

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

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



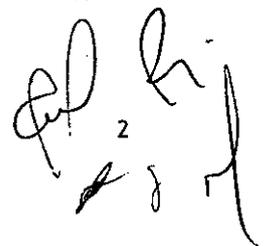
**GAIA SECURITIZADORA S.A.**  
*Companhia Aberta*  
CNPJ/MF nº 07.587.384/0001-30

---

*[Handwritten signature]*

**ÍNDICE**

I - PARTES .....	3
CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES .....	3
CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	10
CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO .....	11
CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DO CRI.....	14
CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO .....	15
CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI SENIORES E DOS CRI SUBORDINADOS .....	21
CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES DA EMISSORA .....	23
CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS E CASCATA DE PAGAMENTOS .....	25
CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO ..	27
CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO .....	28
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	32
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLÉIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI.....	33
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	36
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	38
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE .....	40
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTRO DO TERMO .....	40
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DISPOSIÇÕES GERAIS.....	40
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: NOTIFICAÇÕES.....	41
CLÁUSULA DÉCIMA NONA: CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	42



## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### I - PARTES

Pelo presente instrumento particular:

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

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

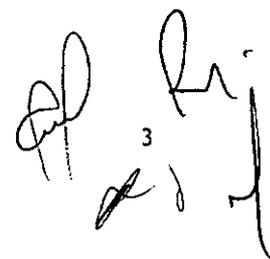
(adiante designados em conjunto a Emissora, o Agente Fiduciário e os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”);

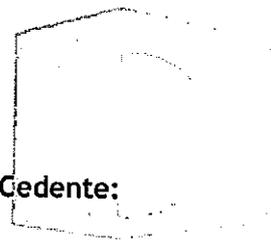
Firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários (“Termo”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI da 1ª emissão, 1ª e 2ª séries, da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/1997, demais legislações aplicáveis e as cláusulas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

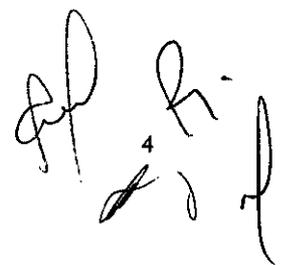
### II - CLÁUSULAS

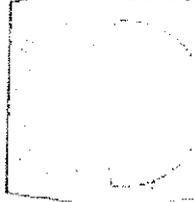
#### CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

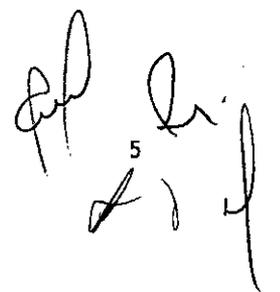
- 1.1. Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:



- Agência de Rating:** Fitch Ratings Brasil Ltda., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bela Cintra, 904, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.813.375/0001-33;
- Banco Escriturador:** Banco Bradesco S.A., com sede na Cidade de Deus, no Município de Osasco-SP, responsável pela escrituração dos CRI;
- Banco Liquidante:** Banco Bradesco S.A., com sede na Cidade de Deus, no Município de Osasco-SP, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora;
- BM&FBovespa:** BM&FBovespa S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros;
- CCI:** Cédulas de Crédito Imobiliário emitidas com garantia real, cada qual representando os Créditos Imobiliários decorrentes de cada um dos Contratos de Financiamento, cuja emissão foi devidamente averbada nas matrículas dos Imóveis;
- Cedente:**  Banco Matone S.A., instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 92.894.922/0001-08, com sede na Rua Mariante, nº 25, Moinho de Vento, Porto Alegre, RS, CEP 90430-181;
- CETIP** CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos;
- Código Civil:** Lei nº 10.406, de 20 de janeiro de 2002, conforme alterada;
- Condições Precedentes:** Condições a serem atendidas para que o Cedente faça jus ao recebimento do Valor da Cessão, nos termos da Cláusula 2.5 do Contrato de Cessão;
- Contrato de Agente Fiduciário:** Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário celebrado, em 30 de julho de 2009, entre a Emissora e o Agente Fiduciário;



- Contrato de Cessão:** Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças firmado, em 10 de agosto de 2009, entre o Cedente e a Emissora, que formaliza a cessão dos Créditos Imobiliários sem coobrigação do Cedente para a Emissora, entre outras avenças;
- Contrato de Distribuição:** *Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços de Subscrição, da 1ª e da 2ª Séries da 1ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A., firmado em 10 de agosto de 2009 entre a Emissora, o Coordenador Líder e o Cedente, para reger a forma de distribuição dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados;*
- Contrato de Servicer:**  Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Créditos Imobiliários e Outras Avenças a ser firmado, em 10 de agosto de 2009, entre a Emissora, o Servicer e o Cedente, para regular a forma de administração dos Créditos Imobiliários;
- Contrato do Banco Escriturador:** Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Certificados de Recebíveis Imobiliários a ser firmado entre a Emissora e o Banco Escriturador, que regula a forma de prestação do serviço de Banco Escriturador dos CRI;
- Contratos de Financiamento:** *Contratos de Venda e Compra de Imóvel com Financiamento Imobiliário e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia com Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário - CCI firmados entre os Vendedores, o Cedente e os Devedores, devidamente relacionados no anexo I ao Contrato de Cessão, que formaliza o financiamento para aquisição dos Imóveis e, conseqüentemente, os Créditos Imobiliários;*



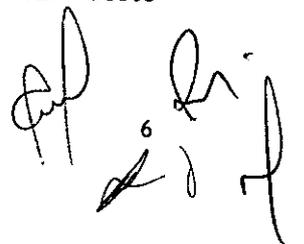
5

**Coordenador Líder:** Banco Fator S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1017, 11º e 12º andares, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.644.196/0001-06;

**Créditos Imobiliários:** Prestações mensais (principal e juros remuneratórios) calculadas sobre o saldo devedor dos Contratos de Financiamento, atualizadas mensalmente pelo mesmo índice de correção básica dos depósitos de poupança, que atualmente é a TR, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Devedores, ou titulados pelo Cedente, por força dos Contratos de Financiamento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações (contratuais, de seguros, de desapropriação total ou parcial dos Imóveis etc.), Seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Financiamento, devidos a partir de 1º de setembro de 2009, inclusive ("Data da Cessão");

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

**CRI Seniores:** Os CRI da 1ª Série desta Emissão, que não se subordinam em relação aos CRI Subordinados no recebimento de juros e principal, além de possuírem direitos políticos mais extensos do que os CRI Subordinados, conforme disposto no item 12.1 deste



Termo;

**CRI:**

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

**CVM:**

Comissão de Valores Mobiliários;

**Conta Centralizadora:**

Conta corrente nº 633-5, Agência 3391, Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora, ou outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito, na qual os Créditos Imobiliários serão recebidos, cujos recursos são protegidos pela instituição do Regime Fiduciário;

**Conta de Liquidação dos CRI:**

Conta corrente nº 628-9, Agência 3391, Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora, utilizada para recebimento da integralização dos CRI;

**Data de Emissão:**

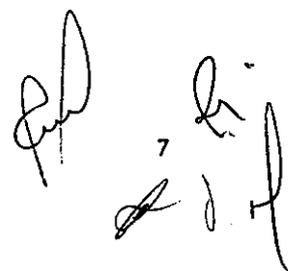
10 de agosto de 2009;

**DFI:**

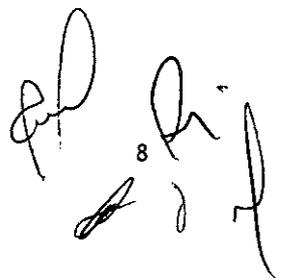
Cobertura securitária para riscos decorrentes de danos físicos aos Imóveis contratados pelos Devedores;

**Devedores:**

Pessoas físicas adquirentes dos Imóveis e tomadoras dos financiamentos, responsáveis pelo pagamento dos Créditos Imobiliários e devidamente relacionadas no anexo I ao Contrato de Cessão;



- Dia Útil:** Todo e qualquer dia em que haja expediente bancário no Município de São Paulo, SP;
- Emissão:** A presente 1ª e 2ª séries da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;
- Fundo de Reserva:** Conforme definido no item 8.2 do presente Termo, será constituído um Fundo de Reserva visando a reforçar a garantia nos pagamentos dos CRI Seniores;
- Garantias Reais:** Alienação Fiduciária dos Imóveis constituída nos termos da Lei 9.514/97, pelos Devedores em favor do Cedente, para garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários;
- Imóveis:** Imóveis para fins habitacionais adquiridos pelos Devedores e financiados pelo Cedente por força dos Contratos de Financiamento;
- Instrução CVM 400/03:** Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
- Instrução CVM 414/04:** Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
- Instrução CVM 443/06:** Instrução CVM nº 443, de 08 de dezembro de 2006;
- Investidores:** Os titulares dos CRI desta Emissão;
- Lei 10.931/04:** Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004;



- Lei 9.514/97:** Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 2007;
- MIP:** Cobertura securitária para morte e invalidez permanente dos Devedores, contratados por força dos Contratos de Financiamento;
- Patrimônio Separado:** Totalidade dos Créditos Imobiliários submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio comum da Emissora, destinando-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, conforme estabelecido no artigo 11 da Lei nº. 9.514/97;
- Regime Fiduciário:** Regime patrimonial instituído pela Lei nº. 9.514/97, que segrega os Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral dos respectivos certificados, isentando os créditos de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;
- Seguros:** Quando mencionados em conjunto, os MIP e os DFI;
- Servicer:** Aztronic Eng. Software Ltda, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, 202, cj. 122, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05410938/0001-01;
- Subordinação:** Espécie de garantia proporcionada aos CRI Seniores na preferência de recebimento de juros e principal com relação aos CRI Subordinados, conforme previsto na cláusula 8.3, abaixo;
- Termo:** O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da



1ª Série e da 2ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora;

- TR:** Taxa Referencial. Índice atualmente utilizado para correção básica dos depósitos de poupança, divulgada pelo Banco Central do Brasil;
- Valor da Cessão:** Valor a ser pago pela Emissora ao Cedente, quando do atendimento das Condições Precedentes, pela aquisição dos Créditos Imobiliários, conforme disposto no Contrato de Cessão;
- Vendedores:** As pessoas que venderam os Imóveis aos Devedores nos Contratos de Financiamento.

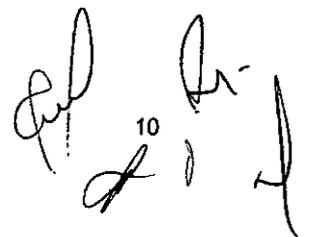
## CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

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

2.1.1. A presente emissão de CRI foi autorizada pela Reunião da Diretoria da Emissora realizada em 10 de agosto de 2009.

2.2. A GaiaSec declara que pelo presente Termo foram vinculados Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com saldo devedor de R\$ 24.501.006,50 (vinte e quatro milhões, quinhentos e um mil, seis reais e cinquenta centavos), na Data de Emissão. Sendo R\$ 20.334.500,00 (vinte milhões, trezentos e trinta e quatro mil e quinhentos reais) vinculados aos CRI Seniores e R\$ 4.166.506,50 (quatro milhões, cento e sessenta e seis mil, quinhentos e seis reais e cinquenta centavos) vinculados aos CRI Subordinados.

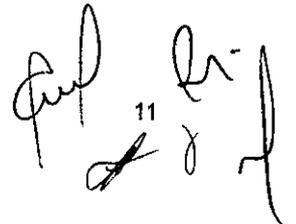
2.2.1. Os Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo encontram-se representados pelas CCI, emitidas pelo Cedente sob a forma escritural, na forma da Lei 10.931/04, e estão descritos nos anexos I e II ao Contrato de Cessão.



10

- 2.2.2. As CCI encontram-se devidamente depositadas junto ao Banco Matone S.A., qualificado na cláusula primeira, acima, na qualidade de instituição custodiante das CCI, nos termos do § 5º do Artigo 18 da mencionada Lei 10.931/04.
- 2.2.3. As CCI foram emitidas com Garantia Real e a sua emissão encontra-se averbada nas matrículas dos Imóveis, nos termos do § 4º do Artigo 18 da mencionada Lei nº 10.931/04.
- 2.2.4. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI foram originados pelo Cedente em observância à sua política de concessão de créditos detalhada no prospecto da Emissão.
- 2.3. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela GaiaSec através da celebração do Contrato de Cessão, constante do anexo IV a este Termo ("Anexo IV"), e da negociação das CCI através da CETIP.
- 2.4. Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a GaiaSec pagará ao Cedente, após o atendimento das Condições Precedentes, o Valor da Cessão, nos termos da Cláusula Segunda do Contrato de Cessão.
- 2.4.1. Nos termos previstos no Contrato de Cessão, a GaiaSec poderá, a seu exclusivo critério, após o atendimento das Condições Precedentes, efetuar o pagamento de parte do Valor da Cessão mediante transferência ao Cedente dos CRI Subordinados objeto desta Emissão ("Dação em Pagamento").
- 2.5. Os Créditos Imobiliários têm seu principal acrescido de uma determinada taxa de juros fixa e são atualizados monetariamente de acordo com o índice, variação e periodicidade contratados nos Contratos de Financiamento. A cobrança administrativa desses créditos será realizada diretamente pelo Servicer e a cobrança judicial, caso necessária, será efetuada por advogados especializados.

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



11

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

1ª Série - CRI Seniores
1. Emissão: 1ª;
2. Série: 1ª;
3. Quantidade de CRI Seniores: 67 (sessenta e sete);
4. Valor Global da Série: R\$ 20.334.500,00 (vinte milhões trezentos e trinta e quatro mil e quinhentos reais);
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 303.500,00 (trezentos e três mil e quinhentos reais);
6. Prazo esperado de Amortização: 138 (cento e trinta e oito) meses;
7. Prazo legal de Amortização: 349 (trezentos e quarenta e nove) meses;
8. Índice de Atualização Monetária: TR (índice atualmente utilizado para correção básica dos depósitos de poupança);
9. Juros Remuneratórios: Taxa efetiva de

2ª Série - CRI Subordinados
1. Emissão: 1ª;
2. Série: 2ª;
3. Quantidade de CRI Subordinados: 13 (treze);
4. Valor Global da Série: R\$ 4.166.506,50 (quatro milhões, cento e sessenta e seis mil, quinhentos reais e cinquenta centavos);
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 320.500,50 (trezentos e vinte mil, quinhentos reais e cinquenta centavos);
6. Prazo esperado de Amortização: 305 (trezentos e cinco) meses;
7. Prazo legal de Amortização: 349 (trezentos e quarenta e nove) meses;
8. Índice de Atualização Monetária: TR (índice atualmente utilizado para correção básica dos depósitos de poupança);
9. Juros Remuneratórios: Taxa efetiva de

*[Handwritten signature]*  
12  
*[Handwritten signature]*

**1ª Série - CRI Seniores**

juros de 11% (onze por cento) ao ano;

10. Periodicidade de Pagamento de Amortização, Atualização Monetária e Juros Remuneratórios: Mensal, sendo a primeira parcela paga em 10/10/2009;

11. Regime Fiduciário: Sim;

12. Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP e/ou BM&FBovespa, conforme previsto no item 3.2, abaixo;

13. Data de Emissão: 10 de agosto de 2009;

14. Local de Emissão: São Paulo, SP;

15. Data de Vencimento Final Esperado: 10/02/2021;

16. Data de Vencimento Final Legal: 10/09/2038;

17. Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do anexo I a este Termo ("Anexo I").

**2ª Série - CRI Subordinados**

juros de 14,50% (quatorze e meio por cento) ao ano;

10. Periodicidade de Pagamento de Amortização, Atualização Monetária e Juros Remuneratórios: Mensal;

11. Regime Fiduciário: Sim;

12. Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP e/ou BM&FBovespa, conforme previsto no item 3.2, abaixo;

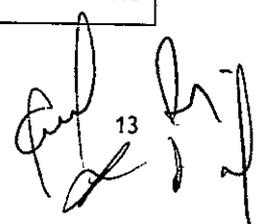
13. Data de Emissão: 10 de agosto de 2009;

14. Local de Emissão: São Paulo, SP;

15. Data de Vencimento Final Esperado: 10/01/2035;

16. Data de Vencimento Final Legal: 10/09/2038

17. Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do anexo II a este Termo ("Anexo II"), respeitada a Cascata de Pagamentos, definida adiante no



13

1ª Série - CRI Seniores

2ª Série - CRI Subordinados
presente Termo.

3.2. Os CRI da presente Emissão (i) serão registrados, para distribuição no mercado primário, no sistema administrado pela CETIP; e (ii) poderão ser registrados, pelos titulares dos CRI, para negociação no mercado secundário, no sistema de negociação da BM&FBovespa e/ou da CETIP, observada a Dação em Pagamento dos CRI Subordinados ao Cedente.

3.3. Os CRI serão objeto de distribuição pública em conformidade com a Instrução CVM 414/04 e Instrução CVM nº 400, nos termos do Contrato de Distribuição.

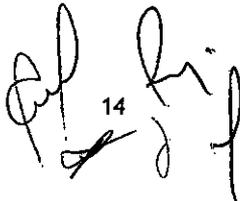
3.4. Em conformidade com o Contrato de Distribuição, o prazo máximo de colocação dos CRI será de 6 (seis) meses contados a partir da data da publicação do anúncio de início ("Prazo de Colocação").

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

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

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

4.1. Observada a Dação em Pagamento, os CRI serão subscritos e integralizados em moeda corrente nacional, em uma única parcela, no mesmo dia da subscrição ou após, de acordo com o preço unitário diário dos CRI, que levará em consideração o reajuste e os juros



14

remuneratórios incorridos entre a data de emissão e a data de integralização dos CRI, calculados *pro rata die*, se necessário.

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

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

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

onde:

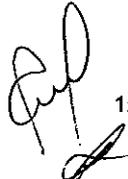
$$SDa = Sdmant \times C,$$

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

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

C = Fator da TR utilizada, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left( 1 + \frac{TR_k}{100} \right)^{\frac{dup_{TRk}}{dut_{TRk}}}$$

 15 

onde:

$TR_k$  = Taxa Referencial (TR) divulgada pelo Banco Central do Brasil do mesmo dia da Emissão, incorporação ou última amortização, se houver.

$dup_{TRk}$  = Número total de dias corridos existentes entre a Data de Emissão/Constituição ou data-base mensal anterior e a data de atualização.

$dut_{TRk}$  = Número total de dias corridos no período de vigência da  $TR_k$ .

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

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

onde:

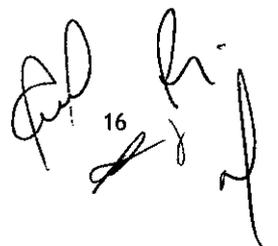
$SDaS$  = Saldo devedor unitário do CRI Subordinado atualizado para o dia de aniversário no mês atual, antes da amortização correspondente ao mês atual. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

5.2. Cálculo dos juros remuneratórios dos CRI Seniores:

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



16

onde:

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

$SDa$  = Conforme definido acima.

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

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

onde:

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

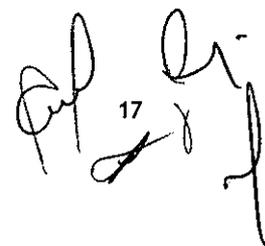
$dcp$  = Número de dias corridos entre a Data de Emissão ou a data de pagamento de juros imediatamente anterior e a data de atualização, sendo  $dcp$  um número inteiro.

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

5.2.1. Cálculo dos juros remuneratórios dos CRI Subordinados:

$$JS = SDaS \times (\text{Fator de Juros}S - 1)$$

onde:



17

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

SDaS = Conforme definido acima.

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

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

onde:

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

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

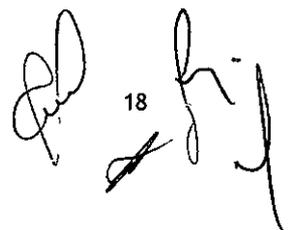
dct = Número de dias corridos existente entre a Data de Emissão e a data do primeiro pagamento de juros, ou entre a data de pagamento de juros imediatamente anterior e a próxima data de pagamento de juros, sendo dct um número inteiro.

5.3. Cálculo da amortização mensal dos CRI Seniores:

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

onde:

AM<sub>i</sub> = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;



18

SDa = conforme definido acima.

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

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

5.4. Cálculo da amortização mensal dos CRI Subordinados:

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

onde:

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

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

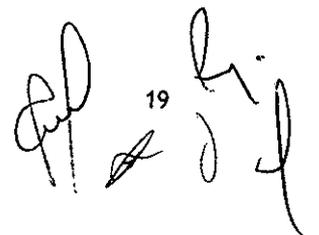
$Custos$  = Despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, previstas na cláusula décima terceira, abaixo, e na lei;

$J_i$  = Conforme definido acima;

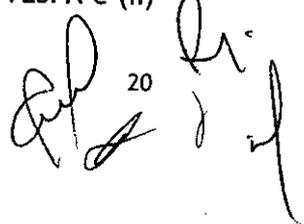
$AM_i$  = Conforme definido acima;

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

5.4.2. O pagamento dos CRI Subordinados será suspenso caso os recursos do Fundo de Reserva, abaixo definido, sejam em valor inferior ao Montante Mínimo, conforme definido adiante no presente Termo, devendo ser restabelecido o pagamento dos CRI Subordinados quando o Fundo de Reserva atingir o Montante Mínimo.

 19

- 5.5. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.
- 5.6. Caso a data de vencimento das parcelas definidas nos Anexos I e II coincida com dia que não seja um Dia Útil, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar que, entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela GaiaSec e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorra um Dia Útil. O disposto neste item se aplica única e exclusivamente nas hipóteses em que o vencimento de parcelas dos CRI coincidir com uma data que não seja um Dia Útil, não se aplicando, porém, nas hipóteses de inadimplemento ou mora no pagamento dos Créditos Imobiliários.
- 5.7. A prorrogação prevista nos itens 5.5 e 5.6, acima, se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos um Dia Útil entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela GaiaSec e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.
- 5.8. Caso a TR, enquanto índice de correção dos depósitos de poupança, venha a ser substituída ou extinta, será utilizado o índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-la.
- 5.8.1. Em havendo a adoção de índice substitutivo, fica desde já certo e ajustado que o valor das parcelas mensais será reajustado até o último dia do mês em que o índice for publicado, passando a ser corrigido, a partir de então, pelo índice substitutivo.
- 5.8.2. Na hipótese prevista no subitem anterior, não sendo conhecido o índice substitutivo até a data do respectivo vencimento, deverá ser utilizado, provisoriamente, para reajuste monetário, o índice do mês anterior, fazendo-se as devidas compensações de quaisquer diferenças, dentro do prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contado da data da divulgação do novo índice.
- 5.9. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os titulares dos CRI serão efetuados pela GaiaSec, utilizando-se de procedimentos adotados pela (i) BM&FBOVESPA e (ii)

20  


CETIP, conforme o caso.

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

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

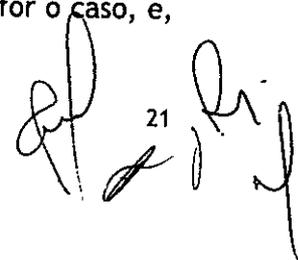
6.2. Sem prejuízo do disposto no item 6.1, acima, sempre que o resultado da fórmula a seguir ("Trigger 1") for inferior a 120,9% (cento e vinte por cento e nove décimos) ("Referência para Amortização Extraordinária 1"), os recursos do Fundo de Reserva e os recursos dos pagamentos e pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários serão utilizados na amortização extraordinária dos CRI Seniores, até que a Referência para Amortização Extraordinária seja restabelecida, cessando, nesta hipótese, os pagamentos dos CRI Subordinados.


$$\text{Trigger1} = \frac{\text{VP Carteira Parcial}}{\text{SDa}}, \text{ onde:}$$

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

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

6.2.1. Sempre que o resultado da fórmula prevista no item 6.2, acima, for superior à Referência para Amortização Extraordinária, o montante excedente deverá ser destinado, preferencialmente, para recompor o Fundo de Reserva, quando for o caso, e,



21

caso ainda existam recursos disponíveis, sempre respeitando a Referência para Amortização Extraordinária, deverão ser utilizados para pagamento dos CRI Subordinados.

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

$$\text{Trigger2} = \frac{\sum(\text{inad}_{180})}{\text{SDCI}}, \text{onde:}$$

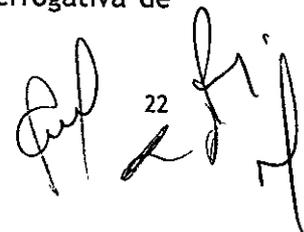
*Trigger 2 = relação entre a somatória da inadimplência (Inad<sub>180</sub>) e o saldo devedor dos Créditos Imobiliários (SDCI);*

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

*SDCI = Saldo devedor dos Créditos Imobiliários na data de emissão corrigido monetariamente pela TR, ou índice que legalmente a substituir na correção dos depósitos de poupança, desde a data de emissão até a data do cálculo.*

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

6.3.1. Adicionalmente, quando atingido o Trigger 3, a GaiaSec terá a prerrogativa de

 22

resgatar antecipadamente os CRI Seniores.

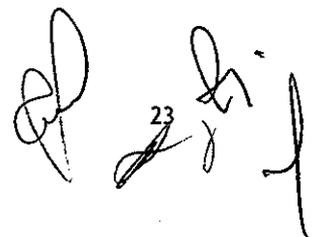
6.4. No caso de amortização extraordinária parcial, a nova tabela de pagamentos de juros e amortização, com os valores alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada no seu website. Nessa hipótese, o valor pago será distribuído e alocado proporcionalmente pelo saldo devedor de principal, recalculando-se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

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

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

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

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



23

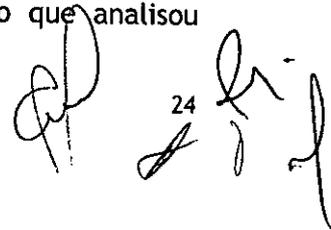
7.2. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Investidores em sua página na rede mundial de computadores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

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

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

7.4. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos titulares dos CRI, ressaltando que analisou



24

diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos titulares dos CRI.

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

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

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

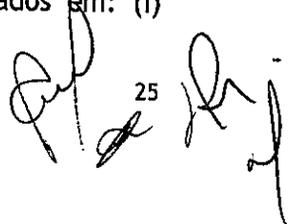
7.8. A Emissora se obriga a manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação de serviço de banco liquidante na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços.

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

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

- a) Garantias Reais;
- b) Fundo de Reserva;
- c) Subordinação; e
- d) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

8.2 Será constituído um Fundo de Reserva ("Fundo de Reserva"), na Conta Centralizadora, para fazer frente aos pagamentos dos CRI Seniores. Os recursos do Fundo de Reserva também estarão protegidos pela instituição do Regime Fiduciário e poderão ser aplicados em: (i)

  
25

Fundos de Renda Fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN, administrados pelo Banco Liquidante; (ii) Certificados de Depósito Bancário (“CDB”) emitidos por qualquer uma das seguintes instituições financeiras: (a) Banco Itaú S.A. - Unibanco, (b) Banco Bradesco S.A., (c) Banco Santander S.A. e/ou o (d) Banco HSBC do Brasil S.A. ou ainda em títulos públicos federais e serão liberados para o Cedente quando do resgate dos CRI Seniores ou nos meses de Janeiro e Julho (“Datas de Apuração do Fundo de Reserva”), respeitando o Montante Mínimo descrito abaixo.

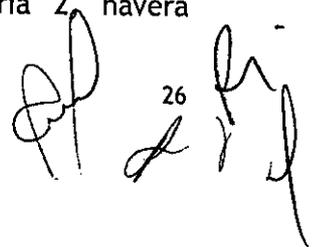
8.2.1. O Fundo de Reserva será inicialmente constituído por R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), retirados do Valor da Cessão a ser pago pela Cessionária ao Cedente.

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

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

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

- (i) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data da amortização extraordinária;
- (ii) Juros dos CRI Seniores;
  - a. Juros capitalizados em meses anteriores e não pagos;
  - b. Juros vincendos no respectivo mês de pagamento;
- (iii) Amortização dos CRI Seniores, conforme tabela vigente, e encargos moratórios eventualmente incorridos;
- (iv) Caso o Trigger 1 seja inferior à Referência para Amortização Extraordinária 1 e/ou o Trigger 2 seja superior à Amortização Extraordinária 2, haverá



26

amortização extraordinária dos CRI Seniores, nos termos e condições da Cláusula Sexta;

- (v) Recomposição do Fundo de Reserva, se for o caso;
- (vi) Amortização dos CRI Subordinados, conforme tabela vigente, e encargos moratórios eventualmente incorridos.

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

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

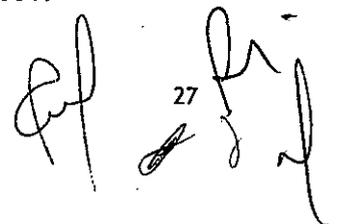
8.3.3. Os recursos eventualmente excedentes dos Créditos Imobiliários, após o atendimento da Cascata de Pagamentos, serão integralmente devidos aos titulares dos CRI Subordinados, em igual proporção, a título de prêmio pela Subordinação.

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

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

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

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



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

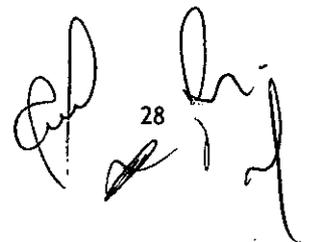
9.5. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

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

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

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

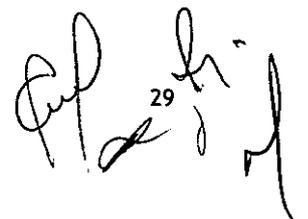
- a) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da Instrução CVM nº 28/1983;
- c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício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



28

10.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

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



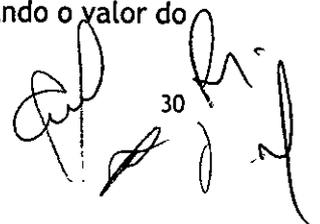
29

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

10.4. O Agente Fiduciário receberá da GaiaSec, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, parcelas anuais de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização dos CRI e as demais, nas mesmas datas dos anos subseqüentes.

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

10.4.2. Caso a GaiaSec atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 10.4, acima, estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do



30

débito em atraso sujeito ao reajuste pelo mesmo índice de reajuste dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

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

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

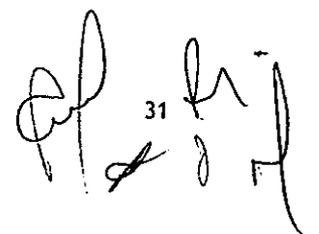
10.4.5. A remuneração definida no item 10.4, acima, será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas.

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

10.5. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, assembleia geral dos titulares dos CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

10.6. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

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



31

- c) por deliberação em assembléia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/1997; e
- d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas no item 10.3, acima.

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

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

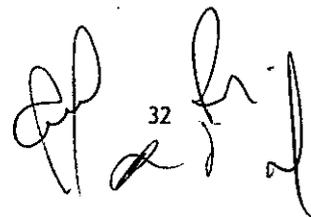
10.9. Os titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

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

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

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

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



32

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

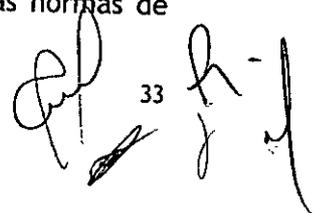
- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário; ou
- c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

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

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

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

33



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

12.1.2. É vedado às 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.

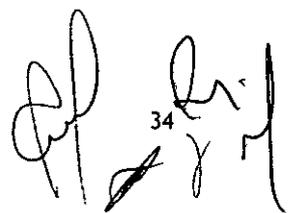
12.1.3. Resgatados todos os CRI Seniores, as assembleias gerais dos titulares dos CRI passarão a ser convocadas e as matérias nelas discutidas passarão a ser deliberadas somente pelos titulares dos CRI Subordinados, de acordo com os mesmos quóruns e demais disposições previstos neste Termo.

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.

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;



34

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

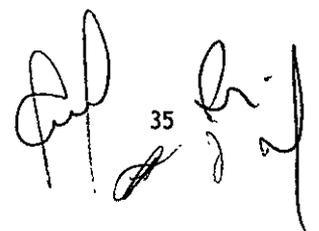
12.4. A convocação da assembléia geral dos titulares dos CRI far-se-á mediante envio de correspondência a cada um dos titulares dos CRI, com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, com a antecedência de 20 (vinte) dias, sendo que instalar-se-á, em primeira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

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

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

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

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



35

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

12.9. Sem prejuízo do disposto no item 12.1 e seus subitens, acima, para efeito de cálculo de quaisquer dos *quoruns* de instalação e/ou deliberação da assembléia 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.

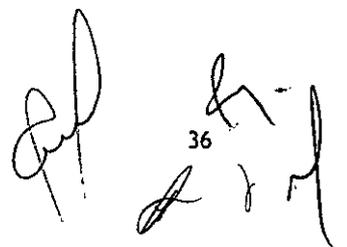
12.9.1. Também deverão ser excluídos do cálculo do *quorum* de deliberação da assembléia geral: (i) os votos em branco; e (ii) os votos dados por titulares de CRI em conflito de interesses, como aqueles emitidos pelo Cedente enquanto titular dos CRI Subordinados, ressalvada a hipótese em que este seja o único titular 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 assembléia geral dos titulares dos CRI a que comparecerem todos os titulares dos CRI que tenham direito de voto nos termos do item 12.1 e seus subitens, acima, sem prejuízo das disposições relacionadas com os *quoruns* de deliberação estabelecidos neste Termo.

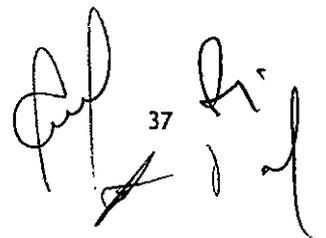
#### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:



36

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



37

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

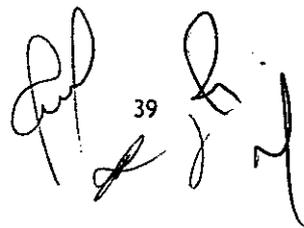
14.1. Serão de responsabilidade do(s) investidor(es) todos os impostos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando que este(s) não deve(m) considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação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

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

e da COFINS, assim como o montante total de tributo a pagar, irão variar, dependendo de o investidor estar sujeito à incidência de PIS e COFINS de forma cumulativa ou não-cumulativa;

- e) Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto;
- f) Para as pessoas físicas, a partir de 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/2004;
- g) Eventual ganho de capital auferido com a alienação do CRI está sujeito à tributação do Imposto de Renda à alíquota de 15%, como ganho líquido, o qual deverá ser recolhido pelo vendedor do CRI, até o último dia do mês seguinte ao mês da apuração do ganho;
- h) Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas do CMN (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 15%. No caso de investidor domiciliado em país com tributação favorecida (paraíso fiscal), serão aplicáveis as mesmas normas previstas para as pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil. Os investidores estrangeiros pessoas físicas estarão isentos do IRF com relação aos rendimentos decorrentes do CRI, conforme o artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/2004;
- i) Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, as liquidações de operações de câmbio para ingresso de recursos no País, inclusive por meio de operações simultâneas, a partir de 17 de março de 2008, para aplicação no CRI, estão sujeitas ao Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF") à alíquota de 1,5%.

39



A operação de câmbio para retorno de recursos para o exterior estará sujeita ao IOF à alíquota de 0%; e

- j) Os investidores poderão estar sujeitos ao IOF no resgate, cessão e repactuação de CRI à alíquota de 1% ao dia, dependendo do prazo da operação, conforme tabela anexa ao Decreto nº 6.306/2007. De acordo com a referida tabela, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência regressiva do IOF nas operações com prazos de até trinta dias.

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

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

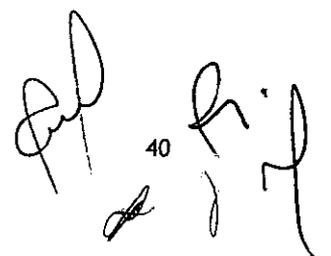
#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTRO DO TERMO**

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

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

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

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

  
40

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

#### CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: NOTIFICAÇÕES

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

Se para a Emissora

Gaia Securitizadora S.A.

Rua do Rocio, nº 288, 1º andar

São Paulo - SP; CEP 04552-000

At.: Sr. João Paulo Pacífico

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

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

GAIASEC

Se para o Agente Fiduciário

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar

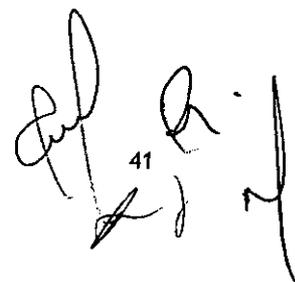
Rio de Janeiro, RJ, CEP 20050-005

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

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

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

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



41

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA: CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

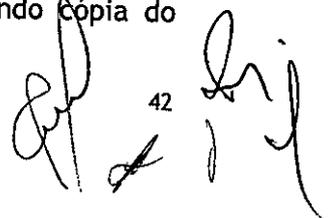
- 19.1. Os CRI Seniores objeto desta Emissão estão em análise pela Agência de Rating.
- 19.2. O relatório completo, tão logo pronto, será disponibilizado ao Agente Fiduciário na mesma data de sua divulgação e estará disponível no site da Emissora e no site da Agência de Rating.
- 19.3 A Emissora disponibilizará ao Agente Fiduciário, no prazo de até 4 (quatro) dias úteis contados da data de seu recebimento, qualquer relatório emitido por agência de classificação de risco a respeito desta emissão.
- 19.4. O relatório de classificação de risco será atualizado anualmente no curso desta emissão, enquanto existirem CRI Seniores em circulação.

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

**CLÁUSULA VIGÉSIMA: ARBITRAGEM**

- 20.1. Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente do presente Termo será definitivamente decidido por arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/96.
- 20.2. A arbitragem será administrada pelo Centro de Arbitragem da Câmara Americana de Comércio São Paulo - AmCham ("Câmara"), cujo Regulamento as partes adotam e declaram conhecer.
- 20.2.1. As especificações dispostas neste instrumento têm prevalência sobre as regras do Regulamento da Câmara acima indicada.
- 20.3. A parte que, em primeiro lugar, der início ao procedimento arbitral deve manifestar sua intenção à Câmara, indicando a matéria que será objeto da arbitragem, o seu valor e o(s) nomes(s) e qualificação(ões) completo(s) da(s) parte(s) contrária(s), e anexando cópia do

42



contrato. A mencionada correspondência será dirigida ao presidente da Câmara, através de entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

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

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

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

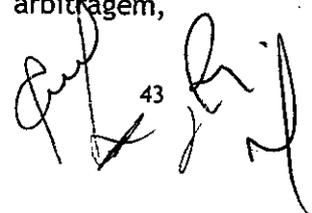
20.7. A sentença arbitral será proferida no prazo de até 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura do termo de independência pelo árbitro e substituto.

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

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

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

20.10. Não obstante o disposto nesta cláusula, cada uma das partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (a) assegurar a instituição da arbitragem, (b) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem,

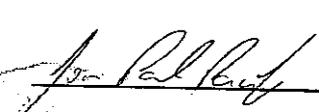


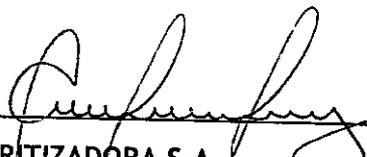
43

sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia a arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes, e (c) executar qualquer decisão da Câmara, inclusive, mas não exclusivamente, do laudo arbitral. Na hipótese de as partes recorrerem ao Poder Judiciário, o foro da Capital do Estado de São Paulo será o competente para conhecer de qualquer procedimento judicial, renunciando expressamente as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

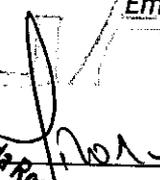
O presente Termo é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, SP, 10 de agosto de 2009.

  
**João Paulo dos Santos Pacifico**  
Diretor

  
**Carla C. Cavalheiro Lobato**  
Diretora

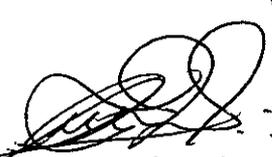
**GAIA SECURITIZADORA S.A.**  
Emissora

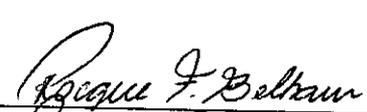
  
**Marcus Venicius B. da Rocha**  
CPF: 951.101.007-90  
Diretor

  
**ROSALEA MAYER FLORENTINO**

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

Testemunhas:

  
Nome: **Flávio Scarpelli de Souza**  
RG nº: **30.372.545-X**  
CPF/MF nº: **293.224-508-27**

  
Nome: **Rogério FERREIRA BELTRAM**  
RG nº: **04551214-2**  
CPF/MF nº: **547787517-87**

(PÁGINA DE ASSINATURAS DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE E DA 2ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CRI DA GAIA SECURITIZADORA S.A., FIRMADO EM 10 DE AGOSTO DE 2009 ENTRE ESTA ÚLTIMA E A PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

**ANEXO I - TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI SENIORES**

Data de Pagamento	Percentual de amortização						
10/09/09	0,0000%	10/06/13	1,0782%	10/03/17	2,0944%	10/12/20	36,3977%
10/10/09	0,7313%	10/07/13	1,0899%	10/04/17	2,1392%	10/01/21	57,2271%
10/11/09	0,7367%	10/08/13	1,1020%	10/05/17	2,1859%	10/02/21	100,0000%
10/12/09	0,7421%	10/09/13	1,1142%	10/06/17	2,2348%		
10/01/10	0,7477%	10/10/13	1,1268%	10/07/17	2,2858%		
10/02/10	0,7533%	10/11/13	1,1396%	10/08/17	2,3393%		
10/03/10	0,7590%	10/12/13	1,1528%	10/09/17	2,3954%		
10/04/10	0,7648%	10/01/14	1,1662%	10/10/17	2,4541%		
10/05/10	0,7707%	10/02/14	1,1800%	10/11/17	2,5159%		
10/06/10	0,7767%	10/03/14	1,1941%	10/12/17	2,5808%		
10/07/10	0,7828%	10/04/14	1,2085%	10/01/18	2,6492%		
10/08/10	0,7890%	10/05/14	1,2233%	10/02/18	2,7213%		
10/09/10	0,7952%	10/06/14	1,2384%	10/03/18	2,7974%		
10/10/10	0,8016%	10/07/14	1,2540%	10/04/18	2,8779%		
10/11/10	0,8081%	10/08/14	1,2699%	10/05/18	2,9632%		
10/12/10	0,8147%	10/09/14	1,2862%	10/06/18	3,0537%		
10/01/11	0,8214%	10/10/14	1,3030%	10/07/18	3,1499%		
10/02/11	0,8282%	10/11/14	1,3202%	10/08/18	3,2523%		
10/03/11	0,8351%	10/12/14	1,3378%	10/09/18	3,3616%		
10/04/11	0,8421%	10/01/15	1,3560%	10/10/18	3,4786%		
10/05/11	0,8493%	10/02/15	1,3746%	10/11/18	3,6039%		
10/06/11	0,8565%	10/03/15	1,3938%	10/12/18	3,7387%		
10/07/11	0,8640%	10/04/15	1,4135%	10/01/19	3,8839%		
10/08/11	0,8715%	10/05/15	1,4337%	10/02/19	4,0408%		
10/09/11	0,8791%	10/06/15	1,4546%	10/03/19	4,2110%		
10/10/11	0,8869%	10/07/15	1,4761%	10/04/19	4,3961%		
10/11/11	0,8949%	10/08/15	1,4982%	10/05/19	4,5982%		
10/12/11	0,9030%	10/09/15	1,5210%	10/06/19	4,8199%		
10/01/12	0,9112%	10/10/15	1,5445%	10/07/19	5,0640%		
10/02/12	0,9196%	10/11/15	1,5687%	10/08/19	5,3341%		
10/03/12	0,9281%	10/12/15	1,5937%	10/09/19	5,6346%		
10/04/12	0,9368%	10/01/16	1,6195%	10/10/19	5,9711%		
10/05/12	0,9456%	10/02/16	1,6462%	10/11/19	6,3502%		
10/06/12	0,9547%	10/03/16	1,6737%	10/12/19	6,7808%		
10/07/12	0,9639%	10/04/16	1,7022%	10/01/20	7,2741%		
10/08/12	0,9733%	10/05/16	1,7317%	10/02/20	7,8447%		
10/09/12	0,9828%	10/06/16	1,7622%	10/03/20	8,5125%		
10/10/12	0,9926%	10/07/16	1,7938%	10/04/20	9,3046%		
10/11/12	1,0025%	10/08/16	1,8266%	10/05/20	10,2591%		
10/12/12	1,0127%	10/09/16	1,8606%	10/06/20	11,4319%		
10/01/13	1,0230%	10/10/16	1,8958%	10/07/20	12,9075%		
10/02/13	1,0336%	10/11/16	1,9325%	10/08/20	14,8205%		
10/03/13	1,0444%	10/12/16	1,9705%	10/09/20	17,3991%		
10/04/13	1,0554%	10/01/17	2,0102%	10/10/20	21,0641%		
10/05/13	1,0667%	10/02/17	2,0514%	10/11/20	26,6850%		

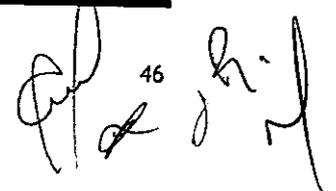
GAIASEC

*[Handwritten signatures]*  
45

**ANEXO II - TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI SUBORDINADOS**

Data de Pagamento	Percentual de amortização						
10/09/09	0,0000%	10/06/13	0,5345%	10/03/17	0,4786%	10/12/20	0,3995%
10/10/09	0,2268%	10/07/13	0,3587%	10/04/17	0,7181%	10/01/21	0,4582%
10/11/09	0,2323%	10/08/13	0,3476%	10/05/17	0,4696%	10/02/21	0,8212%
10/12/09	0,2378%	10/09/13	0,3695%	10/06/17	0,4720%	10/03/21	2,0810%
10/01/10	1,5444%	10/10/13	0,3536%	10/07/17	0,4743%	10/04/21	2,2629%
10/02/10	0,2506%	10/11/13	0,3555%	10/08/17	0,4766%	10/05/21	2,0946%
10/03/10	0,4771%	10/12/13	0,3594%	10/09/17	0,4923%	10/06/21	2,0927%
10/04/10	3,7861%	10/01/14	1,4269%	10/10/17	0,4811%	10/07/21	2,1036%
10/05/10	0,2532%	10/02/14	0,3701%	10/11/17	0,6218%	10/08/21	2,0948%
10/06/10	0,2585%	10/03/14	0,3911%	10/12/17	0,4847%	10/09/21	2,1167%
10/07/10	0,2637%	10/04/14	0,6982%	10/01/18	0,5499%	10/10/21	2,1036%
10/08/10	0,2688%	10/05/14	0,3812%	10/02/18	0,4789%	10/11/21	2,1147%
10/09/10	0,2945%	10/06/14	0,3848%	10/03/18	0,4402%	10/12/21	2,1261%
10/10/10	0,2787%	10/07/14	0,5566%	10/04/18	0,6420%	10/01/22	2,2012%
10/11/10	0,2835%	10/08/14	0,3926%	10/05/18	0,4143%	10/02/22	2,1505%
10/12/10	0,2883%	10/09/14	0,4109%	10/06/18	0,4087%	10/03/22	2,1744%
10/01/11	1,5264%	10/10/14	0,3977%	10/07/18	0,4116%	10/04/22	2,3784%
10/02/11	0,3002%	10/11/14	0,4011%	10/08/18	0,4089%	10/05/22	2,1917%
10/03/11	0,3247%	10/12/14	0,4044%	10/09/18	0,3755%	10/06/22	2,2050%
10/04/11	3,6606%	10/01/15	1,3961%	10/10/18	0,3665%	10/07/22	2,1979%
10/05/11	0,5005%	10/02/15	0,4141%	10/11/18	0,3699%	10/08/22	2,1882%
10/06/11	0,3079%	10/03/15	0,4333%	10/12/18	0,3733%	10/09/22	2,2139%
10/07/11	0,3124%	10/04/15	0,7137%	10/01/19	0,4434%	10/10/22	2,2152%
10/08/11	0,3169%	10/05/15	0,4234%	10/02/19	0,3795%	10/11/22	2,2291%
10/09/11	0,3409%	10/06/15	0,4265%	10/03/19	0,3945%	10/12/22	2,2434%
10/10/11	0,3255%	10/07/15	0,4295%	10/04/19	0,5951%	10/01/23	2,3303%
10/11/11	0,3298%	10/08/15	0,4325%	10/05/19	0,3886%	10/02/23	2,2741%
10/12/11	0,3339%	10/09/15	0,6073%	10/06/19	0,3726%	10/03/23	2,3029%
10/01/12	1,5111%	10/10/15	0,4373%	10/07/19	0,3531%	10/04/23	2,5353%
10/02/12	0,3451%	10/11/15	0,4401%	10/08/19	0,3513%	10/05/23	2,3189%
10/03/12	0,3680%	10/12/15	0,4429%	10/09/19	0,3661%	10/06/23	2,3233%
10/04/12	3,5199%	10/01/16	1,3676%	10/10/19	0,3581%	10/07/23	2,3197%
10/05/12	0,5383%	10/02/16	0,4517%	10/11/19	0,3615%	10/08/23	2,2664%
10/06/12	0,3545%	10/03/16	0,4693%	10/12/19	0,3648%	10/09/23	2,2818%
10/07/12	0,3565%	10/04/16	0,7301%	10/01/20	0,4292%	10/10/23	2,2071%
10/08/12	0,3605%	10/05/16	0,4596%	10/02/20	0,3708%	10/11/23	2,2168%
10/09/12	0,3830%	10/06/16	0,4622%	10/03/20	0,3848%	10/12/23	2,2308%
10/10/12	0,3680%	10/07/16	0,4647%	10/04/20	0,5666%	10/01/24	2,3280%
10/11/12	0,3718%	10/08/16	0,4672%	10/05/20	0,3798%	10/02/24	2,2586%
10/12/12	0,3754%	10/09/16	0,4840%	10/06/20	0,3828%	10/03/24	2,2885%
10/01/13	1,4979%	10/10/16	0,5966%	10/07/20	0,3857%	10/04/24	2,5496%
10/02/13	0,3859%	10/11/16	0,4513%	10/08/20	0,3886%	10/05/24	2,3096%
10/03/13	0,3668%	10/12/16	0,4539%	10/09/20	0,4018%	10/06/24	2,3261%
10/04/13	3,3604%	10/01/17	1,3183%	10/10/20	0,3941%	10/07/24	2,3431%
10/05/13	0,3499%	10/02/17	0,4622%	10/11/20	0,3968%	10/08/24	2,3605%

46





Data de Pagamento	Percentual de amortização	Data de Pagamento	Percentual de amortização	Data de Pagamento	Percentual de amortização
10/09/24	2,3758%	10/06/28	3,5516%	10/03/32	4,2650%
10/10/24	2,3460%	10/07/28	3,4847%	10/04/32	4,2808%
10/11/24	2,3637%	10/08/28	3,4689%	10/05/32	4,3915%
10/12/24	2,3818%	10/09/28	3,1412%	10/06/32	4,5099%
10/01/25	2,4964%	10/10/28	2,8186%	10/07/32	4,6370%
10/02/25	2,4211%	10/11/28	2,6205%	10/08/32	4,7738%
10/03/25	2,4587%	10/12/28	2,5331%	10/09/32	5,0329%
10/04/25	2,7620%	10/01/29	2,7398%	10/10/32	5,0854%
10/05/25	2,4888%	10/02/29	2,5356%	10/11/32	5,2589%
10/06/25	2,5107%	10/03/29	2,6007%	10/12/32	5,4479%
10/07/25	2,5333%	10/04/29	2,5821%	10/01/33	6,3942%
10/08/25	2,5567%	10/05/29	2,6061%	10/02/33	5,8396%
10/09/25	2,6001%	10/06/29	2,6309%	10/03/33	6,0855%
10/10/25	2,5700%	10/07/29	2,6565%	10/04/33	6,2519%
10/11/25	2,5947%	10/08/29	2,6830%	10/05/33	6,4522%
10/12/25	2,6202%	10/09/29	2,7570%	10/06/33	6,4399%
10/01/26	2,7604%	10/10/29	2,7396%	10/07/33	6,7538%
10/02/26	2,6554%	10/11/29	2,7690%	10/08/33	6,9001%
10/03/26	2,7043%	10/12/29	2,7994%	10/09/33	7,1078%
10/04/26	3,0676%	10/01/30	3,1080%	10/10/33	7,5068%
10/05/26	2,7497%	10/02/30	2,8690%	10/11/33	7,8776%
10/06/26	2,7808%	10/03/30	2,9550%	10/12/33	8,3876%
10/07/26	2,7882%	10/04/30	2,9398%	10/01/34	10,5083%
10/08/26	2,8077%	10/05/30	2,9768%	10/02/34	9,8060%
10/09/26	2,8506%	10/06/30	3,0153%	10/03/34	10,6581%
10/10/26	2,8507%	10/07/30	3,0554%	10/04/34	11,6920%
10/11/26	2,8858%	10/08/30	3,0972%	10/05/34	12,8917%
10/12/26	2,9119%	10/09/30	3,1989%	10/06/34	14,4963%
10/01/27	3,0892%	10/10/30	3,1876%	10/07/34	16,5990%
10/02/27	2,9914%	10/11/30	3,1454%	10/08/34	19,4746%
10/03/27	3,0584%	10/12/30	3,1744%	10/09/34	22,9491%
10/04/27	3,5118%	10/01/31	3,5386%	10/10/34	29,0909%
10/05/27	3,1314%	10/02/31	3,2445%	10/11/34	39,9872%
10/06/27	3,1784%	10/03/31	3,3610%	10/12/34	64,6427%
10/07/27	3,2125%	10/04/31	3,3496%	10/01/35	100,0000%
10/08/27	3,2633%	10/05/31	3,4052%		
10/09/27	3,3463%	10/06/31	3,4635%		
10/10/27	3,3593%	10/07/31	3,5248%		
10/11/27	3,4173%	10/08/31	3,5894%		
10/12/27	3,4052%	10/09/31	3,7334%		
10/01/28	3,6459%	10/10/31	3,7312%		
10/02/28	3,5326%	10/11/31	3,8071%		
10/03/28	3,6333%	10/12/31	3,8874%		
10/04/28	3,6494%	10/01/32	4,4449%		
10/05/28	3,7223%	10/02/32	4,0774%		

GAIASEC

*[Handwritten signature]*  
47



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

**BANCO FATOR S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.644.196/0001-06, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1017, 11º e 12º andares, neste ato representado forma de seu Estatuto Social, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e da 2ª séries da 1ª emissão da Gaia Securitizadora S.A. ("Emissão"), sociedade anônima aberta, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.587.384/0001-30, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia ("Emissora"), nos termos das Instruções CVM nºs 400/2003 e 414/2004, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão e no prospecto da oferta.

São Paulo, SP, 10 de agosto de 2009.

**Venilton Tadini**  
Diretor

**BANCO FATOR S.A.**

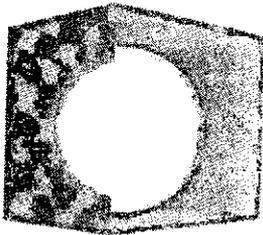
GAIASEC  
CARLOS MITESHI FUJITA  
Diretor

48



GAIASEC

ANEXO IV - CONTRATO DE CESSÃO



GAIASEC

*[Handwritten signature]*  
49 *[Handwritten signature]*

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS E OUTRAS AVENÇAS

### I - PARTES CONTRATANTES:

Pelo presente instrumento particular (adiante denominado simplesmente como "Contrato de Cessão" ou "Cessão de Créditos") e na melhor forma de direito, de um lado,

BANCO MATONE S.A., instituição financeira, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 92.894.922/0001-08, com sede na Rua Mariante, nº 25, Moinho de Vento, Porto Alegre, RS, CEP 90430-181, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social (adiante designado simplesmente como "Cedente"); e

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

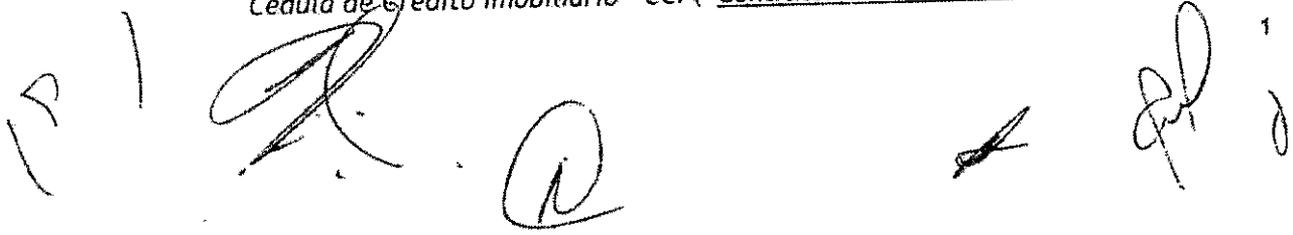
(Cedente e Cessionária adiante denominados em conjunto como "Partes" e isoladamente como "Parte");

### II - CONSIDERANDO QUE:

- a) o Cedente é instituição financeira devidamente habilitada perante o Banco Central do Brasil a realizar operações de crédito, tendo concedido, a determinados indivíduos (os "Devedores"), os financiamentos habitacionais descritos no Anexo I a este Contrato de Cessão ("Financiamentos Imobiliários");
- b) os Financiamentos Imobiliários observam os limites estabelecidos pelo Conselho Monetário Nacional ("CMN") e são destinados à aquisição, pelos Devedores, de imóveis residenciais ("Imóveis");
- c) os Financiamentos Imobiliários estão formalizados junto aos Devedores pela celebração de *Contratos de Venda e Compra de Imóvel com Financiamento Imobiliário e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia com Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário - CCI* ("Contratos de Financiamento");



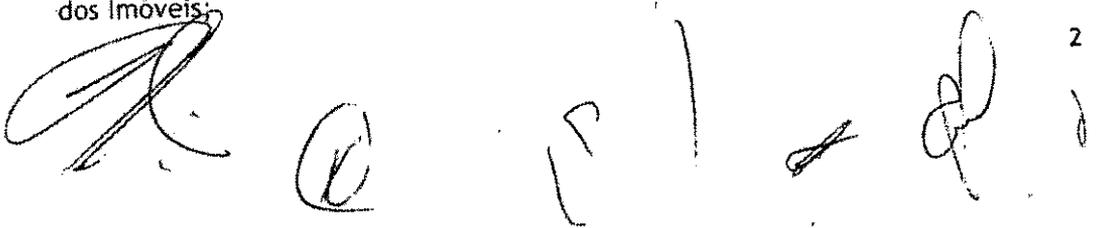
GAIA SECURITIZADORA S.A.  
Alfredo C. Junior



- d) os Financiamentos Imobiliários encontram-se garantidos pela alienação fiduciária ("Garantias Reais") dos respectivos Imóveis;
- e) os Financiamentos Imobiliários contam com cobertura securitária para riscos decorrentes de danos físicos aos Imóveis ("DFI") e de morte e invalidez permanente ("MIP") dos respectivos Devedores e eventuais co-devedores, de acordo com a respectiva composição de renda, devidamente identificados nos respectivos Contratos de Financiamento (os seguros de DFI e de MIP adiante, em conjunto, denominados como "Seguros");
- f) em razão dos Financiamentos Imobiliários e nos termos dos Contratos de Financiamento, os Devedores realizam os pagamentos das prestações mensais (principal e juros) calculados sobre o saldo devedor do Financiamento Imobiliário, atualizados mensalmente pelo mesmo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança, que atualmente é a Taxa Referencial ("TR"), divulgada pelo Banco Central do Brasil (os pagamentos de principal, atualização monetária e juros remuneratórios dos Financiamentos Imobiliários, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Devedores, ou titulados pelo Cedente, por força dos Contratos de Financiamento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações (contratuais, de seguros, de desapropriação total ou parcial dos Imóveis etc.), Seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Financiamento, devidos a partir da Data da Cessão, abaixo indicada, adiante definidos como "Créditos Imobiliários");
- g) os sistemas de amortização dos Créditos Imobiliários encontram-se definidos nos respectivos Contratos de Financiamento;
- h) os Créditos Imobiliários estão representados por Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI"), emitidas, pelo Cedente, nos termos dos próprios Contratos de Financiamento, com garantia real e sob a forma escritural;
- i) a emissão das CCI encontram-se devidamente averbada nas respectivas matrículas dos Imóveis;



Handwritten signature and stamp. The stamp is circular and contains the text "1990" and "Rafael C. Junior".



Handwritten signatures and initials. There are several distinct marks, including a large stylized signature on the left, a circled 'e', and other scribbles.

- j) as CCI encontram-se custodiadas pelo próprio Cedente, nos termos § 4º do Art.18 da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004 ("Lei 10.931/04");
- k) a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e conseqüente securitização ("Securitização"); e
- l) o Cedente, neste sentido, tem interesse em negociar os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e, por outro lado, a Cessionária tem interesse em adquiri-los para vinculá-los a uma emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), em duas séries, sênior e subordinada (adiante "CRI Seniores" e "CRI Subordinados"), nos termos da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei 9.514/97"), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM");

Celebram o presente Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças, que se regerá pelas seguintes cláusulas, condições e características:



### III - CLÁUSULAS E CONDIÇÕES:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO DO CONTRATO

1.1 - Cessão de Créditos: O presente Contrato de Cessão tem por objeto a cessão, a partir de 1º de setembro de 2009, inclusive ("Data da Cessão"), neste ato e por este instrumento, sem coobrigação, em caráter irrevogável e irretroatável, pelo Cedente à Cessionária, dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI e decorrentes dos Contratos de Financiamento, incluindo seu principal, juros, atualização monetária, cobertura securitária, tarifa de cobrança e administração e demais acessórios e encargos perfeitamente descritos nos Contratos de Financiamento. Fica certo e ajustado entre as partes que todo e qualquer valor decorrente de pagamentos de parcelas, e seus encargos, com vencimento no período compreendido entre a data de assinatura da Presente Cessão de Créditos e a Data da Cessão são de propriedade exclusiva do Cedente, devendo por ele ser apropriado. Não estando incluídas as antecipações de parcelas com vencimento após a Data da Cessão.

1.1.1 Todas as despesas e prejuízos, inclusive os decorrentes de ações judiciais de qualquer natureza, relacionados com os Créditos Imobiliários, serão de responsabilidade da Cessionária, desde que o Cedente esteja adimplente e cumprindo com as suas obrigações assumidas neste Contrato de Cessão e nos Contratos de Financiamento.

1.1.2 A Cessão de Créditos ora estipulada, nos termos do parágrafo 1º do artigo 22 da Lei 10.931/04, sub-roga a Cessionária em todas as Garantias Reais constituídas para os Créditos Imobiliários.

1.2 - Posição Contratual: Fica ajustado pelas Partes que o presente negócio jurídico resume-se à Cessão de Créditos, conforme descrita no item 1.1. acima, não representando, em qualquer momento, presente e futuro, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual do Cedente, em relação aos Devedores, exclusivamente com relação de consumo até a data desta cessão.

1.3 - Transferência de Titularidade: Os Créditos Imobiliários estão representados pelas CCI, sendo que sua cessão é formalizada por meio deste Contrato de Cessão e da negociação das CCI junto à CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos ("CETIP"), na Data da Cessão.

1.3.1 - O Anexo I contém a descrição dos Créditos Imobiliários que serão representados pelas CCI.

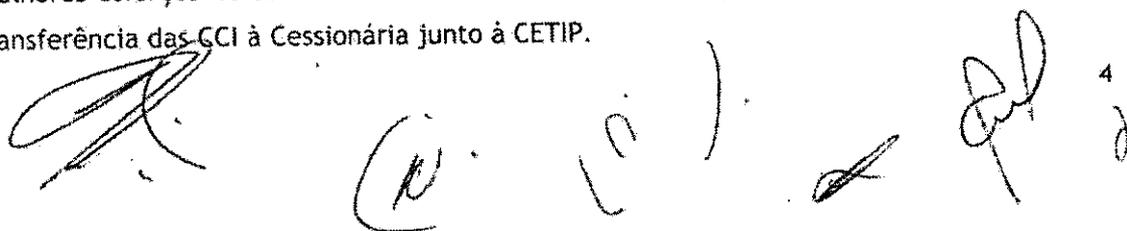
1.4 - Transferência sem Movimentação Financeira: A transferência das CCI no âmbito da CETIP será feita sem liquidação financeira pelo sistema da CETIP, tendo-se em vista as disposições da Cláusula Segunda a seguir.

1.5 - Cessão Boa, Firme e Valiosa: Até a efetiva transferência das CCI no âmbito da CETIP, obriga-se o Cedente a adotar todas as medidas que se fizerem necessárias a fazer a presente cessão boa, firme e valiosa, inclusive perante os Devedores.

1.6 - Formalização da Transferência das CCI: Obriga-se a Cessionária a envidar os seus melhores esforços no sentido de colaborar com o Cedente para a efetiva formalização da transferência das CCI à Cessionária junto à CETIP.



Leandro C. Junior



4

1.7 - Despesas com as CCI: Observado o disposto no item 2.1.3.2 deste contrato, todas as despesas verificadas com a custódia, registro e transferência das CCI correrão por conta exclusiva do Cedente.

1.8 - Emissão dos CRI: A presente Cessão de Créditos se destina a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão vinculados aos CRI até o vencimento e resgate destes; considerando essa motivação, é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham seu curso e sua conformação estabelecidos nos Contratos de Financiamento e neste Contrato de Cessão, sendo certo que eventual alteração dessas características interfere no lastro dos CRI.

1.9 - Exigências CVM: Em decorrência do estabelecido no item 1.8 acima, o Cedente declara seu conhecimento de que a CVM poderá realizar exigências relacionadas com a emissão dos CRI, hipótese em que o Cedente ficará responsável, juntamente com a Cessionária e o agente fiduciário da operação, indicado no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª e da 2ª Séries da 1ª Emissão de CRI da Cessionária ("Termo de Securitização"), por sanar os eventuais vícios existentes, nos prazos concedidos pela CVM, de forma a obter o registro definitivo da presente oferta pública dos CRI.

1.10 - Impossibilidade de Atendimento das Exigências da CVM: Caso a exigência formulada pela CVM, para concessão do registro definitivo, não possa ser realizada por qualquer motivo, ocorrerá a resolução da presente Cessão de Créditos. A resolução da cessão demandará, por parte da Cessionária, a suspensão da negociação dos CRI e seu resgate imediato, por valor unitário atualizado independentemente da anuência dos eventuais detentores dos CRI, em atendimento ao disposto no artigo 11 da Instrução CVM 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada pela Instrução CVM 443, de 08 de dezembro de 2006 ("Instrução CVM 414/04"), e observará as disposições da Cláusula Sétima abaixo.

## CLÁUSULA SEGUNDA - DO SALDO DEVEDOR DOS CRÉDITOS E DO VALOR DA CESSÃO

2.1 - Saldo Devedor e Valor da Cessão dos Créditos Imobiliários: O saldo devedor global dos Créditos Imobiliários a vencerem após a Data da Cessão ("Saldo Devedor") é de R\$ 24.501.006,50 (vinte e quatro milhões, quinhentos e um mil, seis reais e cinquenta centavos), sendo que o valor a ser pago, pela Cessionária ao Cedente, para a aquisição dos Créditos Imobiliários e das CCI que os representam, será de R\$ 24.501.006,50 (vinte e



quatro milhões, quinhentos e um mil, seis reais e cinquenta centavos) ("Valor da Cessão"), ambos os valores posicionados em 10 de agosto de 2009 ("Data Base"). O Valor de Cessão poderá ser alterado em virtude de eventual ágio obtido na venda dos CRI.

2.1.1 - O Valor da Cessão será pago pela Cessionária ao Cedente a prazo e de forma parcelada, após o atendimento das Condições Precedentes (conforme abaixo definidas), nas mesmas proporções em que forem ocorrendo as subscrições e integralizações dos CRI Seniores.

2.1.2 - Fica desde já estipulado que, após a integralização de todos os CRI Seniores, parte do Valor da Cessão poderá ser paga pela Cessionária ao Cedente com a dação em pagamento dos CRI Subordinados. Os CRI Subordinados serão entregues em dação e precificados pelo valor de face ("Dação em Pagamento").

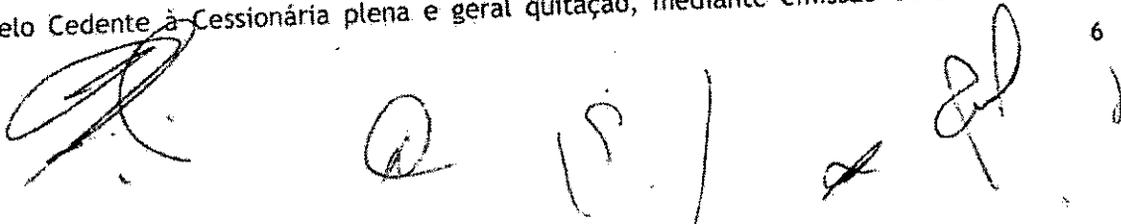
2.1.3 - Caso todos os CRI Seniores não sejam subscritos e integralizados nos termos deste contrato em até 6 (seis) meses contados do início da distribuição dos CRI, o presente contrato se extinguirá de pleno direito, devendo o Cedente devolver à Cessionária, no prazo previsto no item 7.3, abaixo, os valores efetivamente recebidos por força deste Contrato de Cessão, devidamente acrescidos da atualização monetária e da taxa de juros previstas no subitem 2.1.3.1, abaixo.

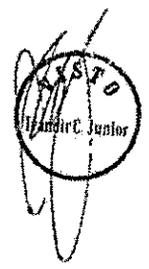
2.1.3.1 - Até a data do efetivo pagamento do Valor da Cessão, este valor será, a partir da Data Base, acrescido da taxa de juros e da correção monetária dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados, ponderadas pelo valor de cada série.

2.1.3.2 - O Valor da Cessão será ajustado, mediante dedução do montante necessário para composição do Fundo de Reserva, nos termos e condições definidos no Termo de Securitização.

2.2 - Direito de Compensação: Exclusivamente para os fins do presente Contrato de Cessão, as Partes desde já autorizam, reciprocamente, a utilização do direito de compensação, nos termos do disposto nos artigos 368 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

2.3 - Momento da Quitação: Após o recebimento integral do Valor da Cessão, será dada pelo Cedente à Cessionária plena e geral quitação, mediante emissão de um termo de

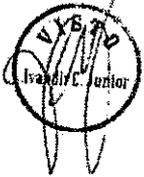




quitação.

2.4 - Arrecadação Ordinária, Liquidação Antecipada e Indenizações: As Partes estabelecem que, a partir da Data da Cessão, todos os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão arrecadados pela Cessionária, incluindo, mas não se limitando, a arrecadação ordinária, as eventuais liquidações antecipadas realizadas pelos Devedores e as quitações decorrentes da indenização decorrente dos Seguros.

2.4.1. - Caso o Cedente receba algum Crédito Imobiliário após a Data da Cessão, fica este responsável em repassar e/ou ressarcir, conforme o caso, mencionados valores à Cessionária no prazo de até 03 (três) dias úteis. Dessa forma, o fluxo dos Créditos Imobiliários a que faz jus a Cessionária está descrito no Anexo II a este Contrato de Cessão.

2.5 - Condições Precedentes: O pagamento do Valor da Cessão somente ocorrerá após o atendimento das seguintes condições cumulativas (as "Condições Precedentes"): 

- a) registro do presente Contrato de Cessão nos Serviços de Registro de Títulos e Documentos das cidades de São Paulo - SP e Porto Alegre - RS;
- b) emissão dos CRI;
- c) obtenção do registro provisório da oferta dos CRI junto à CVM, nos termos da Instrução CVM 414/04; e
- d) integralização dos CRI Seniores.

2.5.1 - Correrão por conta do Cedente todas as despesas, taxas e emolumentos devidos aos serviços de notas, serviços de registro de títulos e documentos e serviços de registro de imóveis necessárias à formalização do presente Contrato de Cessão e respectivas garantias, incluindo o atendimento das Condições Precedentes, de que tratam os itens "a" a "d" do item 2.5 acima.

2.5.2 - O Cedente se obriga a arcar com as despesas decorrentes da emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, os custos para registro perante a CETIP, honorários



de agente fiduciário, honorários de assessoria legal e despesas com emissão previstas no Mandato da Operação ("Despesas da Emissão"). Fica facultado à Cessionária solicitar a terceiros, prestadores de serviço, envolvidos com o processo de securitização, que emitam suas faturas diretamente ao Cedente.

2.5.3 - Sem prejuízo do disposto no item 2.5, acima, o Cedente se obriga a realizar a notificação pessoal de cada um dos Devedores acerca da presente cessão dos Créditos Imobiliários, via correios, com aviso de recebimento ("AR"), na forma do Anexo III a este instrumento ("Notificação dos Devedores"). A Notificação dos Devedores deverá ser recebida por todos eles em até 60 (sessenta) dias a contar da Data da Cessão.

### CLÁUSULA TERCEIRA - DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS

3.1 - Declarações de Parte a Parte: Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte que:

- a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- b) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- c) a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento de suas obrigações: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; e (iii) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- d) a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento de suas obrigações não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, (i) de quaisquer contratos ou instrumentos dos quais o Cedente, sua pessoas



8

controladas, coligadas ou controladoras, diretas ou indiretas, ou sob controle comum, seja parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direito de propriedade, ou (ii) de qualquer norma legal ou regulamentar a que o Cedente, suas pessoas controladas, coligadas ou controladoras, diretas ou indiretas, ou sob controle comum, ou qualquer bem ou direito de propriedade;

- e) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão e agirá em relação ao mesmo contrato de boa-fé e com lealdade;
- f) não depende economicamente da outra Parte;
- g) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;
- h) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- i) é uma empresa qualificada e tem experiência em contratos semelhantes a este Contrato de Cessão e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados; e
- j) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por advogados na negociação.



3.2 - Declarações sobre os Créditos Imobiliários: O Cedente declara que:

- a) os Contratos de Financiamento consubstanciam-se em relações contratuais regularmente constituídas e válidas, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados no presente Contrato de Cessão e seus anexos;
- b) responsabiliza-se pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições enunciadas neste Contrato de Cessão;
- c) os Créditos Imobiliários são de sua legítima e exclusiva titularidade, encontram-se

livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento do Cedente a existência de qualquer fato, até a presente data, que impeça ou restrinja o direito do Cedente em celebrar este Contrato de Cessão;

- d) os Créditos Imobiliários referem-se a Imóveis: (i) com "habite-se" concedido pelo órgão administrativo competente; e (ii) que atendem a todas as exigências administrativas aplicáveis, inclusive as relativas ao meio ambiente, na forma da legislação específica;
- e) não há e não tem conhecimento da existência, até a presente data, de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra o Cedente em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão;
- f) as atividades de gestão e cobrança dos Créditos Imobiliários ficarão a cargo da Cessionária, que, ao seu exclusivo critério, poderá subcontratar estas atividades, inclusive com o próprio Cedente; e
- g) conhece e aceita os termos da emissão pública dos CRI Seniores e Subordinados, conforme previsto no Termo de Securitização, os quais terão como lastro os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI.



3.3 - Declarações sobre os Imóveis: O Cedente declara adicionalmente que:

- a) exceto quanto às Garantias Reais constituídas para garantia dos Créditos Imobiliários, os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento do Cedente, até a presente data, a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito do Cedente em realizar este Contrato de Cessão;
- b) não há e não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra o Cedente em qualquer tribunal, até a presente data, que afetem ou possam vir a afetar os

Imóveis ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão;

- c) não há e não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis;
- d) não há e não tem conhecimento, até a presente data, de que os terrenos sobre os quais foram construídos os Imóveis tenham qualquer vestígio de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis do brasileiras; e
- e) não há e não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Imóveis.

#### CLÁUSULA QUARTA - DA ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS

4.1 - Administração dos Créditos Imobiliários: A administração dos Créditos Imobiliários, a partir da Data da Cessão, será exercida pela Cessionária, através de prestador de serviços por ela contratado, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 10 de agosto de 2009. ("Contrato de Servicer").

4.1.1 - A administração dos Créditos Imobiliários observará as disposições dos Contratos de Financiamento e, quando aplicáveis, as disposições legais e regulamentares, em especial o Código de Defesa do Consumidor.

4.1.2 - As atividades da empresa de gestão dos créditos serão conduzidas através de sistema próprio ou de terceiros e deverão incluir: emissão de boletos de cobrança; evolução de saldo devedor; disponibilização de atendimento telefônico e local para eventual recebimento presencial dos mutuários; atendimento ao cliente; efetivação de simulações para amortização e quitação de contrato; efetivação de amortização e quitação de contrato; pagamento e controle; pagamento e gestão de apólice de



seguro, bem como acionamento da seguradora em caso de sinistro; armazenamento de informações para emissão de informe de IR anual; contabilização da operação; emissão de relatórios demonstrativos de adimplência/inadimplência, execução, quitação antecipada.

4.1.3 - O relacionamento com Agência de Rating, Agente Fiduciário e Investidores; acionamento de cobrança e execução judicial, bem como seus efeitos de retomada e venda de imóvel; guarda física dos dossiês/processos de financiamento e todos os demais procedimentos necessários a boa gestão da carteira, ficarão sob a responsabilidade da Cessionária, que poderá contratar empresa para o exercício de tais atividades.

4.2 - Pagamentos feitos pelos Devedores: Observado o disposto no item 2.4.1, todos os pagamentos efetuados pelos Devedores, com vencimento a partir da Data da Cessão, serão diretamente creditados na conta corrente nº 633-5, Agência 3391, Banco Bradesco S.A., de titularidade da Cessionária, ou em qualquer outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito ("Conta Centralizadora"), sendo vedado ao Cedente receber diretamente quaisquer valores pagos pelos Devedores ou por terceiros vinculados aos Créditos Imobiliários.



4.2.1 - A Conta Centralizadora, indicada pela Cessionária, será a conta sob a qual será instituído o regime fiduciário de que trata a Lei 9.514/97, indicada no Termo de Securitização, e todos os recursos que nela transitarem terão a destinação que lhes for atribuída no Termo de Securitização.

#### CLÁUSULA QUINTA - DA GUARDA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS E DA EXECUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES

5.1 - Documentos Comprobatórios: As Partes estabelecem que a Cessionária será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Créditos Imobiliários ("Documentos Comprobatórios").

#### CLÁUSULA SEXTA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1 - 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, no curso deste Contrato de Cessão, e deverão ser encaminhadas por escrito com aviso de recebimento ("AR") expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT.

Se para a Cessionária.

Gaia Securitizadora S.A.  
Rua do Rocio, nº 288, 1º andar  
São Paulo - SP, CEP 04552-000  
At.: Sr. João Paulo dos Santos Pacífico  
E-mail: [joao.pacifico@gaiasec.com.br](mailto:joao.pacifico@gaiasec.com.br)  
Website: [www.gaiasec.com.br](http://www.gaiasec.com.br)

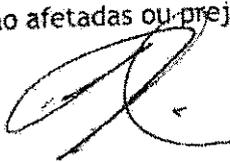
Se para o Cedente

Banco Matone S.A.  
Rua Mariante, n. 25 - Moinho de Vento  
Porto Alegre, RS, CEP 90430-181  
At.: Laércio Roberto de Souza  
E-mail: [laercio@matone.com.br](mailto:laercio@matone.com.br)  
Website: [www.matone.com.br](http://www.matone.com.br)

6.2 - Multa: O descumprimento de qualquer estipulação deste Contrato de Cessão acarretará para a parte inadimplente multa de 2% (dois por cento) sobre o Valor da Cessão, acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês calculados de forma *pro rata die*.

6.3 - Substituição dos Acordos Anteriores: Este Contrato de Cessão substitui todos os acordos anteriormente negociados entre as Partes, com exceção do Mandato da Operação.

6.4 - Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.



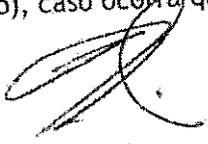
6.5 - Prazo para Cumprimento das Obrigações de Fazer: Respeitados os prazos expressamente pactuados neste Contrato de Cessão, todas as obrigações de fazer e não fazer aqui convencionadas serão exigíveis no prazo de 10 (dez) dias úteis contados do recebimento da notificação que constituir a respectiva Parte em mora, ficando facultada à parte credora a adoção das medidas judiciais necessárias à tutela específica ou à obtenção do resultado prático equivalente, por meio das medidas a que se refere o Parágrafo 5º do artigo 461 do Código de Processo Civil.

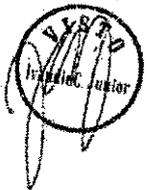
6.6 - Execução das Obrigações de Fazer: Caso qualquer uma das Partes descumpra qualquer das obrigações de dar, fazer ou não fazer previstas neste Contrato de Cessão e, notificada para sanar tal inadimplemento, deixe de fazê-lo no prazo assinado na referida notificação, a outra Parte, independentemente de qualquer outro aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá requerer, com fundamento no artigo 273, combinado com o artigo 461 e seus parágrafos, ambos do Código de Processo Civil, a tutela específica da obrigação inadimplida ou, a seu juízo, promover execução da obrigação, com fundamento no artigo 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

6.7 - Tutela Específica da Obrigação: Para os fins desta Cláusula, as Partes desde já expressamente reconhecem que o comprovante de recebimento da notificação mencionada no item 6.6, acompanhado dos documentos que a tenham fundamentado, será bastante para instruir o pedido de tutela específica da obrigação.

6.8 - Título Executivo: As Partes reconhecem, desde já, que este Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial, também para os fins e efeitos dos artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

#### CLÁUSULA SÉTIMA - DA RETROCESSÃO DOS CREDITOS IMOBILIÁRIOS

7.1 - Resolução do Contrato de Cessão e Retrocessão dos Créditos Imobiliários: Na hipótese de resolução do presente Contrato de Cessão, a Cessionária irá retroceder ao Cedente todos os Créditos Imobiliários vinculados a este Contrato de Cessão, no estado em que se encontrarem ("Retrocessão"), e o Cedente, por sua vez, obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Cessionária o Preço de Retrocessão (conforme definido no item 7.2, abaixo), caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos ("Eventos de Retrocessão"): 



- a) Descumprimento pelo Cedente de quaisquer de seus deveres e obrigações assumidos neste Contrato de Cessão;
- b) Caso a Cessão de Créditos seja questionada por qualquer terceiro que alegue, fundamentadamente e de boa fé, ter direito sobre os Créditos Imobiliários objeto do presente Contrato de Cessão;
- c) Verificação de que quaisquer das declarações ou informações prestadas pelo Cedente neste Contrato de Cessão são falsas, imprecisas ou incorretas, em especial aquelas previstas na Cláusula Terceira;
- d) Caso ocorra qualquer uma das previsões contidas nas cláusulas 1.10 e 2.1.3 do presente Contrato de Cessão.

7.2 - Preço de Retrocessão: Os Créditos Imobiliários serão retrocedidos ao Cedente pelo valor do saldo devedor dos Créditos Imobiliários à época da Retrocessão, reduzido proporcionalmente de eventuais pagamentos dos Créditos Imobiliários (ordinários ou extraordinários) ocorridos até a data da resolução da cessão ("Preço de Retrocessão").



7.2.1 - O Preço de Retrocessão será acrescido da taxa de juros e da correção monetária dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados, ponderadas pelo valor de cada série.

7.2.2 - Ainda na hipótese de Retrocessão, todos os Créditos Imobiliários eventualmente recebidos pela Cessionária, bem como seus acréscimos, correções e atualizações, após a resolução da cessão, deverão ser repassados ao Cedente imediatamente.

7.2.3 - A Cessionária notificará em tempo hábil os Devedores acerca da formalização da Retrocessão e conseqüente resolução do presente Contrato de Cessão, para que estes realizem o pagamento, diretamente ao Cedente, da próxima parcela, ainda não emitida, dos Créditos Imobiliários remanescentes.

7.2.4 - Caso o Cedente venha a ser titular de CRI Subordinados, a Cessionária poderá compensar o valor de resgate dos CRI Subordinados que será devido ao Cedente como

consequência da Retrocessão com a parcela correspondente do Preço de Retrocessão a que a Cessionária faz jus contra o Cedente nos termos do item 7.2, acima.

7.3 - Prazo de Retrocessão: O prazo de Retrocessão será de 2 (dois) dias úteis a contar do recebimento de notificação realizada pela Cessionária, noticiando a verificação de qualquer um dos Eventos de Retrocessão ("Prazo de Retrocessão").

7.4 - Prevalência da Obrigação de Retrocessão: A obrigação de Retrocessão prevista nesta cláusula configura um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que o Cedente obriga-se de forma definitiva, irrevogável e irretroatável a pagar à Cessionária o Preço de Retrocessão, na ocorrência de um Evento de Retrocessão, independentemente do estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando da Retrocessão, ressalvadas as hipóteses em que a Cessionária tenha dado causa exclusiva.

#### CLÁUSULA OITAVA - DA ARBITRAGEM

8.1 - Compromisso das Partes: Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente do presente Contrato de Cessão será definitivamente decidido por arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/96.

8.2 - Câmara: A arbitragem será administrada pelo Centro de Arbitragem da Câmara Americana de Comércio São Paulo - AmCham ("Câmara"), cujo Regulamento as Partes adotam e declaram conhecer.

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

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

15/08/2016  
Wladimir Junior

8.4 - Árbitros: A controvérsia será dirimida por três árbitros, indicados de acordo com o citado regulamento, competindo ao presidente da Câmara indicar árbitros e substitutos no prazo de 05 (cinco) dias, caso as partes não cheguem a um consenso, a contar do recebimento da solicitação de instauração da arbitragem, através da entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

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

8.6 - Local da Arbitragem: A arbitragem processar-se-á na cidade de São Paulo - SP e os árbitros decidirão de acordo com as regras de direito.

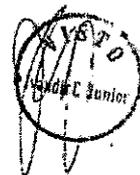
8.7 - Prazo: A sentença arbitral será proferida no prazo de até 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura do termo de independência pelo árbitro e substituto.

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

8.9 - Cumprimento da Sentença: A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas partes.

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

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



qualquer procedimento judicial, renunciando expressamente as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

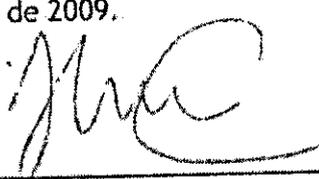
### CLÁUSULA NONA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1 - Sucessão: O presente Contrato de Cessão é válido entre as Partes e seus sucessores a qualquer título.

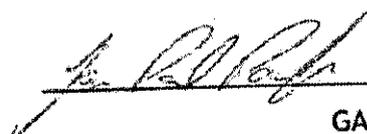
E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam a presente Cessão de Créditos em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

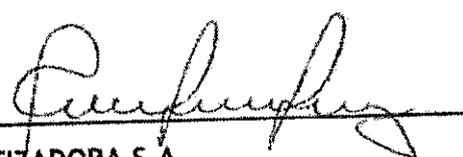
São Paulo, SP, 10 de agosto de 2009.

  
\_\_\_\_\_  
ALBERTO DAVIMTONE  
DIRETOR PRESIDENTE

  
\_\_\_\_\_  
BANCO MATONE S.A.  
Cedente

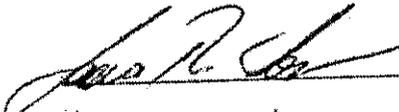
*Paulo Alexandre da Graça Cunha*  
Vice-Presidente

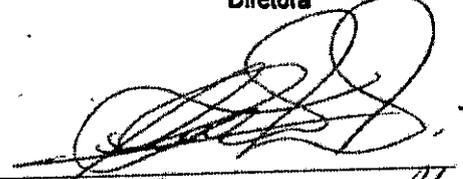
  
\_\_\_\_\_  
João Paulo dos Santos Pacifico  
Diretor

  
\_\_\_\_\_  
GAIA SECURITIZADORA S.A.  
Cessionária

*Carla C. Cavalheiro Lobato*  
Diretora

Testemunhas:

  
\_\_\_\_\_  
Nome: LAÉRCIO ROBERTO DE SOUZA  
RG: 13.043.972-1  
CPF: 021.913.538-00

  
\_\_\_\_\_  
Nome: Flávio Scarpello de Souza  
RG: 30.372.545-X  
CPF: 093.224.508-27

**Laércio Souza**  
Superintendente Operacional

ANEXO I - DESCRIÇÃO DOS FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS

Operação	Nome do Financiador	Valor	Forma de Pagamento	Prazo	Observações
001	CAIXA ECONOMICA FEDERAL	100.000,00	Parcelado em 120 meses	10 anos	Financiamento para aquisição de imóvel residencial
002	FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO DO BRASIL	150.000,00	Parcelado em 180 meses	15 anos	Financiamento para aquisição de imóvel comercial
003	FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO DO BRASIL	200.000,00	Parcelado em 240 meses	20 anos	Financiamento para aquisição de imóvel residencial
004	FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO DO BRASIL	250.000,00	Parcelado em 300 meses	25 anos	Financiamento para aquisição de imóvel comercial
005	FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO DO BRASIL	300.000,00	Parcelado em 360 meses	30 anos	Financiamento para aquisição de imóvel residencial
006	FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO DO BRASIL	350.000,00	Parcelado em 420 meses	35 anos	Financiamento para aquisição de imóvel comercial
007	FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO DO BRASIL	400.000,00	Parcelado em 480 meses	40 anos	Financiamento para aquisição de imóvel residencial
008	FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO DO BRASIL	450.000,00	Parcelado em 540 meses	45 anos	Financiamento para aquisição de imóvel comercial
009	FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO DO BRASIL	500.000,00	Parcelado em 600 meses	50 anos	Financiamento para aquisição de imóvel residencial
010	FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO DO BRASIL	550.000,00	Parcelado em 660 meses	55 anos	Financiamento para aquisição de imóvel comercial
011	FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO DO BRASIL	600.000,00	Parcelado em 720 meses	60 anos	Financiamento para aquisição de imóvel residencial
012	FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO DO BRASIL	650.000,00	Parcelado em 780 meses	65 anos	Financiamento para aquisição de imóvel comercial
013	FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO DO BRASIL	700.000,00	Parcelado em 840 meses	70 anos	Financiamento para aquisição de imóvel residencial
014	FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO DO BRASIL	750.000,00	Parcelado em 900 meses	75 anos	Financiamento para aquisição de imóvel comercial
015	FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO DO BRASIL	800.000,00	Parcelado em 960 meses	80 anos	Financiamento para aquisição de imóvel residencial
016	FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO DO BRASIL	850.000,00	Parcelado em 1020 meses	85 anos	Financiamento para aquisição de imóvel comercial
017	FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO DO BRASIL	900.000,00	Parcelado em 1080 meses	90 anos	Financiamento para aquisição de imóvel residencial
018	FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO DO BRASIL	950.000,00	Parcelado em 1140 meses	95 anos	Financiamento para aquisição de imóvel comercial
019	FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO DO BRASIL	1.000.000,00	Parcelado em 1200 meses	100 anos	Financiamento para aquisição de imóvel residencial

*[Handwritten signature]*

Item	Description	Quantity	Unit	Price	Total
1	...	...	...	...	...
2	...	...	...	...	...
3	...	...	...	...	...
4	...	...	...	...	...
5	...	...	...	...	...
6	...	...	...	...	...
7	...	...	...	...	...
8	...	...	...	...	...
9	...	...	...	...	...
10	...	...	...	...	...
11	...	...	...	...	...
12	...	...	...	...	...
13	...	...	...	...	...
14	...	...	...	...	...
15	...	...	...	...	...
16	...	...	...	...	...
17	...	...	...	...	...
18	...	...	...	...	...
19	...	...	...	...	...
20	...	...	...	...	...
21	...	...	...	...	...
22	...	...	...	...	...
23	...	...	...	...	...
24	...	...	...	...	...
25	...	...	...	...	...
26	...	...	...	...	...
27	...	...	...	...	...
28	...	...	...	...	...
29	...	...	...	...	...
30	...	...	...	...	...
31	...	...	...	...	...
32	...	...	...	...	...
33	...	...	...	...	...
34	...	...	...	...	...
35	...	...	...	...	...
36	...	...	...	...	...
37	...	...	...	...	...
38	...	...	...	...	...
39	...	...	...	...	...
40	...	...	...	...	...
41	...	...	...	...	...
42	...	...	...	...	...
43	...	...	...	...	...
44	...	...	...	...	...
45	...	...	...	...	...
46	...	...	...	...	...
47	...	...	...	...	...
48	...	...	...	...	...
49	...	...	...	...	...
50	...	...	...	...	...
51	...	...	...	...	...
52	...	...	...	...	...
53	...	...	...	...	...
54	...	...	...	...	...
55	...	...	...	...	...
56	...	...	...	...	...
57	...	...	...	...	...
58	...	...	...	...	...
59	...	...	...	...	...
60	...	...	...	...	...
61	...	...	...	...	...
62	...	...	...	...	...
63	...	...	...	...	...
64	...	...	...	...	...
65	...	...	...	...	...
66	...	...	...	...	...
67	...	...	...	...	...
68	...	...	...	...	...
69	...	...	...	...	...
70	...	...	...	...	...
71	...	...	...	...	...
72	...	...	...	...	...
73	...	...	...	...	...
74	...	...	...	...	...
75	...	...	...	...	...
76	...	...	...	...	...
77	...	...	...	...	...
78	...	...	...	...	...
79	...	...	...	...	...
80	...	...	...	...	...
81	...	...	...	...	...
82	...	...	...	...	...
83	...	...	...	...	...
84	...	...	...	...	...
85	...	...	...	...	...
86	...	...	...	...	...
87	...	...	...	...	...
88	...	...	...	...	...
89	...	...	...	...	...
90	...	...	...	...	...
91	...	...	...	...	...
92	...	...	...	...	...
93	...	...	...	...	...
94	...	...	...	...	...
95	...	...	...	...	...
96	...	...	...	...	...
97	...	...	...	...	...
98	...	...	...	...	...
99	...	...	...	...	...
100	...	...	...	...	...

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*







ANEXO II - FLUXO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS

Data de Recebimento do Fluxo	Valor previsto a Receber	Data de Recebimento do Fluxo	Valor previsto a Receber	Data de Recebimento do Fluxo	Valor previsto a Receber
setembro-09	338.807,41	junho-13	288.484,40	março-17	258.906,85
outubro-09	337.823,16	julho-13	286.748,60	abril-17	241.305,81
novembro-09	336.838,94	agosto-13	285.707,47	maio-17	240.363,50
dezembro-09	391.814,01	setembro-13	284.714,84	junho-17	239.421,08
janeiro-10	334.822,21	outubro-13	283.645,40	julho-17	238.478,74
fevereiro-10	343.497,74	novembro-13	282.689,28	agosto-17	238.453,76
março-10	482.810,70	dezembro-13	337.692,62	setembro-17	236.585,22
abril-10	330.889,42	janeiro-14	280.728,80	outubro-17	245.293,37
maio-10	329.905,07	fevereiro-14	280.690,13	novembro-17	234.605,65
junho-10	328.920,89	março-14	296.002,40	dezembro-17	238.067,09
julho-10	327.936,89	abril-14	277.778,54	janeiro-18	231.995,71
agosto-10	327.869,78	maio-14	276.822,49	fevereiro-18	228.463,54
setembro-10	325.999,98	junho-14	285.075,25	março-18	241.405,76
outubro-10	324.975,27	julho-14	274.911,85	abril-18	224.053,09
novembro-10	323.991,02	agosto-14	274.776,78	maio-18	222.552,74
dezembro-10	378.966,24	setembro-14	272.894,48	junho-18	221.669,96
janeiro-11	321.974,30	outubro-14	271.938,36	julho-18	220.380,07
fevereiro-11	321.907,49	novembro-14	270.982,28	agosto-18	216.823,04
março-11	470.763,51	dezembro-14	325.985,57	setembro-18	215.052,42
abril-11	326.997,07	janeiro-15	269.021,86	outubro-18	214.207,83
maio-11	317.057,31	fevereiro-15	268.983,06	novembro-18	213.363,33
junho-11	316.073,11	março-15	284.015,51	dezembro-18	217.606,02
julho-11	315.088,83	abril-15	266.071,53	janeiro-19	211.626,06
agosto-11	315.022,08	maio-15	265.115,26	fevereiro-19	211.698,70
setembro-11	313.111,08	junho-15	264.159,29	março-19	226.184,38
outubro-11	312.127,48	julho-15	263.203,21	abril-19	209.010,22
novembro-11	311.143,31	agosto-15	272.491,67	maio-19	206.659,90
dezembro-11	366.118,27	setembro-15	261.187,53	junho-19	204.026,30
janeiro-12	309.126,54	outubro-15	260.231,34	julho-19	202.791,50
fevereiro-12	309.059,99	novembro-15	259.275,23	agosto-19	202.899,66
março-12	457.015,04	dezembro-15	314.278,43	setembro-19	201.164,29
abril-12	314.264,17	janeiro-16	257.314,70	outubro-19	200.355,25
maio-12	304.305,98	fevereiro-16	257.275,99	novembro-19	199.546,09
junho-12	303.225,33	março-16	272.289,09	dezembro-19	203.824,14
julho-12	302.241,04	abril-16	254.364,40	janeiro-20	197.879,62
agosto-12	302.174,14	maio-16	253.408,34	fevereiro-20	197.987,77
setembro-12	300.263,84	junho-16	252.452,11	março-20	212.344,11
outubro-12	299.279,83	julho-16	251.496,10	abril-20	195.370,02
novembro-12	298.295,40	agosto-16	251.457,31	maio-20	194.560,94
dezembro-12	353.270,54	setembro-16	257.571,34	junho-20	193.751,74
janeiro-13	294.278,82	outubro-16	247.090,26	julho-20	192.942,56
fevereiro-13	294.143,83	novembro-16	246.140,93	agosto-20	193.050,82
março-13	441.723,51	dezembro-16	301.165,04	setembro-20	191.315,64
abril-13	290.411,93	janeiro-17	244.214,94	outubro-20	190.506,41
maio-13	298.539,71	fevereiro-17	244.189,95	novembro-20	189.697,23

*[Handwritten signatures and initials]*

Data de Recebimento do Fluxo	Valor previsto a Receber	Data de Recebimento do Fluxo	Valor previsto a Receber	Data de Recebimento do Fluxo	Valor previsto a Receber
dezembro-20	193.975,30	setembro-24	132.334,97	junho-28	87.767,01
janeiro-21	188.030,67	outubro-24	131.699,81	julho-28	85.399,18
fevereiro-21	188.138,87	novembro-24	131.094,59	agosto-28	75.827,32
março-21	202.330,74	dezembro-24	135.576,61	setembro-28	64.925,71
abril-21	185.520,97	janeiro-25	129.835,90	outubro-28	61.319,97
maio-21	183.615,74	fevereiro-25	130.148,08	novembro-28	58.468,18
junho-21	182.816,99	março-25	143.885,49	dezembro-28	62.250,85
julho-21	180.341,63	abril-25	127.938,19	janeiro-29	66.824,24
agosto-21	180.476,06	maio-25	127.333,11	fevereiro-29	57.450,65
setembro-21	177.651,27	junho-25	126.727,91	março-29	56.233,58
outubro-21	176.879,01	julho-25	126.122,70	abril-29	55.942,53
novembro-21	176.106,68	agosto-25	126.434,90	maio-29	55.651,55
dezembro-21	180.421,73	setembro-25	123.220,71	junho-29	55.360,48
janeiro-22	174.513,94	outubro-25	122.633,34	julho-29	55.069,47
fevereiro-22	174.659,07	novembro-25	122.046,16	agosto-29	55.695,74
março-22	188.723,14	dezembro-25	126.545,87	setembro-29	54.478,63
abril-22	172.115,17	janeiro-26	119.929,79	outubro-29	54.187,54
maio-22	171.342,94	fevereiro-26	120.268,27	novembro-29	53.896,51
junho-22	169.014,62	março-26	133.867,44	dezembro-29	58.692,66
julho-22	166.534,16	abril-26	118.111,15	janeiro-30	53.266,18
agosto-22	166.711,75	maio-26	117.532,31	fevereiro-30	53.892,46
setembro-22	165.045,95	junho-26	115.948,61	março-30	52.675,43
outubro-22	164.306,14	julho-26	114.861,17	abril-30	52.384,32
novembro-22	163.566,48	agosto-26	114.671,83	maio-30	52.093,38
dezembro-22	167.913,91	setembro-26	112.761,04	junho-30	51.802,30
janeiro-23	162.038,53	outubro-26	112.205,71	julho-30	51.511,25
fevereiro-23	162.216,11	novembro-26	111.247,88	agosto-30	52.177,61
março-23	176.148,21	dezembro-26	115.800,56	setembro-30	50.920,43
abril-23	159.251,66	janeiro-27	110.116,49	outubro-30	49.266,75
maio-23	157.699,29	fevereiro-27	110.482,17	novembro-30	48.737,76
junho-23	155.634,74	março-27	123.944,20	dezembro-30	53.068,44
julho-23	150.374,95	abril-27	108.379,64	janeiro-31	47.663,33
agosto-23	149.694,00	maio-27	107.827,97	fevereiro-31	48.311,05
setembro-23	143.277,81	junho-27	106.789,99	março-31	47.115,34
outubro-23	142.383,53	julho-27	106.242,93	abril-31	46.845,71
novembro-23	141.748,57	agosto-27	106.613,38	maio-31	46.576,13
dezembro-23	146.200,37	setembro-27	104.724,96	junho-31	46.306,44
janeiro-24	140.281,43	outubro-27	104.181,83	julho-31	46.036,79
fevereiro-24	140.534,65	novembro-27	101.530,43	agosto-31	45.684,51
março-24	154.408,21	dezembro-27	106.077,57	setembro-31	45.488,78
abril-24	138.267,91	janeiro-28	100.399,06	outubro-31	45.219,21
maio-24	137.634,22	fevereiro-28	100.779,43	novembro-31	44.949,54
junho-24	137.000,59	março-28	98.762,41	dezembro-31	49.767,15
julho-24	136.366,94	abril-28	98.224,42	janeiro-32	44.362,01
agosto-24	135.585,68	maio-28	91.530,68	fevereiro-32	45.039,70






Data de Recebimento do Fluxo	Valor previsto a Receber	Data de Recebimento do Fluxo	Valor previsto a Receber
março-32	43.814,09	dezembro-35	26.964,26
abril-32	43.544,36	janeiro-36	26.535,05
maio-32	43.274,84	fevereiro-36	26.328,28
junho-32	43.005,15	março-36	26.121,60
julho-32	42.735,51	abril-36	25.914,91
agosto-32	43.383,18	maio-36	25.708,13
setembro-32	42.187,51	junho-36	25.501,41
outubro-32	41.917,09	julho-36	22.429,32
novembro-32	41.648,22	agosto-36	22.252,99
dezembro-32	46.465,82	setembro-36	22.076,72
janeiro-33	40.549,29	outubro-36	21.900,39
fevereiro-33	40.284,52	novembro-36	21.724,05
março-33	39.393,19	dezembro-36	21.547,73
abril-33	38.624,44	janeiro-37	21.371,42
maio-33	36.629,17	fevereiro-37	20.547,26
junho-33	36.392,73	março-37	20.377,19
julho-33	35.175,80	abril-37	20.206,98
agosto-33	34.213,92	maio-37	20.036,79
setembro-33	33.993,22	junho-37	19.866,65
outubro-33	33.442,40	julho-37	19.696,51
novembro-33	33.224,64	agosto-37	19.526,30
dezembro-33	38.094,51	setembro-37	19.356,10
janeiro-34	32.741,47	outubro-37	19.185,95
fevereiro-34	32.523,91	novembro-37	19.015,79
março-34	32.306,38	dezembro-37	18.845,59
abril-34	31.911,71	janeiro-38	18.675,45
maio-34	31.695,91	fevereiro-38	17.914,78
junho-34	31.480,00	março-38	17.299,02
julho-34	31.264,13	abril-38	16.673,86
agosto-34	30.305,28	maio-38	16.211,57
setembro-34	30.096,48	junho-38	12.777,46
outubro-34	29.887,60	julho-38	11.441,55
novembro-34	29.678,87	agosto-38	8.015,96
dezembro-34	29.470,02	setembro-38	1.868,46
janeiro-35	29.261,18	outubro-38	482,03
fevereiro-35	29.052,36		
março-35	28.843,56		
abril-35	28.634,78		
maio-35	28.426,00		
junho-35	28.217,18		
julho-35	28.008,33		
agosto-35	27.799,52		
setembro-35	27.590,70		
outubro-35	27.381,91		
novembro-35	27.173,11		







São Paulo,

Contrato: [completar]

Mutuário(s): [completar]

Endereço: [completar]

Prezado(s) cliente(s),

O BANCO MATONE S/A na qualidade de credor do financiamento firmado com V.S<sup>a</sup>, identificado pelo contrato acima referido e para a compra do imóvel situado na Rua ..... e, visando o melhor relacionamento com seus Clientes, vem por meio desta esclarecer que formalizou com a GAIA SECURITIZADORA S.A. a cessão do saldo devedor e demais créditos devidos por força de seu Contrato de Venda e Compra de Imóvel com Financiamento Imobiliário e Pacto Adje to de Alienação Fiduciária em Garantia com Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário - CCI ("Contrato de Financiamento"), firmado conosco em \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ . Esse Contrato de Financiamento foi rigorosamente selecionado em função de seu histórico e pontualidade de pagamento.

Dessa forma, vimos, pela presente, informá-lo de que todas as prestações mensais a partir de 1º de setembro de 2009 e demais créditos devidos por força de seu Contrato de Financiamento foram cedidos à GAIA SECURITIZADORA S.A. Tal cessão está em conformidade com o disposto no artigo 290 da Lei nº 10.406/2002 ("Código Civil"), que permite a cessão de créditos mediante simples notificação do devedor, e expressamente autorizada em seu Contrato de Financiamento.

Entretanto, informamos que, a partir de 1º de outubro de 2009, a GAIA SECURITIZADORA S.A., passará a emitir os novos boletos de cobrança contendo as devidas instruções de pagamento, que passarão a ser enviados diretamente por ela à V.S<sup>a</sup>, ou por empresa de cobrança por ela contratada.

Sendo o que se apresentava para o momento, renovamos nossos votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

BANCO MATONE S/A.

