

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 267ª SÉRIE DA
1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Pelo presente instrumento:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 15º andar, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social (“Emissora”, “Securitizadora” ou “Credora das CCB”); e,

na qualidade de agente fiduciário,

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, nº 500, bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representado nos termos de seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário” e, em conjunto com a Securitizadora, “Partes” e, individualmente, “Parte”);

CONSIDERANDO QUE:

- 1) GSP Incorporação de Imóveis Ltda., sociedade limitada, devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de Blumenau, Estado de Santa Catarina, na Rua Sete de Setembro, 1.595, Centro, CEP 89010-203, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda – CNPJ/MF sob o nº 04.158.279/0001-97 (“GSP Incorporação”); e GSP Urbanização e Engenharia Ltda., sociedade limitada, devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de Ourinhos, Estado de São Paulo, na Rua Cardoso Ribeiro, nº 290 – Fundos, CEP 19900-100, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda – CNPJ/MF sob o nº 51.500.080/0001-85 (“GSP Urbanização” e, em conjunto com a GSP Incorporação, as “Emissoras das CCB”), atuam no mercado de loteamentos, sendo a GSP Incorporação e a Marina Park Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Marina Park”), controlada da GSP Urbanização, proprietárias de imóveis que serão loteados para fins residenciais, os quais compreendem o respectivo terreno (imóvel), construções e benfeitorias realizadas sobre tais imóveis, cujas descrições são parte integrante das CCB e deste Contrato, nos termos do Anexo I a este Contrato (“Empreendimentos Imobiliários”);
- 1) Em 30 de novembro de 2011, a GSP Incorporação emitiu em favor do Banco Votorantim S.A., sociedade anônima devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º Andar, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.588.111/0001-03, (“BANCO”) a Cédula de Crédito Bancário nº 10130274, garantida por aval pela (i) GSP Empreendimentos Imobiliários Ltda.,

sociedade limitada, devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de Ourinhos, Estado de São Paulo, na Rua Arlindo Luiz, nº 435, Centro, CEP 19900-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 54.700.166/0001-40 (“GSP Empreendimentos”); (ii) GSP Loteadora Ltda., sociedade limitada devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na Avenida Nicomedes Alves dos Santos, nº 355, Jardim Altamira, CEP: 38400-170, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.315.886/0001-98 (“GPS Loteadora” e, em conjunto com GSP Incorporação, GSP Urbanização e GSP Empreendimentos, as “Sociedades”); e (iii) GSP Urbanização, (“CCB1”), que é parte integrante deste instrumento como Anexo II;

- 2) Em 30 de novembro de 2011, a GSP Urbanização emitiu em favor do BANCO a Cédula de Crédito Bancário nº 10130273, garantida por aval pela (i) GSP Empreendimentos Imobiliários; (ii) GSP Loteadora; e (iii) GSP Incorporação, (“CCB2” e, em conjunto com a CCB1, “CCB”), que é parte integrante deste instrumento como Anexo III;
- 3) As CCB são representativas de financiamento imobiliário concedido pelo BANCO às Emissoras das CCB exclusivamente para o loteamento e o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, sendo que (i) os recursos desembolsados no âmbito da CCB1 serão utilizados pela GSP Incorporação em empreendimento imobiliário de sua exclusiva propriedade; e (ii) os recursos desembolsados no âmbito da CCB2 serão utilizados pela Marina Park Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada, devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede no distrito de Paranagi Sertaneja, Estado do Paraná, na Fazenda Lambari II, Antiga Estrada para 1º de Maio, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.315.886/0001-98 (“Marina Park”), que é controlada direta da GSP Urbanização (“Financiamento Imobiliário”)
- 4) Em 30 de novembro de 2011, o BANCO cedeu a totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrente do Financiamento Imobiliário, incluindo principal, juros remuneratórios e encargos, presentes e futuros, principais e acessórios, devidos pelas Emissoras das CCB, incluindo o direito ao recebimento de qualquer valor a título de penalidade, multa ou outra cominação, representados pelas CCB (exceto por montantes eventualmente devidos pelas Emissoras das CCB em razão da não comprovação da destinação adequada dos recursos do Financiamento Imobiliário) (“Créditos Imobiliários”) para a Securitizadora, por meio do “Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças” (“Contrato de Cessão”);
- 5) Em 30 de novembro de 2011, a Securitizadora, por meio do “Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários de Titularidade da Brazilian Securities Companhia de Securitização Sob a Forma Escritural” (“Instrumento Particular de Emissão de CCI”), que faz parte deste instrumento como seu Anexo IV, emitiu duas cédulas de crédito imobiliário (respectivamente, “CCI1” e “CCI2”, e, conjuntamente, as “CCI”), representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários;
- 6) Além das garantias fidejussórias prestadas no âmbito das CCB, a fim de garantir as obrigações pecuniárias assumidas pelas Emissoras das CCB junto à Securitizadora em decorrência do Contrato de Cessão, as Devedoras Fiduciárias concordaram em prestar

garantia adicional em favor da Securitizadora por meio da celebração do “Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças” (“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”), que faz parte deste instrumento como seu Anexo V;

- 7) A Securitizadora, sendo única e legítima titular das CCI e, por meio e nos termos deste Termo de Securitização, conforme definição abaixo, e dos instrumentos jurídicos relacionados no Anexo VI deste instrumento (“Documentos da Operação”), emite, em regime fiduciário, os Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) objeto deste Termo de Securitização, com lastro nas CCI;
- 8) Os recursos, em moeda corrente nacional, decorrentes da venda dos CRI no mercado de capitais serão transferidos pela Securitizadora ao BANCO em contrapartida à cessão dos Créditos Imobiliários representados pelas CCB;

Resolvem a Emissora e o Agente Fiduciário firmar o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 267ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização (“Termo de Securitização”), de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514”), a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM nº 414”) e a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476”), conforme os termos e condições a seguir descritos:

GLOSSÁRIO:

Termo Definido

Localização (item deste Termo de Securitização)

“Agente de Recebimento”

significa a GSP Incorporação de Imóveis Ltda., sociedade limitada, devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de Blumenau, Estado de Santa Catarina, na Rua Sete de Setembro, 1.595, Centro, CEP 89010-203, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.158.279/0001-97.

“Agente Escriturador”

significa a Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, conforme item (6.7.1) deste Termo de Securitização.

“Assembleia Geral”

significa a assembleia dos titulares dos CRI que poderá ser convocada (i) pelo Agente Fiduciário; (ii) pela Securitizadora; (iii) por titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação ou (iv) pela CVM, conforme item (12.2.1) deste Termo de Securitização.

“ANBIMA”

significa a Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais, conforme item (6.8.4) deste Termo de Securitização.

“Banco Liquidante”

significa o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 – Torre Itausa, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, conforme item (9.1.1.j) deste Termo de Securitização.

“Bens Vinculados”

significa os Créditos Imobiliários, as garantias constituídas em favor da Securitizadora conforme os Documentos da Operação, assim

como todos os direitos, garantias, valores, multas, indenizações e prerrogativas descritos nos Documentos da Operação, e todas e quaisquer outras garantias descritas ou no futuro incluídas ou somadas aos Documentos da Operação são expressamente vinculados à Emissão dos CRI, conforme item (7.1.1) deste Termo de Securitização.

“CETIP”

significa a CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, conforme item (4.11) deste Termo de Securitização.

“Contrato de Distribuição”

significa o “Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, sob Regime de Garantia Firme, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 267ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização”, celebrado em 30 de novembro de 2011 entre a Securitizadora e o BANCO, conforme item (5.2) deste Termo de Securitização.

“Coordenador”

significa o Banco Votorantim S.A., sociedade anônima devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º Andar, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.588.111/0001-03, conforme item (5.2) deste Termo de Securitização.

“Conta de Emissão”

significa a conta corrente nº 00628-7, agência 0910, no Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade exclusiva da Securitizadora e vinculada exclusivamente aos CRI, conforme item (8.1.2.c) deste Termo de Securitização.

“Conta Devolução”

significa a conta corrente de titularidade da GSP Incorporação de n.º 273.820.101-3, mantida na agência n.º 0001-9 do Banco Votorantim S.A., observado que os recursos transferidos para tal, nos termos deste Contrato, deverão ser divididos, de maneira *pro rata*, entre as Devedoras Fiduciárias e serão de livre e exclusiva movimentação e utilização pelas Devedoras Fiduciárias, conforme Cláusula 4.1

do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

“Créditos Imobiliários”

significa a totalidade dos créditos imobiliários, decorrente do Financiamento Imobiliário, incluindo principal, juros remuneratórios e encargos, presentes e futuros, principais e acessórios, devidos pelas Emissoras das CCB, incluindo o direito ao recebimento de qualquer valor a título de penalidade, multa ou outra cominação, representados pelas CCB, conforme o Considerando (5) deste Termo de Securitização.

“CVM”

significa a Comissão de Valores Mobiliários, conforme item (6.8.3) deste Termo de Securitização.

“Data de Emissão”

significa a presente data, conforme item (6.2.1) deste Termo de Securitização.

“Data de Pagamento”

significa, conforme o caso, cada uma das datas de pagamento de Valor de Principal, Juros Remuneratórios e Atualização Monetária, nos termos das CCB, conforme Cláusula 4.1 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

“Data de Vencimento”

significa o dia 04 de novembro de 2021, conforme item (1.2.2) deste Termo de Securitização.

“Despesas”

significa (i) todas as despesas com a obtenção e manutenção, nos prazos legalmente exigidos, de todas e quaisquer licenças, aprovações, autorizações e alvarás legalmente exigidos para o regular funcionamento da Securitizadora; (ii) despesas com o registro da documentação societária da Securitizadora; e (iii) despesas com a publicação da documentação societária da Securitizadora, conforme item (5.1) deste Termo de Securitização.

“Devedoras Fiduciárias”

significa as seguintes sociedades, em conjunto: (i) GSP Urbanização e Engenharia Ltda.; sociedade limitada, devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de

Ourinhos, Estado de São Paulo, na Rua Cardoso Ribeiro, nº 290 – Fundos, CEP 19900-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.500.080/0001-85; (ii) GSP Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada, devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de Ourinhos, Estado de São Paulo, na Rua Arlindo Luiz, nº 435, Centro, CEP 19900-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 54.700.166/0001-40; (iii) GSP Loteadora Ltda., sociedade limitada devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na Avenida Nicomedes Alves dos Santos, nº 355, Jardim Altamira, CEP: 38400-170, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.315.886/0001-98; (iv) GSP Life Araxá Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada, devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Avenida Waldomira Lemos Guimarães, 900, Bairro Conjunto Habitacional Pão de Açúcar, Cidade de Araxá, Estado de Minas Gerais, CEP 38181-594, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.186.934/0001-01; (v) Residencial Gramado II Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada, devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Rua Francisco Weiss Junior, s/nº, Bairro Taboão, Cidade de Itapetininga, Estado de São Paulo, CEP 38181-594, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.021.789/0001-46; (vi) Golden Park Residence Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada, devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Avenida Santana, s/nº, Estrada Municipal Hortolândia – SP 101, Cidade de Hortolândia, Estado de São Paulo, CEP 13184-210, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.584.612/0001-43; (vii) Morada do Campo Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada, devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Rua Treze de Maio, 511, 2º

andar, sala 201, Centro, Cidade de Jaboticabal, Estado de São Paulo, CEP 14870-160, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.432.372/0001-40; e (viii) Portal de Fátima Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada, devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede Avenida Brasil, s/nº, Bairro Brasília, Cidade de Araguari, Estado de Minas Gerais, CEP 38441-155, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.676.324/0001-19.

“Dia Útil”

significa segunda a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional.

“Emissão”

significa a 267ª Série da 1ª Emissão de CRI da Securitizadora, conforme item (6.1.1) deste Termo de Securitização.

“Empreendimentos Imobiliários”

significa os imóveis que serão loteados para fins habitacionais, os quais compreendem o respectivo terreno (imóvel), construções e benfeitorias realizadas, conforme Considerando (1) deste Termo de Securitização.

“Empresa de Auditoria”

significa a empresa de auditoria independente registrada na CVM a qual serão submetidas as contas e balanços da Securitizadora, inclusive aqueles relacionados ao Patrimônio Separado, conforme alínea “c” do item (9.1.1) deste Termo de Securitização.

“Evento de Vencimento Antecipado dos CRI”

significa a declaração de vencimento antecipado das CCB, conforme item (6.15.1) deste Termo de Securitização.

“Instituição Custodiante”

significa a Oliveira Trust DTVM S/A, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, nº 500, bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, conforme item (4.11) deste Termo de Securitização.

“Juros Remuneratórios dos CRI”

significa os juros remuneratórios à taxa de 10,5% ao ano, na base 360 dias corridos, calculados nos termos do item (6.12.1) deste Termo de Securitização.

“Lei das Sociedades por Ações”

significa a Lei 6.404, de 15 de setembro de 1976, conforme alterada, conforme alínea “i” no item (9.1.1) deste Termo de Securitização.

“Local da Emissão”

significa a capital do Estado de São Paulo, conforme item (6.2) deste Termo de Securitização.

“Oferta Restrita”

significa a distribuição primária dos CRI, pública com esforços restritos, em regime de garantia firme de subscrição e integralização, com intermediação do Coordenador, instituição integrante do sistema de distribuição, conforme previsto no artigo 2º da Instrução CVM nº 476, conforme item (6.8.1) deste Termo de Securitização.

“Patrimônio Separado”

significa os créditos relativos aos Bens Vinculados destacados do patrimônio da Securitizadora e destinados especificamente à liquidação dos CRI, conforme alínea “a” do item (7.2.1) deste Termo de Securitização.

“Período de Retenção”

significa cada um dos períodos compreendidos entre o 1º (primeiro) dia subsequente à cada uma das Datas de Pagamento (inclusive), terminando no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior a Data de Pagamento subsequente (inclusive). O primeiro Período de Retenção tem início em 01 de dezembro de 2011, conforme Cláusula 4.1 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

“Preço de Aquisição”

significa o valor certo e ajustado de R\$14.203.711,90 (quatorze milhões, duzentos e três mil, setecentos e onze reais e noventa centavos), pago pela Securitizadora ao BANCO, pela cessão e transferência dos Créditos Imobiliários vinculados às CCB, conforme item (2.2) deste Termo de Securitização.

“Valor Devido”

significa o Valor de Principal, Juros Remuneratórios e Atualização Monetária devido à Securitizadora em cada data de Data de Pagamento, conforme o caso, em razão da cessão dos Créditos Imobiliários. Caso haja

menção a certo Valor Devido em uma Data de Pagamento, será considerado o valor devido à Securitizadora na Data de Pagamento em questão. Em qualquer caso, o Valor Devido será calculado de acordo com o método de cálculo descrito nas CCB, conforme Cláusula 4.1 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

“Valor Mínimo do Fundo de Liquidez e Despesas”

significa, a qualquer tempo, o maior valor entre: (i) o valor correspondente à somatória da estimativa do Valor Devido nas 3 (três) próximas Datas de Pagamento, sendo o valor apurado trimestralmente pela Securitizadora, no Dia Útil subsequente às respectivas Datas de Pagamento ou à Data de Emissão do CRI, conforme aplicável, considerando o último IPCA/IBGE divulgado; e (ii) R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), conforme Cláusula 4.1 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e item (2.3.i) deste Termo de Securitização.

“Valor Nominal Unitário”

significa o valor de R\$1.014.550,85 (um milhão, quatorze mil, quinhentos e cinquenta reais e oitenta e cinco centavos), representativo de cada CRI, conforme item (6.3) deste Termo de Securitização.

Outros termos iniciados com letras maiúsculas, quando aqui utilizados, terão o significado a eles atribuído no corpo deste Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA PRIMEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

1.1. Origem das CCI e Outras Características

- 1.1.1. As CCI vinculadas ao presente Termo de Securitização correspondem ao direito de recebimento da totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes do Financiamento Imobiliário concedido pelo BANCO às Emissoras das CCB para a construção e o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários descritos no Anexo I deste Termo de Securitização.
- 1.1.2. As CCI foram depositadas na Instituição Custodiante, nos termos do §4º, do artigo 18, da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 (“Lei nº 10.931/04”).
- 1.1.3. As características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo de Securitização, tais como identificação do devedor, valor nominal, imóveis a eles vinculados, indicação e condições pertinentes aos cartórios de registro de imóveis competentes encontram-se descritas e individualizadas no Anexo VII a este Termo de Securitização.

1.2. Prazos e Condições dos Créditos Imobiliários

- 1.2.1. Os Créditos Imobiliários compreendem: (i) o direito ao recebimento integral dos valores de principal, atualização monetária e juros remuneratórios devidos pelas Emissoras das CCB, conforme estabelecido nas CCB; (ii) o direito ao recebimento de todos e quaisquer valores referentes a multas, penalidades e outras cominações devidas pelas Emissoras das CCB, conforme estabelecido nas CCB (exceto por montantes eventualmente devidos pelas Emissoras das CCB em razão da não comprovação da destinação adequada dos recursos do Financiamento Imobiliário, nos termos da Cláusula 2 das CCB); e (iii) os demais direitos estabelecidos nas CCB.
- 1.2.2. Nos termos da CCB1, a GSP Incorporação obrigou-se a pagar ao titular da CCB1 o valor de R\$4.261.113,57 (quatro milhões, duzentos e sessenta e um mil, cento e treze reais e cinquenta e sete centavos), a título de principal até a data de vencimento, ou seja, em 04 de novembro de 2021 (“Data de Vencimento”), acrescido de juros remuneratórios e atualização monetária, sendo os juros remuneratórios equivalentes a 10,5% ao ano desde a data de desembolso até a Data de Vencimento, incidente sobre o saldo devedor da CCB1, conforme devidos pela GSP Incorporação.
- 1.2.3. Nos termos da CCB2, a GSP Urbanização obrigou-se a pagar ao titular da CCB2 o valor de R\$9.942.598,33 (nove milhões, novecentos e quarenta e dois mil, quinhentos e noventa e oito reais e trinta e três centavos), a título de principal até a Data de Vencimento, acrescido de juros remuneratórios e atualização monetária, sendo os juros remuneratórios equivalentes a 10,5% ao ano desde a data de desembolso até a Data de Vencimento, incidente sobre o saldo devedor da CCB2, conforme devidos pela GSP Urbanização.

- 1.2.4. Mensalmente, o valor dos Créditos Imobiliários será reajustado monetariamente, de acordo com o IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”).
- 1.2.5. Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer dos Créditos Imobiliários será devida pelas Emissoras das CCB multa convencional não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e juros de mora de 12% (doze por cento) ao ano, ou fração, calculados *pro rata temporis*, também sobre o valor devido.
- 1.2.6. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários deverão ser feitos diretamente na Conta de Emissão de titularidade da Securitizadora, em seu domicílio bancário, observados os termos das CCB e do Contrato de Cessão.
- 1.2.7. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos créditos imobiliários pela Securitizadora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI previstas neste Termo de Securitização.

1.3. Cobrança dos Créditos Imobiliários

- 1.3.1. Caberá à Securitizadora a cobrança dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora poderá, na forma, tempo e modo assinalados neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, efetuar a cobrança dos Créditos Imobiliários devidos pelas Emissoras das CCB, nos termos dos Documentos da Operação.
- 1.3.2. A Securitizadora enviará ao Agente Fiduciário relatórios anuais contendo informações gerenciais e contábeis sobre o comportamento dos Créditos Imobiliários sob sua administração, incluindo informações discriminadas sobre pagamentos recebidos e respectivo saldo devedor.

CLÁUSULA SEGUNDA – CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELAS CCB E PAGAMENTO DO PREÇO DE AQUISIÇÃO

Seção I – Contrato de Cessão

- 2.1. O BANCO, por meio do Contrato de Cessão, cedeu e transferiu à Securitizadora, que por sua vez adquiriu do BANCO, observados os termos e condições do Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários, os quais serão utilizados como lastro para a emissão das CCI e dos CRI, sendo certo que o Contrato de Cessão não representa a assunção pela Securitizadora das obrigações assumidas pelo BANCO nas CCB.
- 2.2. Pela cessão e transferência dos Créditos Imobiliários vinculados às CCB, a Securitizadora pagará ao BANCO o valor certo e ajustado de R\$14.203.711,90 (quatorze milhões, duzentos e três mil, setecentos e onze reais e noventa centavos), calculados na data de emissão dos CRI, o qual será pago em moeda corrente nacional, de forma integral em uma única parcela, na data da liquidação financeira dos CRI, caso esta ocorra até as 16h00 desta data, ou no Dia Útil subsequente, sem

quaisquer atualizações, caso a liquidação financeira dos CRI ocorra após às 16h00 na data da liquidação financeira dos CRI, em conta a ser indicada pelo BANCO com 2 (dois) Dias Úteis de antecedência (“Preço de Aquisição”).

2.3. Em até 2 (dois) dias a contar da data do pagamento do Preço de Aquisição e, conseqüentemente, do desembolso dos valores referentes ao Financiamento Imobiliário, as Sociedades, solidariamente, obrigam-se, na mesma data e imediatamente a:

- (i) constituir, com recursos próprios, como garantia da liquidez de todas as suas obrigações assumidas no âmbito da Operação de Securitização e para o pagamento de eventuais despesas com registros de garantias atreladas às CCB e aos CRI, incluindo, sem limitação, a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente e nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, um fundo de liquidez e despesas cujo montante mínimo deverá ser equivalente ao maior valor entre: (a) a somatória da estimativa das 3 (três) próximas parcelas de cada uma das CCB, considerando a remuneração das CCB e último IPCA/IBGE divulgado; e (b) R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), por meio de depósito do respectivo montante na conta-corrente nº 1.006.242-4, mantida junto à Agência nº 0001 do Banco Votorantim S.A., de titularidade da Securitizadora (“Fundo de Liquidez e Despesas” e “Valor Mínimo do Fundo de Liquidez e Despesas”, respectivamente). O valor do Fundo de Liquidez e Despesas será calculado trimestralmente, no Dia Útil subseqüente à Data de Pagamento ou na data de emissão do CRI, pela Securitizadora, sendo que o eventual excedente será liberado à GSP Incorporação no Dia Útil subseqüente à Data de Pagamento do CRI. Caso, a qualquer tempo, falte recursos, as Emissoras das CCB deverão recompor, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da notificação da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e
- (ii) realizar o pagamento de todas as despesas devidas na data de liquidação dos CRI e demais custos descritos neste Termo de Securitização e demais Documentos da Operação.

2.4. A Securitizadora manterá o Fundo de Liquidez e Despesas na conta indicada acima e utilizará tais valores exclusivamente para: (i) custear eventuais despesas incorridas para a execução das garantias aqui atreladas, especialmente a decorrente do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e incluindo, mas não se limitando, a custos de registros (incluindo quaisquer custos com relação às Alienações Fiduciárias, conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios) perante os competentes cartórios de registro de imóveis; e (ii) garantir, em caso de inadimplemento pelas Sociedades, o pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI.

2.5. Os valores do Fundo de Liquidez e Despesas somente poderão ser aplicados em Certificados de Depósito Bancário (CDB) do Banco Votorantim S.A. e operações compromissadas do Banco Votorantim S.A., com liquidez diária. Mediante a liquidação integral dos CRI perante os investidores, o Fundo de Liquidez e Despesas será liberado e os recursos existentes devolvidos integralmente à GSP Incorporação, após o cumprimento de todas as obrigações que constam nas Documentos da

Operação, que deverá distribuir, de maneira *pro rata*, conforme aplicável, os valores entre as Sociedades e Garantidoras.

- 2.6. Não obstante a existência do Fundo de Liquidez e Despesas, as Sociedades e Devedoras Fiduciárias permanecerão solidariamente responsáveis pelo pagamento de eventuais despesas incorridas para a execução das garantias atreladas aos CRI, até a liquidação integral dos CRI perante os investidores.
- 2.7. Após (i) o pagamento integral do Preço de Aquisição; e (ii) o pagamento do preço de subscrição dos CRI pelos investidores, nada mais será devido de uma Parte à outra com relação ao pagamento do Preço de Aquisição, dando-se, mutuamente, plena, rasa, geral e irrevogável quitação quanto ao Preço de Aquisição, sem prejuízo do disposto nas demais Cláusulas do Contrato de Cessão.
- 2.8. Nos termos do Contrato de Cessão, as Sociedades responsabilizam-se pela existência, legalidade, veracidade, legitimidade, regularidade e boa formalização das CCB e dos Créditos Imobiliários por elas representados, que dão origem ao lastro das CCI emitidas pela Securitizadora.

Seção II – Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios

- 2.9. Além das garantias fidejussórias prestadas no âmbito das CCB, a fim de garantir as obrigações pecuniárias assumidas pelas Emissoras das CCB junto à Securitizadora em decorrência do Contrato de Cessão, as Devedoras Fiduciárias concordaram em prestar garantia adicional em favor da Securitizadora por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
- 2.10. Em garantia ao fiel e pontual cumprimento das obrigações pecuniárias principais e acessórias das Emissoras das CCB no âmbito das CCB, as Devedoras Fiduciárias, em caráter irrevogável e irretratável, cederam e transferiram fiduciariamente em garantia, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, à Securitizadora, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, a totalidade dos direitos de crédito de titularidade das Devedoras Fiduciárias oriundos dos instrumentos particulares de venda e compra de imóvel com parcelamento de preço e alienação fiduciária em garantia, listados no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, que é anexo ao presente Contrato (“Contratos de Compra e Venda de Imóveis”) e celebrados pelas Devedoras Fiduciárias com terceiros compradores (“Devedores Finais”) de empreendimentos imobiliários para fins habitacionais (“Lotes”), e de todas as receitas acessórias associadas ou decorrentes dos Contratos de Compra e Venda de Imóveis, incluindo, sem limitação, a alienação fiduciária em garantia aos Contratos de Compra e Venda de Imóveis (“Alienação Fiduciária”), a encargos, atualizações monetárias e juros moratórios (sendo os direitos de crédito ora descritos referidos como “Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente”)
- 2.11. De tempos em tempos e dentro de cada Período de Retenção, a seu exclusivo critério, a Securitizadora poderá utilizar os recursos depositados na Conta de Emissão a fim de: (i) liquidar o Valor Devido referente à próxima Data de Pagamento; (ii) realizar quaisquer pagamentos referentes aos Custos Periódicos, conforme definido no Termo

- de Securitização; e (iii) recomposição do Fundo de Liquidez e Despesas, caso este atinja valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Liquidez e Despesas.
- 2.12. No Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Pagamento, a Securitizadora liberará os montantes excedentes depositados na Conta de Emissão após a liquidação total do Valor Devido, pagamento dos Custos Periódicos e eventual recomposição do Fundo de Liquidez e Despesas, mediante transferência bancária para a Conta Devolução de titularidade do Agente de Recebimento, a quem incumbirá a distribuição de tais recursos dentre as Devedoras Fiduciárias, conforme respectivas titularidades.
- 2.13. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado sem o devido pagamento integral das Obrigações Garantidas pelas Emissoras das CCB, a partir do recebimento de comunicação neste sentido, a Securitizadora estará autorizada, a qualquer tempo, a reter na Conta de Emissão todos e quaisquer valores ali depositados, até a quitação integral e irrevogável das Obrigações Garantidas, aplicando-os integralmente no pagamento das Obrigações Garantidas.
- 2.14. A Securitizadora e o Agente Fiduciário, em caso de reforço de garantia, previsto no item 4.5 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ("Reforço de Garantia"), poderão celebrar aditamentos ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sem necessidade de Assembleia Geral, em decorrência de Reforço da Garantia os quais serão constituídos e cedidos fiduciariamente pelas Devedoras Fiduciárias no prazo de até 10 (dez) dias ("Direitos Creditórios Adicionais"), que se incorporarão aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente. Tais aditamentos deverão ser registrados perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das partes. Caso as Devedoras Fiduciárias não efetuem o Reforço de Garantia no prazo e forma estabelecidos, a Securitizadora poderá declarar Vencimento Antecipado do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos e das CCB.

CLÁUSULA TERCEIRA – CONDIÇÕES RESOLUTIVAS DO CONTRATO DE CESSÃO E OUTRAS OBRIGAÇÕES

- 3.1 Sem prejuízo das obrigações referentes ao pagamento e reembolso de valores definidos no Contrato de Distribuição, o Contrato de Cessão resolver-se-á de pleno direito, independentemente de qualquer comunicação ou notificação, judicial ou extrajudicial, caso não ocorra o pagamento, pela Securitizadora, do Preço de Aquisição, conforme as condições estabelecidas na Cláusula Segunda acima e no Contrato de Cessão.
- 3.2 Na hipótese de ocorrência do evento previsto na Cláusula 3.1 acima, a rescisão do Contrato de Cessão ocorrerá de pleno direito, implicando a retrocessão dos Créditos Imobiliários, quando então operar-se-á a extinção do Contrato de Cessão.
- 3.3 Todos os valores recebidos pela Securitizadora em função da resolução do Contrato de Cessão abatidas eventuais despesas incorridas e ainda não pagas nos termos dos Documentos da Operação, deverão ser aplicados no pagamento dos CRI.

CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DAS CCI VINCULADAS À SECURITIZAÇÃO

- 4.1 Créditos Imobiliários vinculados à Securitização: as CCI que lastreiam a emissão dos CRI são cédulas representativas dos créditos imobiliários oriundos das CCB, que compreendem (i) o direito ao recebimento integral dos valores de principal, atualização monetária e juros remuneratórios devidos pelas Emissoras das CCB, conforme estabelecido nas CCB; (ii) o direito ao recebimento de todos e quaisquer valores referentes a multas, penalidades e outras cominações devidas pelas Emissoras das CCB, conforme estabelecido nas CCB (exceto por montantes eventualmente devidos pelas Emissoras das CCB em razão da não comprovação da destinação adequada dos recursos do Financiamento Imobiliário, conforme indicado na Cláusula 2 das CCB); e (iii) os demais direitos estabelecidos nas CCB.
- 4.2 Valor Nominal da CCI1: o valor nominal da CCI1 corresponde ao valor integral de principal e juros remuneratórios da CCB1, acrescido de quaisquer valores referentes a multas, penalidades ou outras cominações, conforme devidos pela GSP Incorporação nos termos da CCB1.
- 4.3 Valor Nominal da CCI2: o valor nominal da CCI2 corresponde ao valor integral de principal e juros remuneratórios da CCB2, acrescido de quaisquer valores referentes a multas, penalidades ou outras cominações, conforme devidos pela GSP Urbanização nos termos da CCB2.
- 4.4 Valor Unitário de Emissão das CCI: R\$14.203.711,90 (quatorze milhões, duzentos e três mil, setecentos e onze reais e noventa centavos).
- 4.5 Valor Financeiro de Emissão das CCI: igual ao Valor Unitário de Emissão das CCI.
- 4.6 Prazo e Vencimento das CCI: O valor de principal, a atualização monetária e a remuneração devidos pelas Emissoras das CCB serão amortizados e/ou pagos mensalmente, a partir de 04 de janeiro de 2012, inclusive, até a data de vencimento final, inclusive, ou seja, 04 de novembro de 2021, nos termos das CCB.
- 4.7 Local e Forma de Pagamento das CCI: os pagamentos deverão ser feitos diretamente ao titular das CCI na Conta de Emissão, observados os termos das CCB, do Contrato de Cessão e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
- 4.8 Atualização Monetária das CCI: O valor dos Créditos Imobiliários será reajustado monetariamente, de acordo com o IPCA/IBGE, nos termos das CCB.
- 4.9 Encargos Moratórios das CCI: na hipótese de atraso de qualquer dos pagamentos previstos nas CCI, será devida multa convencional não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e juros de mora de 12% (doze por cento) ao ano, ou fração, calculados *pro rata temporis*, também sobre o valor devido.

- 4.10 Multas, Penalidades e Outras Cominações das CCI: as multas, penalidades e demais cominações devidas no âmbito das CCI serão as mesmas constantes das CCB (exceto por montantes eventualmente devidos pelas Emissoras das CCB em razão da não comprovação da destinação adequada dos recursos do Financiamento Imobiliário).
- 4.11 Identificação do devedor dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI objeto deste Termo de Securitização: os Créditos Imobiliários que lastreiam as CCI emitidas pela Securitizadora, que possuem como instituição custodiante o próprio Agente Fiduciário (“Instituição Custodiante”) e encontram-se registradas na CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos (“CETIP”), e que servem de lastro para os CRI ora emitidos, são devidos integralmente pelas Emissoras das CCB.
- 4.12 Vencimento Antecipado: As hipóteses de vencimento antecipado das CCI são as previstas nas CCB.
- 4.13 As CCI individualizam ou descrevem, conforme aplicável, os imóveis relativos aos Empreendimentos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários objeto deste Termo de Securitização.
- 4.14 As CCI foram emitidas em série única e sob a forma escritural, sem a emissão de cédulas ou certificados, e o Instrumento Particular de Emissão de CCI permanecerá custodiado na Instituição Custodiante, conforme declaração de custódia constante do Anexo VIII deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA QUINTA – PAGAMENTO DE CUSTOS E DESPESAS

- 5.1. A Securitizadora será responsável pelo pagamento de: (i) todas as despesas com a obtenção e manutenção, nos prazos legalmente exigidos, de todas e quaisquer licenças, aprovações, autorizações e alvarás legalmente exigidos para o regular funcionamento da Securitizadora; (ii) despesas com o registro da documentação societária da Securitizadora; e (iii) despesas com a publicação da documentação societária da Securitizadora (“Despesas”).
- 5.2. As Emissoras das CCB assumirão e/ou reembolsarão, conforme o caso, as despesas e demais valores devidos nos termos do “Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, sob Regime de Garantia Firme, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 267ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização”, celebrado em 30 de novembro de 2011 entre a Securitizadora e o BANCO (“Coordenador”) (“Contrato de Distribuição”); Contrato de Cessão; e Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
- 5.3. Os titulares dos CRI deverão arcar com eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas nas Cláusulas 5.1 e 5.2 acima, incluindo, sem limitação:
- (a) aquelas cuja responsabilidade não seja expressamente atribuída a outra pessoa;

- (b) relacionadas à cobrança de quaisquer valores devidos pelas Emissoras das CCB nos Documentos da Operação, desde que aprovadas em Assembleia Geral de titulares dos CRI;
 - (c) a extração de quaisquer tipos de certidões judiciais ou extrajudiciais; e
 - (d) a contratação de terceiros especialistas, advogados, auditores fiscais relacionados com procedimentos legais necessários para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado.
- 5.4. Todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos titulares do CRI são de inteira responsabilidade dos titulares dos CRI.
- 5.5. No caso de destituição da Securitizadora, conforme previsto neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas em Assembleia Geral dos titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção dos CRI detidos, na data da respectiva aprovação.
- 5.6. Em razão do disposto na Cláusula 5.5 acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI ao Agente Fiduciário, na defesa dos interesses dos titulares do CRI incluem: (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar ou executar os créditos oriundos de qualquer dos Documentos da Operação; (iii) despesas com viagens, estadias e alimentação incorridas pelos administradores do Agente Fiduciário ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ele contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos ou cobrança dos créditos oriundos de qualquer dos Documentos da Operação; (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e (v) as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.
- 5.7. Custos Fixos da Emissão (“Custos Fixos”): são os seguintes custos fixos relacionados à Emissão (conforme abaixo definido), os quais serão pagos e/ou reembolsados diretamente pelas Emissoras das CCB à Securitizadora:
- (a) Comissão de Estruturação: equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento) do valor total da Oferta Restrita, acrescido dos tributos aplicáveis;
 - (b) Registro dos CRI e da Oferta Restrita dos CRI na CETIP: equivalente ao somatório de (i) 0,0023% (vinte e três décimos de milésimos por cento) do valor dos CRI; e (ii) R\$4.950,00 (quatro mil e novecentos e cinquenta reais);

- (c) Remuneração do Agente Fiduciário: equivalente a R\$9.689,16 (nove mil, seiscentos e oitenta e nove reais e dezesseis centavos), acrescido dos tributos devidos, quando da assinatura do presente Termo de Securitização referente à remuneração de implantação e a 01 (uma) parcela de remuneração semestral, paga 02 (dois) dias após a assinatura do Termo de Securitização, conforme descrito no item 11.5 abaixo;
- (d) Registro das CCI na CETIP: equivalente a 0,006% (seis milésimos por cento) do valor das CCI, quando do registro das CCI na CETIP.
- (e) Custódia das CCI: equivalente a R\$340,00 (trezentos e quarenta reais), acrescido dos tributos aplicáveis, quando do registro das CCI na CETIP.

5.8. Custos periódicos da Emissão (“Custos Periódicos”): são os custos a serem incorridos pela Securitizadora para pagamento dos prestadores de serviços contratados em função da Emissão (conforme abaixo definido), durante o período de vigência dos CRI, conforme segue:

- (a) Agente Fiduciário: equivalente a R\$4.844,58 (quatro mil, oitocentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e oito centavos), devido semestralmente, com primeiro vencimento em 6 (seis) meses após a Data de Emissão (conforme abaixo definido);
- (b) Administração do Patrimônio Separado: equivalente a R\$8.000,00 (oito mil reais), acrescido dos tributos aplicáveis e devido anualmente, com primeiro vencimento doze meses após a Data de Emissão (conforme abaixo definido); e
- (c) Despesas periódicas relativas a: (i) manutenção da conta do Fundo de Liquidez e Despesas; (ii) manutenção da Conta de Emissão e respectivas sub-contas, se houver; e (iii) custos de cobrança dos Créditos Imobiliários, no valor mensal de R\$ 0,50 (cinquenta centavos de real) por boleto de cobrança liquidado.

5.9. Eventuais Custos de Emissão (“Demais Custos”): são os custos, caso necessários, que serão pagos e/ou reembolsados pelas Emissoras das CCB à Securitizadora, se por esta incorridos, para pagamento dos prestadores de serviços contratados em função da Emissão (conforme abaixo definido), durante o período de vigência dos CRI, conforme segue:

- (a) alteração de parâmetros da CETIP;
- (b) convocação de assembleia de investidores;
- (c) publicidade; e
- (d) registro de documentos da Emissão em cartório competente.

- 5.10. Todos os Custos Periódicos serão atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV”) ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo.
- 5.11. Os Custos Periódicos devidos ao Agente Fiduciário, se não adiantados ou pagos diretamente pelas Emissoras das CCB a este, serão pagos nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

CLÁUSULA SEXTA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

A emissão dos CRI pela Securitizadora observará as seguintes condições e características:

6.1. Número de Ordem

- 6.1.1. Esta é a 267ª Série da 1ª Emissão de CRI da Securitizadora (“Emissão”).

6.2. Data e Local de Emissão

- 6.2.1. Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos CRI será a presente data (“Data de Emissão”) e o local da Emissão será a capital do Estado de São Paulo (“Local da Emissão”).

6.3. Quantidade e Valor Nominal

- 6.3.1. Serão emitidos 14 (quatorze) CRI, com valor nominal unitário de R\$1.014.550,85 (um milhão, quatorze mil, quinhentos e cinquenta reais e oitenta e cinco centavos), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”). Não será admitida a distribuição parcial dos CRI ofertados.

6.4. Valor Total da Emissão

- 6.4.1. R\$14.203.711,90 (quatorze milhões, duzentos e três mil, setecentos e onze reais e noventa centavos) na Data de Emissão.

6.5. Séries

- 6.5.1. A presente Emissão será em uma única série.

6.6. Prazo e Data de Vencimento

- 6.6.1. Os CRI terão prazo de 3627 (três mil, seiscentos e vinte e sete) dias contados a partir da Data de Emissão e, portanto, terão vencimento final em 04 de novembro de 2021.

6.7. Forma

- 6.7.1. OS CRI serão de forma nominativa escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64 (“Agente Escriturador”), sem a emissão de cédulas ou certificados e não contarão com garantias, sejam elas reais ou fidejussórias. Adicionalmente, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato emitido pela CETIP, enquanto os CRI estiverem custeados eletronicamente na CETIP, na qualidade de proprietária fiduciária dos CRI.

6.8. Procedimento de Colocação e Distribuição

- 6.8.1. A distribuição primária dos CRI será pública com esforços restritos, em regime de garantia firme de subscrição e integralização, com intermediação do Coordenador, instituição integrante do sistema de distribuição, conforme previsto no artigo 2º da Instrução CVM nº 476, observados os termos e condições estipulados no Contrato de Distribuição (“Oferta Restrita”).
- 6.8.2. Em observância ao disposto na Instrução CVM n.º 476, a Oferta Restrita será destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, observado que (i) somente será permitida ao Coordenador a procura de, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados (conforme abaixo definido) e (ii) os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados. Não obstante o descrito acima, os CRI poderão ser negociados desde que decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor, conforme disposto no artigo 13 da Instrução CVM n.º 476.
- 6.8.2.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados assim definidos nos termos do artigo 4º da Instrução CVM n.º 476 (“Investidores Qualificados”), a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, e alterações posteriores, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.
- 6.8.3. Nos termos da Instrução CVM nº 476, a Oferta Restrita está automaticamente dispensada do registro perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976.
- 6.8.4. A Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro perante a Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais – (“ANBIMA”), de que trata o artigo 25, parágrafo 1º, do Código de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários.
- 6.8.5. Os CRI serão registrados para distribuição e negociação nos mercados primário e secundário por meio do “Módulo CETIP 21”, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a distribuição e negociação liquidadas e os CRI custodiados eletronicamente na CETIP.

- 6.8.6. O valor mínimo de aplicação pelos Investidores Qualificados nos CRI objeto da Oferta Restrita será de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais). A Oferta Restrita dos CRI será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI e, em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476. O encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores (*internet*), ou, caso não seja possível, via protocolo físico, e conter as informações indicadas no Anexo I à Instrução CVM nº 476.
- 6.8.7. Caso a Oferta Restrita dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador deverá realizar a comunicação prévia acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento.

6.9. Preço de Subscrição e Forma de Integralização

- 6.9.1. O preço de subscrição de cada CRI será equivalente ao seu Valor Nominal Unitário, acrescido dos juros remuneratórios dos CRI (conforme abaixo definido), calculados nos termos da Cláusula 6.12 a seguir, a partir da Data de Emissão (inclusive) até a data de liquidação financeira dos CRI (exclusive). A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da CETIP, observado, ainda, o que vier a ser determinado pelo Coordenador e pela Emissora.
- 6.9.2. Os CRI serão subscritos pelos investidores na data de assinatura dos respectivos boletins de subscrição.

6.10. Regime Fiduciário

- 6.10.1. Os CRI contarão com a instituição de regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI que lastreiam a presente Emissão e outros bens e direitos que compõem o Patrimônio Separado, nos termos da legislação aplicável.

6.11. Atualização Monetária

- 6.11.1. Os CRI sofrerão atualização monetária mensal no dia 4 de cada mês (“Data de Aniversário”), calculada pela variação do IPCA/IBGE, sendo que o montante a ser pago, deverá ser calculado da seguinte forma:

$SDa = SD \times C$, onde:

SDa = Saldo Devedor Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SD = Saldo Devedor de Emissão, ou após incorporação de juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado da variação mensal do IPCA /IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

Exclusivamente para o primeiro período de capitalização, a atualização monetária deverá ser calculada de acordo com a fórmula abaixo:

$$C = \left[\left(\frac{3369,28}{3354,85} \right)^{30} \right]^4$$

Para os períodos de capitalização seguintes, a atualização monetária deverá ser calculada de acordo com a fórmula abaixo:

$$C = \left[\left(\frac{NI_N}{NI_0} \right)^{\frac{dep}{det}} \right]$$

NIN = Número Índice do IPCA/IBGE do segundo mês imediatamente anterior à Data de Atualização;

NI0 = Número Índice do IPCA/IBGE do terceiro mês imediatamente anterior à Data de Atualização;

dep = Número de dias corridos entre a última Data de Pagamento, ou Data de Aniversário anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo dep um número inteiro;

det = número de dias corridos existente entre a Data de Aniversário anterior e a próxima Data de Aniversário, sendo det um número inteiro.

- 6.11.2. Hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA/IBGE: Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA/IBGE por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA/IBGE por proibição legal ou judicial, o novo parâmetro de remuneração será definido em função da taxa que substituir o IPCA/IBGE ou, em sua falta, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor, publicado pelo IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“INPC/IBGE”) sendo que na falta da Taxa INPC/IBGE a Securitizadora em conjunto com o Agente Fiduciário deverão, em até 90 (noventa) dias contados da data em que nenhum dos índices listados acima estiver disponível, convocar Assembleia Geral de titulares dos CRI nos termos da Cláusula Doze deste Termo de Securitização, para deliberar sobre a aprovação do novo parâmetro de remuneração da CCB, o qual passará a ser também aplicado ao CRI. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, o último IPCA/IBGE divulgado será utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações, não sendo devidas quaisquer compensações quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração.

6.12. Juros Remuneratórios dos CRI

- 6.12.1. Os CRI farão jus à remuneração equivalente a 10,5% ao ano, na base 360 dias corridos, até a Data de Vencimento (“Juros Remuneratórios dos CRI”), que serão calculados da seguinte forma:

$J = SDa \times (\text{Fator Juros} - 1)$, onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = Saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, sendo:

$$\text{Fator Juros} = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dep}{360}} \right], \text{ onde:}$$

i = Taxa de Juros da respectiva série ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais.

dep = Número de dias corridos entre a data de emissão, incorporação ou a data de aniversário imediatamente anterior e a data de atualização.

Nº meses = Número de meses existentes entre a data de emissão, incorporação ou último pagamento de juros e data do próximo pagamento de juros.

Para todos os efeitos considera-se data de aniversário o dia 4 (quatro) de cada mês.

O cálculo da amortização mensal será realizado da seguinte forma:

$$AM_i = [SDa \times Ta]$$

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

SDa = Conforme definido acima

Ta = i-ésima taxa de amortização, nos termos do Anexo IX a este Termo de Securitização.

6.12.2. A Emissora deverá realizar o correspondente resgate ou amortização dos CRI, em conformidade com o disposto acima, de modo a manter a vinculação dos pagamentos dos Créditos Imobiliários pelas Emissoras das CCB, e utilizados como lastro das CCI, ao pagamento dos CRI aos seus titulares.

6.13. Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI

6.13.1. Os juros remuneratórios dos CRI serão pagos nas Datas de Pagamento, nas mesmas datas do Fluxo de Pagamentos que constam no Anexo IX.

6.14. Amortização

6.14.1. O pagamento e/ou amortização dos CRI serão efetuados a partir de 04 de janeiro de 2012, inclusive, até a data de vencimento final, inclusive, ou seja, 04 de novembro de

2021, nos termos do Fluxo de Pagamentos constante do Anexo IX a este Termo de Securitização.

6.15. Vencimento Antecipado dos CRI

6.15.1. Sem prejuízo das demais hipóteses de vencimento antecipado previstas nos Documentos da Operação, será considerado como um evento de vencimento antecipado dos CRI a declaração de vencimento antecipado das CCB (“Evento de Vencimento Antecipado dos CRI”), conforme abaixo:

6.15.1.1 As CCB poderão ser declaradas antecipadamente vencidas pelo seu credor, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, nos seguintes casos:

a. não pagamento, pela Emitente, no prazo de 1 (um) Dia Útil após a data em que tal pagamento tornar-se exigível, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às CCB e em especial àquelas referentes ao pagamento do Valor de Principal, dos Juros Remuneratórios, Atualização Monetária e dos demais encargos pactuados nas CCB;

b. descumprimento pela Emitente ou por qualquer das Garantidoras de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às CCB, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias da comunicação do referido descumprimento: (i) pela Emitente ao credor das CCB, ou (ii) pelo Credor das CCB ou por qualquer terceiro à Emitente, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

c. provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, na data em que foram prestadas, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emitente ou por qualquer uma das Garantidoras, durante a vigência das CCB, inclusive, mas não se limitando às declarações ou garantias prestadas nos documentos relacionados à emissão das CCB;

d. extinção, liquidação ou dissolução da Emitente ou de qualquer uma das Garantidoras;

e. insolvência ou pedido de autofalência da Emitente, de qualquer uma das Garantidoras ou qualquer de suas controladas ou pedido de falência da Emitente, de qualquer das Garantidoras ou de qualquer de suas controladas, não elidido no prazo legal;

f. apresentação, por parte da Emitente, de qualquer das Garantidoras e/ou por qualquer de suas controladas, de plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou se a Emitente, qualquer das Garantidoras ou qualquer de suas controladas, ingressar(em) em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

- g. distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emitente esteja em mora com qualquer de suas obrigações previstas nas CCB, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- h. não cumprimento de qualquer decisão transitada em julgado contra (i) a Emitente e/ou qualquer de suas Controladas, em valor unitário ou agregado superior a R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); ou (ii) qualquer das Garantidoras, em valor unitário ou agregado superior a R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), ou valor correspondente em outras moedas;
- i. deliberação de redução de capital social da Emitente que resulte em capital social inferior a 90% (noventa por cento) da Emitente existente na data de emissão das CCB, exceto se previamente autorizado pelo Credor das CCB ou que tenha como objetivo a absorção de prejuízo acumulado;
- j. inadimplemento ou vencimento antecipado, de quaisquer obrigações financeiras a que esteja sujeita a (i) Emitente e/ou qualquer de suas Controladas, no mercado local ou internacional em valor, individual ou agregado, superior a R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); ou (ii) qualquer das Garantidoras, em valor unitário ou agregado superior a R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) ou valor correspondente em outras moedas;
- k. protesto de títulos contra a Emitente e/ou qualquer de suas Controladas em valor individual ou agregado superior a R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) ou contra qualquer das Garantidoras em valor unitário ou agregado superior a R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), ou valor correspondente em outras moedas, por cujo pagamento a Emitente, as Garantidoras ou qualquer de suas Controladas seja responsável, salvo se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do referido protesto, seja validamente comprovado pela Emitente, pelas Garantidoras ou qualquer de suas Controladas, conforme o caso, que (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (ii) o protesto for cancelado, ou ainda, (iii) forem prestadas garantias em juízo;
- l. transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emitente das obrigações a serem assumidas nas CCB, sem a prévia anuência do Credor das CCB;
- m. alteração na estrutura acionária/societária da Emitente ou de qualquer das Garantidoras, sendo que, desde que resulte na perda do poder de controle por qualquer das Garantidoras (conforme descrito no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.);
- n. ocorrência de incorporação da Emitente ou de qualquer das Garantidoras por quaisquer terceiros, e/ou realização pela Emitente ou por qualquer das Garantidoras, de fusão, cisão ou qualquer forma de reorganização societária que os envolva e que não tenha sido previamente aprovada pelo Credor das CCB, exceto se (i) tiver por objetivo segregar as atividades das Garantidoras, ou sua sucessora; ou (ii) configurarem

uma reorganização societária da qual participem exclusivamente a Emitente ou qualquer das Garantidoras e suas subsidiárias, observado que tais operações societárias não poderão resultar em uma diminuição patrimonial da Emitente ou de qualquer das Garantidoras em mais de 5% (cinco por cento) de seu patrimônio líquido consolidado atual, ou em sua extinção;

o. não cumprimento de qualquer decisão administrativa contra a qual não seja obtido efeito suspensivo dentro do prazo legal e que possa, comprovadamente, impactar de maneira significativa nas condições econômicas, financeiras e/ou operacionais da Emitente ou de qualquer das Garantidoras e que possa afetar a capacidade da Emitente ou de qualquer das Garantidoras de efetuar os pagamentos previstos nas CCB;

p. mudança ou alteração no objeto social da Emitente ou de qualquer das Garantidoras que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;

q. não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente ou por qualquer das Garantidoras e que possam impactar, comprovadamente, de maneira significativa nas condições econômicas, financeiras e/ou operacionais da Emitente ou de qualquer das Garantidoras em, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Emitente ou de qualquer das Garantidoras, exceto se, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão a Emitente ou as Garantidoras comprove(m) a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emitente ou das Garantidoras até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

r. não cumprimento de qualquer das obrigações previstas no Contrato de Cessão e demais Documentos da Operação; ou

s. caso a Emitente e/ou as Garantidoras não comprovem a destinação adequada dos recursos do Financiamento Imobiliário, conforme indicado na Cláusula 2 das CCB.

6.15.1.2 Considerando (A) a obrigação prevista na Cláusula 2.3.b. da CCB2, pela qual a Emitente e a SPE detentora do Empreendimento Imobiliários descrito no Anexo II da CCB2 deverão apresentar ao Banco Votorantim e ao Credor, até 31 de julho de 2012, evidência (i) da obtenção da Licença de Instalação do Empreendimento Imobiliário emitida pelo Instituto Ambiental do Paraná (IAP); e (ii) do registro do memorial de incorporação/projeto de loteamento do Empreendimento Imobiliário na matrícula do imóvel em que será realizado o loteamento; e (B) que a obrigação acima referida não seja cumprida no prazo estabelecido, nos termos da Cláusula 2.5 da CCB2, a Emitente poderá substituir o Empreendimento Imobiliário por outro empreendimento imobiliário que possa receber os recursos do Financiamento Imobiliário, desde que

atendidos os requisitos ali previstos, sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.15.1.1 acima, a CCB2 poderá ser declarada antecipadamente vencida pelo seu credor, independentemente do vencimento da CCB1 e sem necessidade de qualquer aviso, notificação ou interpelação, em caso de descumprimento da referida obrigação de substituição do Empreendimento Imobiliário descrito no Anexo II da CCB2 por outro empreendimento imobiliário com finalidade habitacional apto a receber os recursos do Financiamento Imobiliário, conforme e no prazo de 30 (trinta) dias previsto na Cláusula 2.5 da CCB2; e

- 6.15.2. Na ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado das CCB ou que exija aprovação do credor dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora deverá convocar uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberação em relação a tais eventos. O quórum para que tal evento não acarrete a decretação de vencimento antecipado das CCB será de 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em circulação.
- 6.15.3. Caso venha a ocorrer um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, a Emissora deverá efetuar o pagamento integral dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do efetivo recebimento do valor dos Créditos Imobiliários, observado que, na ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado dos CRI previsto na Cláusula 6.15.1.2 acima, a Emissora deverá efetuar o pagamento parcial dos CRI correspondente à parcela do Crédito Imobiliário representado pela CCB2.
- 6.15.4. Na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, o Agente Fiduciário poderá tomar todas as medidas cabíveis necessárias à defesa dos direitos, interesses e prerrogativas dos titulares dos CRI.
- 6.15.5. O Agente Fiduciário deverá comunicar à Emissora acerca da ocorrência de qualquer evento que possa ensejar um Evento de Vencimento Antecipado, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento do respectivo evento.
- 6.15.6. A Securitizadora, na condição de credora fiduciária do Patrimônio Separado, após o Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, deverá exigir o pagamento de todos os valores devidos pelas Emissoras das CCB, de acordo com o disposto nos Documentos da Operação na forma deliberada na respectiva Assembleia Geral, se aplicável. Caso referido pagamento não seja efetuado no prazo ajustado ou conforme definido pela Assembleia Geral, se aplicável, por negligência da Securitizadora, a Securitizadora poderá, a critério dos titulares dos CRI, ser destituída da função de administradora do Patrimônio Separado e o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a custódia e a administração dos créditos integrantes do Patrimônio Separado, conforme definido na Cláusula 7.2.1(a) abaixo. Na Assembleia Geral de que trata este item, os titulares dos CRI em circulação deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para fins de recebimento dos créditos diretamente das Emissoras das CCB ou poderão optar pela liquidação do Patrimônio Separado, nestes casos mediante *quorum* de maioria simples da totalidade dos titulares dos CRI em circulação.

6.15.7. Na hipótese de os titulares dos CRI deliberarem novas normas de administração do Patrimônio Separado, poderá ser acordada, inclusive, a transferência dos créditos a entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nos termos do § 1º, do artigo 14, da Lei nº 9.514.

6.16. Negociação

6.16.1. Os CRI poderão ser registrados para negociação no mercado secundário na CETIP, observados os termos, condições e restrições contidas na Instrução CVM nº 476.

6.17. Prorrogação dos Prazos

6.17.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação da Securitizadora, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu respectivo vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

6.18. Encargos Moratórios dos CRI

6.18.1. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares dos CRI, em razão do não pagamento, pelas Emissoras das CCB, dos valores devidos nos termos dos respectivos Documentos da Operação, os débitos em atraso ficarão sujeitos aos seguintes encargos moratórios, os quais, quando do seu recebimento pela Securitizadora, deverão ser integralmente transferidos aos titulares dos CRI:

- (a) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito; e
- (b) juros de mora de 12% (doze por cento) ao ano, ou fração, calculados *pro rata temporis*, que também incidirão sobre o valor do débito.

6.18.2. Caso o atraso no pagamento decorra de culpa ou dolo comprovados da Securitizadora no cumprimento de suas respectivas atribuições, a Securitizadora será responsável pelo pagamento dos encargos moratórios acima previstos.

6.19. Local de Pagamento

6.19.1. Os pagamentos referentes aos CRI ou quaisquer outros valores a que façam jus os titulares dos CRI serão efetuados pela Securitizadora utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP, considerando que os CRI estão custodiados eletronicamente na CETIP, ou através de outra que vier a ser estabelecida em conjunto pelo Coordenador e pela Emissora.

6.20. Destinação dos Recursos

6.20.1. Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI pelos investidores serão utilizados exclusivamente para o pagamento, pela Securitizadora, do Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.

6.21. Publicidade

6.21.1. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos titulares dos CRI deverão ser veiculados, na forma de aviso, no jornal "O Dia" de São Paulo, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação até 5 (cinco) Dias Úteis antes da sua ocorrência.

6.22. Amortização Extraordinária dos CRI

6.22.1. Conforme previsto nas CCB, cada uma das Emissoras das CCB poderá, a qualquer momento a partir de 04 de dezembro de 2012, manifestar ao credor dos Créditos Imobiliários a sua intenção de realizar o pagamento antecipado das CCB, podendo este pagamento ser parcial ou total, mediante notificação enviada à Securitizadora com antecedência mínima de 90 (noventa) dias ("Notificação de Pagamento Antecipado das CCB"), na qual deverá informar (i) se o pagamento antecipado será total ou parcial; e (ii) a data de seu pagamento.

6.22.2. Recebida a Notificação de Pagamento Antecipado das CCB e após o recebimento do valor de pagamento antecipado das CCB a ser efetuado pelas Emissoras das CCB à Securitizadora, esta realizará uma amortização extraordinária total ou parcial dos CRI em circulação ("Amortização Extraordinária dos CRI"), conforme estabelecido na Notificação de Pagamento Antecipado das CCB, a ser operacionalizada de acordo com o disposto nos subitens a seguir:

- (a) a Securitizadora publicará um aviso aos investidores dos CRI no jornal "O Dia" de São Paulo, comunicando-os acerca da intenção das Sociedades em pagamento antecipado das CCB, parcial ou total, devendo o aviso conter (i) se a amortização será total ou parcial, neste último caso indicando o percentual do Valor Nominal Unitário dos CRI que será amortizado, (ii) o prêmio sobre o valor a ser amortizado, e (iii) a data em que se efetivará a amortização, que deverá corresponder à data do efetivo pagamento antecipado das CCB pelas Emissoras das CCB, que não poderá ocorrer em menos de 15 (quinze) Dias Úteis a contar da publicação do respectivo aviso; (iv) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos titulares dos CRI;
- (b) a Securitizadora deverá enviar cópia do aviso mencionado no subitem anterior ao Agente Fiduciário no mesmo dia de sua publicação; e
- (c) a amortização extraordinária total ou parcial dos CRI dar-se-á por meio dos procedimentos aplicáveis da CETIP.

6.22.3. O valor a ser pago aos titulares dos CRI a título de amortização antecipada das CCB pelas Emissoras das CCB será equivalente ao percentual do saldo devedor das CCB, acrescido dos juros remuneratórios das CCB proporcionais devidos e ainda não pagos até a data do pagamento antecipado das CCB, calculado *pro rata temporis* desde a data de emissão das CCB ou da última data de pagamento da remuneração prevista nas CCB, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido, ainda, de prêmio

de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor a ser amortizado, calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$P = d/D*0,0075*\text{valor a ser amortizado}$$

onde:

P = prêmio de amortização antecipada da CCB, em reais, apurado sobre o valor de pagamento antecipado, calculado com 2 (duas) casas decimais, sem arredondamento;

d = quantidade de dias corridos entre data do efetivo pagamento antecipado da CCB e a Data de Vencimento;

D = dias corridos entre 04 de dezembro de 2012 e a Data de Vencimento.

6.22.4. Os recursos decorrentes do pagamento antecipado total ou parcial das CCB deverão ser integralmente utilizados pela Emissora para a amortização extraordinária total ou parcial dos CRI, alçando, proporcional e indistintamente, todos os CRI.

6.22.5. Os recursos decorrentes do pagamento antecipado total ou parcial das CCB serão pagos pelas Emissoras das CCB à Securitizadora, que por sua vez, repassará estes valores aos titulares dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis do seu recebimento.

6.23. Classificação de Risco

6.23.1. Não haverá classificação de risco para a Emissão.

CLÁUSULA SÉTIMA – REGIME FIDUCIÁRIO

7.1 Vínculo à Emissão dos CRI

7.1.1 Os Créditos Imobiliários, as garantias constituídas em favor da Securitizadora conforme os Documentos da Operação, assim como todos os direitos, garantias, valores, multas, indenizações e prerrogativas descritos nos Documentos da Operação, e todas e quaisquer outras garantias descritas ou no futuro incluídas ou somadas aos Documentos da Operação são expressamente vinculados à Emissão dos CRI (“Bens Vinculados”).

7.2 Instituição do Regime Fiduciário sobre os Bens Vinculados

7.2.1. Nos termos dos artigos 9º e 10º da Lei nº 9.514 (normas complementares e alterações posteriores), a Securitizadora institui, em caráter irrevogável e irretratável, regime fiduciário sobre os Bens Vinculados, o qual está submetido às seguintes condições:

- (a) os créditos relativos aos Bens Vinculados destacam-se do patrimônio da Securitizadora e constituem patrimônio separado (“Patrimônio Separado”), destinando-se especificamente à liquidação dos CRI;

- (b) as CCI são afetadas neste ato como lastro da Emissão dos CRI, descrita na Cláusula Sexta acima;
- (c) o agente fiduciário do Patrimônio Separado será o Agente Fiduciário, e os beneficiários do Patrimônio Separado serão os titulares dos CRI;
- (d) os deveres, responsabilidades, forma de atuação, remuneração, condições e forma de destituição ou substituição do Agente Fiduciário estão descritos na Cláusula Onze abaixo; e
- (e) o Patrimônio Separado será liquidado na forma prevista na Cláusula Oitava deste Termo de Securitização.

7.2.2. Os Bens Vinculados:

- (a) não se confundem com o patrimônio da Securitizadora;
- (b) manter-se-ão apartados do patrimônio da Securitizadora até que se complete a liquidação da totalidade dos CRI objeto da presente Emissão;
- (c) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI;
- (d) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores do BANCO e/ou da Securitizadora;
- (e) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores do BANCO e/ou da Securitizadora; e
- (f) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que está afetada.

7.3 Valores Recebidos

- 7.2.3. Todos os valores recebidos pela Securitizadora em função da vinculação aqui estabelecida ou em razão do Patrimônio Separado deverão ser aplicados exclusivamente para o pagamento dos CRI, abatidos eventuais despesas incorridas e não pagas nos termos estabelecidos nos Documentos da Operação.

CLÁUSULA OITAVA – PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1 Administração do Patrimônio Separado

- 8.1.1. O Patrimônio Separado será administrado pela Securitizadora e será objeto de registro contábil próprio e independente. A Securitizadora deverá elaborar e publicar suas demonstrações financeiras, destacando o Patrimônio Separado em notas explicativas ao seu balanço ou conforme critério a ser regulamentado pelos órgãos competentes.

8.1.2. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, a Securitizadora declara que:

- (a) o controle e distribuição dos recursos decorrentes da arrecadação dos Créditos Imobiliários serão realizados pela Securitizadora;
- (b) a arrecadação e a cobrança dos Créditos Imobiliários serão realizadas pela Securitizadora ou por terceiros por ela contratados, e distribuídos aos titulares dos CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos;
- (c) os pagamentos relativos às CCB serão depositados na conta corrente nº 00628-7, agência 0910, no Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade exclusiva da Securitizadora e vinculada exclusivamente aos CRI, ou outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito, na qual os Créditos Imobiliários serão depositados (“Conta de Emissão”).
- (d) os pagamentos relativos às CCI serão depositados em conta corrente de titularidade exclusiva da Securitizadora e vinculada exclusivamente aos CRI; e
- (e) a custódia das CCI será realizada pelo Agente Fiduciário na qualidade de instituição custodiante.

8.1.3. O Agente Fiduciário assumirá imediatamente, sem a possibilidade de declaração do vencimento antecipado dos CRI, a custódia e administração do Patrimônio Separado, podendo, inclusive, transferi-lo para entidade integrante do Sistema Financeiro Imobiliário – SFI isenta de passivos trabalhistas, fiscais ou previdenciários, em qualquer das seguintes hipóteses:

- (a) a ocorrência de qualquer evento, inclusive o descumprimento pela Securitizadora das obrigações aqui estabelecidas, que afete o recebimento tempestivo dos pagamentos a que os titulares dos CRI façam jus ou o Patrimônio Separado, desde que tal evento (i) não derive do descumprimento das obrigações das Emissoras das CCB, e (ii) não seja sanado nos prazos para purgação da mora aqui definidos;
- (b) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; ou
- (c) dissolução, liquidação, requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial, pedido de autofalência, decretação de falência, insolvência, ou, ainda, qualquer procedimento similar que venha a ser criado por lei, requerido ou decretado contra a Securitizadora.

8.1.4. Na hipótese de os titulares dos CRI deliberarem novas normas de administração do Patrimônio Separado, na forma do item 6.15.7 acima, poderá ser acordado, inclusive, a transferência das CCI a entidade que opere no sistema financeiro imobiliário, nos termos do § 1º do artigo 14 da Lei nº 9.514.

8.2 Insuficiência dos Bens do Patrimônio Separado

- 8.2.1. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra.
- 8.2.2. Na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário convocará Assembleia Geral dos titulares dos CRI para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante.

8.3 Responsabilidade e Insolvência da Securitizadora

- 8.3.1. A totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação ou em disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária, por eventuais dívidas ou pendências de sua titularidade, que não o CRI, que afetem o Patrimônio Separado, ou ainda por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.
- 8.3.2. A insolvência da Securitizadora não afetará o Patrimônio Separado aqui constituído.
- 8.3.3. Os pagamentos das CCI ou outros necessários à viabilização da amortização e/ou juros remuneratórios dos investidores, sob regime fiduciário em Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Securitizadora.

8.4 Liquidação do Patrimônio Separado

- 8.4.1 O Patrimônio Separado será liquidado na forma que segue:
- (a) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI na Data de Vencimento ou, a qualquer tempo, na hipótese de amortização antecipada dos CRI; ou
- (b) após a Data de Vencimento ou data de vencimento antecipado em função da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, na hipótese de não pagamento pela Securitizadora dos Créditos Imobiliários devidos pelas Emissoras das CCB, e, se for o caso, após deliberação da Assembleia Geral de titulares dos CRI convocada nos termos da lei e deste Termo de Securitização, mediante transferência das CCI e dos demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos beneficiários do Patrimônio Separado. Neste caso, as CCI e demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado serão transferidos imediatamente, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora sob os CRI, cabendo ao Agente Fiduciário ou a terceiro, conforme o caso, após deliberação dos titulares dos CRI, (i) administrar as CCI e os demais bens e direitos que integravam o Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos das CCI e dos demais Documentos da Operação, (iii) ratear os recursos

obtidos entre os titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (iv) transferir os créditos oriundos das CCI eventualmente não realizados aos titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

- 8.4.2 Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o regime fiduciário aqui instituído.
- 8.4.3 O Agente Fiduciário deverá fornecer à Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, a partir da extinção do regime fiduciário a que estão submetidas as CCI, termo de quitação, que servirá para baixa, nos competentes registros de imóveis e junto a instituição financeira custodiante das CCI, das averbações que tenham instituído tal regime fiduciário, se for o caso. Tal ato importará, no caso de extinção do Patrimônio Separado nos termos da alínea “a” do item 8.4.1 acima, na reintegração ao patrimônio comum da Securitizadora dos eventuais créditos que sobejarem. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos da alínea “b” do item 8.4.1 acima, os titulares dos CRI receberão os créditos oriundos das CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se o Agente Fiduciário ou terceiro, conforme o caso, a restituir prontamente à Securitizadora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos titulares dos CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro com relação à cobrança dos referidos créditos derivados das CCI e dos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA SECURITIZADORA E OBRIGAÇÕES DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

9.1 Obrigações da Securitizadora

- 9.1.1 Sem prejuízo das obrigações decorrentes da lei ou das normas da CVM, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, obriga-se, adicionalmente, a:
- (a) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio, independente de suas demonstrações financeiras;
 - (b) fornecer ao Agente Fiduciário, com cópia para o BANCO, os seguintes documentos e informações:
 - (i) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado, referente à Emissão;

- (ii) cópia de todos os documentos e informações que a Securitizadora, nos termos, prazos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;
 - (iii) em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de publicação, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos titulares dos CRI e que afetem os seus interesses, no âmbito da presente Emissão;
 - (iv) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa referente aos Créditos Imobiliários objeto da Emissão ou aos Documentos da Operação, recebida pela Securitizadora e que seja relacionada aos interesses dos titulares dos CRI, no máximo, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento; e
 - (v) semestralmente, relatório de gestão dos Créditos Imobiliários.
- (c) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços, inclusive aqueles relacionados ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria independente, registrada na CVM (“Empresa de Auditoria”), cujo relatório deverá (i) identificar e discriminar quaisquer ações judiciais e/ou administrativas movidas em face da Securitizadora, os valores envolvidos nas respectivas ações, bem como quaisquer passivos e/ou potenciais passivos de natureza fiscal, trabalhista e/ou previdenciária; e (ii) confirmar que todos os tributos devidos pela Securitizadora foram corretamente calculados e pagos;
 - (d) informar o Agente Fiduciário, tempestivamente, da ocorrência de qualquer descumprimento ao presente Termo de Securitização;
 - (e) manter sempre atualizado o registro de companhia aberta na CVM;
 - (f) não praticar qualquer ato em desacordo com este Termo de Securitização, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
 - (g) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, e, ato contínuo, aos titulares dos CRI, mediante publicação de aviso, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias decorrentes dos Documentos da Operação, que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
 - (h) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de

acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Securitizadora;

- (i) manter:
 - (i) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
 - (ii) na forma exigida pela Lei 6.404, de 15 de setembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) e alterações posteriores, da legislação tributária e demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem, seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial; e
 - (iii) em dia o pagamento de todas as suas obrigações trabalhistas, fiscais e previdenciárias, incluindo, sem limitar, os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (j) contratar o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 – Torre Itausa, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04 e habilitada para a prestação dos serviços de banco liquidante dos CRI (“Banco Liquidante”), comunicando imediatamente o Agente Fiduciário sobre tal contratação;
- (k) contratar instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de banco liquidante dos CRI, comunicando imediatamente o Agente Fiduciário sobre tal contratação;
- (l) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento um serviço de atendimento aos titulares dos CRI ou contratar instituição financeira para a prestação desse serviço;
- (m) na mesma data em que forem publicados, enviar à CETIP cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria que, de alguma forma, envolvam o interesse dos titulares dos CRI ou informações de interesse do mercado;
- (n) convocar, sempre que necessário, a Empresa de Auditoria ou com quaisquer terceiros para prestar esclarecimentos aos titulares dos CRI;
- (o) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a eventual ocorrência de eventos que ensejem a rescisão antecipada do Contrato de Cessão, conforme ali previsto;

- (p) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a eventual ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos na Cláusula 6.15 acima;
- (q) calcular o valor unitário de cada CRI, disponibilizando os resultados ao Agente Fiduciário.

9.1.2 Além das obrigações elencadas na Cláusula 9.1.1 acima, a Securitizadora obriga-se a gerir as CCI vinculadas ao presente Termo de Securitização, por si ou por seus prepostos, na qualidade de titular destas, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de juros e demais encargos e acessórios.

9.1.3 Sem prejuízo de suas outras obrigações expressamente previstas na regulamentação em vigor e neste Termo de Securitização, a Securitizadora obriga-se a, nos termos da Instrução CVM nº 476:

- (a) preparar suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
- (b) submeter suas demonstrações financeiras à Empresa de Auditoria;
- (c) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer de auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (d) manter os documentos mencionados na alínea “c” acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- (e) observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002 (“Instrução CVM nº 358”), no que se refere a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (f) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de qualquer “Fato Relevante”, conforme definido no artigo 2º da Instrução CVM nº 358, e comunicar a ocorrência de tal Fato Relevante imediatamente ao Coordenador da Oferta Restrita e ao Agente Fiduciário; e
- (g) fornecer todas as informações solicitadas pela CVM ou pela CETIP.

9.1.4 A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos titulares dos CRI, ressaltando que, em conformidade com opinião legal emitida por escritório especializado, verificou a legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que estes se

encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Securitizadora neste Termo de Securitização.

9.2 Obrigações da Instituição Custodiante

- 9.2.1 Os Créditos Imobiliários estão representados pelas CCI, as quais serão custodiadas pela Instituição Custodiante. Sem prejuízo das obrigações decorrentes da lei ou das normas da CVM, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Instituição Custodiante, em caráter irrevogável e irretratável, obriga-se, adicionalmente, a:
- (a) manter a prestação de serviço de custódia, de forma a assegurar à Emissora acesso às informações sobre o registro das CCI;
 - (b) responsabilizar-se, na data do registro das CCI, pela adequação, exigibilidade, validade, existência e formalização das CCI;
 - (c) efetuar o registro das CCI na CETIP, de acordo com os procedimentos definidos por esta;
 - (d) prestar o serviço de registro e custódia das CCI, que inclui o acompanhamento de suas condições, titularidade, transferência, bloqueio, retirada e quitação, de acordo com os instrumentos contratuais que deram origem aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI;
 - (e) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais documentos relacionados com o exercício de suas funções; e
 - (f) na forma do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, registrar o Termo de Securitização, emitindo declaração deste registro, na forma do Anexo XI deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA DEZ – ALOCAÇÃO DE RECURSOS

10.1. Pagamentos aos titulares dos CRI

- 10.1.1 A partir da Data de Emissão até o pagamento de todos os CRI, a Securitizadora obriga-se a utilizar os recursos decorrentes das CCI e dos demais Documentos da Operação exclusivamente para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação.

CLÁUSULA ONZE – AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. Obrigações do Agente Fiduciário

11.1.1. Por meio do presente Termo de Securitização, a Securitizadora nomeia e constitui o Agente Fiduciário qualificado no preâmbulo, que expressamente aceita a nomeação e assina o presente na qualidade de representante da comunhão dos titulares dos CRI, incumbindo-lhe:

- (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 Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;
- (b) enviar imediatamente aos titulares dos CRI, mediante solicitação destes, os documentos de que trata o item 9.1.1, alíneas “b”, subitens “i”, “ii”, “iii”, e “c”, bem como esta Cláusula Onze deste Termo de Securitização. Com relação a relatórios gestão de Créditos Imobiliários, colocá-los à disposição dos titulares dos CRI seu escritório principal sito à Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Sala 205, Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;
- (c) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRI, bem como à realização das CCI afetadas à presente Emissão dos CRI e integrantes do Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- (d) exercer, na hipótese de ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, a custódia e administração das CCI integrantes do Patrimônio Separado;
- (e) promover a liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização e nas deliberações da Assembleia Geral dos titulares dos CRI;
- (f) receber e dar quitação de quaisquer débitos da Securitizadora em favor dos titulares dos CRI;
- (g) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (h) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, inclusive aquelas enviadas por meio magnético, e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções recebidos da Securitizadora;
- (i) notificar os titulares dos CRI, por meio de aviso a ser publicado no prazo de 3 (três) Dias Úteis contado a partir da ciência de sua ocorrência, de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações relacionadas ao presente Termo de Securitização;
- (j) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias por parte da Securitizadora, inclusive aquelas relativas à manutenção do seu registro de companhia aberta perante a CVM, notificando-a em caso de qualquer descumprimento;

- (k) solicitar, quando considerar necessária, auditoria extraordinária na Securitizadora, justificando as razões de tal solicitação;
- (l) comparecer à assembleia dos titulares dos CRI, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (m) disponibilizar, diariamente, o valor unitário de cada CRI calculado pela Securitizadora, aos participantes do mercado, por meio da central de atendimento do Agente Fiduciário e/ou do *site* na *internet*: <http://www.oliveiratrust.com.br>;
- (n) fornecer, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, a partir da extinção do regime fiduciário a que estão submetidas as CCI, termo de quitação à Securitizadora, que servirá para baixa, nos competentes registros de imóveis, das averbações que tenham instituído tal regime fiduciário;
- (o) convocar Assembleia Geral dos titulares dos CRI, nas hipóteses previstas nas cláusulas específicas deste Termo de Securitização;
- (p) verificar com o banco liquidante, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI conforme estipulado no presente Termo de Securitização;
- (q) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias por parte da Securitizadora, inclusive aquelas relativas à manutenção do seu registro de companhia aberta perante a CVM, informando-a em caso de qualquer descumprimento;
- (r) verificar o cumprimento pela Securitizadora das exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas e da observância dos Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, conforme disposto na legislação aplicável e neste Termo de Securitização;
- (s) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no Termo de Securitização, nos CRI e demais documentos entregues pela Securitizadora, bem como a regularidade dos registros e averbações dos Créditos Imobiliários e do Termo de Securitização, respectivamente, nas instituições competentes, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou falhas de que tenha conhecimento, observado que, nos termos do item 13.1.3.2 abaixo, o registro perante os competentes cartórios de Registro de Títulos e Documentos do Contrato de Cessão Fiduciária de Diretos Creditórios será efetuado posteriormente à data da presente emissão;
- (t) elaborar anualmente relatório e colocá-lo sempre que solicitado, à disposição dos titulares dos CRI, na sede da Securitizadora e na sua própria sede, dentro de 4 (quatro) meses do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações: (i) Créditos Imobiliários, conforme identificados no Termo de Securitização; (ii) eventuais modificações dos Créditos Imobiliários; (iii)

eventuais pagamentos antecipados dos Créditos Imobiliários, devendo, nesta hipótese, os CRI vencerem antecipadamente na mesma proporção dos Créditos Imobiliários, conforme estabelecido no Termo de Securitização; e (iv) cumprimento das obrigações assumidas pela Securitizadora nos termos do Termo de Securitização e dos CRI.

11.2. Responsabilidade do Agente Fiduciário

11.2.1. O Agente Fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

11.3. Declarações do Agente Fiduciário

11.3.1. O Agente Fiduciário, nomeado no presente Termo de Securitização, declara:

- (a) sob as penas de lei, não ter qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e no presente Termo de Securitização;
- (c) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (d) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 10 da Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983 (e legislação complementar e alterações posteriores);
- (e) ter verificado a regularidade da constituição do regime fiduciário sobre os Bens Vinculados, bem como sua suficiência e exequibilidade; e
- (f) ter verificado a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no presente Termo de Securitização.

11.4. Período de Exercício das Funções do Agente Fiduciário

11.4.1. O Agente Fiduciário iniciará o exercício de suas funções a partir da data da assinatura do presente Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a posse do seu sucessor ou resgate integral dos CRI objeto da presente Emissão.

11.5. Remuneração do Agente Fiduciário

11.5.1. O Agente Fiduciário, ou seu eventual substituto, receberá da Securitizadora, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, uma remuneração equivalente a: (i) uma primeira parcela de

implantação de serviços equivalente a uma parcela semestral antecipada, paga integralmente antes do início de implantação dos serviços previstos neste Termo, e (ii) parcelas semestrais de R\$ 4.844,58 (quatro mil, oitocentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e oito centavos), líquida de impostos conforme Cláusula 11.5.5 abaixo, sendo a primeira devida 2 (dois) dias após a assinatura do Termo de Securitização. A data base do valor acima é o mês de novembro de 2011. As remunerações previstas neste item e no item (i) acima serão devidas mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários que ainda possuam parcelas em atraso;

11.5.2. As parcelas referidas acima serão atualizadas pelo IGP-M/FGV ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data base acima até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die* se necessário.

11.5.3. As remunerações não incluem as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou de reembolso. Não estão incluídas, igualmente, despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal à Securitizadora ou os titulares dos CRI, sendo que tais despesas com especialistas deverão ser, antes de incorridas, previamente aprovadas pela Securitizadora;

11.5.4. No caso de inadimplemento da Securitizadora acerca das obrigações por ela assumidas perante os titulares dos CRI, tendo a Securitizadora agido na forma da Cláusula 8.3.1 acima, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos, e posteriormente ressarcidas pela Securitizadora. Caso o inadimplemento da Securitizadora não decorra das hipóteses previstas da Cláusula 8.3.1 acima, as despesas não serão ressarcidas aos Investidores pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRI bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese do atraso com relação ao pagamento dos CRI ocorrer por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e

11.5.5. As remunerações serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (imposto sobre serviços de qualquer natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS e CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) e 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.

11.5.6. Em caso de mora no pagamento da remuneração do Agente Fiduciário e das suas despesas reembolsáveis, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sobre os valores em atraso, sem prejuízo da atualização monetária, calculados *pro rata temporis* até a data do efetivo pagamento.

11.5.7. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante crédito em conta corrente por este indicada por escrito.

11.6. Substituição do Agente Fiduciário

11.6.1. Nas hipóteses de ausência, impedimento temporário, renúncia, decretação de falência, insolvência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, voluntário ou involuntário, dissolução, liquidação, extinção ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, Assembleia Geral dos titulares dos CRI para a escolha do novo agente fiduciário.

11.6.2. A Assembleia Geral dos titulares dos CRI referida na Cláusula 11.6.1 acima poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por titulares dos CRI que representem no mínimo 5% (cinco por cento) dos CRI em circulação, ou ainda, pela CVM, observados os requisitos constantes do presente Termo de Securitização.

11.6.3. Na hipótese de o Agente Fiduciário não poder continuar a exercer as funções por circunstâncias supervenientes, deverá comunicar imediatamente o fato aos titulares dos CRI, pedindo sua substituição, que deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada assembleia dos titulares dos CRI para a escolha do novo agente fiduciário.

11.6.4. Aos titulares dos CRI é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, em assembleia dos titulares dos CRI, especialmente convocada para esse fim. A deliberação acerca da matéria referida nesta Cláusula 11.6.4 deverá obedecer ao *quorum* de aprovação previsto na Cláusula 12.3.2 deste Termo de Securitização.

11.6.5. A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 8º da Instrução CVM nº 28 e eventuais outras normas aplicáveis.

11.6.6. A substituição em caráter permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, que será averbado no registro competente, se for o caso.

11.6.7. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até que (i) uma instituição substituta seja indicada pela Securitizadora e

aprovada pelos titulares dos CRI, e (ii) a instituição substituta assumirá efetivamente as funções do Agente Fiduciário, conforme definido no presente Termo de Securitização.

- 11.6.8. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário se obriga a restituir, no prazo de 1 (um) Dia Útil da efetivação da renúncia, a parcela da remuneração correspondente ao período entre a data da efetivação da renúncia e a data do próximo pagamento, cujo valor será calculado *pro rata temporis* com base em um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias.
- 11.6.9. O Agente Fiduciário, se substituído nos termos desta Cláusula 11.6, sem qualquer custo adicional para a Securitizadora e/ou para os titulares dos CRI, deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-lo, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis antes de sua efetiva substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre os CRI e sobre a Securitizadora que tenham sido obtidos, gerados, preparados ou desenvolvidos pelo Agente Fiduciário ou por qualquer de seus agentes envolvidos, direta ou indiretamente, com a presente Emissão ou que quaisquer das pessoas acima referidas tenham tido acesso por força da execução de suas funções, independentemente do meio em que as mesmas estejam armazenadas ou disponíveis, de forma que a instituição substituta cumpra, sem solução de continuidade, os deveres e as obrigações do Agente Fiduciário substituído, nos termos dos Documentos da Operação.

CLÁUSULA DOZE – ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI

12.1 Assembleia Geral dos titulares dos CRI

- 12.1.1 Os titulares dos CRI desta Emissão poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberarem sobre matérias de interesse da comunhão dos titulares dos CRI.

12.2 Convocação e Instalação das Assembleias

- 12.2.1 A assembleia dos titulares dos CRI poderá ser convocada (i) pelo Agente Fiduciário, (ii) pela Securitizadora, (iii) por titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação ou (iv) pela CVM (“Assembleia Geral”).
- 12.2.2 Observado o disposto na Cláusula 12.2.1 acima, deverá ser convocada Assembleia Geral, toda vez que a Emissora, na qualidade de Credora das CCB, tiver de exercer seus direitos estabelecidos nas CCB, para que os titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito em face das Sociedades.
- 12.2.2.1 A Assembleia Geral mencionada na Cláusula 12.2.2 acima deverá ser convocada no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data em que a Securitizadora tomar conhecimento de qualquer evento que resulte na necessidade de exercício de seus direitos estabelecidos nas CCB.

- 12.2.2.2 Somente após receber do Agente Fiduciário a orientação definida pelos titulares dos CRI, a Emissora deverá exercer seus direitos, manifestando-se conforme lhe for orientado. Caso os titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Geral, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, ou ainda o Agente Fiduciário não informe a Emissora sobre a orientação de voto definida, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício dos direitos em questão.
- 12.2.2.3 A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruído. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos titulares dos CRI por ela manifestados em face das Emissoras das CCB, independentemente destes causarem prejuízos aos titulares dos CRI ou às Emissoras das CCB.
- 12.2.3 Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedade por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.
- 12.2.4 A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número. A Assembleia Geral poderá ser reabilitada em primeira e segunda convocação, no mesmo dia, desde que haja um espaçamento de, no mínimo, 2 (duas) horas entre ambas as assembleias.
- 12.2.5 Consideram-se como “CRI em circulação” todos os CRI subscritos, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Securitizadora e os de titularidade de (i) controladas da Securitizadora ou das Emissoras das CCB; (ii) coligadas da Securitizadora ou das Emissoras das CCB; (iii) controladoras da Securitizadora ou das Emissoras das CCB (ou grupo de controle da Securitizadora, das Emissoras das CCB ou controladas) em qualquer grau, incluindo-se o beneficiário final, se existente; (iv) administradores da Securitizadora ou das Emissoras das CCB ou das respectivas controladas ou controladoras; (v) funcionários da Securitizadora ou das Emissoras das CCB ou das respectivas controladas ou controladoras; e (vi) parentes de até segundo grau das pessoas mencionadas nos subitens “iv” e “v” acima. Para efeitos de quorum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.
- 12.2.6 A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente, (a) ao Presidente do Conselho de Administração da Securitizadora; (b) ao titular dos CRI eleito pelos titulares dos CRI presentes, ou (b) à pessoa designada pela CVM.
- 12.2.7 Sem prejuízo do disposto no item 12.2.8 abaixo, a Securitizadora e/ou os titulares dos CRI poderão convocar representantes da Securitizadora e/ou da Empresa de Auditoria ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

- 12.2.8 O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.
- 12.2.9 Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a assembleia dos titulares dos CRI a que comparecerem os titulares de todos os CRI em circulação.

12.3 Quorum de Deliberação

- 12.3.1. Observado o disposto no item 12.2.5 acima, a cada CRI em circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.
- 12.3.2. Nos termos da Cláusula 6.15.2 acima, caso ocorra qualquer evento de vencimento antecipado das CCB, o quórum para que tal evento não acarrete a decretação de vencimento antecipado das CCB será de 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em circulação.
- 12.3.3. Toda e qualquer matéria submetida à deliberação dos titulares dos CRI deverá ser aprovada pelos votos favoráveis de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação detidos pelos presentes, salvo se outro quorum for exigido por este Termo de Securitização.
- 12.3.4. Estarão sujeitas à aprovação de titulares dos CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em circulação, a alteração:
- (a) de quaisquer condições ou prazos de pagamento dos CRI;
 - (b) dos juros remuneratórios dos CRI; e
 - (c) desta Cláusula Doze.
- 12.3.5. As deliberações tomadas pelos titulares dos CRI, observados os *quoruns* estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Securitizadora e obrigarão a todos os titulares dos CRI em circulação, independentemente de terem comparecido à assembleia ou do voto proferido na respectiva assembleia dos titulares dos CRI.

CLÁUSULA TREZE – DOS FATORES DE RISCO

- 13.1 O investimento em CRI envolve uma série de riscos, que deverão ser observados pelos potenciais investidores, tais como risco de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, às Sociedades e às Garantidoras, quanto aos próprios CRI e aos Créditos Imobiliários, que, representados pelas CCI, servem de lastro a esta Emissão. Os potenciais investidores devem ler cuidadosamente todas as informações contidas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros

profissionais que julgarem necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Os riscos descritos abaixo não são exaustivos.

13.1.1 Fatores Relativos ao Ambiente Macroeconômico

13.1.1.1 Interferência do Governo Brasileiro na economia

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Securitizadora, das Garantidoras, ou na capacidade de pagamento das Sociedades.

A inflação e algumas medidas governamentais destinadas a combatê-la geraram, no passado, significativos efeitos sobre a economia do Brasil. As medidas tomadas pelo Governo Brasileiro para controlar a inflação implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outros efeitos.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Securitizadora, das Sociedades e/ou das Garantidoras poderão ser prejudicados de maneira relevante devido à modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; e (vii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Brasileiro nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Securitizadora, das Sociedades e das Garantidoras, bem como afetar a capacidade de pagamento das Sociedades e das Garantidoras.

13.1.1.2 Inflação

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização da moeda (denominado Plano Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial,

eleições presidenciais, etc.) ocorreram novos "repiques" inflacionários. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, o que pode afetar adversamente os negócios das Sociedades e/ou das Garantidoras, influenciando negativamente sua capacidade de pagamento das CCB.

13.1.1.3 Política monetária

O Governo Brasileiro influencia as taxas de juros praticadas na economia uma vez que estas se constituem como um dos principais instrumentos de política monetária. Historicamente, esta política tem sido instável, havendo grande variação nas taxas praticadas. A política monetária brasileira possui como função regular a oferta de moeda no país e, muitas vezes, é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Brasileiro, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos da América ("EUA").

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que com a alta das taxas de juros básicas o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente os negócios das Sociedades e/ou das Garantidoras e, assim, influenciando negativamente sua capacidade de pagamento das CCB.

Em contrapartida, em caso de elevação acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo, assim, a taxa de crescimento da economia e trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades das Sociedades e/ou das Sociedades e suas respectivas capacidades de pagamento das CCB.

13.1.1.4 Ambiente macroeconômico internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em decorrência da globalização, não são apenas os problemas com países emergentes que afetam o desempenho econômico e financeiro do país. Flutuação da economia de países desenvolvidos, a exemplo dos EUA, exercem influência considerável no mercado brasileiro. Na ocorrência de uma crise internacional, os resultados financeiros das Sociedades e Garantidoras poderão ser afetados negativamente, inclusive a capacidade de pagamento das CCB pelas Emissoras das CCB, bem como do cumprimento da garantia de aval pelas Garantidoras.

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para os CRI.

13.1.1.5 Redução de investimentos estrangeiros no Brasil

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Brasileiro a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e a atual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, podendo afetar as Sociedades e Garantidoras bem como a capacidade de pagamento destas em relação às CCB.

13.1.1.6 A volatilidade do Real em relação ao Dólar pode ter um efeito adverso para a economia brasileira e, conseqüentemente, para a Securitizadora, para as Sociedades e/ou para as Garantidoras

A moeda brasileira tem historicamente sofrido freqüentes desvalorizações. No passado, o Governo Brasileiro implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a freqüência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dos mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos de tempo mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar e outras moedas.

As desvalorizações do Real frente ao Dólar e outras moedas podem criar pressões inflacionárias no Brasil, através do aumento, de modo geral, dos preços dos produtos importados, afetando a economia de modo geral, sendo necessária, assim, a adoção de políticas recessivas por parte do Governo Brasileiro. Por outro lado, a valorização do Real frente ao Dólar e outras moedas pode levar à deterioração das contas correntes do País e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação. Os potenciais impactos da flutuação da taxa de câmbio e das medidas que o Governo Brasileiro pode vir adotar para estabilizar a taxa de câmbio são incertos. A volatilidade do Real em relação ao Dólar e outras moedas pode ter um efeito adverso para toda a economia brasileira e, conseqüentemente, para a Securitizadora, as Sociedades e/ou as Garantidoras.

13.1.1.7 Acontecimentos e mudanças na percepção de riscos em outros países, sobretudo em economias desenvolvidas, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários globais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado.

13.1.2 Fatores Relativos à Securitizadora e ao Setor de Securitização Imobiliária

13.1.2.1 Credores privilegiados (MP 2.158-35)

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, prevê que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que a tais débitos são atribuídos". No parágrafo único do mencionado dispositivo, estabelece-se que "permanecem respondendo pelos débitos acima referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Apesar de a Securitizadora, por meio do Termo de Securitização, ter instituído o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, seus eventuais credores de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, concorrerão de forma privilegiada com os titulares dos CRI sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários. Nesta hipótese, pode ser que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI, após o pagamento das obrigações da Securitizadora, com relação às despesas envolvidas na Emissão.

13.1.2.2 Riscos decorrentes da Securitizadora

A Securitizadora opera no mercado desde 2000. A sua atuação como securitizadora das emissões de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM para se manter como uma companhia aberta, sua licença poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de CRI.

13.1.2.3 Administração da Securitizadora

A capacidade da Securitizadora em manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. A Securitizadora não pode garantir que tem (terá) sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda de membros da alta administração da Securitizadora, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre sua situação financeira e seus resultados operacionais.

13.1.2.4 Limitação de ativos da Securitizadora

A Securitizadora é uma companhia securitizadora cujo objetivo é exclusivamente a emissão de CRI e de outros títulos lastreados em recebíveis imobiliários, tendo como única fonte de recursos os recebíveis imobiliários decorrentes de contratos que lastreiem suas respectivas emissões e comissões pelos serviços prestados com relação à estruturação de suas respectivas emissões. Uma vez que para cada série é instituído patrimônio separado, qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora afetará negativamente a capacidade desta de honrar suas obrigações sob os CRI.

Na hipótese de a Securitizadora falir ou ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos acessórios, inclusive o Patrimônio Separado. Em assembleia, os titulares dos CRI poderão deliberar sobre novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os titulares dos CRI.

13.1.3 Fatores Relativos aos Créditos Imobiliários

13.1.3.1 Os riscos de crédito das Sociedades podem afetar adversamente os CRI

Os titulares dos CRI correm os riscos de crédito das Sociedades. O inadimplemento das Sociedades ou da Garantidora de suas obrigações de pagamento assumidas nos Documentos da Operação poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento da Securitizadora dos CRI.

13.1.3.2 Garantia de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Na hipótese de inadimplemento dos CRI, os direitos no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, incluindo, sem limitação, os direitos de alienação fiduciária dos lotes, poderão ser executados para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI. O valor da excussão desta garantia e o direito sobre o produto decorrente da alienação fiduciária dos lotes poderão não ser suficientes para a liquidação integral dos CRI. Nessa hipótese, os titulares dos CRI serão impactados de forma negativa relevante.

Para viabilizar referida execução, anteriormente à excussão da garantia, a Securitizadora necessitará realizar o registro de todos os Contratos de Compra e Venda de Imóveis, bem como das respectivas alienações fiduciárias que recaem sobre os imóveis, que originaram os direitos creditórios perante os competentes cartórios de

registros de imóveis, o que, como consequência, tornará o processo de execução desta garantia mais oneroso. Embora tenha sido criado um Fundo de Liquidez e Despesas para arcar também com os custos relacionados a esta excussão, os montantes ali contidos poderão não ser suficiente para arcar com a totalidade destes custos.

O Contrato de Cessão Fiduciária de Diretos Creditórios pode ainda não estar regularmente registrado nos cartórios competentes até a Data de Emissão dos CRI, em decorrência do próprio prazo para registro concedido. Nos termos do inciso I do artigo 127 da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973, o Contrato de Cessão Fiduciária de Diretos Creditórios deve ser registrado nos cartórios de títulos e documentos competentes para a prova das obrigações decorrentes deste. Na Data de Emissão dos CRI, não há garantias de que referido contrato já esteja regularmente registrado nos cartórios devidos e, desta forma, caso ocorra o inadimplemento de quaisquer das Obrigações Garantidas e este contrato não tenha sido devidamente registrado, aos titulares de CRI poderão enfrentar dificuldades para executar tal garantia, ou mesmo não conseguir executá-las.

13.1.3.3 A diligência jurídica apresentou escopo restrito

O processo de auditoria legal conduzido perante as Sociedades e as Garantidoras para os fins da Oferta Restrita apresentou escopo restrito e não incluiu a aferição da capacidade de pagamento quanto aos Créditos Imobiliários.

13.1.4 Fatores Relativos ao CRI

13.1.4.1 Alterações na legislação tributária

O Governo Brasileiro com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores

13.1.4.2 Baixa liquidez no mercado secundário

Atualmente, o mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão. Além deste fator, o investidor poderá encontrar dificuldades na alienação dos CRI, em função de seu elevado valor unitário, o que pode afetar sua liquidez no mercado secundário.

13.1.4.3 Vencimento antecipado dos CRI

No caso de ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização e nas CCB, sem que tenha havido conclusão dos pagamentos devidos no âmbito das CCB, com o consequente

pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários pelas Emissoras das CCB, a Securitizadora poderá não ter recursos suficientes para proceder à liquidação antecipada dos CRI.

13.1.4.4 Quorum de deliberação em assembleia geral de titulares dos CRI

As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de titulares dos CRI são aprovadas por maioria e, em certos casos, exigem quorum mínimo ou qualificado. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral.

13.1.4.5 Risco da interpretação dos tribunais em relação à operação

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico da Oferta Restrita, inclusive no tocante à formalização das garantias dos CRI, considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, podem haver entendimentos divergentes no que tange a este tipo de operação financeira, de modo que em situações adversas poderá haver perdas, totais ou parciais, por parte dos investidores em razão da interpretação dos tribunais acerca da estrutura utilizada.

13.1.4.6 Pagamento antecipado dos CRI

Os Documentos da Operação prevêm mecanismos para a amortização extraordinária dos CRI. Muito embora sejam fixados parâmetros para tal amortização extraordinária, uma eventual antecipação do cronograma de amortização pode afetar adversamente a capacidade da Securitizadora em efetuar os pagamentos de juros remuneratórios e outros ocasionalmente devidos aos titulares dos CRI.

Ademais, na hipótese de vencimento antecipado dos CRI, ou na ocorrência de qualquer outra hipótese de recebimento antecipado de recursos conforme previsto nos Documentos da Operação, os investidores dos CRI poderão encontrar dificuldades de re-investimento em taxas e outras condições econômicas similares às dos CRI objeto da presente Emissão.

13.1.5 Fator Relativo ao Empreendimento Imobiliário Marina Park

13.1.5.1 Risco de não emissão da Licença de Instalação e/ou revogação ou não renovação da Licença Prévia pela autoridade ambiental competente

Durante o processo de auditoria legal nos Empreendimentos Imobiliários verificou-se que o Empreendimento Imobiliário Marina Park conta, na Data da Emissão, com a Licença Prévia nº 26.991 emitida pelo Instituto Ambiental do Paraná (IAP) em 6 de junho de 2011 e que foi protocolizado requerimento de Licença de Instalação junto ao mesmo órgão em 20 de julho de 2011. Dessa forma, considerando que o licenciamento é ato discricionário da autoridade ambiental competente, existe a possibilidade de não

ser concedida a Licença de Instalação e/ou revogada a Licença Prévia do Empreendimento Imobiliário em questão.

CLÁUSULA QUATORZE – DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1 Declaração da Securitizadora

14.1.1 A Securitizadora, com base no parecer legal emitido por escritório de advocacia especializado, declara, sob as penas da lei, que verificou e atesta a legalidade e ausência de vícios da presente operação de Securitização, além da veracidade, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização e aquelas fornecidas ao mercado por ocasião da realização da Oferta Restrita, nos termos do artigo 10 da Instrução CVM nº 476. Cópia da declaração emitida pelo Coordenador, para fins do item 15, do Anexo III da Instrução CVM nº 414, está contida no Anexo X deste Termo de Securitização.

14.2 Autonomia das Disposições

14.2.1 Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem as disposições afetadas por outras que, na medida do possível, produzam o mesmo efeito.

14.3 Modificações

14.3.1 Qualquer modificação ao presente Termo de Securitização somente será válida se realizada por escrito e com a concordância das Partes.

14.4 Notificações

14.4.1 Os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados para qualquer das Partes sob o presente Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

a) para a Securitizadora:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Paulista, nº 1.374, 15º andar

São Paulo, SP

01310-916

Tel.: (55 11) 4081-4754

Fax: (55 11) 4081-4721

E-mail: fernando.cruz@braziliansecurities.com.br

At.: Fernando Pinilha Cruz

b) para o Agente Fiduciário:

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A

Av. das Américas, nº 500, bloco 13, sala 205

Rio de Janeiro, RJ

22640-102

Tel.: (55 21) 3514-0000

Fax: (55 21) 3514-0099

E-mail: agente@oliveiratrust.com.br

At.: Gustavo

14.4.2 Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos ou por telegrama nos endereços acima.

14.5 Renúncias aos Direitos decorrentes do Termo de Securitização

14.5.1 Não se presume renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Desta forma, nenhum atraso em exercer ou omissão no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba aos titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Securitizadora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios ou será interpretado como renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

14.6 Registro do Termo de Securitização

14.6.1 Em consonância com o disposto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, a Securitizadora levará o presente Termo de Securitização a registro na Instituição Custodiante, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, ficando a Securitizadora dispensada da averbação do presente Termo de Securitização no Registro Geral de Imóveis.

14.7 Foro

14.7.1 Fica eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Termo de Securitização, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Termo de Securitização, em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 30 de novembro de 2011

[REstante da página intencionalmente deixado em branco.]

[As assinaturas seguem nas 3 (três) páginas seguintes.]

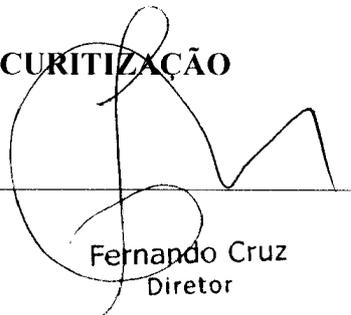
Termo de Securitização celebrado entre Brazilian Securities Companhia de Securitização e Oliveira Trust DTVM S/A, em 30 de novembro de 2011 – Página de Assinaturas 1/3

EMISSORA:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO



Nome: Roberto Saka
Cargo: Superintendente



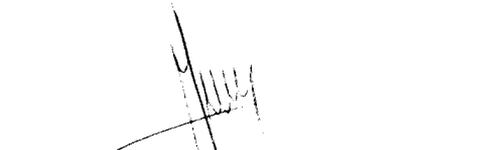
Nome: Fernando Cruz
Cargo: Diretor

Termo de Securitização celebrado entre Brazilian Securities Companhia de Securitização e Oliveira Trust DTVM S/A, em 30 de novembro de 2011 – Página de Assinaturas 2/3

AGENTE FIDUCIÁRIO:

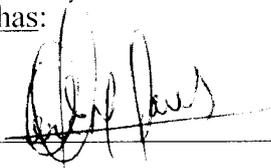
OLIVEIRA TRUST DTVM S/A


Nome: _____
Cargo: _____
Nina Bueno Lahóz Moya Blasquez da Fonte
Procuradora


Nome: _____
Cargo: _____
Marcelo Takashi Yano de Araujo
Procurador

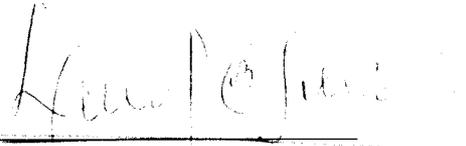
Termo de Securitização celebrado entre Brazilian Securities Companhia de Securitização e Oliveira Trust
DTVM S/A, em 30 de novembro de 2011 – Página de Assinaturas 3/3

Testemunhas:



Nome:

RG: Paulo Mitsuru Yamada
CPF/MF: RG: 32.041.243
CPF: 294.732.158-86



Nome:

RG: Leandro Benedito Cazusa da Silva
CPF/MF: CPF 284.273.928-00
RG 28.152.256-X



ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

I) Empreendimento Imobiliário da GSP Incorporação:

Empreendimento denominado Altos de São José é formado por 2 (dois) loteamentos: (i) Santa Paula Royal Tennis; e (ii) Santa Paula Residence & Resort. O primeiro loteamento foi desenvolvido no imóvel localizado na cidade de São José/SC, cuja área total é de 445.542,70 m², registrado sob a matrícula nº 56.989 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São José, Estado de Santa Catarina. De acordo com o registro nº 3, realizado em 14.12.2004 na matrícula do imóvel, procedeu-se o registro da aprovação do Projeto do loteamento Santa Paula Royal Tennis, que ainda está em construção, razão pela qual, não possui o “habite-se”. O segundo loteamento foi desenvolvido no imóvel localizado na cidade de São José/SC, cuja área total é de 111.213,48 m², registrado sob a matrícula nº 65.765 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São José, Estado de Santa Catarina. De acordo com o registro nº 1, realizado em 01.08.2006 na matrícula do imóvel, procedeu-se o registro da aprovação do Projeto do loteamento Santa Paula Residence & Resort, que ainda está em construção, razão pela qual, não possui o “habite-se”.

II) Empreendimento Imobiliário da GSP Urbanização:

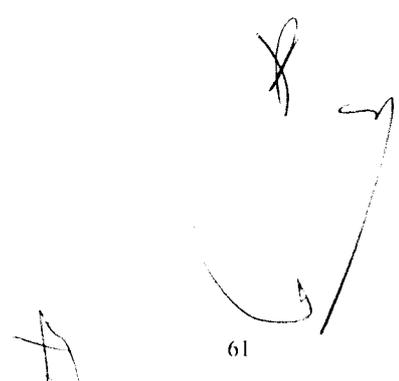
Empreendimento denominado Marina Park ("Breezes Marine Ecovillage"), a ser desenvolvido no imóvel localizado sob o quinhão nº 21, da Fazenda Ribeirão Bonito, na cidade de Sertaneja/PR, denominada Fazenda Lambari II, cuja área total é de 925.953,00 m², registrado sob a matrícula nº 12.250 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cornélio Procopio, Estado do Paraná. O Projeto de Loteamento ainda está em fase inicial de obtenção de Licença de Instalação, motivo pelo qual ainda não há aprovação pela Prefeitura, nem registro na matrícula ou o “habite-se”.

ANEXO II

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 10130274 – CCB1

A

61

Handwritten signature and scribbles in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'A' and '61' with some additional lines and loops.

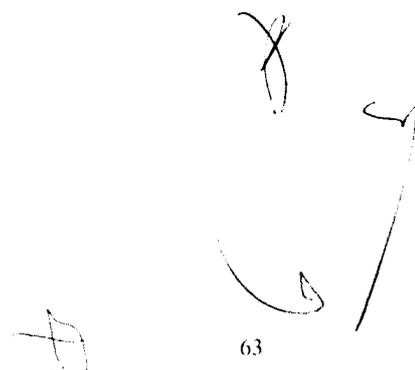
ANEXO III

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 10130273 – CCB2



ANEXO IV

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CCI



Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page. There are three distinct marks: a stylized signature on the left, a signature with a large flourish on the right, and a signature with a long horizontal stroke extending to the right.

ANEXO IV

CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS

ANEXO VI

DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO

1. Cédula de Crédito Bancário nº 10130274, emitida pela GSP Incorporação de Imóveis Ltda. em favor do Banco Votorantim S.A., em 30 de novembro de 2011;
2. Cédula de Crédito Bancário nº 10130273, emitida pela GSP Urbanização e Engenharia Ltda. em favor do Banco Votorantim S.A., em 30 de novembro de 2011;
3. Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre o Banco Votorantim S.A., a Brazilian Securities Companhia de Securitização, a GSP Incorporação de Imóveis Ltda., a GSP Urbanização e Engenharia Ltda., a GSP Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a GSP Loteadora Ltda., em 30 de novembro de 2011;
4. Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários de Titularidade da Brazilian Securities Companhia de Securitização sob a Forma Escritural, firmado pela Brazilian Securities Companhia de Securitização e a Oliveira Trust DTVM S.A. em 30 de novembro de 2011;
5. Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, firmado entre a Brazilian Securities Companhia de Securitização e a Oliveira Trust DTVM S.A. em 30 de novembro de 2011;
6. Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, sob Regime de Garantia Firme, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 267ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado entre o Banco Votorantim S.A., a Brazilian Securities Companhia de Securitização, GSP Incorporação de Imóveis Ltda., a GSP Urbanização e Engenharia Ltda., a GSP Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a GSP Loteadora Ltda., em 30 de novembro de 2011; e
7. Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado entre Brazilian Securities Companhia de Securitização, GSP Incorporação de Imóveis Ltda., GSP Urbanização e Engenharia Ltda., GSP Loteadora Ltda., GSP Empreendimentos Imobiliários Ltda., GSP Life Araxá Empreendimentos Imobiliários Ltda., Residencial Gramado II Empreendimentos Imobiliários Ltda., Golden Park Residence Empreendimentos Imobiliários Ltda., Morada do Campo Empreendimentos Imobiliários Ltda., Portal de Fátima Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 30 de novembro de 2011.

ANEXO VII**CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

Sem prejuízo do disposto no Termo de Securitização, as características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo de Securitização são:

| | |
|--|--|
| Devedores: | <p>GSP INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., sociedade limitada, devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de Blumenau, Estado de Santa Catarina, na Rua Sete de Setembro, 1.595, Centro, CEP 89010-203, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda – CNPJ/MF sob o nº 04.158.279/0001-97; e</p> <p>GSP URBANIZAÇÃO E ENGENHARIA LTDA., sociedade limitada, devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de Ourinhos, Estado de São Paulo, na Rua Cardoso Ribeiro, nº 290 – Fundos, CEP 19900-100, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda – CNPJ/MF sob o nº 51.500.080/0001-85.</p> |
| Créditos Imobiliários: | <p>As CCI que lastreiam a emissão dos CRI são cédulas representativas dos Créditos Imobiliários oriundos das CCB, que compreendem o direito ao recebimento integral dos valores de principal e juros remuneratórios presentes e futuros, conforme estabelecido nas CCB, incluído o direito ao recebimento de todos e quaisquer valores referentes a multas, penalidades e outras cominações devidas, conforme estabelecido nas CCB (exceto por montantes eventualmente devidos pelas Emissoras das CCB em razão da não comprovação da destinação adequada dos recursos do Financiamento Imobiliário), além dos demais direitos nelas estabelecidos nas CCB.</p> |
| Valor Nominal: | <p>Somatória do Valor Nominal Unitário de cada uma das CCB, que, nesta data, representa R\$14.203.711,90 (quatorze milhões, duzentos e três mil, setecentos e onze reais e noventa centavos), acrescida dos respectivos juros remuneratórios e de quaisquer valores referentes a multas, penalidades ou outras cominações, conforme devidos, nos termos das CCB.</p> |
| Descrição dos Empreendimentos Imobiliários: | <p>Conforme “<u>Anexo I</u>” deste Termo de Securitização.</p> |
| Cartórios de Registro de Imóveis: | <p>2º Ofício de Registro de Imóveis de Cornélio Procópio, Paraná (matrícula nº 12.250); Ofício de Registro de Imóveis de São José, Santa Catarina (matrícula nº 56.989); e Ofício de Registro de Imóveis de São José, Santa Catarina (matrícula</p> |

| | |
|---|--|
| | n° 65.765) |
| Situação das Matrículas: | As certidões de matrícula n°s 12.250, 56.989 e 65.765 foram expedidas em 27/10/2011, 01/08/2006 e 01/08/2006 respectivamente. De acordo com essas certidões, não recaem ônus ou gravames sobre os imóveis. |
| Matrículas: | 12.250 - Livro n° 02 – Registro Geral; 56.989- Livro n° 02 – Registro Geral; e 65.765- Livro n° 02 – Registro Geral. |
| N° assentamento da cessão do crédito: | As CCI não serão registradas nos Registros de Imóveis competentes por não terem sido constituídas quaisquer garantias reais sobre elas. As CCI serão registradas na CETIP. |
| Habite-se: | O Empreendimento Imobiliário que será desenvolvido no imóvel registrado sob a matrícula n° 12.250 está em fase de obtenção das autorizações e licenças necessárias e, por tal razão, ainda não possui o “habite-se”. O Empreendimento Imobiliário desenvolvido no imóvel registrado sob as matrículas n° 56.989 está em construção e, por tal razão, ainda não possui “habite-se”. O Empreendimento Imobiliário desenvolvido no imóvel registrado sob as matrículas n° 65.765 está em construção e, por tal razão, ainda não possui “habite-se”. |
| Regime de Incorporação/ Projeto de Loteamento: | O imóvel registrado sob a matrícula n° 12.250 ainda está em fase de obtenção das autorizações e licenças necessárias, e, por tal razão, ainda não houve a aprovação do projeto de loteamento perante a Prefeitura local, nem o respectivo registro na matrícula correspondente. O imóvel registrado sob a matrícula n° 56.989 está sob o regime de loteamento, nos moldes da Lei n° 6.766/79. O Projeto de Loteamento foi aprovado pela Prefeitura de São José/SC sob n° 07/05, processo n° 8792/05, em 06/10/2005, conforme registro n° 1 da matrícula. O imóvel registrado sob a matrícula n° 65.765 está sob o regime de loteamento, nos moldes da Lei n° 6.766/79. O Projeto de Loteamento foi aprovado pela Prefeitura de São José/SC sob n° 05/04, em 19/10/2004, conforme registro n° 3 da matrícula. |

ANEXO VIII

DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA DO AGENTE FIDUCIÁRIO

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, nº 500, bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91 (“Instituição Custodiante”), por seus representantes legais abaixo assinados, na qualidade de INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE das CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (“CCI”), declara que em 30 de novembro de 2011, procedeu, nos termos do §4º do art. 18 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, à custódia do INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE TITULARIDADE DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO SOB A FORMA ESCRITURAL, firmado em 30 de novembro de 2011, das CCI que lastreiam a 267ª Série da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, sociedade anônima, devidamente constituída, sociedade por ações, devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1374, 15º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob o nº 03.767.538/0001-14.

São Paulo, 30 de novembro de 2011.

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A

ANEXO IX**FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRI**

| Data Pagamento | % Amortização | |
|-----------------------|----------------------|------------------------|
| 30/11/11 | | (14.203.711,90) |
| 04/12/11 | -0,111000799000% | - |
| 04/01/12 | 1,348833235000% | 314.580,25 |
| 04/02/12 | 1,283720403000% | 301.203,27 |
| 04/03/12 | 1,370762008000% | 301.644,44 |
| 04/04/12 | 1,364605168000% | 304.307,95 |
| 04/05/12 | 1,350769524000% | 294.523,48 |
| 04/06/12 | 1,332404429000% | 291.821,64 |
| 04/07/12 | 1,406756289000% | 294.015,11 |
| 04/08/12 | 1,362943630000% | 287.830,96 |
| 04/09/12 | 1,393841096000% | 287.847,94 |
| 04/10/12 | 1,481030105000% | 291.281,93 |
| 04/11/12 | 1,506237346000% | 293.555,48 |
| 04/12/12 | 1,482148168000% | 282.781,96 |
| 04/01/13 | 1,558517623000% | 291.132,70 |
| 04/02/13 | 1,447002836000% | 273.399,82 |
| 04/03/13 | 1,584623308000% | 275.709,87 |
| 04/04/13 | 1,554494177000% | 277.510,79 |
| 04/05/13 | 1,582792104000% | 273.233,91 |
| 04/06/13 | 1,569416336000% | 270.532,07 |
| 04/07/13 | 1,654737537000% | 272.563,46 |
| 04/08/13 | 1,581002356000% | 263.127,08 |
| 04/09/13 | 1,632435293000% | 264.415,80 |
| 04/10/13 | 1,712082312000% | 265.484,59 |
| 04/11/13 | 1,703410695000% | 262.915,97 |
| 04/12/13 | 1,648521576000% | 250.095,06 |
| 04/01/14 | 1,739978835000% | 257.798,05 |
| 04/02/14 | 1,634254857000% | 243.025,67 |
| 04/03/14 | 1,800022215000% | 246.890,53 |
| 04/04/14 | 1,718755380000% | 242.692,79 |
| 04/05/14 | 1,781554068000% | 241.738,58 |
| 04/06/14 | 1,719413985000% | 234.331,86 |
| 04/07/14 | 1,846987308000% | 239.183,76 |
| 04/08/14 | 1,751903054000% | 228.892,43 |
| 04/09/14 | 1,816141394000% | 230.405,94 |
| 04/10/14 | 1,809191567000% | 223.273,38 |
| 04/11/14 | 1,881623273000% | 227.556,81 |

| | | |
|----------|-----------------|------------|
| 04/12/14 | 1,898887454000% | 222.404,25 |
| 04/01/15 | 1,964706410000% | 225.664,60 |
| 04/02/15 | 1,890958552000% | 215.462,14 |
| 04/03/15 | 2,028163015000% | 215.479,58 |
| 04/04/15 | 1,938030565000% | 210.639,79 |
| 04/05/15 | 1,958362531000% | 205.994,34 |
| 04/06/15 | 1,912665601000% | 200.678,83 |
| 04/07/15 | 1,972064580000% | 199.068,93 |
| 04/08/15 | 1,920526508000% | 193.505,08 |
| 04/09/15 | 1,959626372000% | 192.454,23 |
| 04/10/15 | 2,012678805000% | 190.359,21 |
| 04/11/15 | 2,007925269000% | 188.048,36 |
| 04/12/15 | 2,018361741000% | 183.147,25 |
| 04/01/16 | 2,079823346000% | 185.074,13 |
| 04/02/16 | 2,019399434000% | 177.504,50 |
| 04/03/16 | 2,160191351000% | 179.039,38 |
| 04/04/16 | 2,128295596000% | 176.590,59 |
| 04/05/16 | 2,116825344000% | 170.553,78 |
| 04/06/16 | 2,066495775000% | 165.679,13 |
| 04/07/16 | 2,181562793000% | 167.078,58 |
| 04/08/16 | 2,113981684000% | 161.287,96 |
| 04/09/16 | 2,217655978000% | 163.375,63 |
| 04/10/16 | 2,275210841000% | 161.286,43 |
| 04/11/16 | 2,365524202000% | 163.610,12 |
| 04/12/16 | 2,310442033000% | 155.631,25 |
| 04/01/17 | 2,477959407000% | 161.482,87 |
| 04/02/17 | 2,321880184000% | 150.125,42 |
| 04/03/17 | 2,569509999000% | 154.177,61 |
| 04/04/17 | 2,458506680000% | 148.999,81 |
| 04/05/17 | 2,611859343000% | 150.822,09 |
| 04/06/17 | 2,543306420000% | 145.153,73 |
| 04/07/17 | 2,698397434000% | 146.740,52 |
| 04/08/17 | 2,697179980000% | 143.861,78 |
| 04/09/17 | 2,613387603000% | 136.687,41 |
| 04/10/17 | 2,714392638000% | 135.911,43 |
| 04/11/17 | 2,816551854000% | 137.069,16 |
| 04/12/17 | 2,884763383000% | 134.665,17 |
| 04/01/18 | 3,004947419000% | 135.988,53 |
| 04/02/18 | 2,765645398000% | 123.742,65 |
| 04/03/18 | 2,826998424000% | 119.573,24 |
| 04/04/18 | 2,701517973000% | 114.852,93 |
| 04/05/18 | 2,904256982000% | 117.228,53 |
| 04/06/18 | 2,731719036000% | 109.423,85 |

| | | |
|--------------|-------------------|------------|
| 04/07/18 | 2,873707728000% | 109.810,17 |
| 04/08/18 | 2,841668540000% | 106.537,55 |
| 04/09/18 | 2,915695277000% | 105.578,18 |
| 04/10/18 | 2,918964093000% | 101.829,88 |
| 04/11/18 | 3,013535559000% | 102.084,09 |
| 04/12/18 | 3,126233735000% | 101.171,45 |
| 04/01/19 | 3,401605237000% | 105.512,88 |
| 04/02/19 | 3,277594495000% | 98.960,24 |
| 04/03/19 | 3,496407456000% | 98.835,38 |
| 04/04/19 | 3,507373553000% | 97.495,48 |
| 04/05/19 | 3,803826654000% | 99.854,63 |
| 04/06/19 | 3,702935163000% | 94.546,52 |
| 04/07/19 | 3,780091066000% | 92.026,18 |
| 04/08/19 | 3,933449184000% | 92.026,18 |
| 04/09/19 | 4,052750037000% | 90.605,07 |
| 04/10/19 | 4,264918498000% | 90.190,22 |
| 04/11/19 | 4,577986314000% | 92.117,01 |
| 04/12/19 | 4,819281689000% | 91.345,89 |
| 04/01/20 | 5,359996281000% | 95.687,33 |
| 04/02/20 | 5,299729599000% | 89.681,54 |
| 04/03/20 | 5,691514440000% | 89.556,67 |
| 04/04/20 | 5,977437469000% | 88.902,18 |
| 04/05/20 | 6,661437228000% | 91.604,03 |
| 04/06/20 | 6,899938442000% | 88.540,96 |
| 04/07/20 | 7,503280650000% | 88.540,96 |
| 04/08/20 | 8,125874461000% | 88.286,84 |
| 04/09/20 | 8,841834128000% | 87.573,01 |
| 04/10/20 | 9,777443641000% | 87.295,62 |
| 04/11/20 | 10,579503889000% | 84.920,12 |
| 04/12/20 | 11,970388484000% | 84.980,33 |
| 04/01/21 | 13,889089267000% | 86.179,67 |
| 04/02/21 | 15,096961848000% | 80.286,07 |
| 04/03/21 | 17,472598909000% | 77.953,12 |
| 04/04/21 | 19,573566715000% | 72.033,55 |
| 04/05/21 | 22,647266510000% | 66.567,91 |
| 04/06/21 | 27,363585655000% | 61.895,18 |
| 04/07/21 | 34,300459080000% | 55.962,54 |
| 04/08/21 | 38,535395496000% | 41.227,94 |
| 04/09/21 | 48,292183250000% | 31.615,97 |
| 04/10/21 | 62,075135198000% | 20.922,48 |
| 04/11/21 | 100,000000000000% | 12.721,76 |
| Total | | |

ANEXO X**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR**

O **BANCO VOTORANTIM S.A.**, sociedade anônima devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 18º Andar, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda – CNPJ/MF sob o nº 59.588.111/0001-03, na qualidade de instituição responsável pela distribuição pública com esforços restritos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 267ª Série da 1ª Série da Brazilian Securities Companhia de Securitização S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida 1.374 – 15º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 03.767.538/0001-14 (“Securitizadora” e “Emissão”), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM 414/04, declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Securitizadora, **OLIVEIRA TRUST DTVM S/A**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, nº 500, bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91 (“Agente Fiduciário”) e os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 30 de novembro de 2011.

BANCO VOTORANTIM S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO XI

DECLARAÇÃO DO REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, nº 500, bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de **AGENTE FIDUCIÁRIO** do Patrimônio Separado e dos Créditos Imobiliários que lastreiam a 267ª Série da Primeira Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 15º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, declara que em 30 de novembro de 2011 procedeu, nos termos do inciso II, §1º do artigo 7º da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, ao registro, em seus controles internos, do **REGIME FIDUCIÁRIO**, instituído nos termos do **TERMO DE SECURITIZAÇÃO** da referida série da primeira emissão.

São Paulo, 30 de novembro de 2011.

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A

ANEXO XII

CÓPIA DAS MATRÍCULAS DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS