

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL

02 MAIO 2011

MICROFILMAGEM

1769862

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL

02 MAIO 2011

MICROFILMAGEM

1769863

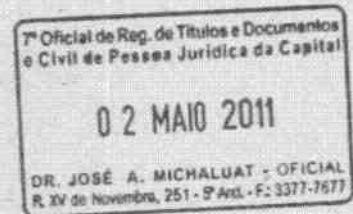
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 24ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA

GAIA SECURITIZADORA S.A.
COMPANHIA ABERTA
CNPJ/MF Nº 07.587.384/0001-30



ÍNDICE



I - PARTES.....	3
CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES	3
CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	13
CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DO CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO.....	14
CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DO CRI.....	17
CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS E AMORTIZAÇÃO	18
CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, RESGATE ANTECIPADO DO CRI, RECOMPRA FACULTATIVA E RECOMPRA COMPULSÓRIA	21
CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	30
CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS.....	32
CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	35
CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO	36
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	41
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLÉIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI.....	42
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	44
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	45
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE.....	49
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTRO DO TERMO.....	50
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	50
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DESDOBRAMENTO DO CRI.....	51
CLÁUSULA DÉCIMA NONA: RISCOS	51
CLÁUSULA VIGÉSIMA : DISPOSIÇÕES GERAIS.....	54
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: NOTIFICAÇÕES.....	55
ANEXO I - TABELA DE AMORTIZAÇÃO DO CRI.....	60
ANEXO II - PENDÊNCIAS MAIS RELEVANTES DO RELATÓRIO DE AUDITORIA LEGAL	63
ANEXO III - REMUNERAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO	75

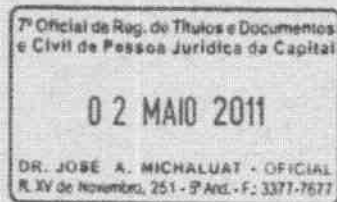
[Handwritten signature]



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular:



GAIA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04.552-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.587.384/0001-30, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Emissora"); e

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como "Agente Fiduciário");

(adiante designados em conjunto a Emissora e o Agente Fiduciário como "Partes" e, isoladamente, como "Parte");

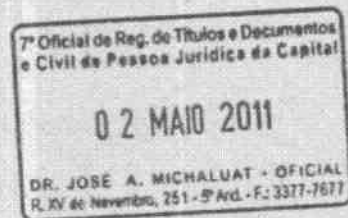
Firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários ("Termo"), para vincular os Créditos Imobiliários, as CCI e suas Garantias, abaixo definidas, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI da 4ª emissão, 24ª série, da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/1997, as Instruções CVM nº 414/2004 e 476/2009 e as cláusulas abaixo redigidas, bem como com a Ata de Reunião de Diretoria da Emissora realizada em 11 de março de 2009, devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o nº 20091582245, em sessão de 28 de abril de 2009.

II - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

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





- "Alienação Fiduciária de Imóvel": Alienação fiduciária da Fração Ideal do Shopping formalizada por meio da celebração, nesta data, do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, entre as Cedentes e a Emissora, por meio do qual a Fração Ideal da Macaé Participações foi alienada fiduciariamente à Emissora pela Macaé Participações e a Fração Ideal da Plaza Macaé foi alienada fiduciariamente à Emissora pela Plaza Macaé, em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas;
- "BM&FBOVESPA" BM&F BOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros;
- "CCI Macaé Participações" A Macaé Participações emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários Macaé Participações;
- "CCI Plaza Macaé" A Plaza Macaé emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários Plaza Macaé;
- "CCI": CCI Macaé Participações e a CCI Plaza Macaé quando mencionadas em conjunto;
- "Cedentes": Plaza Macaé e Macaé Participações quando mencionadas em conjunto;
- "Cessão Fiduciária de Recebíveis": Cessão fiduciária da totalidade dos Recebíveis Locatícios de titularidade de Plaza Macaé e da Macaé Participações, formalizada, nesta data, por meio do



Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis Locatícios em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 20 de abril de 2011, em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas;

"CETIP":

CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos;

"Compromisso de Venda e Compra": Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças celebrado, nesta data, entre as Cedentes e a Devedora, por meio do qual a Plaza Macaé e a Macaé Participações se comprometem a vender à Devedora a Fração Ideal da Macaé Participações e Plaza Macaé se comprometeu a vender à Devedora a Fração Ideal da Plaza Macaé;

"Condições Precedentes":

Condições previstas no item 3.3 do Contrato de Cessão que devem ser previamente atendidas ou dispensadas de atendimento para que as Cedentes façam jus ao pagamento do Valor da Cessão pela Emissora;

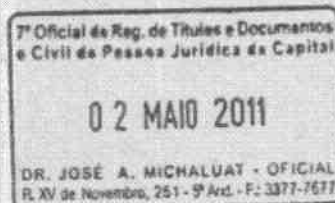
"Conta Vinculada":

Conta corrente nº 2123-7, Agência 3391-0, Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora, ou outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito, na qual os Créditos Imobiliários e outros créditos relacionados à Emissão serão recebidos, nos termos dos Documentos da Oferta;

"Contrato de Cessão" ou "Cessão de Créditos":

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado, nesta data, entre as Cedentes, a Emissora e a Devedora, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram cedidos pelas Cedentes à Emissora, entre outras avenças;





"Contrato de Distribuição":

Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, sob o Regime de Garantia Firme, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 24ª Série da 4ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A., firmado, nesta data, entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Plaza Macaé, por meio do qual a Emissora contratou o Coordenador Líder para realizar a distribuição pública dos CRI com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/2009;

"Coordenador Líder":

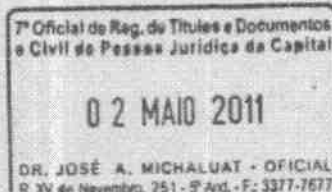
Banco BTG Pactual S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 30.306.294/0001-45, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º, 6º e 7º andares, responsável pela distribuição dos CRI, nos termos da Instrução CVM 476/09;

"Créditos Imobiliários Macaé Participações":

Créditos Imobiliários decorrentes da celebração do Compromisso de Venda e Compra de titularidade da Macaé Participações;

"Créditos Imobiliários Plaza Macaé": Créditos Imobiliários decorrentes da celebração do Compromisso de Venda e Compra de titularidade da Plaza Macaé;





"Créditos Imobiliários":

Em contraprestação ao Compromisso de Venda e Compra do Imóvel, a Devedora pagará às Cedentes, ou à Emissora, (i) as parcelas do preço de aquisição do imóvel, atualizadas mensalmente com base na variação acumulada do IGP-M/FGV, ou índice que venha a substituí-lo, e remuneradas por uma taxa efetiva de juros de 8,50% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento), tudo nos termos do Compromisso de Venda e Compra, bem como (ii) todos e quaisquer outros créditos devidos pela Devedora, ou titulados pelas Cedentes, por força do Compromisso de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no Compromisso de Venda e Compra;

"CRI":

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 24ª Série da 4ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A., emitidos pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da celebração deste Termo, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/1997;

"CVM":

Comissão de Valores Mobiliários - CVM;

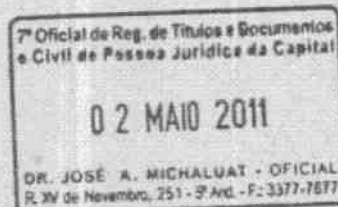
"Data de Emissão":

20 de abril de 2011;

"Devedora":

MACAÉ PARTICIPAÇÕES SPE S.A., sociedade anônima fechada, com sede no Município de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Ouro Fino, 395, sala 306, Bairro Cruzeiro, CEP 30.310-110, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.186.560/0001-24;





“Dia Útil”:

Todo e qualquer dia exceto sábado, domingo ou feriado nacional;

“Documentos da Oferta”:

O Compromisso de Venda e Compra, as Escrituras de Emissão, o Contrato de Cessão, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o presente Termo, o Contrato de Distribuição e os Boletins de Subscrição do CRI, quando mencionados em conjunto;

“Emissão”:

24ª série da 4ª emissão de CRI da Emissora, a ser realizada sob o regime de garantia firme, com esforços restritos de colocação, no âmbito da Instrução CVM nº 476/2009. A Emissão está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/2009;

“Escritura de Emissão Macaé Participações”:

Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural firmado, nesta data, entre a Macaé Participações e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários Macaé Participações;

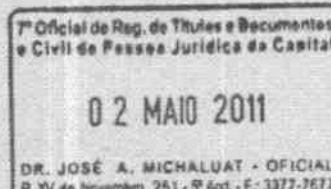
“Escritura de Emissão Plaza Macaé”: Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural firmado, nesta data, entre a Plaza Macaé e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários Plaza Macaé;

“Escrituras de Emissão”:

Escritura de Emissão Macaé Participações e Escritura de Emissão Plaza Macaé, quando mencionadas em conjunto;

“Eventos de Multa Indenizatória”:

Eventos previstos no 3.6 do Contrato de Cessão, cuja



ocorrência obrigam as cedentes ao pagamento da Multa Indenizatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil;

“Eventos de Recompra Compulsória”:

Os Eventos de Recompra Compulsória relacionados no item 3.5 do Contrato de Cessão;

“Fiadores”:

(i) Plaza Macaé; (ii) Macaé Participações; (iii) Luciana Guimarães Rique, inscrita no CPF/MF sob o nº 072.769.417-01; (iv) Helder Couto Mendonça, inscrito no CPF/MF sob o nº 511.997.266-72; (v) Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo, inscrita no CPF/MF sob o nº 328.592.446-20; (vi) Rogerio Valadares Gontijo, inscrito no CPF/MF sob o nº 228.596.756-04; (vii) Ronaldo Valadares Gontijo, inscrito no CPF/MF sob o nº 318.495.636-91; (viii) Eva Cristina de Lacerda Valadares Gontijo, inscrita no CPF/MF sob o nº 418.315.606-82 e (ix) Joaquim Carlos Alves Lima, inscrito no CPF/MF sob o nº 181.934.395-20;

“Fiança”:

Fiança prestada pelos Fiadores em favor da Emissora, estabelecida no Contrato de Cessão, com renúncia expressa ao benefício de ordem e outros benefícios previstos na legislação em vigor;

“Fração Ideal Macaé Participações”:

60% (sessenta por cento) do Shopping Plaza Macaé detidos pela Macaé Participações;

“Fração Ideal Plaza Macaé”:

30% (trinta por cento) do Shopping Plaza Macaé detidos pela Plaza Macaé;

“Fração Ideal do Shopping”:

A Fração Ideal Macaé Participações e a Fração Ideal Plaza Macaé, quando mencionadas em conjunto;



"Fundo de Reserva":

Conforme definido no item 8.2 do presente Termo, será mantido um valor no Patrimônio Separado constituído um Fundo de Reserva visando a reforçar a garantia nos pagamentos dos CRI;

"Garantias":

A Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Fiança e o Fundo de Reserva, quando mencionados em conjunto;

"Instituição Custodiante"

Planner Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo -SP;

"Instrução CVM nº 414":

Instrução da CVM nº. 414 de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada;

"Instrução CVM nº 476":

Instrução da CVM nº. 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;

"IGP-M/FGV"

Índice Geral de Preços do Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

"Investidor", "Investidores",
"Titular dos CRI" ou Titulares dos
CRI":

Investidor(es) que vier(em) a subscrever ou adquirir os CRI;

"Macaé Participações"

MACAÉ PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no Município de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Ouro Fino, nº 395, sala 306, Bairro Cruzeiro, CEP 30.310-110, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.153.083/0001-23;

"Multa Indenizatória":

Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa

Indenizatória, as Cedentes se obrigam, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Emissora multa indenizatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, nos termos da Cláusula 3.6 do Contrato de Cessão;

"Obrigações Garantidas":

(i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora no Compromisso de Venda e Compra e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, e (ii) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelas Cedentes e pela Devedora no Contrato de Cessão e suas posteriores alterações;

"Patrimônio Separado":

Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e suas Garantias, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação do CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;

"Plaza Macaé"

PLAZA MACAÉ S.A., sociedade anônima fechada, com sede no Município de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Ouro Fino, n.º 395, sala 306, Bairro Cruzeiro, CEP 30.310-110, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.594.393/0001-10;

"Recompra Compulsória":

Caso ocorra qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória, conforme previsto no item 3.5 do Contrato de Cessão, observado o prazo de cura, a Emissora poderá retroceder os Créditos Imobiliários, no



estado em que se encontrarem, às Cedentes, que, nessa hipótese, adquirirão automática e compulsoriamente os Créditos Imobiliários e ficarão obrigadas a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Recompra podendo ser acrescido de multa de indenização nos termos da lei;

“Recompra Facultativa”:

Após o 36º (trigésimo sexto) mês da data de integralização do CRI, as Cedentes poderão, mediante notificação à Emissora com pelo menos 90 (noventa) dias de antecedência da data de recompra, recomprar os Créditos Imobiliários pelo valor apurado conforme o item 6.6 deste Termo de Securitização;

“Regime Fiduciário”:

Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e suas Garantias, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

“Remuneração do Agente Fiduciário”

Remuneração a ser paga ao Agente Fiduciário, nos valores previstos no Anexo IV ao presente Termo de Securitização;

“Seguros”:

Quando mencionados em conjunto, o Seguro Patrimonial e o Seguro de Lucros Cessantes, conforme definidos na cláusula 10 do Compromisso de Venda e Compra;

“Shopping Plaza Macaé”:

O imóvel que compreende o empreendimento comercial denominado “Centro Comercial Macaé Plaza Shopping”, localizado no Município de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Aloizio da Silva Gomes, nº 800, Bairro da Glória, CEP 27.930-210, desenvolvido sob o terreno objeto da matrícula nº 26.177, do 2º Ofício de



Registro de Imóveis de Macaé, Estado do Rio de Janeiro;

"Termo":

O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;

"Valor da Cessão":

Pela cessão dos Créditos Imobiliários e das CCI que os representa, a Emissora pagará às Cedentes o valor de R\$ 42.420.715,68 (quarenta e dois milhões, quatrocentos e vinte mil, setecentos e quinze reais e sessenta e oito centavos), na forma do item 3.2 e seus subitens do Contrato de Cessão;

"Valor de Recompra":

Valor correspondente ao montante necessário para liquidação do CRI, apurado na data de seu efetivo pagamento, calculado na forma e nas condições estabelecidas neste Termo, devido pela Cedente nas hipóteses de Recompra Facultativa ou de Recompra Compulsória;

"Vencimento Antecipado":

Caso ocorra qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado relacionados no item 4.1 do Compromisso de Venda e Compra, os Créditos Imobiliários serão considerados vencidos antecipadamente e desde logo exigíveis, independentemente de qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial, nos termos da cláusula quarta do Compromisso de Venda e Compra.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, das CCI e suas Garantias aos CRI de sua 4ª emissão, 24ª série, conforme as características descritas na cláusula terceira, abaixo.

02 MAIO 2011

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5º And. - F: 3377-7677

2.2. A Emissora declara que, pelo presente Termo, foram vinculados à presente Emissão os Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com saldo devedor total de R\$ 42.420.715,68 (quarenta e dois milhões, quatrocentos e vinte mil, setecentos e quinze reais e sessenta e oito centavos), na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo IV.

2.2.1. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo, será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos da minuta de declaração que constitui o Anexo V deste Termo.

2.3. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora através da celebração do Contrato de Cessão e da negociação das CCI junto à CETIP.

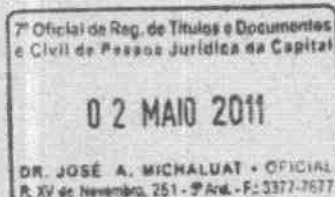
2.4. Pela cessão dos Créditos Imobiliários e das CCI que os representa, a Emissora pagará às Cedentes o Valor da Cessão, na forma e condições estabelecidas na cláusula segunda do Contrato de Cessão.

2.5. A Devedora e as Cedentes se obrigaram no Compromisso de Venda e Compra e no Contrato de Cessão a pagar todas as suas obrigações pecuniárias ali assumidas líquidas de quaisquer tributos, despesas, retenções ou quaisquer outras responsabilidades, presentes e futuros.

CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DO CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI e decorrentes do Compromisso de Venda e Compra, possuem as seguintes características:

- a) Emissão: 4ª;
- b) Série: 24ª;
- c) Quantidade de CRI: 42 (quarenta e dois);
- d) Valor Global da Série: R\$ 42.420.715,68 (quarenta e dois milhões, quatrocentos e vinte mil, setecentos e quinze reais e sessenta e oito centavos), na Data de Emissão;
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.010.017,04 (um milhão, dez mil, dezessete reais e quatro centavos), na Data de Emissão;



- f) Prazo Total: 144 (cento e quarenta e quatro) meses a contar da Data de Emissão;
- g) Prazo de Amortização: 144 (cento e quarenta e quatro) meses a contar da Data de Emissão sendo o primeiro pagamento de amortização em 20 de maio de 2011 e o último, em 20 de abril de 2023;
- h) Atualização Monetária: mensalmente, com base na variação acumulada do IGP-M/FGV, ou índice que venha a substituí-lo nos termos do item 5.5, abaixo, calculada conforme disposto na cláusula quinta deste Termo.
- i) Juros Remuneratórios: Taxa efetiva de juros de 8,50% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento), calculada conforme disposto na cláusula quinta deste Termo;
- j) Periodicidade de Pagamento da Amortização sobre o Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente e Juros Remuneratórios: Mensal, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do anexo I a este Termo ("Anexo I");
- k) Regime Fiduciário: Sim;
- l) Garantia Flutuante: Não;
- m) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: conforme previsto no item 3.2, abaixo;
- n) Data de Emissão: 20 de abril de 2011;
- o) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- p) Data de Vencimento Final: 20 de abril de 2023;
- q) Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I a este Termo.

3.2. Os CRI serão registrados para negociação na CETIP e/ou na BM&FBOVESPA e distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos do Artigo 2º da Instrução CVM nº 476.

3.3. A Emissão dos CRI é realizada em conformidade com a ICVM 476/09 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476..

3.3.1. A Emissão é destinada apenas a Investidores que atendam às características de investidor qualificado, nos termos do artigo 4º da Instrução CVM nº 476 e do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004 ("Instrução CVM nº 409"), observado que: (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não-qualificados; e (ii) as pessoas naturais e



jurídicas mencionadas no inciso IV do art. 109 da Instrução CVM nº 409 deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da oferta, valores mobiliários no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

3.3.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI da presente Emissão serão ofertados a, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 20 (vinte) Investidores.

3.3.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores, devendo os Investidores, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

I - a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e

II - os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476.

3.4. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.4.1 Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476 o encerramento da oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM nº 476.

3.4.2 Caso a oferta pública dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no item 3.4.1 acima com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente até o seu encerramento.

3.5. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores.

3.5.1. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, conforme definido no subitem 3.3.1 acima, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 1976, e da Instrução CVM nº 400/2003 e apresente prospecto da Emissão à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

3.6. Observado o item 3.5 acima, os CRI da presente emissão serão negociados na CETIP e/ou na BM&FBOVESPA, devendo a Emissora cumprir o disposto no Artigo 17 da Instrução CVM nº 476.

CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DO CRI

4.1. Os CRI serão subscritos e integralizados pelo Investidor na data de assinatura do competente Boletim de Subscrição. O preço de integralização de cada um dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, acrescido da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme item 3.1, acima, calculados *pro rata die*, desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização, e reduzido de eventuais amortizações que possam vir a ocorrer durante esse período ("Preço de Integralização").

4.2. O Investidor integralizará o CRI de uma só vez em moeda corrente nacional, quando da comprovação do atendimento ou da dispensa de atendimento, conforme o caso, de todas as Condições Precedentes, de acordo com o preço unitário diário do CRI, que levará em consideração a atualização monetária e os juros remuneratórios incorridos entre a data de emissão e a data de integralização do CRI, calculados *pro rata die*, se necessário.

4.2.1. A integralização será realizada via CETIP e/ou via BM&FBOVESPA, ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

4.3. Não obstante o disposto no item 4.2, acima, o Investidor poderá, a seu critério e sob sua responsabilidade, integralizar totalmente o CRI antes de atendidas ou dispensadas as Condições Precedentes.

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

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

$$SDa = Sdmant \times C,$$

onde:

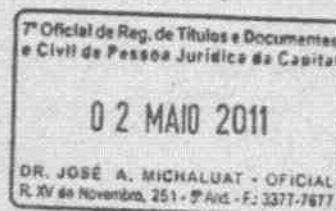
SDa = Saldo devedor unitário dos CRI atualizado. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Sdmant = Saldo devedor unitário dos CRI relativo ao mês de emissão ou mês anterior, após a amortização ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$C = \left(\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dci}} \right) \text{ ou } \left(\frac{\text{projeção}}{100} + 1 \right)^{\frac{dcp}{dci}}, \text{ onde:}$$

projeção = Variação do número índice do IGP-M/FGV, relativo ao mês do cálculo, ou, caso ainda não esteja disponível, utilizar-se-á a projeção do IGP-M/FGV apurada pela Comissão de Acompanhamento Macroeconômico da Andima para o mês em curso e, caso ainda não esteja disponível a projeção IGP-M/FGV Andima, utilizar-se-á a variação do número índice do IGP-M/FGV referente ao mês anterior. A projeção será utilizada provisoriamente até a divulgação do número índice do mês atual;



Considera-se data de aniversário as datas descritas no Anexo I ao presente Termo;

Nik= Valor do número índice do IGP-M/FGV, divulgado no mês imediatamente anterior ao mês da próxima Data de Aniversário, inclusive, caso o índice ainda não tenha sido divulgado utilizar-se-á a projeção;

Nik-1= Valor do número índice do IGP-M/FGV divulgado no mês anterior ao mês "k";

dcp = Número de dias úteis entre a data de emissão ou a de aniversário imediatamente anterior e data de cálculo inclusive, sendo "dcp" um número inteiro;

dct = Número de dias úteis entre a data de aniversário imediatamente anterior e a próxima data de aniversário, sendo "dct" um número inteiro.

5.2. Cálculo dos juros remuneratórios dos CRI:

Os Juros pagos serão definidos da seguinte forma:

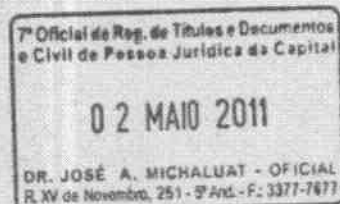
$$J_i = SDa \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

J_i = Valor unitário dos juros acumulados dos CRI na data de atualização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. Caso o valor dos Créditos Imobiliários recebidos no mês imediatamente anterior ao do pagamento deduzidos os custos do Patrimônio Separado sejam inferiores ao J_i , a diferença absoluta será incorporada ao SDa ;

SDa = Conforme definido acima.

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





$$Fator\ de\ Juros = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{21}{252} \frac{dcp}{dct}} \right]$$

onde:

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

dcp = Número de dias úteis entre a Data de Emissão ou a Data de Aniversário imediatamente anterior e a data de cálculo, sendo dcp um número inteiro.

dct = Número de dias úteis entre a data de aniversário imediatamente anterior e a próxima data de aniversário inclusive, sendo "dct" um número inteiro.

5.3. Cálculo da amortização dos CRI:

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

onde:

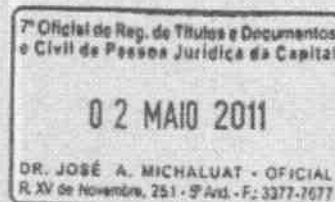
AM_i = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = conforme definido acima;

TA = Taxa de Amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela do Anexo I.

5.4. A tabela indicativa inicialmente será a tabela descrita nos Anexos I, a qual poderá ser alterada em função de amortizações extraordinárias e resgates antecipados parciais dos CRI,





mediante comunicação da Emissora, com a ciência do Agente Fiduciário, à CETIP no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis prévios à data de sua realização, nos termos do presente Termo.

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

5.5.1. Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora prevista neste Termo não houver divulgação do IGP-M/FGV, ou índice que vier a substituí-lo nos termos do item 5.5, acima, será aplicado o último índice divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, por parte da Emissora, quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável.

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

CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, RESGATE ANTECIPADO DO CRI, RECOMPRA FACULTATIVA E RECOMPRA COMPULSÓRIA

6.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo, independentemente de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, promover a amortização extraordinária, total ou parcial, ou o resgate antecipado dos CRI, desde que mediante aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia na forma deste Termo.

6.2. Na hipótese de (i) pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários pela Devedora, sob qualquer forma; (ii) pagamento de qualquer tipo de multa pela Devedora, nos termos do Compromisso de Venda e Compra; (iii) Pagamento pelas Cedentes do Valor de Recompra, conforme definido e previsto no Contrato de Cessão, (iv) pagamento dos valores referentes aos Gatilhos de Amortização Antecipada, previstos na cláusula 6.6 abaixo ou (v) Pagamento pelas Cedentes da Multa Indenizatória prevista no Contrato de Cessão, a Emissora utilizará esses valores para promover a amortização extraordinária dos CRI vinculados ao presente Termo. Neste caso, a Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, deverá informar aos



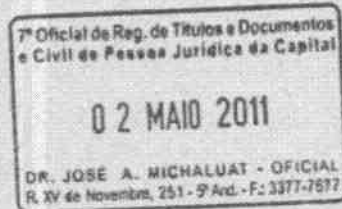
Titulares dos CRI o evento que ensejará a amortização extraordinária no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento.

6.3. A amortização extraordinária será realizada pelo valor não amortizado e atualizado dos CRI, calculado na forma prevista na cláusula quinta acima, observando-se a data do referido evento, alcançando, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento, e será efetuada sob a supervisão do Agente Fiduciário.

6.4. Na hipótese de amortização extraordinária do CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará à CETIP e ao Agente Fiduciário uma nova tabela de pagamentos do CRI, recalculando, se necessário, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da Emissão.

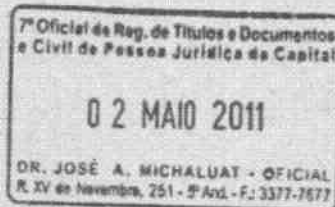
6.5. Recompra Compulsória: Conforme previsto na Cláusula 3.5. do Contrato de Cessão, caso ocorra qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória, a seguir mencionados, observado o prazo de cura, previsto na cláusula 6.5.1 abaixo, a Emissora poderá retroceder os Créditos Imobiliários, no estado em que se encontrarem, às Cedentes, que, nesta hipótese, adquirirão automática e compulsoriamente os Créditos Imobiliários e ficarão obrigadas a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Recompra podendo ser acrescido de indenização nos termos da lei:

- (i) se as obrigações assumidas pelas Cedentes ou pela Devedora no Contrato de Cessão não forem cumpridas nas épocas próprias;
- (ii) se quaisquer das obrigações assumidas no Compromisso de Venda e Compra não forem cumpridas nas épocas próprias pelas Cedentes ou pela Devedora;
- (iii) se quaisquer das obrigações assumidas nos Documentos da Oferta não forem cumpridas nas épocas próprias pelas Cedentes ou pela Devedora, conforme o caso;
- (iv) se forem prestadas informações ou declarações falsas, imprecisas ou incompletas no Contrato de Cessão ou em quaisquer dos Documentos da Oferta pelas Cedentes ou pela Devedora;



- (v) se ocorrer a distribuição de ação expropriatória, cujo objeto seja o Shopping Plaza Macaé;
- (vi) se houver infração a qualquer cláusula do presente Contrato de Cessão;
- (vii) se contra as Cedentes ou Devedora houver a propositura de qualquer ação ou execução ou, ainda, qualquer outra medida, mesmo administrativa, que afete sua solvência, ou ainda, que afete as Garantias e os Créditos Imobiliários aqui mencionadas;
- (viii) se não for possível a perfeita constituição das garantias, ou, ainda, se as mesmas se tornarem impróprias ou insuficientes para garantir a Cessão de Crédito observados os prazos de cura estabelecidos nos respectivos instrumentos;
- (ix) se, por qualquer forma, as Garantias forem objeto de alienação, promessa de alienação ou constituição de novos ônus, sem o expresso consentimento da Emissora;
- (x) se houver a deterioração ou perecimento, total ou parcial, de qualquer dos bens dados em garantia à Operação, as garantias aqui mencionadas não sejam substituídas ou reforçadas nos termos previstos nas Garantias;
- (xi) se ocorrer qualquer das hipóteses previstas em lei que permitem a cobrança de uma dívida, antes do prazo acordado contratualmente;
- (xii) se ocorrer o vencimento antecipado ou inadimplemento, pela Devedora, de quaisquer contratos, instrumentos ou obrigações a que esteja sujeita, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas;
- (xiii) no caso de não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial contra a Devedora, desde que não garantido o juízo, em valor agregado igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, na data estipulada para pagamento;





- (xiv) se houver pedido de qualquer plano de liquidação e/ou de recuperação judicial ou extrajudicial em face das Cedentes ou da Devedora, ou de empresas de seu conglomerado econômico, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano e não apresentada defesa no prazo legal; ou se as Cedentes ou a Devedora ingressarem em juízo com requerimento de liquidação e/ou de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da liquidação e/ou da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, ainda, se as Cedentes ou a Devedora formularem pedido de autofalência ou tiver pedido de falência ajuizado contra ela;
- (xv) se ocorrer liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência das Cedentes ou a Devedora;
- (xvi) se as Cedentes ou a Devedora vierem a sofrer protesto legítimo de título em valor individual ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, salvo se no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do referido protesto (i) seja validamente comprovado pelas Cedentes ou pela Devedora, conforme o caso, que o(s) protesto(s) foi/foram efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros; (ii) for(em) cancelado(s); (iii) forem prestadas garantias em juízo; ou, ainda (iv) for sustado tal protesto;
- (xvii) se houver mudança material (relevante) no estado econômico-financeiro das Cedentes ou Devedora que possa causar qualquer prejuízo para sua capacidade de adimplemento das obrigações assumidas no Contrato de Cessão;
- (xviii) se houver qualquer alteração ou modificação do objeto social das Cedentes ou Devedora, de modo que as mesmas passem a não mais explorar a atividade de shopping center;
- (xix) se houver (i) qualquer alteração ou modificação da composição do capital social das Cedentes ou Devedora, ou se ocorrer a incorporação, fusão ou cisão das Cedentes ou Devedora, salvo se houver prévia autorização pela Emissora ou se permanecer sob o controle societário, direto ou indireto, da Plaza Macaé, na

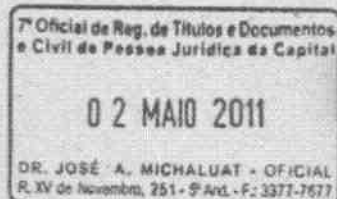




medida em que a atual identidade das Cedentes ou Devedora, nela compreendida sua estrutura de capital, controle e administração; (ii) a fusão ou a incorporação entre ambas Cedentes e a Devedora;

- (xx) se, exceto quanto às obrigações assumidas por meio do Contrato de Cessão, a Devedora contrair ou contratar outras obrigações pecuniárias, dívidas, empréstimos ou financiamentos, de qualquer espécie, em valor individual ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
- (xxi) se, exceto quanto às garantias aqui previstas, a Devedora prestar qualquer outra garantia, pessoal ou real, de qualquer espécie, que não destinada a garantir a emissão dos CRI;
- (xxii) se a Devedora distribuir aos seus acionistas, dividendos, exceto os dividendos obrigatórios, nos termos da lei, juros sobre capital próprio, ou qualquer outra forma de remessa de recursos;
- (xxiii) se a Devedora não exhibir, quando solicitado, os respectivos comprovantes de pagamento de quaisquer tributos federais, estaduais ou municipais, contribuições sociais ou parafiscais incidentes, ou que venham a incidir sobre o Shopping Plaza Macaé, bem como sobre as benfeitorias que a ele forem acrescidas;
- (xxiv) se ocorrerem eventos extraordinários de natureza política, econômica ou financeira, no Brasil ou no exterior, incluindo-se aí, mas não se limitando a, guerras, atentados terroristas, moratórias, que possam influenciar de forma relevante as condições do mercado e das taxas de juros;
- (xxv) se ocorrerem alterações na política econômica do Governo Brasileiro, notadamente aquelas que, direta ou indiretamente, causem impactos adversos nas taxas de juros praticadas no mercado, e
- (xxvi) não apresentação pelas Cedentes ou Devedora, conforme o caso, de cópias dos instrumentos de renovação das apólices de seguro relativos ao Shopping Plaza Macaé, ou dos instrumentos de contratação dos seguros que os substituam, até 15





(quinze) dias úteis contados da data de vencimento de cada uma das apólices de seguro;

(xxvii) se a auditoria jurídica integral, em relação às cedentes, aos garantidores, ao Imóvel ou aos antigos proprietários do Imóvel não seja finalizada, de forma satisfatória para a Emitente e/ou o BTG Pactual, de acordo com mercados padrões usualmente utilizados no mercado, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da presente data; e

(xxviii) caso, após a finalização da auditoria jurídica integral, seja verificada a existência de quaisquer gravames ou ônus, judiciais ou extrajudiciais; ações reais e pessoais reipersecutórias que afetem o Imóvel ou a existência de tributos ou despesas relativos à propriedade, posse e uso do Imóvel, e

(xxix) se for verificado qualquer ação judicial de usucapião que tenha por objeto o Shopping Plaza Macaé, no todo ou em parte.

6.5.1. Período de Cura: O descumprimento pelas Cedentes ou pela Devedora de qualquer uma de suas obrigações assumidas configurará as hipóteses listadas acima, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, para as obrigações pecuniárias, e de até 20 (vinte) dias úteis, para as obrigações não pecuniárias, prazos esses contados do recebimento, pelas Cedentes ou pela Devedora, de comunicação enviada pela Emissora nesse sentido.

6.5.1.1. Na hipótese de qualquer alteração ou modificação da composição do capital social das Cedentes ou Devedora, nos termos do subitem "xix", do item 6.5., acima, o novo sócio ou acionista das Cedentes ou da Devedora deverá anuir expressamente com os termos e condições da presente Operação, comprometendo-se a observar e fazer cumprir todas as obrigações assumidas pelas Cedentes ou pela Devedora nos Documentos da Oferta.

6.5.1.2. Observado o quanto disposto no subitem 6.5.1.3., abaixo, na hipótese de qualquer alteração ou modificação da composição do capital social das Cedentes ou Devedora, nos termos do subitem "xix", do item 3.5., acima,



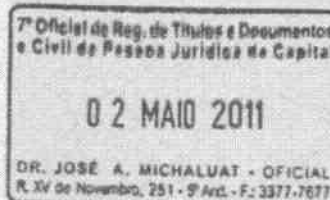


caberá aos titulares de CRI, reunidos em assembleia, a deliberação sobre a eventual liberação de quaisquer Garantias prestadas no âmbito da Operação, incluindo, mas não se limitando, à Fiança prestada pelos Fiadores nos termos deste instrumento.

6.5.1.3. A alteração ou modificação da composição do capital social, ou modificação ou transferência do controle societário, da Plaza Macaé S.A. (ou da LGR Macaé Empreendimentos Ltda.) que implique na perda do controle societário pela Sra. Luciana Guimarães Rique não configurará um Evento de Recompra Compulsória única e exclusivamente na hipótese de (i) o novo controlador das referidas sociedades possuir classificação de risco igual ou superior a "aa-" (ou nota equivalente), atribuído pelas agências Fitch Ratings, Standard & Poor's ou Moody's; e (ii) o novo controlador das referidas sociedades prestar fiança nos mesmos termos e condições assumidos pela Sra. Luciana Guimarães Rique nos Documentos da Oferta, bem como anuir expressamente com os termos e condições da presente Operação, comprometendo-se a observar e fazer cumprir todas as obrigações assumidas. Na hipótese deste subitem, a Emissora e o Agente Fiduciário estão desde já autorizados a celebrar todos os atos, bem como celebrar quaisquer aditamentos que se façam necessários para formalizar a referida alteração, independentemente de realização de assembleia de titulares de CRI.

6.5.2. Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória, a Emissora convocará, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que o evento for notificado neste sentido, assembleia de titulares de CRI para deliberar sobre a eventual Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, encaminhando a cópia da convocação para o Agente Fiduciário. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo máximo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da assembleia nos termos da primeira convocação.





6.5.2.1. Na assembleia, que será instalada observado o *quorum* previsto no item 12.3 abaixo, os titulares de CRI poderão optar, por deliberação de titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação, pela não Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários pelas Cedentes.

6.5.2.2 Na hipótese de a assembleia não deliberar pela não Recompra Compulsória, a Emissora deverá notificar as Cedentes para que estas realizem o pagamento do Valor de Recompra, na forma prevista no Contrato de Cessão.

6.5.3. Na hipótese de Recompra Compulsória, as Cedentes pagarão o Valor de Recompra no prazo de até 30 (trinta) dias úteis a contar do recebimento de notificação realizada pela Emissora, com aviso de recebimento, noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória ("Prazo de Recompra Compulsória").

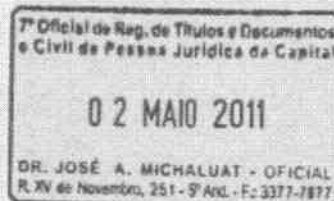
6.5.4. Na hipótese de mora, incidirão, sobre o Valor de Recompra, os encargos moratórios previstos no Compromisso de Venda e Compra e do Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários, incidentes a partir do decurso do Prazo de Recompra Compulsória até a data de seu efetivo pagamento.

6.6. Na hipótese de Recompra Compulsória, Multa Indenizatória, verificação do Gatilho de Amortização Antecipada, conforme adiante definido, ou qualquer outra forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI e que lastreiam os CRI, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, até o 2º (segundo) Dia Útil seguinte ao do recebimento dos Créditos Imobiliários.

6.6.1. Mensalmente será verificada a razão relativa à média dos últimos 3 (três) meses entre (i) o montante recebido a título de Cessão Fiduciária e (ii) o valor devido em relação aos CRI, incluindo Amortização e Juros ("Gatilho de Amortização Antecipada").

6.6.2. Caso o Gatilho de Amortização Antecipada seja inferior a 1,1 (um inteiro e um décimo) e superior a 1,0 (um inteiro), todos os recursos excedentes em relação a esta última razão serão utilizados, no mesmo mês de apuração, na amortização antecipada





dos CRI, pagando-se preferencialmente as últimas parcelas existentes à época da referida amortização antecipada.

6.6.3. Caso o Gatilho de Amortização Antecipada seja inferior a 1,0 (um inteiro), os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Emissora, até o limite em que seja obtida a razão prevista neste subitem, para o pagamento ordinário dos CRI, na forma prevista no Anexo I deste Termo.

6.7. Recompra Facultativa: Somente após o 36º (trigésimo sexto) mês da data de integralização do CRI, as Cedentes poderão, mediante notificação à Emissora com pelo menos 90 (noventa) dias de antecedência da data de recompra, recomprar os Créditos Imobiliários mediante o pagamento do Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários, que será o maior dos valores (a) e (b) abaixo:

(a) $VRE = VN$; e

$$(b) \quad VRE = VN * \frac{(1+i)^{\frac{DUT}{252}}}{(1+T)^{\frac{DUD}{252}}}$$

VRE: Amortização extraordinária ou o resgate antecipado, conforme o caso.

VN: SDa, conforme definido na Cláusula Quinta acima. Na hipótese de amortização extraordinária (parcial) será utilizada a fração do SDa que será objeto de amortização extraordinária (parcial).

i: Taxa de Remuneração, definida na Cláusula Terceira deste Termo.

DUT: Prazo em dias úteis referente à *duration* original.

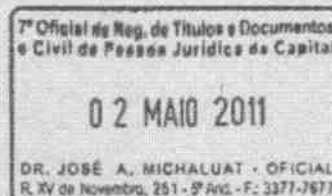
DUD: Prazo em dias úteis referente à *duration* remanescente.

T: Taxa de remuneração do Swap IGP-M/FGV x Taxa DI para vencimento equivalente à *duration* remanescente dos CRI, que corresponderá à média das taxas cotações informadas por 3 (três) instituições financeiras de primeira linha.

6.7.1. A título de esclarecimento, as partes do Contrato de Cessão concordaram que:

(i) as Cedentes não poderão, em hipótese alguma, recomprar os Créditos Imobiliários





antes de decorrido o 36º (trigésimo sexto) mês da data de integralização dos CRI, e (ii) a notificação mencionada no item 6.5 acima poderá ocorrer em qualquer data antes do 36º (trigésimo sexto) mês da data de integralização dos CRI desde que a data efetiva da recompra ocorra em momento posterior a tal prazo. A referida notificação deverá ser feita com 90 (noventa) dias de antecedência da data efetiva da recompra.

CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa, assim como informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário, no prazo máximo de 02 (dois) dias úteis de sua ocorrência, por meio de comunicação por escrito, observado, ainda, os termos da legislação e regulamentação vigentes, em especial a Instrução CVM nº 358/2002.

7.2. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição do Investidor e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) dia do mês subsequente, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

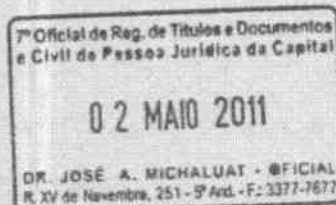
7.2.1. O referido relatório deverá incluir:

- a) Data de Emissão dos CRI;
- b) Saldo devedor dos CRI;
- c) Critério de correção dos CRI;
- d) Valor pago ao Investidor no mês;
- e) Data de vencimento final dos CRI;
- f) Valor recebido da Devedora; e
- g) Saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

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

7.4. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e ao Investidor, ressaltando que analisou diligentemente, os documentos relacionados com o CRI, para verificação de sua 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 tais documentos se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo, com base em Relatório de Diligência Legal a ser realizado por escritório especializado ("Relatório de Diligência Legal").

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

7.4.1. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário cópia de toda documentação encaminhada à CVM e aos titulares dos CRI, bem como informações pertinentes à Instrução CVM nº 414, suas alterações e aditamentos, sempre que solicitado, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados de seu envio.

7.6. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e ao controle das Garantias oferecidas serão exercidas pela Emissora, observadas as disposições constantes no Contrato de Cessão.

7.6.1. A título de remuneração, a Emissora receberá mensalmente R\$ 2.000,00 (dois mil reais) líquidos de impostos, atualizados anualmente pelo IGP-M/FGV, desde a Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI.

7.7. A Emissora declara, para os devidos fins, que não foi citada, intimada ou notificada de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora, em qualquer tribunal, até a presente data, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo.

7.8. A Emissora obriga-se a notificar o Agente Fiduciário no prazo de até 02 (dois) dias úteis contados da data em que tomar conhecimento de que qualquer das declarações prestadas acima tornou-se total ou parcialmente falsa, inconsistente, imprecisa, incompleta, incorreta ou insuficiente.



CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS

8.1. Estão sendo constituídas as seguintes Garantias para a presente Emissão, as quais, em conjunto, cobrem a totalidade das obrigações decorrentes do CRI perante o Investidor:

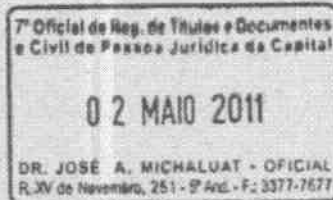
- a) Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado;
- b) Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- c) Alienação Fiduciária de Imóvel;
- d) Fiança prestada pelos Fiadores, nos termos do Contrato de Cessão; e
- e) Fundo de Reserva.

8.1.1. A Emissora declara expressamente que os Créditos Imobiliários, a CCI e suas Garantias, enquanto estiverem vinculados ao Patrimônio Separado, não serão objeto de negociação ou transferência.

8.2. O Agente Fiduciário não pôde verificar a suficiência da garantia fidejussória prevista no item 8.1.d, na Data de Emissão, uma vez que não teve acesso aos documentos comprobatórios do patrimônio dos Fiadores.

8.3. Fundo de Reserva: Será constituído um Fundo de Reserva, na Conta Vinculada, para fazer frente aos pagamentos dos CRI. Quando do pagamento do Valor da Cessão, conforme previsto no Contrato de Cessão, a Emissora, a qual as Cedentes desde já expressamente autorizam, reterá o percentual de 100% (cem por cento) relativos às próximas 3 (três) parcelas do fluxo do CRI, incluído juros, principal e correção monetária ("Razão Mínima"), para fazer frente às Obrigações Garantidas durante todos os meses da Operação.

8.3.1. Os recursos do Fundo de Reserva também estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e poderão ser aplicados em: (i) fundos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN,



administrados pelo Banco Liquidante; (ii) Certificados de Depósito bancário emitidos por instituições financeiras; (iii) ou ainda em títulos públicos federais e serão liberados para as respectivas Cedentes quando do resgate dos CRI ou nos meses de Janeiro e Julho ("Datas de Apuração do Fundo de Reserva"), respeitando a Razão Mínima descrita acima.

8.3.2. O Fundo de Reserva será inicialmente constituído pelo montante relativo às próximas 3 (três) parcelas do fluxo do CRI, retirados, proporcionalmente, do Valor da Cessão a ser pago pela Emissora e será recomposto, se for o caso, mensalmente conforme estabelecido no item 8.3.3. abaixo.

8.3.3. Toda vez que, por qualquer motivo, em especial, mas não se limitando, em caso inadimplimento das Obrigações Garantidas, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores à Razão Mínima, conforme previsto no item 5.4 do Contrato de Cessão Fiduciária, os recursos arrecadados na Conta Vinculada, conforme ali definido, serão direcionados à recomposição do Fundo de Reserva. As Cedentes obrigam-se a, no caso de os recursos disponíveis na Conta Vinculada não serem suficientes por dois meses consecutivos, recompor o Fundo de Reserva, sendo que sua recomposição dar-se-á mediante envio de prévia notificação pela Emissora, informando o montante que as Cedentes deverão recompor do Fundo de Reserva, o qual deverá ser transferido pelas Cedentes para a Conta Centralizadora no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis contado a partir do recebimento da referida notificação.

8.3.4. Sempre que o Fundo de Reserva exceder a Razão Mínima, observado as condições estabelecidas neste Termo, a Emissora estará obrigada a transferir o montante excedente para uma conta corrente de livre movimentação das Cedentes, a ser oportunamente indicado por estas.

8.3.5. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados para (i) cobrir eventual inadimplência dos Créditos Imobiliários; (ii) cobrir eventual descasamento entre o valor do Créditos Imobiliários e dos CRI e (iii) atender a Cascata de Pagamentos, conforme definida abaixo.

02 MAIO 2011

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - P. Avul. - F: 3377-7677

8.4. Os CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior ("Cascata de Pagamentos"):

- a) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data da amortização mensal;
- b) Juros Remuneratórios dos CRI;
 - (i) Juros capitalizados em meses anteriores e não pagos;
 - (ii) Juros vincendos no respectivo mês de pagamento;
- c) Amortização dos CRI, conforme tabela indicativa, e encargos moratórios eventualmente incorridos até o resgate integral dos CRI;
- d) Após a integral liquidação dos CRI, encargos moratórios eventualmente incorridos.
- e) Recomposição do Fundo de Reserva, se for o caso.

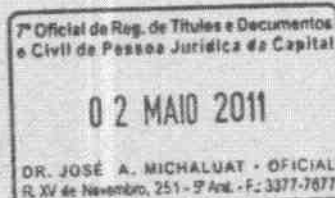
8.3.3. Os recursos eventualmente excedentes dos Créditos Imobiliários, após o atendimento da Cascata de Pagamentos, serão integralmente devidos ao Plaza Macaé e Macaé Participações.

8.5. Para conferir publicidade e eficácia perante terceiros, este Termo será registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades de São Paulo - SP e do Rio de Janeiro.

8.6. A Emissora, desde já, fica autorizada a requerer o registro deste Termo, nos termos do item 8.5, acima, correndo por conta da Devedora e/ou das Cedentes todas as despesas, custas e emolumentos para tanto necessários.

8.7. A Emissora declara expressamente que os Créditos Imobiliários e suas Garantias não serão objeto de negociação ou transferência, desde que previamente aprovado pelos Investidores.

8.8. A Emissora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário cópias, em até 5 (cinco) dias úteis após o registro nos cartórios de títulos e documentos competentes, dos seguintes instrumentos: (i) Escrituras de Emissão; (ii) Contrato de Cessão, (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel.



8.9. Nos termos do item 3.13 da Alienação Fiduciária de Imóveis, desde que não tenha sido observada qualquer inadimplência com relação a quaisquer das Obrigações Garantidas de responsabilidade das Cedentes, a cada 12 (doze) meses, a Alienação Fiduciária de Imóvel poderá ser parcialmente liberada, até o limite de 10% (dez por cento) do Shopping Plaza Macaé, devendo ser observado o valor que lhe for atribuído pelo laudo de avaliação a ser realizado e a manutenção do *Loan to Value*, que corresponde à razão entre o saldo devedor das Obrigações Garantidas e o valor da Garantia representada pela Alienação Fiduciária de Imóvel ("LTV"), de 45% (quarenta e cinco por cento).

CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários as CCI e suas Garantias vinculadas pelo presente Termo, incluindo a Conta do Patrimônio Separado e as contas relacionadas às Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI.

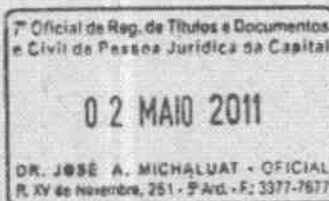
9.2. Os Créditos Imobiliários as CCI e suas Garantias, sob Regime Fiduciário, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

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

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

9.4.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM nº 414, a Emissora declara que:





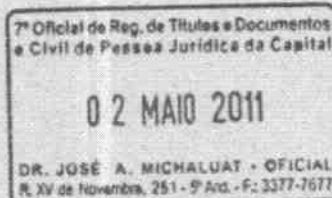
- a) a custódia das Escrituras de Emissão será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo às Cedentes a guarda e conservação dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários caberá à Instituição Custodiante, em cópia simples, e à Emissora, em vias originais; e
- b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão compartilhadas pela Emissora e pelas Cedentes, cabendo:
 - b.1) À Emissora: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) a apuração e informação à Cedente e à Devedora dos valores devidos mensalmente; (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Centralizadora; e (iv) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante anuência expressa do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação de garantias;
 - b.2) Às Cedentes: (i) a adoção das providências necessárias à efetivação do crédito, na Conta Centralizadora, do valor das parcelas de responsabilidade da Devedora, caso as Cedentes, por qualquer motivo, venha a receber quaisquer valores oriundos dessas parcelas indevidamente; e (ii) a prestação de informações relacionadas à inexecução dessa tarefa, assim que solicitadas pela Emissora.

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

CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem nos termos da lei, do Contrato de Agente Fiduciário firmado em 01 de outubro de 2010 e deste Termo.





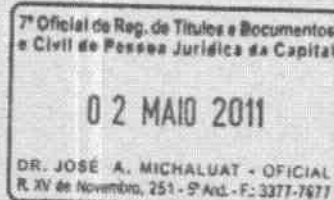
10.2. Atuando como representante da comunhão dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- a) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da Instrução CVM nº 28/1983;
- c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/1976;
- d) que analisou, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo; e
- e) que verificou a regularidade da constituição das Garantias, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade.

10.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

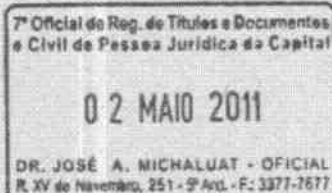
- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- b) acompanhar os Eventos de Recompra Compulsória, os Eventos de Multa Indenizatória e os Eventos de Vencimento Antecipado que não estiverem diretamente vinculados ao adimplemento das obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários, tão logo seja expressamente cientificado deste pela Emissora, para que, conjuntamente, sejam adotadas as providências previstas nesses instrumentos para a ocorrência de tais situações, bem como acompanhar quaisquer eventos de inadimplemento, vencimento antecipado, amortização extraordinária ou resgate dos CRI;





- c) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo, a administração do Patrimônio Separado;
- d) promover, na forma prevista na cláusula décima primeira, abaixo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- e) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- f) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e documentos relacionados ao exercício de suas funções;
- g) acompanhar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, acerca dos Créditos Imobiliários e suas Garantias;
- h) manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- i) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e suas Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- j) acompanhar e fiscalizar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal medida;
- k) calcular diariamente em conjunto com a Emissora, o valor unitário do CRI, disponibilizando-o ao Titulares dos CRI, e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*; e
- l) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de quitação do CRI em circulação à época e extinção do Regime Fiduciário, se assim solicitado.





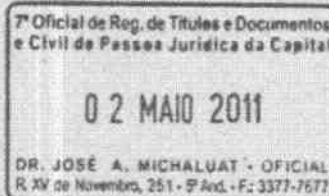
10.4. O Agente Fiduciário receberá diretamente das Cedentes, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, em relação a esta Emissão, a Remuneração do Agente Fiduciário, nas datas e valores previstos no Anexo IV ao presente Termo de Securitização.

10.4.1. A remuneração definida no Anexo IV, conforme indicado no item acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

10.4.2. No caso de inadimplemento da Devedora, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses do Investidor deverão ser previamente aprovadas, se assim possível, e adiantadas pelo Investidor. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante do Investidor. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelo Investidor, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias corridos.

10.4.3. A remuneração não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, por exemplo, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de assembleia geral dos titulares dos CRI, ata da assembleia geral dos titulares dos CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição, etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das garantias, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado.





10.4.4. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 10.4, acima, estará sujeita à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IGP-M/FGV, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado pro rata die, se necessário.

10.4.5. As parcelas de remuneração do Agente Fiduciário serão atualizadas, anualmente pelo IGP-M/FGV, a partir da data de assinatura deste Termo, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro-rata-die*, se necessário.

10.4.6. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social) e Cofins (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), excetuando-se o imposto de renda, de responsabilidade da fonte pagadora.

10.4.7. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante crédito na conta corrente que ele indicar.

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

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

10.6. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a) pelo voto de dois terços dos titulares dos CRI;



02 MAIO 2011

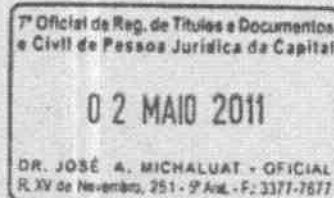
BR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5º And. - F: 3377-7677

- b) por deliberação da maioria dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/1997; e
- c) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas no item 10.3, acima.
- 10.7. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 10.6, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.
- 10.8. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo.
- 10.9. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Caso seja verificada a insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário, conforme disposto no item 10.3, acima e conforme o que venha a ser deliberado em assembleia dos Titulares dos CRI, deverá (i) realizar imediatamente a administração do Patrimônio Separado; (ii) contatar novas securitizadoras de primeira linha, na forma do item 11.3 abaixo, para avaliação da possibilidade destas assumirem as obrigações estabelecidas no presente Termo e realizar a administração do Patrimônio Separado; ou (iii) promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a assembleia geral dos Titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

11.1.1. Ajustam as Partes, desde logo, que (i) não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata o item anterior o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora; e (ii) a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura, conforme o caso, Evento de Recompra Compulsória e/ou execução das Garantias, exceto se previsto expressamente em algum dos Documentos da Oferta.



11.2. Em até 05 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembleia geral dos Titulares dos CRI, na forma estabelecida na cláusula décima segunda, abaixo, e na Lei nº 9.514/1997, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado.

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

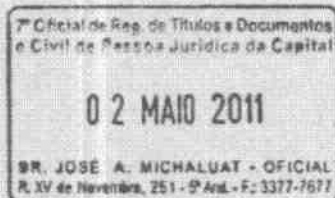
11.4. Além da hipótese de insolvência da Emissora, a critério da assembleia geral dos Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não conforme itens 11.1 a 11.3,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

- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, observado o disposto na cláusula 11.1.1, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 15 (quinze) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário; e
- c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, observado o disposto na cláusula 11.1.1, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLÉIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI

12.1. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, de acordo com as convocações, *quoruns* e demais disposições previstos nesta cláusula décima segunda.





12.2. A assembleia geral dos Titulares dos CRI poderá ser convocada:

- a) pelo Agente Fiduciário;
- b) pela Emissora;
- c) pela CVM; ou
- d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação.

12.3. A convocação da assembleia geral dos Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em um jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta, salvo se outro *quorum* for especificamente previsto neste Termo.

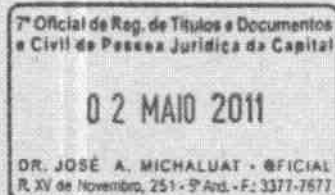
12.4. A presidência da assembleia geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- a) ao Diretor-Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Emissora; ou
- b) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

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

12.6. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as assembleias gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.





12.7. A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/1976.

12.8. Para efeito de cálculo de quaisquer dos *quoruns* de instalação e/ou deliberação da assembleia geral dos Titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do *quorum* de deliberação da assembleia geral.

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

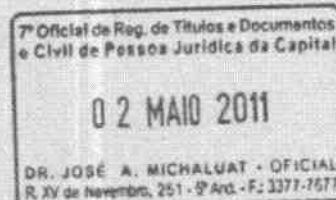
12.10. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a assembleia geral dos Titulares dos CRI a que comparecem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os *quoruns* de deliberação estabelecidos neste Termo.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, em especial, mas não se limitando à auditoria ambiental mencionada no Compromisso de Venda e Compra, bem como as despesas com procedimentos legais incorridas para resguardar





os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e suas Garantias integrantes do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando, a eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais que deverão ser previamente aprovadas e pagas pelos mesmos titulares;

- c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, se assim possível, aprovadas previamente por ela;
- d) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão do CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre o CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e respectivas Garantias;
- e) demais despesas previstas em lei ou na regulamentação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

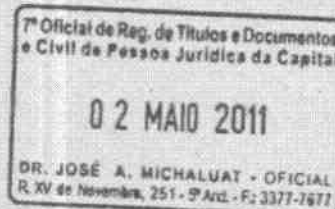
14.1. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto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

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias;





(ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias.

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

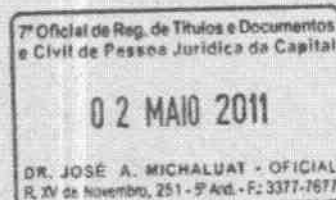
A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por Investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de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

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

O IRRF pago por Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada





Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

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

Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos Investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n° 2.689, de 26 de janeiro de 2000). Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por Investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, como a BM&FBOVESPA, são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

(ii) IOF:

Ainda, com relação aos Investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiros e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n° 2.689, de 26 de janeiro de 2000) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 6% (seis por cento), conforme alteração estabelecida pelo Decreto n° 7.330/2010. Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações



cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários.

Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários registrados para negociação na BM&FBOVESPA, a retenção do imposto incidente sobre rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras titulares de contas individualizadas deve ser efetuada através do próprio sistema.

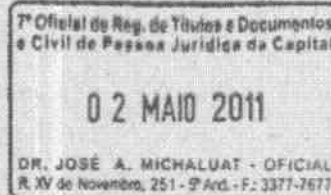
Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do e o recolhimento do IRRF.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos Investidores e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro dia útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

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

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

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS pois de acordo com a Medida Provisória nº 135, convertida na Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.



A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido constitui receita financeira. Para os Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442/2005.

No caso dos Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/2009, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal - STF.

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

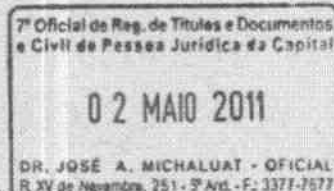
Sobre os rendimentos auferidos por Investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE

15.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados conforme descrição constante no item 20.2, abaixo, ficando certo que, caso haja o desdobramento dos CRI, nos termos da cláusula





décima sétima, abaixo, os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão objeto de publicação em jornal de grande circulação, no qual a Emissora divulga suas informações societárias, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

15.2. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais ("IPE").

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTRO DO TERMO

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

17.1. Os CRI objeto desta Emissão serão objeto de análise de classificação de risco pela Agência de Rating.

17.2. O relatório completo, tão logo pronto, será disponibilizado ao Agente Fiduciário na mesma data de sua divulgação e estará disponível nos sites da Emissora e da Agência de Rating.

17.3. A Emissora disponibilizará ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de seu recebimento, qualquer relatório emitido por agência de classificação de risco a respeito desta Emissão.

17.4. O relatório de classificação de risco será atualizado anualmente no curso desta Emissão, enquanto existirem CRI em circulação.

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



02 MAIO 2011

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5ª And. - F: 3377-7677

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DESDOBRAMENTO DO CRI

18.1. Nos termos do artigo 16 da Instrução CVM nº 414, poderá a Emissora, após decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da distribuição, propor o desdobramento dos CRI em valor nominal inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), para CRI lastreados em Créditos Imobiliários com Regime Fiduciário, cujo órgão administrativo competente já tenha concedido o "habite-se", desde que, além das demais exigências regulamentares eventualmente aplicáveis, sejam atendidas as seguintes condições: (i) a Emissora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM; (ii) não tenha ocorrido, em nenhuma hipótese, o inadimplemento financeiro perante os investidores; (iii) tal desdobramento seja aprovado em assembleia geral por maioria simples dos Titulares dos CRI em circulação, sendo que, para esse efeito, serão excluídos os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria, os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses; e (iv) a presente Emissão passe a ser objeto de atualização do relatório de classificação de risco por agência de *rating*, a cada período de 3 (três) meses, contado da data em que ocorrer o desdobramento.

18.1.1. Na hipótese de desdobramento dos CRI, conforme previsto no item 17.1, acima, os custos incorridos com tal desdobramento serão arcados pelos Titulares dos CRI.

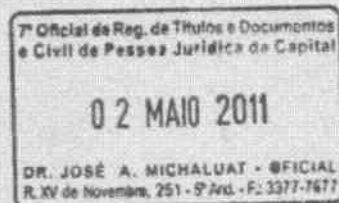
18.2. Previamente ao desdobramento dos CRI de que trata o item 17.1, acima, as demonstrações financeiras da Devedora deverão ser arquivadas perante a CVM, nos termos do inciso III do § 1º do artigo 5º da Instrução CVM nº 414.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: RISCOS

19.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar

seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento:

- a) Direitos dos Credores da Emissora: a presente Emissão tem como lastro Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis nºs 9.514/1997 e 10.931/2004 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;
- b) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores;
- c) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;
- d) Risco Tributário: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;



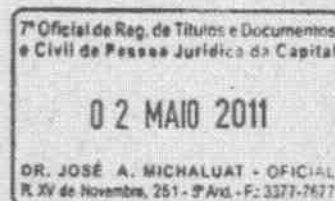
- e) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de amortização extraordinária ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de re-investimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;
- f) Risco de Integralização dos CRI com Ágio: Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores;
- g) Risco em Função da Dispensa de Registro: A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;
- h) Risco de Estrutura: A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

- i) Risco Decorrente de Ações Judiciais: Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Devedora e/ou das Cedentes, nas esferas cível, fiscal e trabalhista;
- j) Risco de não Constituição de Garantias: As Garantias ainda não se encontram totalmente constituídas, até a data de assinatura deste Termo, tendo-se em vista que os seus respectivos instrumentos ainda não foram registrados, arquivados ou averbados, conforme o caso, perante as entidades competentes nos termos previstos nesses instrumentos, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição de uma ou mais dessas Garantias, principalmente em decorrência da burocracia e exigências cartoriais;
- k) Risco de insuficiência financeira: o pagamento das parcelas de amortização dos Créditos Imobiliários que lastreiam a emissão do CRI está garantido por cessão fiduciária de 90% (noventa por cento) da arrecadação mensal do Shopping Plaza Macaé. Ocorrendo inadimplência no pagamento das parcelas de amortização, por parte da Devedora, a parcela da arrecadação cedida fiduciariamente em garantia poderá ser insuficiente para cobertura integral da parcela não paga;
- l) Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLÁUSULA VIGÉSIMA : DISPOSIÇÕES GERAIS

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

20.2. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento,



comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

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

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

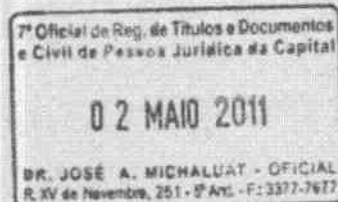
20.5 O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário e a Emissora não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Devedora e/ou as Cedentes, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Devedora e/ou as Cedentes.

20.6 A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução nº 28 da CVM, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: NOTIFICAÇÕES

21.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo deverão ser encaminhadas para os endereços constantes deste Termo, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo.





21.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, por fax ou por telegrama, nos endereços mencionados neste Termo. Os originais dos documentos enviados por fax deverão ser encaminhados para esses endereços em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

22.1. Este Termo será regido e interpretado de acordo com a legislação da República Federativa do Brasil, sendo certo que eventuais divergências e/ou conflitos oriundos e/ou relacionados a este Contrato ou à sua execução, cumprimento ou interpretação deverão ser resolvidos na forma desta Cláusula Vigésima Primeira.

22.2. Compromisso das Partes: Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente do presente Termo será definitivamente decidido por arbitragem, nos termos da Lei n.º 9.307/1996.

22.3. Os termos e condições deste Termo devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

22.4. Qualquer controvérsia relativa a este Termo será resolvida por arbitragem, de acordo com as disposições adiante.

22.4.1. A arbitragem será submetida ao Centro de Mediação e Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil - Canadá ("CCBC") de acordo com o Regulamento de Arbitragem da CCBC ("Regulamento da Câmara").

22.4.2. O litígio será decidido por um tribunal arbitral composto por 3 (três) árbitros ("Tribunal Arbitral"), escolhidos de acordo com o Regulamento da Câmara.

22.4.3. A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Brasil. A língua da arbitragem será o português, e a arbitragem será realizada de acordo com a Lei n.º 9.307/96.

22.4.4. Na hipótese de recorrerem ao Poder Judiciário, unicamente nas hipóteses de (i)



assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes litigantes, e (iii) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral, as partes litigantes elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como competente para dirimir quaisquer questões oriundas deste Termo, renunciando a qualquer outro foro, por mais privilegiado que este seja ou possa vir a ser; (iv) qualquer obrigação que pelo seu descumprimento estabeleça força executiva ao presente Termo.

22.4.4.1 Observado item 22.4.4. acima, fica eleito o foro de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Termo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

22.4.5. O Tribunal Arbitral deverá proferir sua sentença no Brasil, dentro de até 6 (seis) meses do início da arbitragem. Este prazo poderá ser prorrogado por até 3 (três) meses pelo Tribunal Arbitral, desde que justificadamente.

22.4.6. Com exceção dos honorários dos advogados, que serão atendidos por cada parte individualmente, as demais despesas e custos serão suportados por uma ou por ambas as partes, como for decidido pelo Tribunal Arbitral.

22.4.7. As partes litigantes deverão manter em sigilo todas e quaisquer informações relacionadas à arbitragem.

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

22.6. Cumprimento da Sentença: A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas Partes.

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

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

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

São Paulo, SP, 20 de abril de 2011.

[O restante da página foi intencionalmente deixada em branco]



(Página de assinaturas 01/02 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 24ª Série da 4ª Emissão, celebrado entre Gaia Securitizadora S.A. e a Planner Trustee DTVM Ltda., em 20 de abril de 2011)



João Paulo dos Santos Pacifico

João Paulo dos Santos Pacifico
Diretor



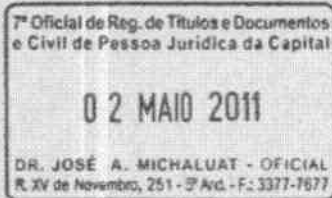
Fernanda Mazzonetto

GAIA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Fernanda Mazzonetto
RG: 32.397.833-2
CPF: 323.388.448-66

D








guilherme
 Procurador

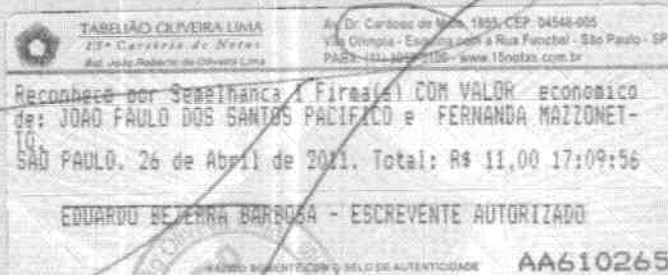
PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.

Agente Fiduciário

Viviane Rodrigues
 Diretora

Nome: Viviane Takaishi
RG nº: RG. 26.741.710-2
CPF/MF nº: CPF. 297.714.728-44

Nome: **Natália Zanella**
RG nº: **RG 34 686 655-8**
CPF/ME nº: **CPF 366 000 478-20**



02 MAIO 2011

DR. JOSÉ A. MICHALUAT • OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5ª And. - F: 3377-7677

DANIELA CRISTINA ARAUJO OLIVEIRA - Escrivente Pública - Nº 138
 Selo nº: 2 Atos:1077AB-03PA761



02 MAIO 2011

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5º And. - F. 3377-7677

ANEXO I - TABELA DE AMORTIZAÇÃO DO CRI

Data	% Amortização	Data	% Amortização	Data	% Amortização	Data	% Amortização
20/04/11	-	24/04/14	0,4492%	20/04/17	0,8638%	23/04/20	2,1038%
20/05/11	0,0641%	22/05/14	0,4542%	22/05/17	0,8756%	21/05/20	2,1606%
22/06/11	0,1245%	23/06/14	0,5246%	22/06/17	0,9785%	22/06/20	2,3871%
21/07/11	0,1605%	22/07/14	0,5464%	20/07/17	1,0162%	22/07/20	2,5018%
22/08/11	0,1753%	21/08/14	0,5629%	22/08/17	1,0448%	20/08/20	2,6045%
22/09/11	0,2084%	22/09/14	0,5806%	21/09/17	1,0957%	22/09/20	2,7553%
20/10/11	0,2523%	22/10/14	0,6184%	20/10/17	1,1581%	22/10/20	2,9362%
22/11/11	0,2238%	20/11/14	0,5703%	22/11/17	1,0986%	20/11/20	2,8843%
22/12/11	0,2699%	22/12/14	0,6302%	21/12/17	1,2006%	22/12/20	3,1568%
20/01/12	0,5554%	22/01/15	1,0148%	22/01/18	1,7376%	21/01/21	4,3451%
24/02/12	0,3069%	23/02/15	0,6523%	22/02/18	1,2375%	22/02/21	3,4202%
22/03/12	0,1109%	20/03/15	0,3823%	22/03/18	0,8608%	22/03/21	2,6950%
20/04/12	0,1921%	23/04/15	0,5519%	20/04/18	1,1133%	23/04/21	3,3178%
22/05/12	0,2049%	21/05/15	0,5575%	22/05/18	1,1316%	20/05/21	3,4507%
21/06/12	0,2595%	22/06/15	0,6355%	21/06/18	1,2562%	22/06/21	3,8391%
20/07/12	0,2868%	22/07/15	0,6608%	20/07/18	1,3057%	22/07/21	4,0786%
22/08/12	0,2968%	20/08/15	0,6785%	22/08/18	1,3450%	20/08/21	4,3130%
20/09/12	0,3233%	22/09/15	0,7136%	20/09/18	1,4111%	22/09/21	4,6352%
22/10/12	0,3518%	22/10/15	0,7572%	22/10/18	1,4915%	21/10/21	5,0251%
22/11/12	0,3212%	20/11/15	0,7047%	22/11/18	1,4285%	22/11/21	5,0675%
20/12/12	0,3680%	22/12/15	0,7786%	20/12/18	1,5566%	22/12/21	5,6485%
22/01/13	0,6718%	21/01/16	1,1890%	22/01/19	2,2043%	20/01/22	7,8236%
21/02/13	0,3741%	22/02/16	0,7926%	21/02/19	1,6197%	22/02/22	6,5238%
21/03/13	0,1546%	22/03/16	0,4966%	21/03/19	1,1762%	22/03/22	5,4500%
22/04/13	0,2883%	22/04/16	0,6855%	23/04/19	1,4865%	22/04/22	6,7901%
22/05/13	0,2901%	20/05/16	0,6935%	22/05/19	1,5169%	20/05/22	7,3260%
20/06/13	0,3494%	22/06/16	0,7819%	21/06/19	1,6769%	22/06/22	8,4438%
22/07/13	0,3664%	21/07/16	0,8121%	22/07/19	1,7473%	21/07/22	9,4103%
22/08/13	0,3773%	22/08/16	0,8341%	22/08/19	1,8065%	22/08/22	10,5303%
20/09/13	0,4816%	22/09/16	0,8756%	20/09/19	1,8996%	22/09/22	12,0825%
22/10/13	0,5177%	20/10/16	0,9268%	22/10/19	2,0119%	20/10/22	14,1785%
21/11/13	0,4709%	22/11/16	0,8710%	21/11/19	1,9480%	22/11/22	15,8869%
20/12/13	0,5257%	22/12/16	0,9563%	20/12/19	2,1222%	22/12/22	19,9063%
22/01/14	0,8872%	20/01/17	1,4194%	22/01/20	2,9529%	20/01/23	31,8908%
20/02/14	0,5393%	22/02/17	0,9789%	20/02/20	2,2403%	24/02/23	36,6804%
20/03/14	0,2935%	22/03/17	0,6487%	20/03/20	1,6934%	22/03/23	46,2791%
						20/04/23	100,0000%

02 MAIO 2011

ANEXO II - CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5º And. - F.: 3377-7677

- 1) Contrato: Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças, firmado em 20 de abril de 2011;
- 2) Série das CCI: SPM01
- 3) Número das CCI: 001 e 002
- 4) Identificação do Imóvel: a totalidade do imóvel de titularidade das Cedentes que corresponde a fração de 90% do imóvel que compreende o empreendimento comercial denominado "Plaza Macaé", localizado no Município de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Aluizio da Silva Gomes, nº 800, Bairro da Glória, CEP 27.930-210, desenvolvido sob o terreno objeto da matrícula nº 26.177, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Macaé, Estado do Rio de Janeiro.
- 5) Ato em que os Créditos Imobiliários foram cedidos: Não há;
- 6) Instituição Custodiante: PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo -SP;
- 7) Valor nominal: 42.420.715,68 (quarenta e dois milhões, quatrocentos e vinte mil, setecentos e quinze reais e sessenta e oito centavos), a serem acrescidos da atualização monetária e dos juros remuneratórios conforme previstos abaixo;
- 8) Valor de cada parcela mensal: variável, na forma do Anexo II do Compromisso de Venda e Compra;
- 9) Atualização monetária: mensalmente, com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"), ou índice que venha a substituí-lo, nos termos do Compromisso de Venda e Compra;
- 10) Juros remuneratórios: taxa efetiva de 8,50% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento), calculados conforme disposto no Compromisso de Venda e Compra;
- 11) Prazo de amortização: 144 (cento e quarenta e quatro) meses;
- 12) Forma de pagamento: em parcelas mensais e sucessivas, pagas nas datas de vencimento previstas no Anexo II do Compromisso de Venda e Compra;
- 13) Data de vencimento: 17 de abril de 2023; e
- 14) Local de pagamento: São Paulo - SP.



ANEXO III - PENDÊNCIAS MAIS RELEVANTES DO RELATÓRIO DE AUDITORIA LEGAL

Recomenda-se especial atenção para os pontos abaixo listados, para fins de tomada de decisão sobre a concretização da Emissão.

Ressalta-se aqui que os pontos relevantes constantes do presente anexo não esgotam todas as pendências e apontamentos realizados no Relatório de Diligência Legal, servindo apenas como mera referência, sendo necessária, portanto, a leitura criteriosa do inteiro teor do referido relatório, para fins de concretização da Emissão.

1 - Imóvel

Encontram-se pendentes de esclarecimentos os seguintes documentos do imóvel:

Matrícula vintenária do imóvel - falta comprovante de que nunca incidiu ITR no imóvel.

Declaração de que a área aprovada no Projeto da Prefeitura é a constante no Habite-se - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - área divergente

2 - CBL (atual Macaé Participações)

Certidão Negativa de Débitos, expedida pela Fazenda Estadual e Certidão Negativa de Débitos Mobiliários, expedida pela Fazenda Municipal - faltam informações para o preenchimento do requerimento para expedição de ambas as certidões.

3 - Condomínio Plaza Macaé

Certidão Negativa de Débitos Mobiliários, expedida pela Fazenda Municipal - Apresentada certidão constando que o Condomínio possui processo de Revisão de Guias, bem como constam débitos tributários que estão sendo recorridos. Apresentar maiores esclarecimentos a respeito dos débitos existentes.

4 - Edifica Empreendimentos

Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, expedida pela SRF - Foi apresentada Certidão da qual constam débitos com a exigibilidade suspensa. Apresentar maiores esclarecimentos a respeito dos débitos existentes.

5 - Arco Engenharia e Comércio

Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, expedida pela SRF - na certidão apresentada constam débitos com exigibilidade suspensa. Apresentar maiores esclarecimentos a respeito dos débitos existentes.

Certidão Conjunta de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela PGFN - na certidão apresentada constam débitos com exigibilidade suspensa. Apresentar maiores esclarecimentos a respeito dos débitos existentes.

6 - Batur Empreendimentos e Participações

Certidão Conjunta de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela PGFN - Foi apresentada certidão positiva com efeitos de negativa, vencida desde 12.01.2011. Não foi possível a emissão de certidão mais recente pela Internet, onde consta a seguinte informação: "Não existe certidão (Negativa ou Positiva com efeitos de negativa) válida emitida para o contribuinte".

RELATÓRIO DE PROCESSOS PENDENTES DE ESCLARECIMENTOS

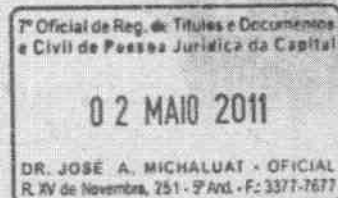
Empresa: Edifica

Comarca de Macaé (Certidão Trabalhista)

Os processos abaixo listados foram esclarecidos por advogado que não é o patrono das ações e os respectivos valores da causa não foram especificados. Apresentar relatório do advogado responsável pelas ações, bem como os valores atribuídos às causas.

- (Proc.nº 0074300-15.2008.5.01.0481)
- (Proc.nº 0079800-28.2009.5.01.0481)
- (Proc.nº 0086100-40.2008.5.01.0481)
- (Proc.nº 0105900-54.2008.5.01.0481)
- (Proc.nº 0095200-19.2008.5.01.0481)
- (Proc.nº 0098200-27.2008.5.01.0481)
- (Proc nº 0181800-06.2009.5.01.0482)
- (Proc nº 0175700-09.2007.5.01.0481)
- (Proc nº 0175600-54.2007.5.01.0481)

(Proc nº 0175800-61.2007.5.01.0481)



Comarca de Belo Horizonte (Certidão da Justiça Federal)

Nos processos, abaixo elencados, não nos foram apresentados os respectivos valores atribuídos às causas:

(Proc.nº 2003.38.00.002724-5)
(Proc. nº 2002.38.00.052004-9)
(Proc.nº 2002.38.00.019837-2)
(Proc.nº 2002.38.00.029605-2)
(Proc.nº 2005.38.00.001112-0)
(Proc.nº 2000.38.00.020771-9)
(Proc.nº 2002.38.00.019517-1)
(Proc.nº 2003.38.00.026101-0)
(Proc.nº 2002.38.00.041426-3)
(Proc.nº 2002.38.00.029606-6)
(Proc.nº 2002.36.00.019838-6)
(Proc.nº 2002.36.00.026216-9)
(Proc.nº 2008.38.00.702216-6)

Empresa: Arco

Comarca de Macaé (Certidão de Ações Cíveis e de Família)

Foi apresentado relatório do advogado patrono dos processos abaixo enumerados. No entanto, no relatório apresentado não consta a identificação do advogado. Apresentar relatório devidamente identificado:

(Proc.nº 0010326-18.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0006722-20.2007.8.19.0028)
(Proc.nº 0013050-63.2007.8.19.0028)
(Proc.nº 0021247-07.2007.8.19.0028)
(Proc.nº 0000050-59.2008.8.19.0028)



(Proc.nº 0003772-04.2008.8.19.0028)
(Proc.nº 0004384-39.2008.8.19.0028)
(Proc.nº 0004452-86.2008.8.19.0028)
(Proc.nº 0005927-77.2008.8.19.0028)
(Proc.nº 0006811-09.2008.8.19.0028)
(Proc.nº 0006892-55.2008.8.19.0028)
(Proc.nº 0008506-95.2008.8.19.0028)
(Proc.nº 0009152-08.2008.8.19.0028)
(Proc.nº 0011723-49.2008.8.19.0028)
(Proc.nº 0012560-07.2008.8.19.0028)
(Proc.nº 0012703-93.2008.8.19.0028)
(Proc.nº 0000612-34.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0001305-18.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0001454-14.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0003044-26.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0004415-25.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0004685-49.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0005468-41.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0005745-57.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0006290-30.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0008236-37.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0008382-78.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0008583-70.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0009113-74.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0009266-10.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0009895-81.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0010177-22.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0013728-10.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0014663-50.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0014821-08.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0028920-80.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0001772-60.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0002059-23.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0002972-05.2010.8.19.0028)

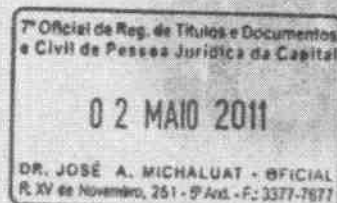
1º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital

02 MAIO 2011

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5º And. - F: 3377-7677



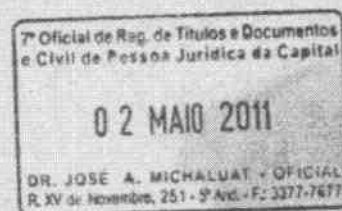
(Proc.nº 0003148-81.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0003206-84.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0003472-71.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0004337-94.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0006358-43.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0006497-92.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0006593-10.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0007575-24.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0007641-04.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0023385-44.2007.8.19.0028)
(Proc.nº 0025553-19.2007.8.19.0028)
(Proc.nº 0026212-28.2007.8.19.0028)
(Proc.nº 0006852-73.2008.8.19.0028)
(Proc.nº 0009260-37.2008.8.19.0028)
(Proc.nº 0000653-98.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0000988-20.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0002249-20.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0007968-46.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0008070-68.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 008469-97.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0008546-09.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0009618-31.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0010404-75.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0010611-74.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0011178-08.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0011220-57.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0011974-96.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0012551-74.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0040772-67.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0040778-74.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0003053-85.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0003749-24.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0005630-36.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0005932-65.2009.8.19.0028)



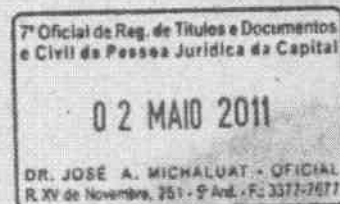
[Handwritten signature]



(Proc.nº 006776-15.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0007060-23.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0008586-25.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 008727-44.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0013015-35.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0013390-36.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0013460-53.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0013582-66.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0014517-09.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0014519-76.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0014523-16.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0014526-68.2008.8.19.0028)
(Proc.nº 0008731-81.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0009958-09.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0010320-11.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0011552-58.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0012743-41.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 00012860-32.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0012887-15.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0014678-19.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0028918-13.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0000190-25.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0000191-10.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0000848-49.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0000851-04.010.8.19.0028)
(Proc.nº 000852-86.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0001117-88.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0001792-51.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0002681-05.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 002827-46.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 009286-64.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0010311-15.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0040201-96.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0041054-08.2010.8.19.0028)



(Proc.nº 0041071-44.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0003023 -16.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0003024-98.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0003232-82.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0005656-97.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0007507-74.2010.8.19.0028)



b) Consta pendente os esclarecimentos dos seguintes processos:

(Proc.nº 0000916-67.2008.8.19.0028)
(Proc.nº 0005930-32.2008.8.19.0028)
(Proc.nº 0009340-98.2008.8.19.0028)
(Proc.nº 0011636-59.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0007728-57.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0002048-28.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0010027-07.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0041387-57.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0041616-17.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0000997-11.2011.8.19.0028)
(Proc.nº 0001476-04.2011.8.19.0028)
(Proc.nº 001476-04.2011.8.19.0028)
(Proc.nº 0001696-02.2011.8.19.0028)
(Proc.nº 0003575-49.2008.8.19.0028)
(Proc.nº 0000011-57.2011.8.19.0028)

Empresa: Arco

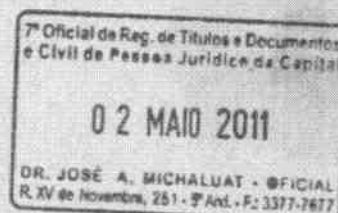
Comarca de Belo Horizonte (Certidão de Ações Cíveis e de Família)

Não consta a informação do Valor da Causa nos Relatórios de Advogados e Certidões de Objeto e Pé anteriormente encaminhados, referentes aos seguintes processos:

(Proc.nº 1007862-47.2010.8.13.0024)
(Proc.nº 1031243-84.2010.8.13.0024)



(Proc.nº 002409597634-6)
(Proc.nº 5446985-50.2009.8.13.0024)
(Proc.nº 1897254-62.2010.8.13.0024)
(Proc.nº 1031037-70.2010.8.13.0024)



b) Não consta a informação do Valor da Causa, bem como do objeto da ação nos Relatórios de Advogados e Certidões de Objeto e Pé anteriormente encaminhados, referentes aos seguintes processos:

(Proc. nº 5827200-37.2009.8.13.0024)
(Proc. nº 5020236-61.2009.8.13.0024)

Comarca de Belo Horizonte (Certidão Trabalhista)

(Proc.nº 0052300-09.2009.503.0803)
(Proc.nº 01541-2008-018-03-00-2)

Empresa: Arco

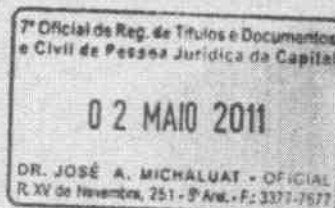
Comarca de Macaé (Certidão de Ações Cíveis e de Família)

Foi apresentado relatório do advogado patrono dos processos abaixo enumerados. No entanto, no relatório apresentado não consta a identificação do advogado. Apresentar relatório devidamente identificado:

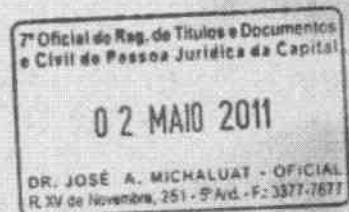
(Proc.nº 0010326-18.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0006722-20.2007.8.19.0028)
(Proc.nº 0013050-63.2007.8.19.0028)
(Proc.nº 0021247-07.2007.8.19.0028)
(Proc.nº 0000050-59.2008.8.19.0028)
(Proc.nº 0003772-04.2008.8.19.0028)
(Proc.nº 0004384-39.2008.8.19.0028)
(Proc.nº 0004452-86.2008.8.19.0028)
(Proc.nº 0005927-77.2008.8.19.0028)



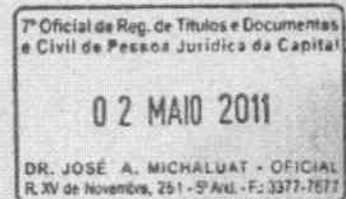
(Proc.nº 0006811-09.2008.8.19.0028)
(Proc.nº 0006892-55.2008.8.19.0028)
(Proc.nº 0008506-95.2008.8.19.0028)
(Proc.nº 0009152-08.2008.8.19.0028)
(Proc.nº 0011723-49.2008.8.19.0028)
(Proc.nº 0012560-07.2008.8.19.0028)
(Proc.nº 0012703-93.2008.8.19.0028)
(Proc.nº 0000612-34.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0001305-18.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0001454-14.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0003044-26.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0004415-25.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0004685-49.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0005468-41.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0005745-57.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0006290-30.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0008236-37.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0008382-78.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0008583-70.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0009113-74.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0009266-10.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0009895-81.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0010177-22.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0013728-10.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0014663-50.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0014821-08.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0028920-80.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0001772-60.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0002059-23.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0002972-05.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0003148-81.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0003206-84.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0003472-71.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0004337-94.2010.8.19.0028)



(Proc.nº 0006358-43.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0006497-92.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0006593-10.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0007575-24.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0007641-04.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0023385-44.2007.8.19.0028)
(Proc.nº 0025553-19.2007.8.19.0028)
(Proc.nº 0026212-28.2007.8.19.0028)
(Proc.nº 0006852-73.2008.8.19.0028)
(Proc.nº 0009260-37.2008.8.19.0028)
(Proc.nº 0000653-98.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0000988-20.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0002249-20.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0007968-46.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0008070-68.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 008469-97.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0008546-09.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0009618-31.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0010404-75.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0010611-74.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0011178-08.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0011220-57.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0011974-96.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0012551-74.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0040772-67.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0040778-74.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0003053-85.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0003749-24.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0005630-36.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0005932-65.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 006776-15.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0007060-23.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0008586-25.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 008727-44.2009.8.19.0028)



(Proc.nº 0013015-35.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0013390-36.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0013460-53.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0013582-66.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0014517-09.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0014519-76.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0014523-16.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0014526-68.2008.8.19.0028)
(Proc.nº 0008731-81.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0009958-09.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0010320-11.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0011552-58.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0012743-41.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 00012860-32.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0012887-15.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0014678-19.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0028918-13.2009.8.19.0028)
(Proc.nº 0000190-25.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0000191-10.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0000848-49.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0000851-04.010.8.19.0028)
(Proc.nº 000852-86.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0001117-88.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0001792-51.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0002681-05.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 002827-46.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 009286-64.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0010311-15.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0040201-96.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0041054-08.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0041071-44.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0003023 -16.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0003024-98.2010.8.19.0028)
(Proc.nº 0003232-82.2010.8.19.0028)



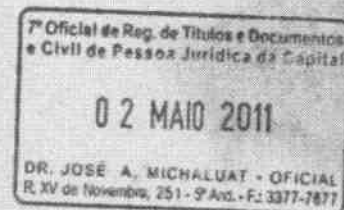
[Handwritten signature]



(Proc.nº 0005656-97.2010.8.19.0028)

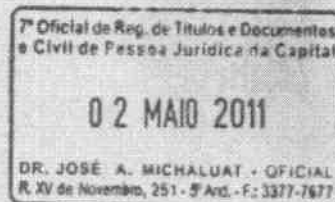
(Proc.nº 0007507-74.2010.8.19.0028)

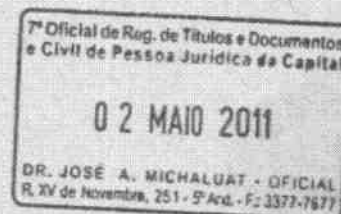
[Handwritten signature]



ANEXO IV - REMUNERAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Observando o estabelecido na Cláusula Décima acima, o Agente fiduciário fará jus, anualmente, a uma remuneração de R\$ 12.000,00 (doze mil reais). Sendo a primeira devida em 5 (cinco) dias úteis a contar da presente data e as demais nos dias 20 de abril de cada ano, até a Data de Vencimento dos CRI.





ANEXO V

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI Nº 10.931/2004

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade anônima, com sede no Município do São Paulo, Estado do São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante das Cédulas de Crédito Imobiliário nºs 001 e 002 da Série SPM01 ("CCI"), emitidas por meio do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural firmado em 20 de abril de 2011 e do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural firmado em 20 de abril de 2011, respectivamente, incluindo suas posteriores alterações ("Escrituras de Emissão"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue para custódia as Escrituras de Emissão da CCI e que esta CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 24ª Série da 4ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da GAIA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04.552-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.587.384/0001-30 ("Emissora"), sendo que os CRI foram lastreados nos créditos imobiliários representados pelas CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora no Termo de Securitização sobre os créditos imobiliários representados pelas CCI, nos termos da Lei nº 9.514/1997, regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante. Esta Instituição Custodiante declara, ainda, que o regime fiduciário estabelecido pelo Termo de Securitização encontra-se registrado, e as Escrituras de Emissão custodiadas nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo, 20 de abril de 2011.

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Instituição Custodiante

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

