PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 7ª E 8ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA

GAIA SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/MF nº 07.587.384/0001-30
Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, São Paulo - SP

Lastreados em Créditos Imobiliários, representados por Cédulas de Crédito Imobiliário, devidos pela

LGR SSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
CNPJ/MF nº 10.329.351/0001-02
Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1.235, 5º andar, Sala 501, Leblon, CEP 22440-034, Rio de Janeiro - RJ

no montante total da emissão de

R$ 102.321.065,00

(cento e dois milhões, trezentos e vinte e um mil e sessenta e cinco reais)

Classificação de Risco: brAA+, atribuído pela Standard & Poor's (S&P)

Registro Definitivo em 11 de outubro de 2010, sob os nºs CVM/SRE/CRI/2010-043, para a 7ª Série, e CVM/SRE/CRI/2010-044, para a 8ª Série

Código ISIN: 7ª Série: BRGAIACRI0D2 - 8ª Série: BRGAIACRI0E0

Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (**"CRI"**), nominativos e escriturais, em duas séries, sendo uma série Sênior e a outra, Subordinada, para oferta pública de distribuição de 283 (duzentos e oitenta e três) CRI Seniores, relativos à 7ª Série, e de 15 (quinze) CRI Subordinados, relativos à 8ª Série, da 4ª Emissão (**"Oferta"** e **"Emissão"**, respectivamente) da **GAIA SECURITIZADORA S.A.** (**"Emissora"**) com valor nominal unitário de R$ 308.555,00 (trezentos e oito mil e quinhentos e cinquenta e cinco reais) e valor nominal global de R$ 87.321.065,00 (oitenta e sete milhões, trezentos e vinte um mil e sessenta e cinco reais), para os CRI Seniores, e valor nominal unitário de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e valor nominal global de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), para os CRI Subordinados, nas respectivas datas de emissão, qual seja, 10 de julho de 2010 (**"Data de Emissão"**), perfazendo o montante total da Emissão de R$ 102.321.065,00 (cento e dois milhões, trezentos e vinte e um mil e sessenta e cinco reais). Os CRI Seniores têm prazo de amortização de 178 (cento e setenta e oito) meses, com vencimento final em 10 de maio de 2025, sendo que a previsão de pagamento de juros e principal será mensal, a partir de 10 de agosto de 2010. Os CRI Subordinados também terão prazo de amortização de 178 (cento e setenta e oito) meses, com vencimento final em 10 de maio de 2025, sendo que a previsão de pagamento de juros e principal será mensal, respeitadas as prioridades de pagamento descritas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Oferta (**"Termo de Securitização"** ou **"Termo"**). O prazo de amortização e o vencimento final esperados dos CRI foram definidos levando-se em consideração a prioridade de pagamento dos CRI Seniores em relação aos CRI Subordinados, conforme previsto no item 8.3 do Termo de Securitização. Já o prazo de amortização e o vencimento final legais dos CRI foram definidos levando-se em consideração o prazo de amortização e o vencimento final do último crédito imobiliário que integra o lastro da Emissão, de modo a demonstrar, efetivamente, o maior prazo de amortização e vencimento final dos CRI, nos termos acima mencionados. A remuneração dos CRI Seniores é de 7,95% (sete inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, conforme definida em procedimento de *bookbuilding* (**"Procedimento de *Bookbuilding*"**) concluído em 29 de setembro de 2010, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o valor nominal não amortizado dos CRI, atualizado monetariamente pelo IGP-DI/FGV. A remuneração do CRI Subordinados não compreenderá juros remuneratórios incidentes sobre seu respectivo Valor Nominal Unitário, que ainda assim, será atualizado monetariamente a partir da Data de Emissão até a data de vencimentos dos CRI Subordinados.

Os CRI estão lastreados em créditos imobiliários (**"Créditos Imobiliários"**), cedidos pela **LGR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** (**"Cedente" ou "LGR"**), decorrentes da Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície (**"Escritura de Superfície"**), celebrada entre a Cedente e a **LGR SSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** (**"Devedora" ou "LGR SSA"**). Dessa forma, foram emitidas 3 (três) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias (**"CCI"**) sendo a 1ª CCI representativa de 39,03088683% (trinta e nove inteiros, três milhões, oitenta e oito mil, seiscentos e oitenta e três centésimos de milionésimo por cento) do Preço Fixo, que corresponde a R$ 35.014.069,28 (trinta e cinco milhões quatorze mil sessenta e nove reais e vinte e oito centavos), a 2ª CCI representativa de 60,96911317% (sessenta inteiros, noventa e seis milhões, novecentos e onze mil, trezentos e dezessete centésimos de milionésimo por cento) do Preço Fixo, que corresponde a R$ 54.694.549,27 (cinquenta e quatro milhões, seiscentos e noventa e quatro mil, quinhentos e quarenta e nove reais e vinte e sete centavos) e a 3ª CCI representativa de créditos imobiliários representativos da totalidade do Preço Fixo Adicional, com valor de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários.

A emissão dos CRI conta com a instituição de regime fiduciário, com a consequente constituição de patrimônio separado sobre os Créditos Imobiliários, as CCI que os representam e suas garantias, conforme estabelecido no Termo de Securitização, tendo sido nomeada a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** (**"Agente Fiduciário"**) como agente fiduciário desta Emissão.

A presente emissão de CRI foi autorizada pela Reunião da Diretoria da Emissora realizada em 27 de julho de 2010, cuja ata foi devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 320.862/10/0, em sessão de 02 de setembro de 2010.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 63 A 73 DESTE PROSPECTO E FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, PARA CONHECER OS RISCOS A SEREM CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA AS OFERTAS PÚBLICAS DE DISTRIBUIÇÃO E AQUISIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DOS CRI SENIORES E DOS CRI SUBORDINADOS, DE SUA EMISSORA E DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS.

ANBIMA

A(O) presente oferta pública (programa) foi elaborada(o) de acordo com as normas de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, atendendo, assim, a(o) presente oferta pública (programa), aos padrões mínimos de informação exigidos pela ANBIMA, não cabendo à ANBIMA qualquer responsabilidade pelas referidas informações, pela qualidade da emissora e/ou ofertantes, das Instituições Participantes e dos valores mobiliários objeto da(o) oferta pública (programa). Este selo não implica recomendação de investimento. O registro ou análise prévia da presente distribuição não implica, por parte da ANBIMA, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da companhia emissora, bem como sobre os valores mobiliários a serem distribuídos.

COORDENADOR LÍDER

BTG PACTUAL

ASSESSOR LEGAL

PEDRAZA • MAXIMIANO KAWASAKI • ASSOLINI
ADVOGADOS ASSOCIADOS

AGENTE FIDUCIÁRIO E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

PENTÁGONO

A data deste Prospecto Definitivo é 13 de outubro de 2010

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO 3
- Definições 5
- Considerações Preliminares sobre Estimativas e Projeções 17
- Resumo das Características da Oferta 19
- Identificação da Emissora, do Coordenador Líder, dos Consultores e dos Auditores 29
- Informações Cadastrais da Emissora 33
- Sumário da Emissora, do Coordenador Líder e da LGR SSA 35

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 37
- Informações Relativas à Oferta 39
- Informações Sobre os CRI da 6ª Série 57
- Classificação de Risco 59
- Destinação dos Recursos 61

3. FATORES DE RISCO 63
- Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta 65
- Fatores de Risco Relacionados ao setor de Shopping Center e à LGR SSA 67
- Fatores de Risco Relacionados ao Brasil 70
- Fatores relativos a Alterações na Legislação Tributária Aplicável aos CRI 71
- Demais Riscos 73

4. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 75
- Características do Direito Real de Superfície 77
- Características dos Créditos Imobiliários 79
- Procedimentos de Cobrança dos Créditos Imobiliários 83
- Informações Estatísticas sobre os Créditos Imobiliários 85
- Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários 87
- Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem Removidos 89

5. INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSORA 91
- Informações sobre a Emissora 93

6. INFORMAÇÕES SOBRE A LGR 95
- Constituição da LGR 97
- Principais Quotistas 97
- Administração 97
- Vantagens Competitivas 97
- Posição de Mercado no Brasil 98
- Acordo de Quotistas 98

7. INFORMAÇÕES SOBRE A LGR SSA 99
- Constituição da LGR SSA 101
- Principais Quotistas 101
- Administração 101
- Histórico do Shopping Iguatemi Salvador 101
- Concorrência para o Histórico do Shopping Iguatemi Salvador 102
- Visão Geral do Setor de *Shopping Centers* 102
- Informações Financeiras Selecionadas 105
- Análise e Discussão sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional da LGR SSA 106

8. O SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL 107
- Ação Governamental e Regulamentação da Securitização Imobiliária 109
- Tratamento Tributário Aplicável às Securitizadoras 111
- Tributos Incidentes sobre o Investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários 113

9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES 117
- Relacionamento entre as Instituições envolvidas na Operação 119

10. ANEXOS 121
- ANEXO I - Formulário de Referência da Emissora 123
- ANEXO II -Ata de Reunião de Diretoria que Aprova a Emissão 213
- ANEXO III – Escritura de Superfície, conforme re-ratificada 219
- ANEXO IV – Escritura de Emissão CCI e respectivo 1º Aditamento 235
- ANEXO V - Contrato de Cessão 1ª CCI e respectivo 1º Aditamento 271
- ANEXO VI – Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI 309
- ANEXO VII – Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel e respectivo 1º Aditamento 341
- ANEXO VIII – Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e respectivos Aditamentos 393
- ANEXO IX – Termo de Securitização e respectivo 1º Aditamento 447
- ANEXO X - Súmula da Agência de *Rating* 525
- ANEXO XI – Declaração da Emissora nos termos do art. 56 da Instrução CVM 400 539
- ANEXO XII – Declaração do Coordenador Líder nos termos do art. 56 da Instrução CVM 400 543
- ANEXO XIII – Declaração do Agente Fiduciário 547
- ANEXO XIV – Declaração da Instituição Custodiante das CCI 551

11. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA 555
- Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007 557
- Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008 579
- Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2009 601
- Informações Trimestrais - ITR referente ao período de três meses encerrado em 31 de março de 2010 627

12. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA LGR SSA 655
- Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2009 657

1. INTRODUÇÃO

- Definições
- Considerações Preliminares sobre Estimativas e Projeções
- Resumo das Características da Oferta
- Identificação da Emissora, do Coordenador Líder, Consultores e Auditores
- Informações Cadastrais da Emissora
- Sumário da Emissora, do Coordenador Líder e da LGR SSA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado a eles atribuído, salvo referência diversa neste Prospecto:

"1ª CCI":	Significa a CCI da Série ISSA nº 0001, emitida pela Cedente nos termos da Escritura de Emissão, representativa de 39,03088683% (trinta e nove inteiros, três milhões, oitenta e oito mil, seiscentos e oitenta e três centésimos de milionésimo por cento) do Preço Fixo, a qual foi cedida pela Cedente à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão 1ª CCI;
"2ª CCI":	Significa a CCI da Série ISSA nº 0002, emitida pela Cedente nos termos da Escritura de Emissão, representativa de 60,96911317% (sessenta inteiros, noventa e seis milhões, novecentos e onze mil, trezentos e dezessete centésimos de milionésimo por cento) do Preço Fixo, a qual foi cedida pela Cedente à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI;
"3ª CCI":	Significa a CCI da Série ISSA nº 0003, emitida pela Cedente nos termos da Escritura de Emissão, emitida pela Cedente nos termos da Escritura de Emissão, representativa da totalidade do Preço Fixo Adicional, com valor de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), a qual foi cedida pela Cedente à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI;
"Administradora":	Aliansce Shopping Centers S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na R Dias Ferreira, nº 190, conj. 301 - parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.082.980/0001-03;
"Agência de *Rating*":	Standard & Poor´s (S&P);
"Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante" ou "Pentágono":	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 4, Grupo 514, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38l;
"Alienação Fiduciária de Imóvel":	Por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cedente e a Devedora alienaram, na parte em que lhes é cabida respectivamente, a fração ideal de 15,85% (quinze inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) do Condomínio Naciguat em favor da Emissora, o qual poderá ser parcialmente liberado até o percentual mínimo de 6% (seis inteiros por cento), na forma prevista no referido instrumento, em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas;
"ANBIMA":	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais;
"Anúncio de Encerramento":	Anúncio de encerramento da Oferta, publicado nos termos do artigo 29 de Instrução CVM 400;
"Anúncio de Início":	Anúncio de início da Oferta, publicado na forma do Artigo 52 da Instrução CVM 400;
"Área Bruta Locável"	Área Bruta Locável;

"Aviso ao Mercado":	Aviso ao mercado da Oferta, publicado na forma do Artigo 53 da Instrução CVM 400;
"BM&FBOVESPA":	BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros;
"BACEN":	Banco Central do Brasil;
"*Bookbuilding*" ou "Procedimento de *Bookbuilding*":	Procedimento de coleta de intenções de investimento organizado pelo Coordenador Líder para definição da remuneração dos CRI, em conformidade com o artigo 44 da Instrução CVM 400;
"Cascata de Pagamentos":	Os CRI Seniores e os CRI Subordinados deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior: (i) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data da amortização extraordinária; (ii) Juros Remuneratórios dos CRI Seniores; (iii) Juros capitalizados em meses anteriores e não pagos; (iv) Juros vincendos no respectivo mês de pagamento; (v) Amortização dos CRI Seniores, conforme tabela vigente, e encargos moratórios eventualmente incorridos; (vi) Recomposição do Fundo de Reserva, se for o caso; e (viii) Amortização extraordinária dos CRI Subordinados
"CCI":	Em conjunto, a 1ª CCI, a 2ª CCI e a 3ª CCI, todas fracionárias, emitidas pela Cedente sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, por meio da celebração da Escritura de Emissão, estando as CCI custodiadas na Instituição Custodiante;
"Cedente" ou "LGR":	LGR Empreendimentos e Participações Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1235, Sala 501, Parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.154.783/0001-54;
"Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios":	Por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Devedora cedeu fiduciariamente os Direitos Creditórios, em favor da Emissora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;
"CETIP":	CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos;
"Código Anbima":	Código Anbima de Regulação e Melhores Práticas para as Oferta Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, datado de 9 de junho de 2010;
"Código Civil" ou "Lei nº 10.406/02":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;

"Condições Precedentes":	Condições previstas nos Contratos de Cessão, que devem ser previamente atendidas ou dispensadas para que a Cedente faça jus ao pagamento do Valor da Cessão pela Emissora;
"Condomínio Naciguat":	Condomínio desenvolvido sobre o terreno objeto da matrícula nº 10.404, do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, e titular de 67,83% (sessenta e sete inteiros e oitenta e três centésimos por cento) da área bruta locável do Shopping Iguatemi Salvador;
"Condomínio Riguat"	Condomínio desenvolvido sobre o terreno objeto da matrícula nº 14.376, do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, e titular de 10,33% (dez inteiros e trinta e três centésimos por cento) da área bruta locável do Shopping Iguatemi Salvador;
"Conta do Patrimônio Separado":	Conta corrente nº 0001376-5, Agência nº 3391, do Banco Bradesco S.A. (nº 237), de titularidade da Emissora, ou outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito, na qual os Créditos Imobiliários serão pagos pela Devedora e onde os Direitos Creditórios, definidos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e cedidos fiduciariamente, serão depositados pela Administradora, de acordo com os termos e condições previstos no referido instrumento;
"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel":	*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças* firmado em 05 de maio de 2010, bem como todos e quaisquer posteriores aditamentos firmados entre a Devedora, a Cedente e a Emissora, por meio do qual foi constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel;
"Contrato de Cessão 1ª CCI":	*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* firmado em 05 de maio de 2010, entre a Cedente, a Emissora e a Devedora, por meio do qual os Créditos Imobiliários da 1ª CCI, representados pela 1ª CCI, foram cedidos pela Cedente à Emissora, entre outras avenças;
"Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI":	*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* firmado em 29 de setembro de 2010, entre a Cedente, a Emissora e a Devedora, por meio do qual os Créditos Imobiliários da 2ª e da 3ª CCI, representados pela 2ª CCI e pela 3ª CCI, foram cedidos pela Cedente à Emissora, entre outras avenças, observada a condição suspensiva estabelecida no subitem 1.1.1. do referido instrumento;
"Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios":	*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças* firmado em 05 de maio de 2010, bem como todos e quaisquer posteriores aditamentos firmados entre a Devedora, a Emissora, a Cedente e a Administradora, por meio do qual foi constituída a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
"Contrato de Distribuição":	*Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 7ª e 8ª Séries da 4ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A.*, firmado em 16 de setembro de 2010, entre a Emissora e o Coordenador Líder;
"Contratos de Cessão":	Quando mencionados em conjunto, o Contrato de Cessão 1ª CCI e o Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI;

"Coordenador Líder" "BTG Pactual" ou "Formador de Mercado":	Banco BTG Pactual S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45;
"Créditos Imobiliários":	Em conjunto, os Créditos Imobiliários da 1ª CCI e os Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª CCI, correspondentes à contraprestação à concessão do Direito Real de Superfície sobre o Imóvel, sendo (i) 178 (cento e setenta e oito) parcelas mensais fixas de R$ 806.233,60 (oitocentos e seis mil, duzentos e trinta e três reais e sessenta centavos), a primeira delas vencendo-se em 10/08/2010, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes e (ii) 15 (quinze) parcelas anual fixas de R$ 334.731,02 (trezentos e trinta e quatro mil, setecentos e trinta e um reais e dois centavos) a primeira vencendo-se em 10/02/2011, e as demais no mesmo dia e mês dos anos subsequentes, atualizadas monetariamente, a cada período anual, ou na menor periodicidade prevista em lei, com base na variação acumulada do IGP-DI/FGV, (iii) Além do Preço Fixo previsto acima, ainda como contraprestação à concessão da Superfície, uma remuneração adicional no valor de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), devido na data de 10 de maio de 2025, atualizado monetariamente, a cada período anual, ou na menor periodicidade prevista em lei, com base na variação acumulada do IGP-DI/FGV, na forma prevista nos Itens 4.1. e 4.2. da Escritura de Superfície ("Preço Fixo Adicional" e, em conjunto com o Preço Fixo, "Preço"), e (iv) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora em virtude da Escritura de Superfície, incluindo a Indenização prevista no Item 9.4 da Escritura de Superfície, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Superfície;
"Créditos Imobiliários da 1ª CCI":	Créditos imobiliários representativos de 39,03088683% (trinta e nove inteiros, três milhões, oitenta e oito mil, seiscentos e oitenta e três centésimos de milionésimo por cento) do Preço Fixo, que corresponde a R$ 35.014.069,28 (trinta e cinco milhões quatorze mil sessenta e nove reais e vinte e oito centavos), na data de 05 de maio de 2010;
"Créditos Imobiliários da 2ª e da 3ª CCI":	Créditos imobiliários representativos de (i) 60,96911317% (sessenta inteiros, noventa e seis milhões, novecentos e onze mil, trezentos e dezessete centésimos de milionésimo por cento) do Preço Fixo, que corresponde a R$ 54.694.549,27 (cinquenta e quatro milhões, seiscentos e noventa e quatro mil, quinhentos e quarenta e nove reais e vinte e sete centavos), na data de 05 de maio de 2010, representados pela 2ª CCI, e (ii) créditos imobiliários representativos da totalidade do Preço Fixo Adicional, com valor de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), em 28 de setembro de 2010, representados pela 3ª CCI;
"CRI Seniores":	São os CRI da 7ª Série da 4ª Emissão da Emissora. Os CRI Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos em relação aos CRI Subordinados, sendo que as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado são pagas antes dos CRI Seniores, de acordo com a Cascata de Pagamentos. Dessa forma, os CRI Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRI Seniores;

"CRI Subordinados":	São os CRI da 8ª Série da 4ª Emissão da Emissora. Os CRI Subordinados serão devidos em 10 de maio de 2025, data final de vencimento dos CRI, conforme item 3.1 do Termo de Securitização, podendo ser amortizados extraordinariamente a qualquer momento, observando-se a Cascata de Pagamentos definida na cláusula oitava do Termo de Securitização. O valor devido em razão dos CRI Subordinados, desde a data de sua emissão até o seu vencimento final, serão atualizados monetariamente, conforme disposto no item 5.4. do referido Termo, com base na variação acumulada do IGP-DI/FGV. Os recursos eventualmente excedentes dos Créditos Imobiliários, após o atendimento da Cascata de Pagamentos, serão devidos e pagos integralmente aos titulares dos CRI Subordinados, em igual proporção, a título de prêmio pela Subordinação;
"CRI":	Os CRI Seniores e os CRI Subordinados, quando mencionados em conjunto, integrantes da presente 7ª e 8ª Séries da 4ª Emissão da Emissora;
"CRI da 6ª Série":	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série da 4ª Emissão da Emissora, aos quais os Créditos Imobiliários da 1ª CCI encontram-se vinculados, e que serão resgatados imediatamente após o encerramento da liquidação financeira da Oferta dos CRI da presente Emissão, de modo que os Créditos Imobiliários da 1ª CCI, bem como a respectiva 1ª CCI que o representa, estejam livres para, em conjunto com a 2ª CCI e a 3ª CCI, servirem de lastro para a presente Emissão;
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários;
"Dação em Pagamento":	Nos termos previstos no Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, após o atendimento das Condições Precedentes, efetuar o pagamento de parte do Valor da Cessão mediante dação em pagamento dos CRI Subordinados, objeto desta Emissão, à Cedente;
"Data de Emissão":	10 de julho de 2010;
"Data de Aniversário":	Dia 10 (dez) de cada mês;
"Devedora" ou "LGR SSA":	LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1.235, sala 501, CEP 22440-034, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.329.351/0001-02;
"Dia Útil":	Todo e qualquer dia exceto sábado, domingo ou feriado nacional;
"Direito Real de Superfície":	O direito real de superfície constituído sobre o Imóvel, abrangendo todas as suas acessões e benfeitorias, bem como o espaço aéreo, de titularidade da Devedora, em decorrência da Escritura de Superfície, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro, na Lei 10.257/01 e na legislação urbanística aplicável;
"Direitos Creditórios":	A fração de 22,36% (vinte e dois inteiros e trinta e seis centésimos por cento) do valor total líquido (i) dos aluguéis pagos pelos locatários em virtude da locação das lojas do Condomínio Naciguat ("Locatários"), atualizados monetariamente na forma prevista nos contratos de locação das Lojas, incluindo encargos moratórios e multas; (ii) dos valores pagos pelos Locatários a título de cessão de direitos (*res sperata*); (iii) dos valores pagos

	pelos Locatários como remunerações por merchandising e uso do *mall*; e (iv) todos e quaisquer direitos creditórios titulados pelos proprietários do Condomínio Naciguat em decorrência da exploração econômica do Shopping Iguatemi Salvador, subtraída a totalidade das Despesas (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios) de responsabilidade da Devedora em face do Condomínio Naciguat;
"Documentos da Operação":	Quando referidos em conjunto, (i) a Escritura de Superfície, (ii) a Escritura de Emissão, (iii) o Contrato de Cessão 1ª CCI, (iv) o Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, (vi) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (vii) Termo de Securitização, (viii) o Contrato de Distribuição, e (ix) os Boletins de Subscrição dos CRI, bem como os eventuais aditamentos aos instrumentos acima descritos;
"Emissão":	A presente emissão dos CRI da 7ª e 8ª Séries da 4ª Emissão da Emissora;
"Emissora":	Gaia Securitizadora S.A., companhia aberta, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.587.384/0001-30, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, n.º 288, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000;
"Escritura de Emissão":	*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural* firmado em 05 de maio de 2010, entre a Cedente, a Instituição Custodiante e a Devedora, por meio do qual as CCI foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;
"Escritura de Superfície":	*Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície* lavrada em 05 de maio de 2010, perante o 23º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, re-ratificada em 05 de julho de 2010, nos termos da Escritura de Re-ratificação de Outra Concessão de Direito Real de Superfície, e rerratificada em 28 de setembro de 2010, nos termos da Escritura de Rerratificação da Concessão de Direito Real de Superfície, lavradas perante o 23º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, por meio do qual a Cedente concedeu à Devedora, a título oneroso, o Direito Real de Superfície sobre o Imóvel;
"Eventos de Multa Indenizatória":	Sem prejuízo dos Eventos de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nos Contratos de Cessão, a Cedente responderá pela existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários durante todo o prazo de duração das Obrigações Garantidas, de modo que a Cedente pagará à Emissora a Multa Indenizatória caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos: (i) a existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja contestada pela Devedora e/ou pela Cedente, judicial ou extrajudicialmente, ou a inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida em primeira instância, no todo ou em parte, sob qualquer fundamento, inclusive com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, total ou parcial, da Escritura de Superfície, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários, ou seja decorrente de falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas pela Devedora na Escritura de Superfície e pela Cedente nos Contratos de Cessão; ou (ii) o direito a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, de que é titular a Emissora, não puder ser exercido, em sua plenitude, por qualquer motivo.

"Eventos de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários":	Conforme previsto nos Contratos de Cessão, a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários ocorrerá caso se verifique qualquer um dos eventos de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, hipótese na qual a Cedente estará obrigada a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Recompra: (a) se a Escritura de Superfície vier a ser rescindida por qualquer motivo; (b) caso a Devedora e/ou a Cedente requeira(m) sua recuperação judicial ou extrajudicial, tenha(m) sua falência requerida e não elidida no prazo legal ou decretada; ou esteja(m) sujeito(s) a qualquer forma de concurso de credores; (c) se ocorrer mora no pagamento de qualquer tributo, imposto, taxa ou outras contribuições, lançadas ou incidentes sobre o Condomínio Naciguat, exceto se (i) a exigibilidade desses créditos estiver suspensa e (ii) notificada para efetuar o pagamento desses débitos a Devedora e/ou a Cedente o fizer no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da notificação; (d) se não forem mantidos em dia os pagamentos de quaisquer outras contribuições, condomínios, contribuições associativas, lançadas ou incidentes sobre o Condomínio Naciguat, exceto se (i) a exigibilidade desses créditos estiver suspensa e (ii) notificada para efetuar o pagamento desses débitos a Devedora e/ou a Cedente o fizer no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da notificação; (e) se a Devedora e/ou a Cedente não mantiver(em) o Condomínio Naciguat em estado de conservação, segurança e habitabilidade, desde acarrete na diminuição do valor do Condomínio Naciguat, conforme avaliação a ser contratada pela Emissora especialmente para este fim, às expensas da Cedente; ou caso a Devedora e/ou a Cedente realizar(em), sem o prévio e expresso consentimento da Emissora, obras de demolição que diminuam o valor do Condomínio Naciguat, conforme avaliação a ser contratada pela Emissora a especialmente para este fim, às expensas da Cedente; (f) se forem prestadas informações ou declarações falsas pela Devedora e/ou pela Cedente em quaisquer dos Documentos da Oferta; (g) ressalvadas as hipóteses expressamente previstas nos Documentos da Oferta, se ocorrer cessão ou transferência, pela Devedora e/ou pela Cedente, sem o consentimento da Emissora, de seus direitos e obrigações decorrentes da Escritura de Superfície e/ou dos Contratos de Cessão, conforme o caso; (h) ressalvadas as hipóteses expressamente previstas nos Documentos da Oferta, se ocorrer cessão ou transferência, pela Devedora e/ou pela Cedente, de seus direitos e obrigações decorrentes da Escritura de Superfície e/ou dos Contratos de Cessão, conforme o caso, ou cessão, promessa de venda, alienação do Imóvel ou constituição de quaisquer ônus, seja de que natureza for, exclusivamente sobre a fração do Condomínio Naciguat gravada com a Alienação Fiduciária de Imóvel; (i) se existir ação desapropriatória tendo por objeto o Condomínio Naciguat e o poder expropriante for imitido na posse (precária, provisória ou definitiva) do Condomínio Naciguat;

	(j) se houver a deterioração ou perecimento, total ou parcial, das Garantias, ou caso essas se tornem inúteis, inábeis ou impróprias para garantir as Obrigações Garantidas; (k) se ocorrer fusão, cisão, incorporação de sociedade, ativos ou ações, ou qualquer outro processo de reestruturação societária pela Devedora, ou, ainda, dissolução da Devedora, desde que: (a) a critério razoável do(s) Investidor(es), conforme deliberado em assembleia geral, a operação societária deteriore significativamente o nível de risco de crédito da Devedora; ou (b) comprometa o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo, neste caso, desde que tal evento não tenha sido satisfatoriamente sanado, a critério razoável do(s) Investidor(es), conforme deliberado em assembleia geral, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de sua ocorrência; ou (c) se, em qualquer hipótese, a Cedente deixe de controlar a Devedora; (l) se ocorrer o inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora, incluindo obrigações pecuniárias oriundas de aceleração de quaisquer contratos, junto a terceiros, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), desde que tal evento não tenha sido plenamente sanado num prazo de 30 (trinta) dias contados de sua ocorrência; (m) se a Devedora vier a sofrer protesto legítimo de títulos, desde que o montante individual ou agregado seja igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), e desde que tal evento não tenha sido plenamente sanado num prazo de 30 (trinta) dias contados de sua ocorrência; (n) se houver criação de qualquer ônus ou gravame exclusivamente sobre a fração do Condomínio Naciguat gravada com a Alienação Fiduciária de Imóvel, de qualquer natureza judicial, extrajudicial, negocial ou não; (o) se ocorrer qualquer fato ou circunstância que afete a capacidade da Devedora e/ou da Cedente de cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Oferta e que isto implique, a critério razoável do(s) Investidor(es), conforme deliberado em assembleia geral, deterioração significativa do nível do risco de crédito da Devedora e/ou da Cedente, desde que tal evento não tenha sido satisfatoriamente sanado num prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da sua ocorrência; e (p) caso ocorra qualquer das hipóteses previstas em lei;
"Fundo de Reserva":	Fundo a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, quando do pagamento do Valor da Cessão, para fazer frente aos pagamentos dos CRI. O Fundo de Reserva será inicialmente correspondente as 2 (duas) primeiras parcelas mensais do Preço Fixo da 1ª CCI e da 2ª CCI, atualizado conforme disposto na clausula quinta e seus subitens do Termo, montante este que será retirado do Valor da Cessão, a ser pago pela Emissora à Cedente, na forma prevista nos Contratos de Cessão. O montante mínimo do Fundo de Reserva será o equivalente aos pagamentos (principal, juros e correção) dos CRI nos 2 (dois) meses subsequentes à Data de Apuração do Fundo de Reserva.

	Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao montante mínimo do Fundo de Reserva, os recursos arrecadados na Conta Vinculada serão direcionados à recomposição do Fundo de Reserva;
"Garantias":	São as garantias que foram constituídas para a presente Emissão, as quais, em conjunto, garantem a totalidade das obrigações decorrentes dos CRI perante os Investidores: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Subordinação; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.
"Gatilho de Amortização Antecipada":	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
"IGP-DI/FGV":	Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
"Indenização":	Na hipótese de extinção da Superfície, em virtude da verificação de qualquer das hipóteses resolutivas a que alude o item 9.3 da Escritura de Superfície, ou de descumprimento de quaisquer obrigações previstas na Escritura de Superfície a Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Cedente multa indenizatória correspondente em valor à soma das parcelas remanescentes do Preço Fixo da Superfície, devidamente atualizadas monetariamente até a data de pagamento, cujo montante total deverá ser pago pela Devedora em parcela única no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias contado da data da extinção da Superfície, sem prejuízo de a Cedente pleitear o pagamento de indenização complementar pelas perdas e danos sofridos;
"Instrução CVM 325":	Instrução da CVM nº 325, de 27 de janeiro de 2000, conforme alterada;
"Instrução CVM 400":	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
"Instrução CVM 414":	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
"Instrução CVM 476":	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
"Imóvel":	A fração ideal de 22,36% (vinte e dois inteiros e trinta e seis centésimos por cento) do Condomínio Naciguat, que representa a fração ideal de 15,16% do total do Shopping Iguatemi Salvador (conforme definido abaixo);
"Investidor(es)":	Os Investidores Qualificados que venham a subscrever ou adquirir os CRI emitidos nos termos da presente Emissão;

"Investidores Qualificados"	Pessoas físicas e jurídicas cujas ordens específicas de investimento representem valores que excedam o limite de aplicação de R$ 300.000,00 (trezentos mil reais), fundos de investimento, Clubes de Investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CETIP e na BM&FBOVESPA, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização e investidores residentes no exterior que invistam no Brasil segundo as normas da Resolução CMN nº. 2.689 e da Instrução CVM 325, não existindo reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos, exceto pela oferta firme de compra de CRI junto ao Coordenador Líder a ser realizada pelas Pessoas Vinculadas, até o dia 20 de setembro de 2010, que precedeu a realização do Procedimento de Bookbuilding em mais de 7 (sete) dias úteis. O Coordenador Líder, com anuência da Emissora, organizará a colocação dos CRI perante os investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, desde que as ordens específicas de investimentos dos mesmos representem valores que excedam o limite de aplicação;
"Lei nº 6.404/76" ou "Lei das Sociedades por Ações":	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Lei nº 9.514/97":	Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
"Lei nº 10.931/04":	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Lote Suplementar":	Conforme previsto no Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição, de acordo com as condições de mercado e da demanda, pelos investidores, para aquisição dos CRI, à época da realização da colocação dos CRI, a Emissão poderá ser aumentada por lote suplementar, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com a Emissora, em montante equivalente a até 15% (quinze por cento) do valor total desta Emissão, nos termos do artigo 24 da Instrução da CVM nº 400.
"Multa Indenizatória":	Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, a Cedente estará obrigada, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Emissora multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor corresponderá ao saldo devedor dos CRI à época do efetivo pagamento da multa em questão, acrescido de todos os seus encargos contratuais e legais;
"Obrigações Garantidas":	(i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora na Escritura de Superfície e suas posteriores alterações, o que inclui, principalmente, mas não se limitando, o pagamento dos Créditos Imobiliários, e (ii) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente nos Contratos de Cessão e suas posteriores alterações, o que inclui, principalmente, mas não se limitando, a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e a Multa Indenizatória;
"Outras Lojas":	Determinadas lojas, não integrantes do Condomínio Naciguat e do Condomínio Riguat, correspondentes a 21,84% (vinte e um inteiros e oitenta e quatro por cento) da área bruta locável do Shopping Iguatemi Salvador;

"Patrimônio Separado":	Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários e suas Garantias, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
"Prazo de Recompra Compulsória"	Prazo de até 30 (trinta) dias a contar do recebimento de notificação realizada pela Emissora, noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários;
"Preço":	O Preço Fixo e o Preço Fixo Adicional, quando referidos conjuntamente;
"Preço Fixo"	(i) 178 (cento e setenta e oito) parcelas mensais fixas de R$ 806.233,60 (oitocentos e seis mil, duzentos e trinta e três reais e sessenta centavos), a primeira delas vencendo-se em 10/08/2010, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes e (ii) 15 (quinze) parcelas anual fixas de R$ 334.731,02 (trezentos e trinta e quatro mil, setecentos e trinta e um reais e dois centavos) a primeira vencendo-se em 10/02/2011, e as demais no mesmo dia e mês dos anos subsequentes, atualizadas monetariamente, a cada período anual, ou na menor periodicidade prevista em lei, desde a data de celebração da Escritura de Superfície, com base na variação acumulada do IGP-DI/FGV;
"Preço Fixo Adicional"	Além do Preço Fixo previsto, ainda como contraprestação à concessão da Superfície, o Cedente fará jus ao recebimento de uma remuneração adicional no valor de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), devido na data de 10 de maio de 2025, na forma prevista nos itens 4.1. e 4.2. da Escritura de Superfície;
"Prospecto"	O presente Prospecto Definitivo de distribuição pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª e 8ª Séries da 4ª Emissão da Emissora.
"Público Alvo da Oferta"	São os Investidores Qualificados;
"Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários":	Caso ocorra qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, a Emissora poderá retroceder os Créditos Imobiliários, no estado em que se encontrarem, à Cedente, que, nessa hipótese, adquirirá automática e compulsoriamente os Créditos Imobiliários e ficará obrigada a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Recompra;
"Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários":	A Cedente tem a faculdade de a qualquer momento, a partir de 05 de maio de 2013, nos termos do item 6.5 do termo de Securitização, realizar a recompra facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, com o intuito de que a Emissora realize o Resgate Compulsório dos CRI.
"Regime Fiduciário":	Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, bem como sobre as Garantias, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;
"RGI"	Registro Geral de Imóveis;

"Shopping Iguatemi Salvador":	O empreendimento imobiliário denominado Shopping Center Iguatemi Bahia, localizado na Avenida Tancredo Neves, 148, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, desenvolvido sobre o terreno objeto da matrícula nº 10.404, da matrícula nº 14.376, dentre outras, todas do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, com área total construída de 166.000 m² e área bruta locável total de 72.002,32 m², constituído: a) pelo Condomínio Naciguat; b) pelo Condomínio Riguat; e c) pelas Outras Lojas;
"Subordinação":	Espécie de garantia proporcionada aos CRI Seniores em relação aos CRI Subordinados, no sentido de que os primeiros são pagos pela Emissora antes que os segundos, em estrita observância à Cascata de Pagamentos;
"Solo":	A titularidade de domínio sobre a propriedade residual em relação ao Direito de Superfície do Imóvel;
"Taxa Máxima de Remuneração":	É a taxa máxima de juros de 8,40% (oito inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, que será aplicável aos CRI Seniores, após a realização do Procedimento de *Bookbuilding*;
"Termo de Securitização" ou "Termo":	O *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 7ª e 8ª Séries da 4ª Emissão de CRI da Emissora*, celebrado em 29 de setembro de 2010, conforme aditado na mesma data, entre a Emissora e o Agente Fiduciário;
"Valor da Cessão":	Pela cessão dos Créditos Imobiliários 2ª e 3ª CCI, a Cessionária pagará à Cedente o valor da cessão, que será determinado com base no Valor Nominal dos Créditos Imobiliários 2ª e 3ª CCI, devidamente atualizado pela variação acumulada do IGP-DI/FGV, pro rata die, descontado a valor presente pela Taxa Máxima de Remuneração, a qual será calculada a partir de um ano de 252 Dias Úteis até a data do efetivo pagamento, sendo que este montante corresponderá ao valor de R$ 49.209.165,09 (quarenta e nove milhões, duzentos e nove mil, cento e sessenta e cinco reais e nove centavos) para a 2ª CCI e R$ 15.258.232,07 (quinze milhões, duzentos e cinquenta e oito mil, duzentos e trinta e dois reais e sete centavos) para a 3ª CCI, na data de 13 de Outubro de 2010;
"Valor de Recompra"	O valor necessário à liquidação integral dos CRI, apurado na data de seu efetivo pagamento, calculado na forma e nas condições estabelecidas no Termo de Securitização, sendo certo que na hipótese de mora, incidirão, sobre o Valor de Recompra, multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário.

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES SOBRE ESTIMATIVAS E PROJEÇÕES

Da LGR SSA

Muitas declarações constantes do presente Prospecto constituem estimativas e projeções que não se baseiam em fatos históricos, nem constituem garantias de resultados futuros. Muitas das estimativas e projeções poderão ser identificadas pelo uso de expressões como "acredita", "estima", "antecipa", "pretende", "espera" e "potencial", entre outras. Tais estimativas tratam, entre outras coisas:

- dos investimentos projetados, outros custos, compromissos e receitas da LGR SSA;
- da liquidez da LGR SSA; e
- do desenvolvimento de fontes de receitas adicionais da LGR SSA.

Pelo fato dessas estimativas e projeções envolverem incertezas, há questões importantes que podem fazer com que os resultados efetivos venham a diferir de forma relevante daqueles expressos ou implícitos em tais estimativas e projeções. Essas questões incluem:

- a capacidade de obtenção de financiamento;
- a concorrência;
- obtenção de aprovações e licenças governamentais;
- acontecimentos políticos, econômicos e sociais no Brasil e no exterior;
- operações militares, atos terroristas, guerras e embargos;
- custo e disponibilidade de adequada cobertura de seguros; e
- outros fatores mencionados na Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto.

Da Emissora

Muitas declarações constantes do presente Prospecto constituem estimativas e projeções que não se baseiam em fatos históricos, nem constituem garantias de resultados futuros. Muitas das estimativas e projeções poderão ser identificadas pelo uso de expressões como "acredita", "estima", "antecipa", "pretende", "espera" e "potencial", entre outras. Tais estimativas tratam, entre outras coisas:

- dos investimentos projetados, outros custos, compromissos e receitas da Emissora;
- da liquidez da Emissora; e
- do desenvolvimento de fontes de receitas adicionais da Emissora.

Pelo fato dessas estimativas e projeções envolverem incertezas, há questões importantes que podem fazer com que os resultados efetivos venham a diferir de forma relevante daqueles expressos ou implícitos em tais estimativas e projeções. Essas questões incluem:

- a conjuntura econômica e condições comerciais em geral;
- a concorrência;
- acontecimentos políticos, econômicos e sociais no Brasil e no exterior;
- operações militares, atos terroristas, guerras e embargos; e

- outros fatores mencionados na Seção “Fatores de Risco” e no Formulário de Referência da Emissora.

As estimativas e projeções incluídas neste Prospecto deverão ser analisadas em conjunto com essas informações. Os investidores deverão realizar suas próprias estimativas e projeções, sem basearem-se nas estimativas e projeções incluídas neste Prospecto.

Não há como assegurar que o desempenho futuro da Devedora e da Emissora seja consistente com essas informações. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas, dependendo de várias questões discutidas no presente Prospecto ou no Formulário da Referência da Emissora, incluindo, mas não se limitando, àquelas descritas na seção “Fatores de Risco”. Os investidores são advertidos a examinar com toda a cautela e diligência as informações acerca do futuro da Devedora e da Emissora e a não tomar decisões de investimento unicamente baseados em previsões futuras ou expectativas.

RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Emissão e os CRI. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Termo de Securitização. Para uma descrição mais detalhada da operação que dá origem aos créditos imobiliários subjacentes aos CRI, vide o item "Informações Relativas à Oferta", da Seção "Características da Oferta", nas páginas 39 a 56 deste Prospecto.

Emissora:	Gaia Securitizadora S.A. Para mais informações sobre a Emissora, vide Seção "Informações sobre a Emissora", nas páginas 91 a 93 deste Prospecto.
Coordenador Líder da Oferta:	Banco BTG Pactual S.A. Para mais informações sobre o Coordenador Líder, vide Seção "Sumário do Coordenador Líder", na página 36 deste Prospecto.
Agente Fiduciário:	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.
Créditos Imobiliários:	Em conjunto, os Créditos Imobiliários da 1ª CCI e os Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª CCI, correspondentes à contraprestação à concessão do Direito Real de Superfície sobre o Imóvel, sendo o Preço Fixo representado por (i) 178 (cento e setenta e oito) parcelas mensais fixas de R$ 806.233,60 (oitocentos e seis mil, duzentos e trinta e três reais e sessenta centavos), a primeira delas vencendo-se em 10/08/2010, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes e (ii) 15 (quinze) parcelas anual fixas de R$ R$ 334.731,02 (trezentos e trinta e quatro mil, setecentos e trinta e um reais e dois centavos) a primeira vencendo-se em 10/02/2011, e as demais no mesmo dia e mês dos anos subsequentes, atualizadas monetariamente, a cada período anual, ou na menor periodicidade prevista em lei, com base na variação acumulada do IGP-DI/FGV, (iii) Além do Preço Fixo previsto acima, ainda como contraprestação à concessão da Superfície, o Preço Fixo Adicional, no valor de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), devido na data de 10 de maio de 2025, na forma prevista nos Itens 4.1. e 4.2. da Escritura de Superfície, e (iv) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora em virtude da Escritura de Superfície, incluindo a Indenização prevista no Item 9.4 da Escritura de Superfície, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Superfície;
Número da Série e da Emissão dos CRI:	7ª e 8ª Série e 4ª Emissão.
Data e Local da Emissão dos CRI:	São Paulo-SP, 10 de julho de 2010.
Valor Total da Emissão:	R$ 102.321.065,00 (cento e dois milhões, trezentos e vinte e um mil e sessenta e cinco reais).
Quantidade de CRI Emitidos:	298 (duzentos e noventa e oito) CRI, sendo 283 (duzentos e oitenta e três) CRI Seniores, relativos à 7ª Série, e de 15 (quinze) CRI Subordinados, relativos à 8ª Série.
Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores:	R$ 308.555,00 (trezentos e oito mil e quinhentos e cinquenta e cinco reais), na Data de Emissão.

Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados:

R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), na Data de Emissão.

Forma dos CRI:

Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade do CRI será comprovada pelo extrato da conta de depósito aberta em nome de cada titular e emitido pela CETIP e pela BM&FBOVESPA.

Prazo e Data de Vencimento:

Os CRI terão prazo de 178 (cento e setenta e oito) meses, a partir da Data de Emissão, com vencimento em maio de 2025, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado.

Cálculo do saldo devedor dos CRI Seniores e da atualização monetária:

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

SDa = Sdmant x 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 do IGP-DI/FGV, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

projeção = Variação do número índice do IGP-DI/FGV, divulgado pela FGV, relativo ao mês do cálculo, ou, caso ainda não esteja disponível, utilizar-se-á a variação do número índice do IGP-DI/FGV referente ao mês anterior. A projeção será utilizada provisoriamente até a divulgação do número índice do mês atual;

Considera-se data de aniversário o dia 10 (dez) de cada mês;

NI_k= Valor do número índice do IGP-DI/FGV, divulgado pela FGV, do mês imediatamente anterior ao mês da próxima Data de Aniversário, caso o índice ainda não tenha sido divulgado utilizar-se-á a projeção;

Ni_{k-1}= Valor do número índice do IGP-DI/FGV, divulgado pela FGV, do 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, 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.

Cálculo do saldo devedor dos CRI Subordinados e da atualização monetária:

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

SDaS = SdmantS x C + JS,

onde:

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

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

JS = Juros apurados e não pagos, acumulados ao saldo devedor, conforme definido adiante.

Juros Remuneratórios dos CRI Seniores:

A partir da Data de Emissão, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI atualizado, incidirão juros remuneratórios calculados de acordo com a fórmula estabelecida abaixo, pagos ao final de cada Período de Capitalização, sendo certo que a remuneração dos CRI da 7ª Série será definida em Procedimento de *Bookbuilding*, observada a Taxa Máxima de Remuneração.

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

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

SDa = Conforme definido acima.

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

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

onde:

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

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

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

Pagamento dos Juros Remuneratórios:

A Remuneração será devida a partir da Data de Emissão, sendo o pagamento da Remuneração realizado mensalmente, conforme disposto no item 3.1 do Termo de Securitização. A primeira data de pagamento da Remuneração será o dia 10 de Agosto de 2010.

Para mais informações sobre o Pagamento dos Juros Remuneratórios, vide Seção "Características da Oferta", na página 44 deste Prospecto.

Amortização Extraordinária:

Na hipótese de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, 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 Seniores, até o 2º (segundo) Dia Útil seguinte ao do recebimento dos Créditos Imobiliários.

Na hipótese de amortização extraordinária dos CRI Seniores, a Emissora elaborará e disponibilizará à CETIP e à BM&FBOVESPA, conforme o caso, e ao Agente Fiduciário uma nova tabela de

pagamentos dos 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, representados pelas CCI e utilizados como lastro da Emissão. Esta tabela deverá ser elaborada e enviada ao Agente Fiduciário num prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis após o evento de amortização extraordinária.

Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em 15 (quinze) parcelas anuais a contar da Data de Emissão, sendo a amortização paga no dia 12 de janeiro de cada ano. A primeira data de pagamento da Parcela Anual de Amortização será o dia 12 de janeiro de 2010.

Cálculo da Amortização dos CRI Seniores:

A amortização mensal dos CRI Seniores será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = P^{*}Ci - J_i$$

onde:

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

P = valor atualizado da parcela descrita no Anexo I do Termo de Securitização

Ci = conforme definido abaixo;

J_i = conforme definido acima.

Calculo do Fator acumulado do IGP-DI/FGV

O fator acumulado da variação do IGP-DI/FGV será calculado conforme a seguinte fórmula:

$$Ci = \left(\prod_{k-1}^{n} \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}} \right) ou \left(\frac{projeção}{100} + 1 \right)^{\frac{dcp}{dct}}, onde:$$

n = Fator 1 (um) sendo “n” um número inteiro;

NI_k= Valor do número índice do IGP-DI/FGV, divulgado pela FGV, do mês imediatamente anterior ao mês da próxima Data de Aniversário, caso o índice ainda não tenha sido divulgado utilizar-se-á a projeção;

Ni_{k-1}= Valor do número índice do IGP-DI/FGV, divulgado pela FGV, do mês anterior ao mês ”k”;

Projeção = Conforme definido acima;

dcp = Número de dias úteis entre a data de emissão ou a de aniversário imediatamente anterior e 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, sendo “dct” um número inteiro.

Especificamente entre a Data de Emissão, e o mês imediatamente subsequente, será utilizada a variação do IGP-DI/FGV de maio, sendo que o dct será a quantidade de dias úteis entre a Data de Emissão e o dia 10 do mês subsequente.

Cálculo da Amortização dos CRI Subordinados:

A amortização extraordinária dos CRI Subordinados será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_S = Valor\ \mathrm{Re}cebido_i - (Custos + J_i + AM_i)$$

onde:

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

$Valor\ \mathrm{Re}cebido_i$ = Valor recebido dos Créditos Imobiliários no Período de apuração;

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

J_i = Conforme definido acima;

AM_i = Conforme definido acima.

Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários:

A Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários ocorrerá caso se verifique a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários definidos no item "Definições", da Seção "Introdução", nas páginas 5 a 16 deste Prospecto, hipótese na qual a Cedente estará obrigada a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Recompra.

Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, o Agente Fiduciário será notificado pela Emissora, para que convoque, 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. 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.

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 pela Cedente.

Na hipótese de a assembleia não deliberar pela não Recompra Compulsória, a Emissora deverá notificar a LGR para que esta realize o pagamento do Valor de Recompra, na forma prevista nos Contratos de Cessão.

A LGR pagará o Valor de Recompra no prazo de até 30 (trinta) dias a contar do recebimento de notificação realizada pela Emissora, noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória ("Prazo de Recompra Compulsória").

Na hipótese de mora, incidirão, sobre o Valor de Recompra, multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário.

Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários:

A Cedente poderá, a qualquer momento, a partir de 05 de maio de 2013, nos termos do item 3.10 dos Contratos de Cessão, realizar a Recompra Facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, com o intuito de que a Emissora realize o Resgate Compulsório dos CRI.

Na hipótese do exercício da Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários pela Cedente, conforme previsto no item 6.5. do Termo, a Emissora deverá realizar o Resgate Compulsório da totalidade dos CRI, mediante o pagamento do saldo não amortizado do Valor Nominal Unitário dos CRI, atualizado monetariamente, de acordo com o a Cláusula Quinta do Termo, ainda, observando-se o disposto na Cláusula Oitava do Termo, que corresponderá ao maior dos valores (a) e (b) abaixo ("Valor de Resgate Compulsório"):

(a) VRE = VN; e

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

VRE: Amortização extraordinária ou o resgate antecipado, conforme o caso.
VN: SDa, conforme definido na Cláusula Quinta do Termo. 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 do 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.

Liquidação do Patrimônio Separado

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:

a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;

b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário; ou

c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias, 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.

Não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora previstas nas letras "b" e "c", acima, o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora e/ou da Cedente.

Desdobramento dos CRI:

Nos termos do artigo 16 da Instrução CVM 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, conforme disposto neste inciso "iii", serão considerados CRI em circulação, 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. Os custos incorridos com tal desdobramento serão arcados pelo Investidor. Previamente ao desdobramento dos CRI, as demonstrações financeiras da LGR SSA deverão ser arquivadas perante a CVM, nos termos do inciso III do § 1º do artigo 5º da Instrução CVM 414.
Preço e Forma de Subscrição e Integralização:	A integralização dos CRI será em moeda corrente nacional, de acordo com o preço unitário diário dos CRI, que levará em consideração a atualização monetária e os juros remuneratórios incorridos, se for o caso, entre a Data de Emissão e a respectiva data de integralização dos CRI, calculados *pro rata die*, se necessário.
Registro para Distribuição e Negociação:	Os CRI serão registrados na CETIP e na BM&FBOVESPA para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário, em mercado de balcão organizado.
Procedimento de Distribuição e Colocação dos CRI:	Os CRI serão ofertados publicamente nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 414 e será realizada pelo Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, sob o regime de garantia firme de colocação para a totalidade dos CRI.
Pedidos de Reserva e Lotes máximos ou mínimos:	Não existem reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos, exceto pela oferta firme de compra de CRI junto ao Coordenador Líder a ser realizada pelas Pessoas Vinculadas, até o dia 20 de setembro de 2010, que precedeu a realização do Procedimento de *Bookbuilding* em mais de 7 (sete) dias úteis.
Público-Alvo da Oferta:	O público alvo da Oferta consiste nos Investidores Qualificados, conforme definição constante do item "Definições", da Seção "Introdução", na página 5 deste Prospecto.
Pessoas Vinculadas:	No âmbito da Oferta, qualquer Pessoa Vinculada, qual seja: (i) administrador ou acionista controlador da Emissora, (ii) administrador ou controlador do Coordenador Líder da Oferta, (iii) vinculada à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii), deverá realizar a sua oferta firme de compra de CRI junto ao Coordenador Líder, até o dia 20 de setembro de 2010, que precedeu a realização do Procedimento de *Bookbuilding* em mais de 7 (sete) dias úteis;

Inadequação do Investimento:

O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de CRI no mercado secundário brasileiro é restrita; (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito de empresas do setor imobiliário, bem como do setor de *shopping centers*; (iii) não estejam dispostos a correr o risco da LGR SSA e/ou (iv) não estejam dispostos a correr o risco de execução das Garantias.

Para maiores informações sobre os fatores de risco da Oferta, vide a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 63 a 73 deste Prospecto.

Prazo de Colocação:

Nos termos do Contrato de Distribuição, o prazo máximo de colocação dos CRI será de 5 (cinco) dias úteis após a concessão do registro definitivo da Oferta pela CVM e desde que os CRI tenham sido admitidos à negociação na CETIP e na BM&FBOVESPA, conforme o caso, para o valor total da Oferta, a serem subscritos integralmente pelo Coordenador Líder.

Destinação dos Recursos:

Os recursos obtidos com a distribuição dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor da Cessão, assim como para a realização do resgate antecipado dos CRI da 6ª Série.

Para maiores informações, vide o item "Destinação dos Recursos", da Seção "Características da Oferta", na página 61 deste Prospecto.

Assembleia dos Titulares dos CRI

Respeitado o disposto no item 12.1 e seus subitens do Termo de Securitização 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.

Quorum de Instalação

A assembleia geral dos titulares dos CRI poderá ser convocada (i) pelo Agente Fiduciário; (ii) pela Emissora; (iii) por titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuírem o direito de voto conforme item 12.3 Termo de Securitização; e (iv) pela CVM, com base no artigo 12 da Instrução CVM nº 414, e por analogia com o § 1º do artigo 71, da Lei nº 6.404/1976.

A assembleia geral de titulares de CRI 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, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, os CRI que não possuírem o direito de voto.

Quorum de Deliberação

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 6.404/76.

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

As alterações relativas a (i) Preço da Superfície, (ii) prazo de vigência da Superfície, (iii) forma e local de pagamento do Preço, (iv) índice de reajuste do Preço, (v) periodicidade de reajuste do Preço, e/ou (vi) *quoruns* de deliberação, deverão ser aprovadas pelo menos por 90% (noventa por cento) dos titulares dos CRI em circulação.

	As alterações relativas a (i) substituição ou o reforço das Garantias; (ii) valor, forma e prazo de pagamento da Indenização, conforme prevista no Item 9.4 da Escritura de Superfície; (iii) valor, forma e prazo de pagamento da Multa Indenizatória, e/ou (iv) deliberação pela Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, dependerão da aprovação de pelo menos 2/3 (dois terços) dos titulares dos CRI em circulação. A deliberação acerca do desdobramento do CRI será tomada por titulares de CRI que representem a maioria simples dos CRI em Circulação, por maioria simples dos titulares dos CRI em circulação, sendo que, para esse efeito, serão considerados CRI em circulação, 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, nos termos do art. 16, inciso V, da Instrução CVM 400.
Classificação de Risco	"brAA+", atribuído pela Standard & Poor´s.
Cronograma Estimativo da Oferta	• 27/07/2010: Protocolo do pedido de registro da Oferta • 25/08/2010: Publicação do Aviso ao Mercado • 25/08/2010: Disponibilização do Prospecto Preliminar • 26/08/2010: Início do *Roadshow* • 20/09/2010: Data limite para a realização de ofertas firmes de compra de CRI por parte das Pessoas Vinculadas • 29/09/2010: Data para envido das ordens para o Procedimento de *Bookbuilding* • 11/10/2010: Publicação do Anúncio de Início • 13/10/2010: Data de Liquidação • 14/10/2010: Publicação do Anúncio de Encerramento As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações.
Fatores de Risco	Para uma explicação acerca dos fatores de risco que devem ser considerados cuidadosamente antes da decisão de investimento nos CRI, ver Seção "Fatores de Risco", nas páginas 63 a 73 deste Prospecto.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, a Emissão e a Oferta poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder, e quanto à Emissora na sede da CVM.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DOS CONSULTORES E DOS AUDITORES

A Emissão foi estruturada e implementada pela Emissora e pelo Coordenador Líder em conjunto, os quais contaram, ainda, com o auxílio de assessores legais e demais prestadores de serviços. A identificação e os dados de contato de cada uma dessas instituições e de seus responsáveis, além da identificação dos demais envolvidos e prestadores de serviços contratados pela Emissora para fins da Emissão, encontram-se abaixo.

Emissora
Gaia Securitizadora S.A.
Rua do Rocio, n.º 288, 1º andar, Vila Olímpia
São Paulo – SP, CEP 04552-000
At.: João Paulo dos Santos Pacifico
Tel.: (11) 3113-4510
E-mail: joao.pacifico@gaiasec.com.br
Website: www.gaiasec.com.br

A Emissora é a responsável pela emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da presente Emissão.

Coordenador Líder
Banco BTG Pactual S.A.
Praia do Botafogo, n.º 501, 5º e 6º andares
Rio de Janeiro – RJ, CEP 22250-040
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.729, 8º, 9º e 10º andares
São Paulo – SP, CEP 04538-133
At.: Bruno Licarião
Telefone: (11) 3383-2000
Fac-símile:(11) 3383-2415
E-mail: bruno.licariao@btgpactual.com
Website: www.btgpactual.com

O Coordenador Líder será responsável pela colocação e distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da presente Oferta. O Banco BTG Pactual S.A. atuará ainda na qualidade de formador de mercado dos CRI Seniores, sendo responsável pela realização de negociações dos CRI Seniores no âmbito BM&FBOVESPA, com a finalidade de formar mercado e ampliar a liquidez dos CRI Seniores.

Agente Fiduciário e Instituição Custodiante das CCI
Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Avenida das Américas, n.º 4.200, sala 514, Bloco 04, Ed. Buenos Aires
Rio de Janeiro – RJ, Bairro da Tijuca, CEP 22640-102
At.: Marcelo da Costa Ribeiro
Tel.: (21) 3385-4565
Fax: (21) 3385-4046
E-mail: marcelo@pentagonotrustee.com.br e Cc: trustee@pentagonotrustee.com.br
Website: www.pentagonotrustee.com.br

A Pentágono, na qualidade de agente fiduciário será responsável, dentre outras atribuições, por zelar pelos direitos e interesses dos titulares dos CRI e monitorar as garantias. A Pentágono, na qualidade de instituição custodiante, será responsável, dentre outras atribuições, pela custódia das CCI.

Administradora
Aliansce Shopping Centers S.A.
Rua Dias Ferreira, nº 190, conj. 301, parte
Rio de Janeiro – RJ, Bairro da Tijuca, CEP 22431-050

A Administradora será responsável pelas atividades de controle e gestão do Condomínio Naciguat, sendo responsável por cobrar os respectivos lojistas em relação aos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente em garantia da presente Emissão.

Assessor Legal
Pedraza, Maximiano, Kawasaki, Assolini Advogados Associados
Avenida Nações Unidas, n.º 4.777, 13º andar
São Paulo – SP, CEP 05477-000
At.: Alexandre Assolini Mota ou Juliano Cornacchia
Tel.: (11) 3133-2550
Fax: (11) 3133-2505
E-mail: aam@pmka.com.br ou jco@pmka.com.br
Website: www.pmka.com.br

O Assessor legal será o responsável pelo acompanhamento legal da Emissão e elaboração de todos os documentos envolvidos na presente Oferta.

Auditor da Emissora
BDO Trevisan Auditores Independentes
Rua Bela Cintra n.º 952, 3º andar, conjunto 3º
São Paulo – SP, CEP 01415-000
At.: Orlando Octavio de Freitas Junior
Tel.: (11) 3138-5320
Fax: (11) 3138-5182
E-mail: orlando@bdotrevisan.com.br
Website: www.bdotrevisan.com.br

O Auditor da Emissora é a empresa responsável por analisar as atividades desenvolvidas e demonstrações financeiras apresentadas pela Emissora.

Banco Escriturador
Banco Bradesco S.A.
Cidade de Deus, s/n.º
Osasco – SP
At.: José Donizetti de Oliveira
Tel.: (11) 3684-3749
Fax: (11) 3684-2714
E-mail: 4010.donizetti@bradesco.com.br
Website: www.bradescocustodia.com.br

O Banco Escriturador é o responsável pela escrituração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da presente Emissão.

Agência de *Rating*
Standard & Poor´s
Avenida Brigadeiro faria Lima, 201, 18º Andar
São Paulo – SP,
At.: Jean-Pierre Cote Gil
Tel.: (11) 3039-9743
Fax: (11) 3039-9701
E-mail: jp_gil@standardanpoors.com
Website: www.standarandpoors.com

A Agência de *Rating* é a responsável pela análise dos riscos relativos à operação e posterior atribuição de uma classificação do mesmo.

As declarações de veracidade da Emissora e do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, encontram-se anexas a este Prospecto.

Exemplares do Prospecto

Os investidores interessados poderão obter cópias e/ou exemplares deste Prospecto nos seguintes endereços:

Emissora
Gaia Securitizadora S.A.
Rua do Rocio, n.º 288, 1º andar, Vila Olímpia
São Paulo – SP, CEP 04552-000
Website: www.gaiasec.com.br

Coordenador Líder:
Banco BTG Pactual S.A.
Praia do Botafogo, n.º 501, 5º e 6º andares
Rio de Janeiro – RJ, CEP 22250-040
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.729, 8º, 9º e 10º andares
São Paulo – SP, CEP 04538-133
Website: www.btgpactual.com

CVM - Comissão de Valores Mobiliários
Centro de Consulta da CVM-RJ
Rua 7 de Setembro, n.º 111, 5º andar
Rio de Janeiro – RJ, CEP 20159-900
CVM - SP
Rua Cincinato Braga, n.º 340, 2º, 3º e 4º andares
São Paulo – SP, CEP 01333-010
Website: www.cvm.gov.br

CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos
CETIP - RJ
Avenida República do Chile, n.º 230, 11º andar
Rio de Janeiro – RJ, CEP 20031-919
CETIP - SP
Rua Líbero Badaró, n.º 425, 24º andar
São Paulo – SP, CEP 01009-000
Website: www.cetip.com.br

BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros
Rua XV de Novembro nº. 275, Centro
São Paulo – SP - 01013-001
Website: www.bmfbovespa.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA EMISSORA

Identificação	Gaia Securitizadora S.A., companhia aberta inscrita no CNPJ/MF sob nº. 07587384/0001-30, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob NIRE nº. 35.300.369.149.
Sede	A Emissora tem sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, 288, Conjunto 15, 1º andar, Vila Olímpia, São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04552-000.
Diretoria de Relações com Investidores	A Diretoria de Relações com Investidores, sob a responsabilidade da Diretora de Relações com Investidores Sra. Carla Cristina Cavalheiro Lobato, está localizada na Rua do Rocio, 288, Conjunto 15, 1º andar, Vila Olímpia, São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04552-000. A Diretoria pode ser contatada por meio do telefone (11) 3113-4510, fax (11) 3133-2505 ou e-mail carla.lobato@gaiasec.com.br.
Auditores Independentes	BDO Trevisan Auditores Independentes.
Jornais nos quais divulga informações	As informações referentes à Emissora são divulgadas no Jornal O Dia e no Diário Oficial do Estado de São Paulo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER E DA LGR SSA

Encontra-se a seguir um resumo das atividades da Emissora, do Coordenador Líder e da LGR SSA. O presente sumário não contém todas as informações que o investidor deve considerar antes de investir nos CRI. O Investidor deve ler o Prospecto como um todo, incluindo seus anexos e as informações contidas na Seção "Fatores de Risco" e as informações sobre a LGR SSA incorporadas por referência a este Prospecto como se aqui estivessem transcritas (vide Seção "Informações sobre a LGR SSA"), antes de tomar uma decisão de investimento.

Sumário da Emissora

O capital social da Emissora, no valor de R$ 461.000,00 (quatrocentos e sessenta e um mil reais), é dividido em 461.000 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal. Atualmente, não existem ações preferenciais emitidas pela Emissora.

O principal acionista da Emissora é o Sr. João Paulo dos Santos Pacifico, CPF/MF n.º 267.616.938-61, que detém atualmente 304.224 (trezentos e quatro mil, duzentos e vinte e quatro) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, de emissão da Emissora, representando 65,99% do capital social total da Emissora.

Em 11 de março de 2009, ocorreu a troca do controle acionário da Emissora, tendo sido adquirida a totalidade das ações de sua emissão pelo Sr. João Paulo dos Santos Pacifico e pela Sra. Carla Cristina Cavalheiro Lobato, na proporção de 66% (sessenta e seis por cento) para o primeiro e de 34% (trinta e quatro por cento) para a segunda, os quais, em ato subsequente, destinaram 36 (trinta e seis) ações para o Sr. Nelson Zanella dos Santos e 36 (trinta e seis) ações para o Sr. Sergio Venditti, na condição de conselheiros da Emissora, em atendimento ao disposto no artigo 146 da Lei das Sociedades por Ações.

Desta forma, o Sr. João Paulo dos Santos Pacifico passou a titular 237.564 (duzentas e trinta e sete mil e quinhentas e sessenta e quatro) ações de emissão da Emissora e a Sra. Carla Cristina Cavalheiro Lobato, 122.364 (cento e vinte e dois mil e trezentas e sessenta e quatro) ações, totalizando 359.928 (trezentas e cinquenta e nove mil e novecentas e vinte e oito) ações ordinárias, representativas de 99,98% (noventa e nove inteiros e noventa e oito centésimos percentuais) do total das ações ordinárias da Emissora. Com a aquisição das ações acima descritas, o Sr. João Paulo dos Santos Pacífico e a Sra. Carla Cristina Cavalheiro Lobato tornaram-se detentores de participação societária relevante no capital social total da Emissora.

Em 19 de agosto de 2009, foi aprovado, em Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, o aumento de capital no valor de R$ 101.000,00 (cento e um mil reais), passando este, portanto, de R$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais), para R$ 461.000,00 (quatrocentos e sessenta e um mil reais), mediante a emissão de 101.000 (cento e uma mil) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, em tudo idênticas àquelas já existentes, sendo que, do aumento de capital citado, 66.660 ações foram subscritas pelo acionista João Paulo dos Santos Pacífico e 34.340, pela acionista Carla Cristina Cavalheiro Lobato.

Nos primeiros sete meses de operações, a Emissora estruturou e emitiu CRI em montante superior a R$ 560 milhões. Já se posicionando entre as maiores securitizadoras de créditos imobiliários do país

Em 10 de agosto de 2009, a Emissora realizou a sua primeira emissão de CRI, obtendo o rating AAA(bra) pela Fitch Ratings.

Em 09 de setembro de 2009, a Emissora realizou a sua segunda emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, com recebíveis cedidos por sociedades controladas pela Brookfield Incorporações S.A., uma das principais incorporadoras imobiliárias do Brasil, e obteve a classificação de rating AA+(bra), também pela Fitch Ratings. Entre os meses de novembro/09 e janeiro/10, a Emissora realizou mais seis emissões de CRI.

Nestes primeiros meses de vida, Emissora realizou operações com importantes instituições, tais como: Banco BTG Pactual, Banco Fator, Banco Itaú BBA, Credit Suisse Hedging Griffo, Banco Matone, Brookfield Incorporações, Laboratórios Fleury, Scopel e LDI.

Adesão a Padrões de Proteção Ambiental

A Emissora não aderiu a qualquer padrão internacional relativo à proteção ambiental.

Políticas de Responsabilidade Social, Patrocínio e Incentivo Cultural

A Emissora não adota política de responsabilidade social, patrocínio ou incentivo cultural.

Práticas de Governança Corporativa

A Emissora ainda não optou formalmente pelas práticas de Governança Corporativa pelo motivo de não haver intenção, até o momento, de ter em seu capital social outros acionistas além dos quatro atuais detentores de ações do tipo ordinária.

Sumário do Coordenador Líder

O Pactual foi criado em 1983, no Rio de Janeiro, como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários. Em 1989, tornou-se um banco múltiplo, abriu escritório em São Paulo e iniciou sua atuação internacional. Em 1998, expandiu suas atividades para um banco de investimento *full service*. Entre os anos de 2000 e 2009, o Pactual realizou 109 ofertas públicas de ações, segundo ranking da ECM Analytics, com um volume aproximadamente de US$ 22,23 bilhões.

Em 2006, o UBS A.G., instituição global de serviços financeiros, e o Banco Pactual S.A. associaram-se para criar o Banco UBS Pactual S.A., com foco principal na área de pesquisa, finanças corporativas, mercado de capitais, fusões e aquisições, gestão de fortunas (*wealth management*), gestão de recursos de terceiros e de fundos de investimento (*asset management*) e sales & trading. O Banco UBS Pactual S.A. possuía, no Brasil, escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Recife, Belo Horizonte e Porto Alegre.

Em 2008, André Esteves, que comandou a área de Renda Fixa, Moedas e Commodities do UBS A.G., foi diretor-presidente (*chief executive officer*) do UBS para América Latina e diretor-presidente do Banco Pactual S.A.; Pérsio Arida, ex-presidente do Banco Central do Brasil; e um grupo de ex-sócios seniores do Banco Pactual S.A. e diretores do UBS criaram a BTG, uma empresa global de investimentos com mais de 100 profissionais e escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Londres, Nova York e Hong Kong.

Em abril de 2009, o BTG anunciou a aquisição de 100% das ações do Banco UBS Pactual S.A. Nesta data, a BTG administrava US$ 1,4 bilhão em ativos próprios e de terceiros.

O Banco BTG Pactual S.A. possui escritórios em quatro continentes: Ásia, América do Sul, América do Norte e Europa. Sua atuação se dá em três áreas distintas: atividades de banco de investimento *(investment banking*), gestão de recursos de terceiros (*asset management*) e gestão de fortunas (*wealth management*).

Sumário da LGR SSA

A LGR SSA está organizada sob a forma de sociedade limitada, constituída nos termos do Código Civil, tendo por objeto social as seguintes atividades: (i) administração e locação de bens próprios, móveis ou imóveis; e (ii) participação em outras sociedades, bem como em empreendimentos de terceiros independentemente de que se revistam essas sociedades e empreendimentos. É vedado à sociedade praticar atos, ou exercer atividades, que dependam de autorização do Governo Federal, ou que requeiram ou impliquem registro nos Conselhos Federais ou Regionais, a quem compete disciplinar e fiscalizar o exercício de profissionais regulamentados.

A LGR SSA é a responsável pela contraprestação à concessão do Direito Real de Superfície sobre o Imóvel, dívida essa que representa o lastro para a emissão das CCI que lastreiam a presente emissão de CRI.

Adicionalmente, nos termos das Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2009, e de acordo com o relatório da KPMG Auditores Independentes, a LGR SSA encontra-se com Passivo a Descoberto e trata-se de empresa em fase pré-operacional e ainda, que, sua continuidade depende do incremento de suas operações e/ou continuidade do suporte financeiro de seus sócios quotistas. Além disso, as demonstrações financeiras da Devedora, bem como, o respectivo parecer do auditor independente deverão ser arquivados na CVM, devendo ser atualizados anualmente (i) até a data de vencimento dos CRI; ou (ii) até o exercício em que os créditos de responsabilidade da Devedora deixarem de representar mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários que servem de lastro para os CRI da presente Emissão, conforme estabelecido no artigo 5º, parágrafo 2º, da Instrução CVM 414.

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

- Informações Relativas à Oferta
- Informações sobre os CRI da 6ª Série
- Classificação de Risco
- Destinação dos Recursos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Emissão e os CRI. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus anexos, e do Termo de Securitização.

Estrutura da Securitização

Em 05 de maio de 2010, a LGR, na qualidade de cedente, firmou com a LGR SSA, que figurava como cessionária, Escritura de Superfície, por meio da qual a LGR concedeu à LGR SSA, a título oneroso, o Direito Real de Superfície sobre o Imóvel, abrangendo todas as suas acessões e benfeitorias, bem como o espaço aéreo, restando à LGR a titularidade sobre a propriedade residual do Imóvel, e, em contraprestação à concessão do Direito Real de Superfície, a LGR SSA ficou obrigada a pagar à LGR os Créditos Imobiliários previstos na Escritura de Superfície.

Por meio da Escritura de Emissão, em 05 de maio de 2010, celebrada entre a LGR, na condição de emissora, Pentágono, na função de instituição custodiante e a LGR SSA, na qualidade de devedora, que emitiu as 3 (três) CCI, nos termos da Lei nº 10.931/04, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, devidos pela LGR SSA e originados por meio da Escritura de Superfície, acima referida, sendo (i) a 1ª CCI correspondente a R$ 35.014.068,28 (trinta e cinco milhões quatorze mil sessenta e oito reais e vinte e oito centavos) do Preço Fixo, em 05/05/2010; (ii) a 2ª CCI correspondente a R$ 54.694.549,01 (cinquenta e quatro milhões seiscentos e noventa e quatro mil quinhentos e quarenta e nove reais e um centavos) do Preço Fixo, em 05/05/2010; e (iii) a 3ª CCI, representativa da totalidade do Preço Fixo Adicional, com valor de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), em 28 de setembro de 2010.

Em 05 de maio de 2010, por meio do Contrato de Cessão 1ª CCI celebrado entre a LGR, na condição de cedente, e a Emissora, figurando como cessionária, realizaram a cessão da 1ª CCI, que serviu de lastro para emissão dos CRI da 6ª Série, nos termos da Lei nº 9.514/97, conforme condições estabelecidas no termo de securitização referente aos CRI da 6ª Série.

Garantindo o cumprimento das Obrigações Garantidas, foram constituídas, em favor da Emissora, na condição de cessionária: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, por meio do qual a LGR, atuando como concedente, e a LGR SSA, na função de devedora, alienaram fiduciariamente à Emissora, a fração ideal de 15,85% (quinze inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) do Imóvel, na parte em que lhes é cabida, respectivamente, de forma que a LGR alienou fiduciariamente o Solo, enquanto a LGR SSA alienou fiduciariamente o Direito Real de Superfície; (ii) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, firmado em 05 de maio de 2010, entre a LGR SSA, na condição de fiduciante ou devedora, a Emissora, figurando como fiduciária, a Aliansce Shopping Centers S.A., como administradora da cessão, contando, ainda, com a interveniência da LGR, por meio do qual a LGR SSA transferiu a titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios à Emissora; (iii) Contrato de Alienação Fiduciária Cédulas de Crédito Imobiliários, celebrado em 05 de maio de 2010, entre a LGR, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na função de fiduciária e a Pentágono, na condição de instituição custodiante, contando, ainda, com a interveniência da LGR SSA, devedora, por meio do qual a LGR alienou fiduciariamente a 2ª CCI e a 3ª CCI, em favor da Emissora; e (iv) Contrato de Fiança, firmado em 05 de maio de 2010, entre certos fiadores, e a Emissora, na figura de beneficiária da garantia, por meio do qual tais fiadores outorgaram à Emissora suas respectivas fianças.

Por meio de Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI, a LGR, a LGR, na qualidade de cedente, transferiu a titularidade da parcela correspondente aos Créditos Imobiliários da 2ª CCI e 3ª CCI à Emissora, cessionária do instrumento.

Os CRI da 6ª Série serão resgatados imediatamente após o encerramento da liquidação financeira da Oferta dos CRI da presente Emissão e a 1ª CCI, em conjunto com a 2ª CCI e a 3ª CCI, serviram de lastro para a emissão dos CRI da 7ª e 8ª Séries da 4ª Emissão da Emissora, nos termos da Lei nº 9.514/97, conforme condições estabelecidas no Termo de Securitização.

A LGR, na qualidade de titular da 2ª CCI e 3ª CCI, depositadas junto à CETIP e cujas transferências de titularidade são realizadas eletronicamente, cedeu os créditos à Emissora, a qual, por sua vez, vinculou-os à Emissão dos CRI objeto da presente Oferta.

Os CRI são de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, criadas pela Lei nº 9.514/97, e consistem em títulos de crédito nominativo, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários, constituindo promessa de pagamento em dinheiro.

Serão objeto da Oferta para distribuição pública (i) os CRI Seniores da 7ª Série da 4ª Emissão da Emissora em montante de 283 (duzentos e oitenta e três) CRI Seniores, com valor nominal unitário de, R$ 308.555,00 (trezentos e oito mil e quinhentos e cinquenta e cinco reais), na Data de Emissão, perfazendo o valor total de emissão de R$ 85.149.889,00 (oitenta e cinco milhões, cento e quarenta e nove mil, oitocentos e oitenta e nove reais) e (ii) os CRI Subordinados da 8ª Série da 4ª Emissão da Emissora, em número de 15 (quinze) CRI Subordinados, com valor nominal unitário de, R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) na Data de Emissão, perfazendo o valor total de emissão de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).

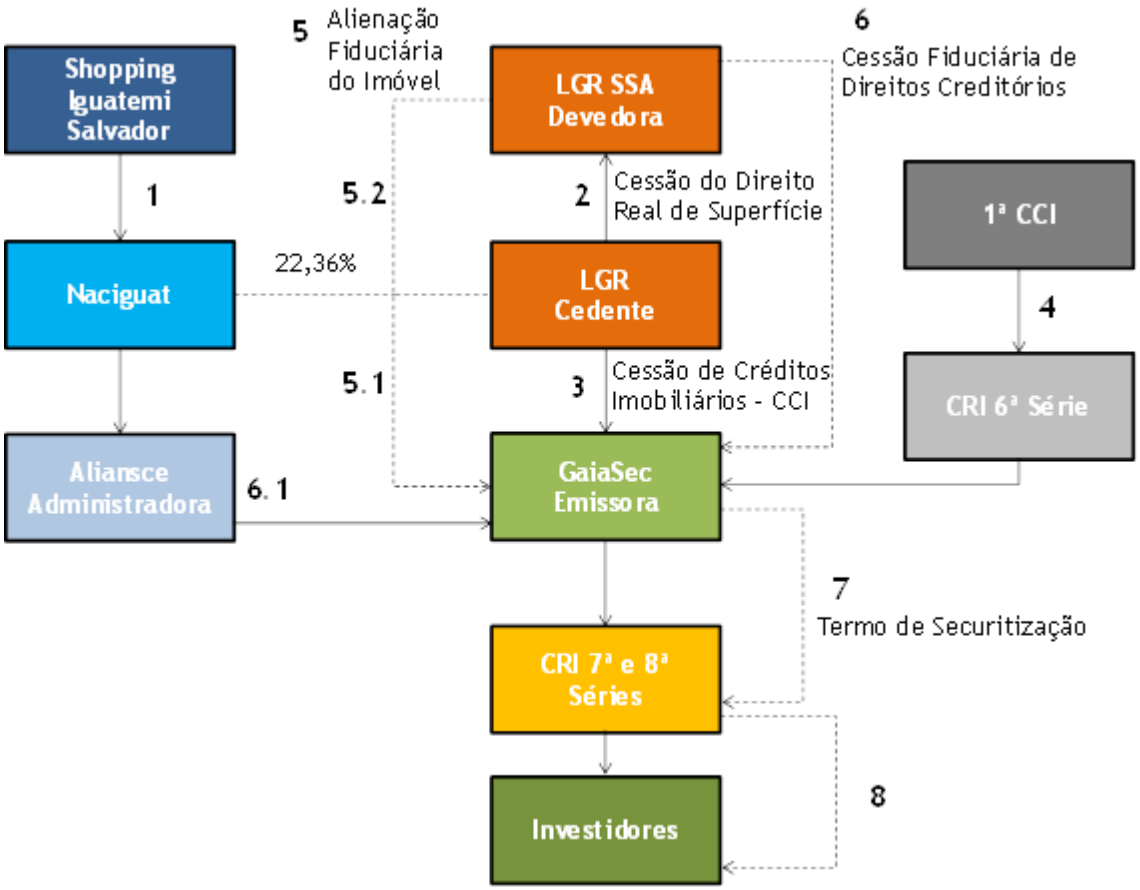
A Emissão foi deliberada em Reunião de Diretoria da Emissora realizada em 27 de julho de 2010, cuja ata encontra-se devidamente registrada perante a JUCESP em 02 de setembro de 2010, sob n° 320.862/10-0.

A LGR SSA realizará o pagamento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sendo vedado à Cedente receber diretamente quaisquer desses pagamentos.

Em garantia do pagamento das CCI, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis foram aditados pelas respectivas partes, por meio da celebração Primeiro Aditamento à Alienação Fiduciária, e Primeiro Aditamento à Cessão Fiduciária, respectivamente, a fim de prever que as Obrigações Garantidas passem a abranger a totalidade das obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI e suas posteriores alterações, o que inclui o cumprimento da obrigação de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e o pagamento de Multa Indenizatória.

A Oferta dos CRI é intermediada pelo Coordenador Líder que se incumbirá de realizar a colocação destes títulos junto aos Investidores.

Abaixo um sumário da estrutura.



Onde:

1. *O Condomínio Naciguat detém 67.83% da área bruta locável ("ABL") total do Shopping Iguatemi Salvador e a LGR tem participação de 22.36% sobre a receita do Condomínio, sendo que os 22,36% representa a fração ideal de 15,16% do total do Shopping Iguatemi Salvador;*

2. *A LGR é titular dos Créditos Imobiliários oriundos da cessão onerosa do Direito Real de Superfície do Imóvel, celebrada entre a LGR e a LGR SSA. Em virtude desta cessão a LGR SSA está obrigada ao pagamento do preço pelo Direito Real de Superfície.*

3. *A LGR, por meio do Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI, cede a Emissora os Créditos Imobiliários da 2ª e da 3ª CCI, representados pela 2ª CCI e pela 3ª CCI;*

4. *Os CRI da 6ª Série da 4ª Emissão da Emissora, aos quais os Créditos Imobiliários da 1ª CCI encontram-se vinculados, e que serão resgatados imediatamente após o fim da liquidação financeira da oferta dos CRI da presente Emissão, de modo que os Créditos Imobiliários da 1ª CCI, bem como a respectiva 1ª CCI que os representa, estejam livres para, em conjunto com a 2ª CCI e a 3ª CCI, servirem de lastro para a presente Emissão;*

5. *A LGR e a LGR SSA alienam em favor da Emissora, na parte em que lhes é cabida respectivamente, a fração ideal de 15,85% (quinze inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) do Imóvel, que representa a fração ideal de 10,75% (dez inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) do total do Shopping Iguatemi Salvador, em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, por meio da Alienação Fiduciária de Imóvel:*

   5.1. *A LGR aliena fiduciariamente o direito real de propriedade que detém sobre o Solo;*

   5.2. *A LGR SSA aliena fiduciariamente o Direito Real de Superfície que detém sobre o Imóvel;.*

6. *A LGR SSA cede fiduciariamente a Emissora os Direitos Creditórios oriundos da exploração do Direito Real de Superfície do Imóvel*

   6.1. *O fluxo de recebíveis dos Direitos Creditórios, definidos no contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, será depositado pela Administradora do shopping, diretamente em conta apartada do patrimônio da Emissora;*

7. *A Emissora vincula os Créditos Imobiliários aos CRI através da celebração do Termo de Securitização, destacando os referidos créditos de seu patrimônio e instituindo o regime fiduciário sobre os referidos créditos.*

8. *O Coordenador Líder realiza a intermediação da Oferta, distribuindo os referidos CRI junto aos Investidores em data prevista para o Procedimento de Bookbuilding.*

Os CRI serão objeto de distribuição pública em mercado de balcão organizado e /ou em bolsa de valores com intermediação do Coordenador Líder, sob o regime de garantia firme de colocação, conforme previsto no Contrato de Distribuição.

O preço de subscrição do CRI será calculado trazendo a valor presente o fluxo futuro das 1ª e 2ª CCI, a taxa que será utilizada para o referido desconto será obtida através do processo de *Bookbuilding*, a data base para o calculo será a respectiva data de integralização dos CRI, calculados *pro rata die*, se necessário. Os CRI serão registrados na CETIP e na BM&FBOVESPA para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário, em mercado de balcão organizado.

A Oferta será registrada na ANBIMA no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da data de concessão do Registro da Oferta pela CVM, em atendimento ao Código Anbima.

Conforme o Termo de Securitização, as CCI, representativas dos Créditos Imobiliários:

(i) são destacadas do patrimônio da Emissora e constituem Patrimônio Separado, que não se confunde com o patrimônio da Emissora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, na forma prevista no Termo de Securitização;

(ii) são afetadas como lastro da emissão dos CRI;

(iii) manter-se-ão apartadas do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI objeto da presente Emissão;

(iv) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI;

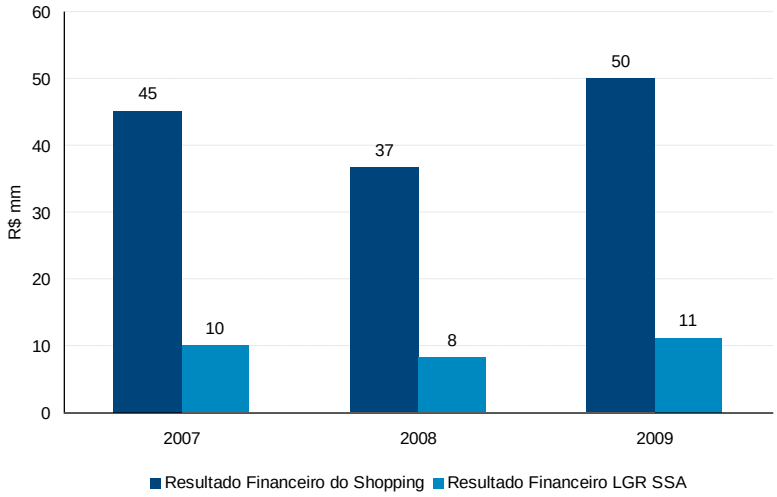
(v) estão isentas de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;

(vi) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora; e

(vii) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

O artigo 23 da Lei nº 10.931/04 prevê a dispensa do registro do Termo de Securitização no RGI onde se encontra matriculado o Imóvel, quando houver a instituição do Regime Fiduciário, no caso o Patrimônio Separado, quando os Créditos Imobiliários são representados pelas CCI.

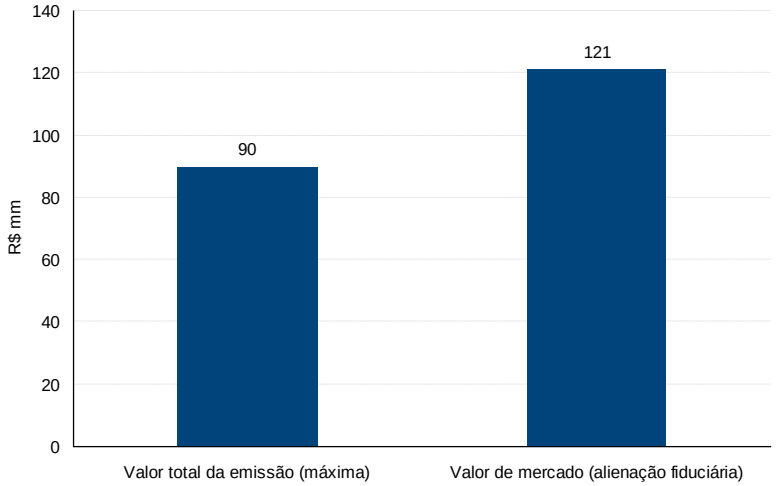
O pagamento das parcelas devidas aos investidores será garantida pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, correspondente a 22,36% do resultado líquido apresentado pelo Condomínio Naciguat no Shopping Iguatemi Salvador. O Shopping Iguatemi Salvador foi fundado em 1975 e atualmente conta com 532 lojas, 2 praças de alimentação distribuídas em 72.000 m² de ABL, sendo o quinto maior shopping em termos de faturamento do Brasil e uma referência em termos de comércio varejista em Salvador.



O Shopping Iguatemi Salvador conta com sólidos indicadores operacionais, tendo registrado ocupação média de 99.1% e fluxo de 3.6 milhões de pessoas e 550 mil veículos mensalmente em 2009.

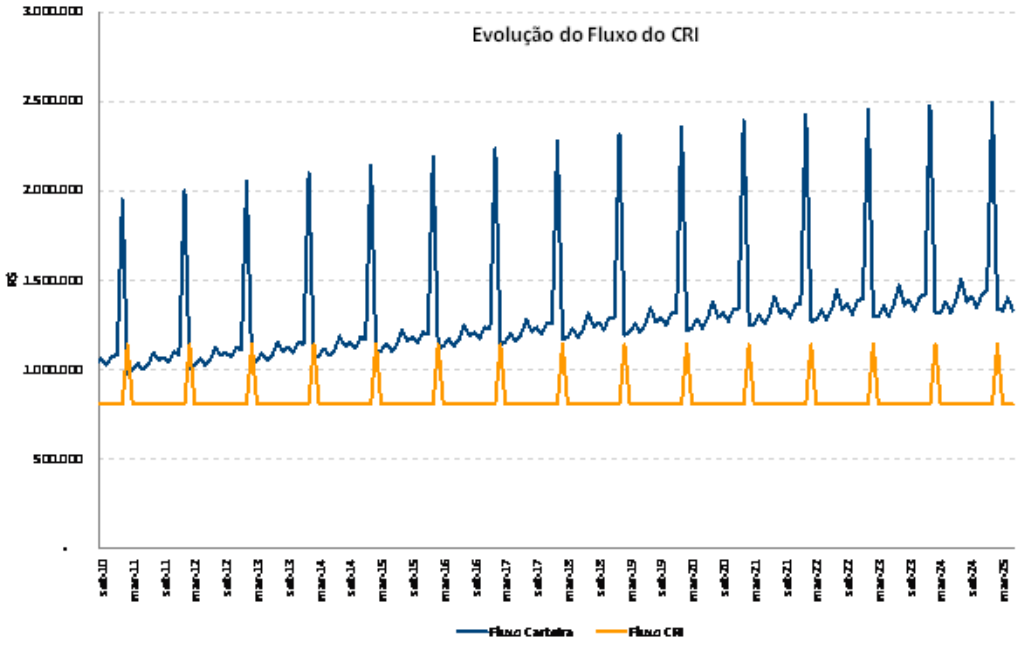
O fluxo de recebíveis dos direitos creditórios, definidos no contrato de Cessão fiduciária de Direitos Creditórios e cedidos fiduciariamente, serão depositados diretamente pela Administradora, de acordo com os termos e condições previstos no referido instrumento.

Em sobre-garantia dos CRI Seniores, a Emissora emitiu CRI Subordinados equivalentes inicialmente a 15% do total emitido do CRI. Esses CRI Subordinados funcionam como garantia adicional frente a eventuais quedas no resultado do Shopping Iguatemi Salvador no futuro e somente são amortizados após o pagamento das amortizações mensais dos CRI Seniores.



Os CRI da 7ª e 8ª Séries da 4ª Emissão da Emissora serão registrados para negociação na CETIP e na BM&FBOVESPA. No âmbito da BM&FBOVESPA, os CRI da 7ª Série contarão com o Banco BTG Pactual S.A. como formador de mercado oficial, responsável, dessa forma, pelo fornecimento diário de preços para compra e venda dos CRI Seniores, nos termos do Contrato de Formação de Mercado.

Além da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, os CRI contam com a garantia correspondente à alienação fiduciária de parte do Shopping Iguatemi Salvador (15.85% do solo e superfície do Condomínio Naciguat, o qual poderá ser parcialmente liberado até o percentual mínimo de 6%, na forma prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel) será constituída como garantia adicional. Segundo a Cushman&Wakefield – empresa de avaliação imobiliária de origem norte-americana, com escritórios no Brasil -, a fração do Shopping Iguatemi Salvador alienada como garantia da 7ª Série (CRI Seniores) e 8º Série (CRI Subordinados) da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) da Emissora possui valor de mercado de R$ 121,06 milhões, equivalente a 142% do valor dos CRI seniores emitidos, estipulado de acordo com estudo de avaliação realizado pela Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda.



Histórico da Operação

Trata-se de uma emissão de CRI lastreada em Créditos Imobiliários referentes ao pagamento parcelado do preço de aquisição de Direito Real de Superfície formalizado através da Escritura de Superfície celebrada, entre a LGR, na qualidade de proprietária do Imóvel e a LGR SSA, na qualidade de outorgada cessionária superficiária da escritura supra referida, firmada em 05 de maio de 2010.

A Escritura de Superfície regula a ocupação e utilização do Imóvel por parte da LGR SSA tendo sido concedida inicialmente pelo prazo de até 15 (quinze) anos, e podendo ser renovada por período idêntico. Em contrapartida, a LGR SSA comprometeu-se a pagar à LGR, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos da Escritura de Superfície, o equivalente ao (i) Preço Fixo, (ii) Preço Fixo Adicional, e (iii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora à Cedente em virtude da Escritura de Superfície, incluindo a Indenização, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Superfície.

Adicionalmente, os Créditos Imobiliários da 1ª CCI encontram-se vinculados à emissão dos CRI da 6ª Série da 4ª Emissão da Emissora e serão resgatados imediatamente após o fim da liquidação financeira da oferta dos CRI da presente Emissão, de modo que os referidos Créditos Imobiliários da 1ª CCI, bem como a respectiva 1ª CCI que os representa, estejam livres para, em conjunto com a 2ª CCI e a 3ª CCI, servirem de lastro para a presente Emissão.

Características da Oferta e dos CRI

***Autorizações societárias*:**

A Emissão e a estruturação da distribuição dos CRI foram aprovadas pela Diretoria da Emissora conforme reunião realizada em 27 de julho de 2010, cuja ata encontra-se devidamente registrada perante a JUCESP em 02 de setembro de 2010, sob nº 320.862/10-0.

***Créditos Imobiliários*:**

Em conjunto, os Créditos Imobiliários da 1ª CCI e os Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª CCI, correspondentes à contraprestação à concessão do Direito Real de Superfície sobre o Imóvel, representada pelo (i) Preço Fixo, (ii) Preço Fixo Adicional, bem como (iii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora em virtude da Escritura de Superfície, incluindo a Indenização, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Superfície.

***Data de Emissão*:**

A Data de Emissão dos CRI é 10 de julho de 2010.

***Total de Recursos vinculados à Emissão*:**

O total dos Créditos Imobiliários vinculados à Emissão encontram-se representados pela 1ª CCI, assim como pelas 2ª e 3ª CCI, que correspondem à contraprestação à concessão do Direito Real de Superfície sobre o Imóvel, sendo o Preço Fixo, representado por (i) 178 (cento e setenta e oito) parcelas mensais fixas de R$ 806.233,60 (oitocentos e seis mil, duzentos e trinta e três reais e sessenta centavos), a primeira delas vencendo-se em 10 de agosto de 2010, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes; e (ii) 15 (quinze) parcelas anual fixas de R$ 334.731,02 (trezentos e trinta e quatro mil, setecentos e trinta e um reais e dois centavos) a primeira vencendo-se em 10 de fevereiro de 2011, e as demais no mesmo dia e mês dos anos subsequentes, atualizadas monetariamente, a cada período anual, ou na menor periodicidade prevista em lei, desde a data de celebração da Escritura de Superfície, com base na variação acumulada do IGP-DI/FGV, e Preço Fixo Adicional no valor de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), devido na data de 10 de maio de 2025, na forma prevista nos Itens 4.1. e 4.2. da Escritura de Superfície, e (iii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora em virtude da Escritura de Superfície, incluindo a Indenização, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Superfície.

Os Créditos Imobiliários têm valor total de R$ 104.708.611,20 (cento e quatro milhões, setecentos e oito mil, seiscentos e onze reais e vinte centavos), em 05 de maio de 2010.

***Valor Total da Oferta*:**

O valor total da Oferta será de R$ 102.321.065,00 (cento e dois milhões, trezentos e vinte e um mil e sessenta e cinco reais), em razão do exercício da opção por Lote Suplementar.

***Quantidade de CRI*:**

Serão emitidos 283 (duzentos e oitenta e três) CRI Seniores e 15 (quinze) CRI Subordinados, observada a hipótese de colocação do Lote Suplementar.

***Valor Nominal Unitário dos CRI*:**

O Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores e CRI Subordinados, na Data de Emissão, será de R$ 308.555,00 (trezentos e oito mil e quinhentos e cinquenta e cinco reais) e R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), respectivamente, que serão atualizados conforme disposto no subitem "Atualização Monetária" abaixo.

Lote Suplementar

De acordo com as condições de mercado e da demanda, pelos investidores, para aquisição dos CRI, à época da realização da colocação dos CRI, a Emissão (i) poderá ser aumentada por Lote Suplementar, a critério do Coordenador Líder, em montante equivalente a até 15% (quinze por cento) do valor total da Emissão, nos termos do artigo 24 da Instrução da CVM nº 400.

Remuneração dos CRI:

A remuneração dos CRI Seniores é de 7,95% (sete inteiros e noventa e cinco centésimos por cento), conforme obtida através do processo de *Bookbuilding* concluído em 29 de setembro de 2010, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos e a seguinte fórmula:

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

SDa = Sdmant x 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-DI/FGV, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

projeção = Variação do número índice do IGP-DI/FGV, divulgado pela FGV, relativo ao mês do cálculo, ou, caso ainda não esteja disponível, utilizar-se-á a variação do número índice do IGP-DI/FGV referente ao mês anterior. A projeção será utilizada provisoriamente até a divulgação do número índice do mês atual;

Considera-se data de aniversário o dia 10 (dez) de cada mês;

NI_k= Valor do número índice do IGP-DI/FGV, divulgado pela FGV, do mês imediatamente anterior ao mês da próxima Data de Aniversário, caso o índice ainda não tenha sido divulgado utilizar-se-á a projeção;

Ni_{k-1}= Valor do número índice do IGP-DI/FGV, divulgado pela FGV, do 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, 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.

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

SDaS = SdmantS x C + JS,

onde:

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

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

JS = Juros apurados e não pagos, acumulados ao saldo devedor, conforme definido adiante.

Cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI Seniores:

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

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

SDa = Conforme definido acima.

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

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

onde:

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

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

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

Periodicidade de Pagamento da Amortização, Atualização Monetária e Juros Remuneratórios:

(i) CRI Seniores – Mensal; e (ii) CRI Subordinados – Na data de vencimento final dos CRI Subordinados, conforme item 3.1, subitem 14, do Termo de Securitização, podendo ser amortizados extraordinariamente a qualquer momento, observando-se a Cascata de Pagamentos estipulada na cláusula oitava do Termo de Securitização.

***Séries*:**

A Emissão será realizada em duas séries, qual seja a 7ª e 8ª Série da 4ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

***Regime Fiduciário*:**

Na forma do Artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, de acordo com a Cláusula 9ª do Termo de Securitização.

***Patrimônio Separado*:**

Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos (i) Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) suas Garantias vinculadas aos CRI, a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

***Cronograma Oferta*:**

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista [1]
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta	27/07/2010
2.	Publicação do Aviso ao Mercado	25/08/2010
3.	Disponibilização do Prospecto Preliminar	25/08/2010
4.	Início da apresentação para potenciais investidores (*Roadshow*)	26/08/2010
5.	Data de Reserva para as Pessoas Vinculadas	20/09/2010
6.	Data para envido das ordens para o Procedimento de *Bookbuilding*	29/09/2010
7.	Publicação do Anúncio de Início	11/10/2010
8.	Data de Liquidação	13/10/2010
9.	Publicação do Anúncio de Encerramento	14/10/2010

[1] As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações.

Banco Liquidante e Banco Escriturador

O Banco Bradesco S.A. será o Banco Liquidante e o Banco Escriturador dos CRI objeto da presente Emissão.

***Consultores Legais*:**

Pedraza, Maximiano, Kawasaki e Assolini – Advogados Associados (PMKA Advogados) foram os assessores legais da Oferta.

***Auditor Independente da Emissora*:**

BDO Trevisan Auditores Independentes.

***Prazo de Colocação*:**

Observados o item 3.4 do Termo de Securitização, o prazo máximo de colocação dos CRI será de 5 (cinco) dias úteis após a concessão do registro definitivo da Oferta pela CVM e desde que os CRI tenham sido admitidos à negociação na CETIP e na BM&FBOVESPA, conforme o caso, para o valor total da Oferta, a serem subscritos integralmente pelo Coordenador Líder.

Nos termos do artigo 54, inciso II, da Instrução CVM nº 400, a garantia firme de que trata o item 3.4.1 do Termo, somente poderá ser exercida após a publicação do anúncio de início da Oferta.

***Forma do CRI*:**

Os CRI são nominativos e escriturais. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato da conta de depósito aberta em nome de cada titular e emitido pela CETIP e pela BM&FBOVESPA.

***Prazo e Data de Vencimento*:**

Os CRI terão prazo de vencimento de 15 (quinze) anos contados da Data de Emissão, vencendo em maio de 2025 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado.

***Rating*:**

Os CRI obtiveram classificação de risco (*rating*) "brAA+" atribuída pela Standard & Poor´s.

***Registro e Negociação*:**

Os CRI serão registrados na CETIP e na BM&FBOVESPA para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário, em mercado de balcão organizado.

***Distribuição dos CRI*:**

A distribuição dos CRI ocorrerá por meio de distribuição pública com intermediação do Coordenador Líder.

***Regime de Distribuição dos CRI*:**

Os CRI serão distribuídos em regime de garantia firme, conforme disciplinado no Contrato de Distribuição.

***Público Alvo da Oferta*:**

O público alvo da Oferta consiste em Investidores Qualificados, conforme definição constante do item "Definições", da Seção "Introdução", na página 5 deste Prospecto.

***Pessoas Vinculadas*:**

No âmbito da Oferta, qualquer Pessoa Vinculada, qual seja: (i) administrador ou acionista controlador da Emissora, (ii) administrador ou controlador do Coordenador Líder da Oferta, (iii) vinculada à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii), deverá realizar a sua oferta firme de compra de CRI junto ao Coordenador Líder, até o dia 20 de setembro de 2010, que precedeu a realização do Procedimento de *Bookbuilding* em mais de 7 (sete) dias úteis.

***Inadequação do Investimento*:**

O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de CRI no mercado secundário brasileiro é restrita; (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito de empresas do setor imobiliário, bem como do setor de *shopping centers*; (iii) não estejam dispostos a correr o risco da LGR SSA e/ou (iv) não estejam dispostos a correr o risco de execução das Garantias.

Para maiores informações sobre os fatores de risco da Oferta, vide a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 63 a 73 deste Prospecto, bem como o Formulário de Referência da Emissora.

***Fatores de Risco*:**

Para uma explicação detalhada sobre os principais riscos incidentes sobre a aplicação nos CRI, recomenda-se a leitura dos Fatores de Risco descritos na Seção "Fatores de Risco", nas páginas 63 a 73 deste Prospecto, bem como o Formulário de Referência da Emissora.

***Informações Adicionais*:**

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora e a presente Emissão poderão ser obtidas junto à Emissora, ao Coordenador Líder e/ou à CVM.

***Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários*:**

A Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários ocorrerá caso se verifique qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, conforme definição constante do item "Definições", da Seção "Introdução", nas páginas 5 a 16 deste Prospecto, hipótese na qual a Cedente estará obrigada a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Recompra.

Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, o Agente Fiduciário será notificado pela Emissora, para que convoque, 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. 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.

Na assembleia, que será instalada observado o *quorum* previsto no item 12.3 do Termo de Securitização, 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 pela Cedente.

Na hipótese de a assembleia não deliberar pela não Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá notificar a Cedente para que esta realize o pagamento do Valor de Recompra, na forma prevista nos Contratos de Cessão, observado o prazo estabelecido no subitem 6.1.2 do Termo de Securitização.

A LGR pagará o Valor de Recompra no prazo de até 30 (trinta) dias a contar do recebimento de notificação realizada pela Emissora, noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória, definido no Prospecto como Prazo de Recompra Compulsória.

Na hipótese de mora, incidirão, sobre o Valor de Recompra, multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário.

Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários

A Cedente poderá, a qualquer momento, a partir de 05 de maio de 2013, nos termos do item 3.10 dos Contratos de Cessão, realizar a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, com o intuito de que a Emissora realize o Resgate Compulsório dos CRI.

Na hipótese do exercício da Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários pela Cedente, conforme previsto no item 6.5. do Termo, a Emissora deverá realizar o Resgate Compulsório da totalidade dos CRI, mediante o pagamento do saldo não amortizado do Valor Nominal Unitário dos CRI, atualizado monetariamente, de acordo com o a Cláusula Quinta do Termo, ainda, observando-se o disposto na Cláusula Oitava do Termo, que corresponderá ao maior dos valores (a) e (b) abaixo:

(a) VRE = VN; e

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

VRE: Amortização extraordinária ou o resgate antecipado, conforme o caso.
VN: SDa, conforme definido na Cláusula Quinta do Termo. 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 do 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.

Para a realização do Resgate Compulsório dos CRI, a Emissora deverá comunicar os titulares dos CRI, devendo referida comunicação descrever os termos e condições do Resgate Compulsório dos CRI, incluindo (a) o Valor de Resgate Compulsório, calculado de acordo com o item 6.5. do Termo de Securitização; e (b) a data efetiva para o resgate e pagamento dos CRI a serem resgatados.

Alienação Fiduciária do Imóvel

Por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a LGR e a LGR SSA alienaram, na parte em que lhes é cabida respectivamente, a fração ideal de 15,85% (quinze inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) do Condomínio Naciguat em favor da Emissora, o qual poderá ser parcialmente liberado até o percentual mínimo de 6% (seis inteiros por cento), na forma prevista no referido instrumento, em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas.

Caso esteja vencida e não paga, no todo ou em parte, qualquer das Obrigações Garantidas, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, iniciar o procedimento de excussão da presente Alienação Fiduciária por meio da intimação das Fiduciantes (conforme definido no instrumento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97).

A LGR e LGR SSA, conforme o caso, serão intimadas para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias contados do início do procedimento de excussão, mediante o pagamento das prestações vencidas e não pagas, bem como das que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, os juros compensatórios, a atualização monetária, as multas, os encargos moratórios, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, se houver.

Uma vez consolidada a propriedade do Imóvel na Emissora, por força da mora, o Imóvel deverá ser alienado pela Emissora a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97.

***Liquidação do Patrimônio Separado*:**

Caso seja verificada a insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário, conforme disposto Termo de Securitização, 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 do Termo de Securitização, para avaliação da possibilidade destas assumirem as obrigações estabelecidas no termo e realizar a administração do Patrimônio Separado; ou, ainda, (iii) promover a liquidação do Patrimônio Separado.

Não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora o inadimplemento e/ou mora desta em decorrência de inadimplemento e/ou mora da LGR SSA e/ou da LGR.

Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração do Patrimônio Separado, pelo Agente Fiduciário, deverá ser convocada uma assembleia geral dos titulares dos CRI, na forma estabelecida no Termo de Securitização e na Lei nº 9.514/97.

A assembleia geral dos titulares dos CRI deverá deliberar sobre a forma de administração do Patrimônio Separado, fixando, neste caso, a remuneração, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

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, do Termo de Securitização:

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 do Termo de Securitização, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas no Termo, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pela Agente Fiduciário (conforme definido no termo); ou

c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, observado o disposto na cláusula 11.1.1 do Termo de Securitização, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no 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.

***Amortização Extraordinária*:**

Na hipótese de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, Multa Indenizatória, verificação do Gatilho de Amortização Antecipada, conforme definido no Termo de Securitização, 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 Seniores, até o 2º (segundo) Dia Útil seguinte ao do recebimento dos Créditos Imobiliários.

Na hipótese de amortização extraordinária dos CRI Seniores, a Emissora elaborará e disponibilizará à CETIP e à BM&FBOVESPA, conforme o caso, e ao Agente Fiduciário uma nova tabela de pagamentos dos 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, representados pelas CCI e utilizados como lastro da Emissão. Esta tabela deverá ser elaborada e enviada ao Agente Fiduciário em um prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis após o evento de amortização extraordinária.

***Procedimento de colocação*:**

Os CRI desta Emissão serão objeto de oferta pública, nos termos previstos no Contrato de Distribuição e no presente Prospecto. O Coordenador Líder realizará a colocação pública da totalidade dos CRI, sob o regime de garantia firme, conforme especificado neste Prospecto e no Contrato de Distribuição.

***Direito de preferência*:**

A LGR SSA renunciou, em caráter irrevogável e irretratável, ao direito de preferência que lhe defere o artigo 22 da Lei 10.257/01, de forma que a LGR poderá livremente alienar a terceiros os direitos de que é titular, independentemente de prévia notificação ou aviso, conforme disposto no item 7.1 da Escritura de Superfície.

O direito de preferência a que se refere o artigo 22 da Lei 10.257/01 assim estabelece que em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros. Dessa forma, a referida renúncia exposta no parágrafo acima representa declaração de renúncia expressa da superficiária, LGR SSA, podendo a LGR, dessa maneira, alienar a terceiros os direitos que titula, como, por exemplo, alienar fiduciariamente o Solo, ou seja, a propriedade residual do Imóvel.

***Preço de Subscrição e Forma de Integralização*:**

Observada a Dação em Pagamento, os CRI serão subscritos pelos Investidores, na data de assinatura do competente Boletim de Subscrição, em uma única data, em moeda corrente nacional, de acordo com o preço unitário diário dos CRI, que levará em consideração a atualização monetária e os juros remuneratórios, se for o caso, incorridos entre a Data de Emissão e a respectiva data de integralização dos CRI, calculados *pro rata die*.

A integralização dos CRI será realizada por meio dos sistemas mantidos e administrados pela CETIP e pela BM&FBOVESPA, ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora, não se admitindo a integralização com ágio ou deságio sobre o seu valor nominal, acrescido da respectiva remuneração e atualização monetária.

***Multa e Juros Moratórios*:**

A LGR pagará à Emissora a Multa Indenizatória caso ocorra qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, conforme definição do item "Definições", da Seção "Introdução", na página 5 deste Prospecto.

Em ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, a Cedente estará obrigada, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Emissora a Multa Indenizatória.

A Multa Indenizatória será paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar do recebimento, pela LGR, de simples notificação por escrito a ser enviada pela Emissora noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, sob pena de incidência, sobre os valores em atraso, de multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário.

Após o efetivo pagamento da Multa Indenizatória, a LGR se sub-rogará à Emissora em todos os Créditos Imobiliários eventualmente existentes.

Caso a Emissora atrase o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário prevista no item 10.4 do Termo de Securitização, 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.

***Atraso no Recebimento dos Pagamentos*:**

Sem prejuízo do disposto no item acima supra, o não comparecimento do titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas no Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

***Prorrogação dos Prazos*:**

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

Os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar que, entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorram 2 (dois) Dias Úteis.

***Instrumentos Derivativos*:**

A presente Emissão não conta com a utilização de instrumentos derivativos para proteção da carteira, bem como de qualquer outra forma ou instrumento destinado a tal finalidade.

***Publicidade*:**

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 do Termo de Securitização, ficando certo que, caso haja o desdobramento dos CRI, 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 jornais, em que a Emissora costuma publicar seus atos societários, quais sejam o Jornal "O Dia" e o Diário Oficial do Estado de São Paulo, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

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).

Os fatos e atos relevantes de interesse dos detentores dos CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, deverão ser veiculados na forma de avisos nos mesmos jornais em que a Emissora publica as informações societárias, quais sejam o Jornal O Dia e o Diário Oficial do Estado de São Paulo, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

***Desdobramento dos CRI*:**

Nos termos do artigo 16 da Instrução CVM 414, a Emissora poderá, após decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da distribuição, propor o desdobramento do CRI em certificados de valor nominal inferior a R$ 300.000,00 (trezentos mil reais), desde que atendidas as seguintes condições:

a. que a Emissora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM;

b. que não tenha ocorrido qualquer inadimplemento financeiro da Emissora perante o titulares do CRI;

c. que tal desdobramento seja aprovado em Assembleia Geral pelos detentores dos CRI em circulação; e

d. que a presente Emissão passe a ser objeto de classificação de risco por agência de *rating*, a ser atualizada a cada período de 3 (três) meses, contados da data em que ocorrer o desdobramento.

Assembleias Gerais dos Titulares de CRI:

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

São exemplos de matérias de interesse comum dos titulares dos CRI, ou que afetam, direta ou indiretamente, os direitos dos titulares dos CRI Seniores: (i) remuneração e amortização dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados; (ii) despesas da Emissora, não previstas no Termo de Securitização; (iii) direito de voto dos titulares dos CRI e alterações de quóruns da assembleia geral dos titulares dos CRI; (iv) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção por sua liquidação; (v) substituição do Agente Fiduciário (conforme definido no termo), salvo nas hipóteses expressamente previstas no Termo de Securitização; (vi) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no termo; (vii) diminuição da Subordinação prevista no Termo, em prejuízo dos titulares dos CRI Seniores; (viii) demais obrigações e deveres dos titulares dos CRI Subordinados, entre outros.

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

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

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

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.

A assembleia geral dos titulares dos CRI poderá ser convocada:

a) pelo Agente Fiduciário;

b) pela Emissora;

c) por titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuírem o direito de voto conforme item 12.1 e seu subitens do Termo de Securitização; ou

d) pela CVM.

A convocação da assembleia geral dos titulares dos CRI far-se-á mediante envio de correspondência a cada um dos titulares dos CRI, com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, com a antecedência de 20 (vinte) dias corridos, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos neste item, os CRI que não possuírem o direito de voto.

Dependerão da aprovação de pelo menos 90% (noventa por cento) dos titulares dos CRI em circulação, as alterações relativas às seguintes matérias: (i) Preço da Superfície, (ii) prazo de vigência da Superfície, (iii) forma e local de pagamento do Preço, (iv) índice de reajuste do Preço, (v) periodicidade de reajuste do Preço, e/ou (vi) *quoruns* de deliberação.

Da mesma forma, dependerão da aprovação de pelo menos 2/3 (dois terços) dos titulares dos CRI em circulação, as alterações relativas às seguintes matérias: (i) substituição ou o reforço das Garantias; (ii) valor, forma e prazo de pagamento da Indenização, conforme prevista no Item 9.4 da Escritura de Superfície; (iii) valor, forma e prazo de pagamento da Multa Indenizatória, e/ou (iv) deliberação pela Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, nos termos do subitem 6.1.1 do Termo de Securitização.

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

a) ao Diretor-Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Emissora; ou

b) ao titular de CRI eleito pelos titulares dos CRI presentes que possuírem direito de voto conforme Termo de Securitização.

Sem prejuízo do disposto no item 12.7 do Termo de Securitização, 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.

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

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 6.404/76.

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.

As deliberações tomadas pelos titulares dos CRI, observados os *quoruns* estabelecidos no Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os titulares dos CRI.

Independentemente das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, 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 no termo referido.

Despesas de Responsabilidades dos detentores dos CRI

São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, agência de rating, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;

b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais 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, notificações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, desde que em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que aprovadas previamente por ela;

d) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e respectivas Garantias;

e) demais despesas previstas em lei ou na regulamentação em vigor.

Custos da Distribuição

O quadro a seguir demonstra os principais custos da Oferta:

Especificação	Percentual em Relação ao Valor da Oferta	% em Relação ao Preço Unitário da Oferta	Custo Unitário da Distribuição	Valor em R$
Remuneração da Emissora:	**0,350000%**	**0,4087%**	**1.261,00**	**358.123,73**
Remuneração do Coordenador Líder:	**2,110390%**	**2,4642%**	**7.603,43**	**2.159.373,58**
Taxa de Registro na CVM:	**0,050000%**	**0,0584%**	**180,14**	**51.160,53**
Taxa de Registro ANBIMA:	**0,007330%**	**0,0086%**	**26,41**	**7.500,00**
Assessor Legal:	**0,146597%**	**0,1712%**	**528,17**	**150.000,00**
Despesas de Publicações *:	**0,078185%**	**0,0913%**	**281,69**	**80.000,00**
Outras Despesas *:	**0,019546%**	**0,0228%**	**70,42**	**20.000,00**
S&P - Ag. Rating:	**0,048866%**	**0,0571%**	**176,06**	**50.000,00**
Pentágono - Ag. Fiduciário:	**0,011728%**	**0,0137%**	**42,25**	**12.000,00**
Registros:				
CETIP - CRI	**0,002330%**	**0,0027%**	**8,39**	**2.384,08**
CETIP - CCI	**0,009320%**	**0,0109%**	**33,58**	**9.536,32**
CBLC - CRI	**0,043979%**	**0,0514%**	**158,45**	**45.000,00**
Banco Escriturador	**0,023456%**	**0,0274%**	**84,51**	**24.000,00**
Pentágono - Registro das CCI	**0,020000%**	**0,0234%**	**72,06**	**20.464,21**
Pentágono - Vinculação das CCI:	**0,000977%**	**0,0011%**	**3,52**	**1.000,00**
Total:			**10.530,08**	**2.990.542,46**

* *Valores Estimados*

Remuneração do Coordenador Líder

O quadro a seguir demonstra a origem da remuneração do Coordenador Líder, qual seja a diferença entre (i) o resultado obtido do cálculo efetuado sobre o valor presente dos Créditos Imobiliários, corrigidos conforme estipulado na Escritura de Superfície, descontando-se a taxa de juros definida no Procedimento de Bookbuilding, ou seja, 7,95% (sete inteiros e noventa e cinco centésimos por cento), na data esperada de liquidação, qual seja 13 de Outubro de 2010, identificado no quadro abaixo como Valor Taxa Procedimento de Bookbuilding; e (ii) resultado obtido do cálculo efetuado sobre o valor presente dos Créditos Imobiliários, corrigidos conforme estipulado na Escritura de Superfície, descontando-se a Taxa Máxima de Remuneração, qual seja, 8,40% (oito inteiros e quarenta centésimos por cento) na data esperada de liquidação, qual seja 13 de Outubro de 2010, identificado no quadro abaixo como Valor Taxa Garantia Firme:

Valor Presente Líquido (com data base em 13/10/2010)*	
Valor Taxa Procedimento de Bookbuilding	**R$ 88.125.593,48**
Valor Taxa Garantia Firme	**R$ 85.966.219,90**
Percentual**:	2,110390%
Total:	R$ 2.159.373,58

* Para o calculo do valor presente foram utilizadas as parcelas atualizadas com vencimentos a partir de novembro de 2010
** O percentual foi determinado pelo cálculo efetuado sobre o valor obtido para a remuneração do Coordenador Líder em relação ao valor da presente Oferta

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

A Emissora pode requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição ou que o fundamentem, que resulte em aumento relevante dos riscos por ela assumidos e inerentes à própria Oferta.

Adicionalmente, a Emissora pode modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores, conforme disposto no parágrafo 3º do artigo 25 da Instrução CVM 400.

Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado por até 90 (noventa) dias, contados da aprovação do pedido de modificação.

A revogação da Oferta ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio dos mesmos jornais utilizados para divulgação do Anúncio de Início de distribuição dos CRI, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400. Após a publicação do Anúncio de Retificação, o Coordenador Líder somente aceitará ordens daqueles Investidores que estejam cientes dos termos do Anúncio de Retificação. Nas hipóteses previstas acima, os investidores que já tiverem aderido à oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRI, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

INFORMAÇÕES SOBRE OS CRI DA 6ª SÉRIE

A parcela dos Créditos Imobiliários representados pela 1ª CCI foi vinculada à emissão de CRI da 6ª Séries da 4ª Emissão da Emissora, que foram objeto de oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476.

Foram vinculados aos CRI da 6ª Série os Créditos Imobiliários correspondentes a 39,03088683% (trinta e nove inteiros, três milhões, oitenta e oito mil, seiscentos e oitenta e três centésimos de milionésimo por cento) do Preço Fixo dos Créditos Imobiliários, cujas características principais encontram-se abaixo descritas:

CRI da 6ª Série	
Volume:	*R$ 35.014.000,00 (trinta e cinco milhões e quatorze mil reais)*
Quantidade de CRI:	*35 (trinta e cinco)*
Valor Nominal do CRI:	*R$ 1.000.400,00 (um milhão e quatrocentos reais)*
Data de Emissão:	05 de maio de 2010
Data de Vencimento:	10 de maio de 2025
Remuneração:	8,40% (oito inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano
Atualização Monetária:	IGP-DI/FGV mensal
Código de Negociação CETIP:	10E0011981
Agente Fiduciário:	**Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**
Breve Descrição da operação:	Securitização de créditos imobiliários com lastro na Escritura de Superfície.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

A presente Oferta foi objeto de análise de classificação de risco por parte da Standard & Poor´s. A atribuição de *rating* foi baseada em informações fornecidas pela Emissora e outros participantes da estruturação desta Oferta.

As classificações de risco de crédito da Agência de Rating não constituem recomendação de compra, venda ou manutenção de um título.

A Standard & Poor´s atribuiu, na data de 30 de julho de 2010, o Rating Nacional de Longo Prazo Preliminar 'brAA+' à 7ª Série da 4ª Emissão de CRI da Emissora, sujeito a posterior confirmação.

O relatório de classificação de risco com os detalhes da estrutura e do perfil de crédito da 7ª Série da 4ª Emissão de CRI da Emissora encontra-se disponível em versão digital no *website* http://www.standardandpoors.com, bem como constitui documento anexo ao presente Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos obtidos com a distribuição dos CRI serão utilizados pela Emissora para pagamento à LGR pela cessão dos Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª CCI, bem como, para o resgate dos CRI da 6ª Série.

Não haverá fontes alternativas de captação de recursos para o pagamento do valor de cessão dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que o montante que será obtido pela Emissora mediante a subscrição e integralização dos CRI será proporcional ao valor necessário para aquisição dos Créditos Imobiliários.

Abaixo, encontra-se demonstrativo das fontes e da utilização programada pela Emissora para os recursos captados através da presente Emissão de CRI:

Fontes	**Valor (R$)**	**%**
Emissão dos CRI	102.321.065,00	100
Total das Fontes	**102.321.065,00**	**100**

Usos	**Valor (R$)**	**%**
Aquisição dos Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª Série	63.151.128,85	62,55%
Resgate dos CRI da 6ª Série	36.151.128,85	35,33%
Remuneração do Coordenador Líder	2.171.176,00	2,12%
Total dos Usos	**102.321.065,00**	**100**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. FATORES DE RISCO

- Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta
- Fatores de Risco Relacionados ao setor de Shopping Center e à LGR SSA
- Fatores de Risco Relacionados ao Brasil
- Fatores relativos a Alterações na Legislação Tributária Aplicável aos CRI
- Demais Riscos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto e no Formulário de Referência da Emissora e em outros documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora e da LGR SSA podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos relacionados neste Prospecto e no Formulário de Referência da Emissora. Caso qualquer dos riscos e incertezas descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e/ou a sua capacidade de pagamento dos CRI poderão ser afetados de forma adversa.

Este Prospecto contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições.

Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora, ou sobre a LGR SSA, quer se dizer que o risco, incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas das pessoas mencionadas, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta seção como possuindo também significados semelhantes.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e a LGR SSA. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo o CRI pode não ser pago ou ser pago apenas parcialmente.

Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela LGR SSA dos Créditos Imobiliários.

Os CRI são lastreados pelas CCI, que representam os Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a LGR SSA, correspondentes aos saldos referentes à Escritura de Superfície, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O Patrimônio Separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função da Escritura de Superfície, e, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da LGR SSA, como aqueles descritos nesta Seção poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

A Escritura de Superfície está sujeita a determinadas hipóteses de término antecipado, o que acarretará o vencimento antecipado dos CRI. Além disso, a ocorrência de certos eventos relativos à Escritura de Superfície poderá acarretar a amortização antecipada dos CRI

A Escritura de Superfície poderá ser resilida ou rescindida antecipadamente e não há garantias de que a LGR SSA terá recursos suficientes para honrar os pagamentos advindos dessas hipóteses de vencimento antecipado de suas obrigações (inclusive dos eventuais prêmios e indenizações), como consequência, a Emissora poderá não ter recursos suficientes para realizar os pagamentos devidos aos titulares dos CRI.

Além disso, o término antecipado da Escritura de Superfície poderá acarretar a amortização extraordinária dos CRI. Nesta hipótese, os titulares dos CRI poderão vir a sofrer perdas caso, dentre outras hipóteses, os recursos recebidos sejam menor do que o valor não amortizado dos CRI ou caso não consigam reinvestir os recursos recebidos nos mesmos termos e condições econômicas dos CRI.

Conflito de interesses decorrente do relacionamento entre a LGR e a LGR SSA

A Escritura de Superfície foi formalizada entre a LGR e a LGR SSA, sociedades que têm a mesma sócia majoritária, a Sra. Luciana Guimarães Rique. Dessa forma, existe um potencial risco de existência de um conflito de interesses decorrente do fato de que o lastro da presente Oferta é oriundo de um negócio jurídico firmado entre sociedades do mesmo grupo econômico e que possuem a mesma quotista majoritária. Como exemplo de hipóteses de ocorrência de conflito de interesses para a presente Oferta, poderíamos destacar uma eventual renegociação das condições da cessão do Direito Real de Superfície, estabelecidas na referida Escritura de Superfície, situação em que a mencionada renegociação seria tratada entre sociedades do mesmo grupo econômico e que possuem a mesma quotista majoritária.

O regime fiduciário sobre as CCI representativas dos Créditos Imobiliários e o regime de patrimônio separado instituídos pela Emissora podem não prevalecer perante débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora

O Termo de Securitização institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, bem como sobre as respectivas garantias, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, de forma que esta esteja vinculada à liquidação dos CRI e destacada do patrimônio da Emissora. O Termo de Securitização estabelece, dentre outras condições, que os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora. Não obstante, o artigo 76 da MP 2.158-35 dispõe que o regime fiduciário sobre os CRI e o patrimônio separado, ambos estabelecidos pelo Termo de Securitização, não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, ainda que em virtude de outras operações por esta realizadas. Dessa forma os credores fiscais, previdenciários ou trabalhistas que a Emissora eventualmente venha a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com os titulares dos CRI sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários em caso de falência, ainda que integrantes do Patrimônio Separado da presente Emissão.

Portanto, caso a Emissora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os Créditos Imobiliários poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações sob os CRI.

Baixa Liquidez dos CRI no mercado secundário

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de certificados de recebíveis imobiliários historicamente apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação dos CRI que possibilite aos titulares dos CRI sua alienação nas condições que entendam convenientes.

Situações de Pré-pagamento dos Créditos Imobiliários

Os eventuais pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários poderá ensejar o pagamento antecipado dos valores devidos aos titulares dos CRI. A efetivação de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de re-investimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Quorum de deliberação em assembleia geral de titulares dos CRI

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

Limitação de Ativos

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado desta Emissão tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento dos mesmos pela Emissora afetará negativamente a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações sob os CRI.

Não será emitida Carta de Conforto no âmbito desta Oferta

O Código Anbima para ofertas públicas de distribuição e aquisição de valores mobiliários prevê a necessidade de manifestação escrita por parte dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras constantes deste Prospecto com as demonstrações financeiras publicadas pela Emissora e pela LGR SSA.

No âmbito desta Oferta, não ocorreu revisão especial por auditores independentes das demonstrações financeiras incluídas neste Prospecto e não será emitida carta de conforto. Consequentemente, os Auditores Independentes da Emissora e da LGR SSA não se manifestaram sobre a consistência das informações financeiras constantes deste Prospecto com as demonstrações financeiras publicadas pela Emissora e pela LGR SSA.

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Oferta, inclusive no tocante à formalização das garantias dos CRI, considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas poderá haver perdas, totais ou parciais, por parte dos Investidores em razão da interpretação dos tribunais sobre a estrutura utilizada.

Insuficiência da Alienação Fiduciária

O valor do imóvel cuja fração de 15,85% do Condomínio Naciguat foi alienada fiduciariamente em garantia pode não ser suficiente para resgate e amortização integral dos CRI. Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar em tais valores, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominante, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis do mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas que possuem atualmente. E, em determinadas circunstâncias, o Imóvel poderá de *per se* não possibilitar o integral cumprimento das obrigações do Patrimônio Separado, ocasião em que a Emissora, depois de executadas as eventuais garantias existentes, não disporá de outras fontes de recursos para satisfação do direito de crédito do Investidor.

Fatores de Risco Relacionados ao setor de Shopping Center e à LGR SSA

Condições econômicas adversas no local onde está o Shopping Center Iguatemi Salvador podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação e, consequentemente, os resultados operacionais.

Os resultados operacionais dependem substancialmente da capacidade de locar os espaços disponíveis do Shopping Iguatemi Salvador, da capacidade de prestar os serviços de gestão do suprimento de energia elétrica e água e a administração do estacionamento do Shopping Iguatemi Salvador. Condições adversas nas regiões operadas podem reduzir os níveis de locação, assim como restringir a possibilidade de aumento do valor das locações, e, na ocorrência de alguma das condições abaixo descritas, a LGR SSA poderá não conseguir locar os espaços de forma eficiente, o que pode afetar os resultados operacionais e diminuir as receitas de locação:

- períodos de recessão, aumento das taxas de juros e desaquecimento da economia brasileira, com a consequente diminuição dos preços das locações;
- falta de confiança dos locatários na segurança, conveniência e atratividade das áreas nas quais o Shopping Iguatemi Salvador está instalado;
- incapacidade de atração e manutenção de locatários;
- inadimplência e/ou não cumprimento das obrigações contratuais pelos locatários;
- aumento dos custos operacionais, incluindo a necessidade de incremento de capital entre outros;
- morosidade do sistema judicial brasileiro, especialmente com relação a ações de despejo e/ou reintegração de posse;
- aumento de tributos incidentes sobre atividades da LGR SSA e dos locatários;
- mudanças regulatórias no setor de *shopping centers*, inclusive nas leis de zoneamento; e
- competitividade de lojas de varejo e outros meios de venda de varejo, como a *internet*.

Os resultados da LGR SSA dependem das vendas geradas pelas lojas instaladas no Shopping Iguatemi Salvador.

Historicamente, o setor varejista é suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral que levam à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das operações da LGR SSA depende, entre outros, de vários fatores relacionados aos gastos do consumidor e/ou que afetam a renda do consumidor, inclusive a situação geral dos negócios, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários.

O desempenho do Shopping Iguatemi Salvador está relacionado com a capacidade dos lojistas de gerar vendas. Como parte do aluguel que a LGR SSA cobra dos lojistas é calculado com base nas vendas, nesse aspecto, as lojas âncoras têm sido relevante fonte de receita de aluguel. A saída de alguma loja âncora do Shopping Iguatemi Salvador, sem a sua devida reposição, poderá afetar de forma adversa os resultados da LGR SSA.

Os resultados e o movimento em *shopping centers* podem ser negativamente afetados por fatores externos, tais como declínio econômico da área em que o *shopping center* está localizado, a abertura de outros *shopping center*s e o fechamento ou queda de atratividade de lojas do Shopping Iguatemi Salvador, inclusive lojas âncoras.

Uma redução no movimento do Shopping Iguatemi Salvador, como resultado de quaisquer desses fatores, ou de qualquer outro, pode resultar em um declínio no número de clientes que visitam as lojas do Shopping Iguatemi Salvador e, consequentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente os negócios da LGR SSA, sua situação financeira e seu resultado operacional, tendo em vista que grande parte das receitas provêm de pagamento de aluguel pelos lojistas e *merchandising* em do Shopping Iguatemi Salvador. A queda no movimento do Shopping Iguatemi Salvador pode gerar dificuldade aos lojistas e, consequentemente, inadimplência e uma redução no preço e volume de *merchandising* nos nossos empreendimentos.

Adicionalmente, o aumento das receitas da LGR SSA e o aumento dos lucros operacionais dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas do Shopping Iguatemi Salvador, tais como eletrônicos e linha branca de eletrodomésticos, ou seja, em especial os produtos que tenham alto valor agregado. Somado a isso, os negócios da LGR SSA podem ser afetados pelas condições econômicas e comerciais gerais no Brasil e no mundo. Uma queda da demanda, seja em função de mudanças nas preferências do consumidor, redução do poder aquisitivo ou enfraquecimento das economias globais, pode resultar em uma redução das receitas das lojas e, consequentemente, das receitas da LGR SSA, afetando adversamente seus negócios, situação financeira e resultado operacional.

Os resultados operacionais poderão ser afetados adversamente quando não for possível a expansão do Shopping Iguatemi Salvador

Poderão ocorrer expansões do Shopping Iguatemi Salvador, aquisições de participação e/ou revitalização do referido *shopping center*. Não é possível garantir que tais projetos e estratégias de expansão e investimento serão eficazmente realizados no futuro. Neste sentido, a integração com sucesso de novos negócios dependerá da capacidade de geri-los satisfatoriamente e eliminar custos redundantes e/ou excessivos. Caso não seja possível reduzir custos ou receber benefícios de outros ganhos esperados, os resultados operacionais poderão ser afetados adversamente.

O setor de shopping centers no Brasil é altamente competitivo, o que poderá ocasionar uma redução do volume de operações da LGR SSA ou no valor dos aluguéis no Shopping Iguatemi Salvador.

O setor de *shopping center* no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes. Os principais fatores competitivos no ramo de *shopping center* incluem visão empreendedora, disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade e reputação. Uma série de empreendedores dos setores de *shopping center* concorrem com a LGR SSA na aquisição de terrenos, na tomada de recursos financeiros para implementação e na busca de compradores e locatários potenciais.

Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente no segmento de *shopping center* no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência nos setores. Na medida em que um ou mais dos concorrentes iniciem uma campanha de *marketing* ou venda bem sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da LGR SSA podem ser afetadas adversamente de maneira relevante. Além disso, a construção e operacionalização de novos *shopping centers* nas áreas próximas ao Shopping Iguatemi Salvador poderá diminuir o volume de operações da LGR SSA e, ainda, gerar uma redução no valor do aluguel nos contratos futuros e atuais com os lojistas. Se a LGR SSA não for capaz de responder a tais pressões de modo imediato e adequado, a situação financeira e os resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante. Assim, na hipótese de agravamento desses fatores, uma diminuição do volume de operações da LGR SSA poderá vir a ocorrer, influenciando negativamente os resultados.

Poderão existir divergências entre os interesses dos investidores do Shopping Iguatemi Salvador.

O Shopping Iguatemi Salvador possui outros acionistas e, para tomada de determinadas decisões significativas poderá ser necessária sua anuência. É possível que os demais investidores do Shopping Iguatemi Salvador tenham interesses econômicos diversos, o que pode levá-los a votar em projetos de forma contrária aos objetivos da LGR SSA, impedindo a implementação das estratégias, o que poderá causar um efeito adverso relevante. Ademais, as disputas com os demais investidores, sejam elas judiciais ou arbitrais, podem aumentar as despesas e diminuir a margem.

Os contratos de locação no setor de shopping center possuem características peculiares e podem gerar riscos à condução dos negócios da LGR SSA e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais.

Os contratos de locação com os lojistas geram determinados direitos ao locatário, como o direito do locatário a renovação compulsória do contrato de locação, mediante ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (a) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos, (b) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (c) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (d) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Neste sentido, uma eventual ação renovatória pode acarretar dois riscos principais: (i) se a LGR SSA desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renovar e/ou adaptar o *mix* de lojas do Shopping Iguatemi Salvador, o locatário pode conseguir permanecer no referido *shopping center* por meio da ação renovatória frustrando, assim, nossa estratégia; e (ii) na ação renovatória as partes, tanto o locador como o locatário, podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do juiz a definição do valor final do contrato, estando, dessa forma, sujeitos a interpretação e decisão do judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel das lojas.

O valor do aluguel também pode ser revisto judicialmente, para reduzi-lo ou aumentá-lo, adequando ao valor de mercado, mediante ação proposta pelo locatário ou pelo locador, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado.

Nos casos acima referidos, se efetivados, a condução dos negócios da LGR SSA e seus resultados financeiros e operacionais poderão sofrer impactos negativos, o que pode afetar adversamente o valor de mercado das Ações.

A construção de novos shoppings centers e a expansão de shoppings centers já existentes estão sujeitas à extensa regulamentação, o que poderá ocasionar o aumento dos custos, limitar o crescimento ou afetar adversamente as estratégias.

A construção e expansão de empreendimentos de *shopping center* no Brasil estão sujeitas à extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento, locação e condomínio, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que podem afetar a aquisição de terrenos, a incorporação imobiliária e a construção e/ou expansão e as atividades de *shopping center*, por meio de restrições de zoneamento e exigências de licenças.

A regulamentação relativa à edificação de novos empreendimentos e à expansão de empreendimentos de *shopping center* já existentes poderá acarretar atrasos, gerar novos custos substanciais e poderá proibir ou restringir significativamente as atividades de *shopping center*. a regulamentação que disciplina o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais rigorosas, e essas restrições poderão ter um efeito adverso relevante sobre as estratégias de expansão.

Efeitos adversos poderão ser causados em virtude de perdas não cobertas pelos seguros contratados pelo Shopping Iguatemi Salvador.

Existem determinados tipos de risco que podem não estar cobertos pelas apólices de seguro contratadas, tais como responsabilidades por certos danos ou poluição ambiental ou interrupção de certas atividades, guerra, terrorismo, caso fortuito e força maior. Assim, na hipótese de ocorrência de quaisquer desses eventos não cobertos, o investimento realizado no Shopping Iguatemi Salvador pode ser perdido, obrigando a LGR SSA a incorrer em custos adicionais para a sua recomposição e reforma e resultando, portanto, em prejuízos. Adicionalmente, não é possível garantir que, mesmo na hipótese da ocorrência de um sinistro coberto por nossas apólices, a indenização paga será suficiente para cobrir os danos decorrentes de tal sinistro.

Efeitos adversos poderão ser causados em virtude da ocorrência de acidentes no Shopping Iguatemi Salvador, o que poderá acarretar danos materiais a imagem da LGR SSA.

Os *shopping centers*, por serem locais públicos e de ampla movimentação de pessoas (simplesmente frequentadores ou consumidores), estão sujeitos à ocorrência de acidentes, furtos, roubos e demais infrações em suas dependências, independentemente das políticas de prevenção adotadas, o que pode gerar sérios danos a imagem da LGR SSA. Nesses casos, é possível que os frequentadores e consumidores do Shopping Iguatemi Salvador migrem para outros centros de compra que acreditem ser mais seguros e menos violentos. Isto pode gerar uma redução no volume de vendas das lojas e no resultado operacional dos *shopping centers*.

Ademais, a ocorrência de acidentes em dependências pode levar à responsabilização civil dos *shopping centers* e a consequente indenização das vítimas, diminuindo a margem e os resultados.

Empresa em fase pré-operacional e com Passivo a Descoberto.

Conforme se observa das Demonstrações Financeiras da LGR SSA de 31 de dezembro de 2009, e de acordo com o relatório da KPMG Auditores Independentes, a LGR SSA encontra-se com Passivo a Descoberto e tratando-se de empresa em fase pré-operacional, sua continuidade depende do incremento de suas operações e/ou continuidade do suporte financeiro de seus sócios quotistas.

Fatores de Risco Relacionados ao Brasil

O governo brasileiro sempre exerceu e continua exercendo influência significativa na economia brasileira. As condições políticas e econômicas brasileiras exercem um impacto direto nos negócios da LGR SSA e podem afetar adversamente os resultados financeiros e operacionais da LGR SSA.

As medidas econômicas implementadas pelo governo brasileiro podem influenciar significativamente as companhias brasileiras, incluindo a LGR SSA, e nas condições de mercado e preços de valores mobiliários brasileiros. Os resultados financeiros e operacionais da LGR SSA podem ser adversamente afetados pelos seguintes fatores e a resposta do governo brasileiro a esses fatores:

- desvalorizações e outras variações cambiais;
- inflação;
- políticas de controle cambial;
- instabilidade social;
- instabilidade de preços;
- escassez de energia;
- taxas de juros;
- liquidez de financiamento e no mercado de capitais local;
- políticas fiscais; e
- outros fatores políticos, diplomáticos, sociais e econômicos no Brasil ou que possam afetar o Brasil.

A inflação e as medidas tomadas pelo Governo Federal para combatê-la poderão contribuir de maneira significativa para a incerteza econômica no Brasil e poderão afetar adversamente a situação financeira e resultados operacionais da Emissora e da LGR SSA.

O Brasil vem historicamente experimentando altas taxas de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, e a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira. As taxas anuais de inflação, medidas pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, ou IPCA, caíram de 2.477,15% em 1993 para 916,46% em 1994 e para 5,97% em 2000. O mesmo índice subiu para 9,30% em 2003, antes de cair para 7,60% em 2004, para 5,69% em 2005, para 3,14% em 2006, sendo que em 2007 houve um pequeno aumento para 4,46%. Já em 2008, o IPCA acumulado foi de 5,90%, refletindo uma tendência de aumento da inflação para o ano.

O Brasil poderá no futuro estar novamente sujeito a altos níveis de inflação. Os baixos índices inflacionários verificados desde 1994 poderão não ser sustentáveis. O governo poderá vir a aplicar medidas, visando inclusive ajustar o valor do Real em relação a outras moedas, o que poderá acarretar aumento dos índices de inflação, afetando adversamente a situação financeira e os resultados operacionais da LGR SSA.

O acesso ao mercado de capitais internacional por companhias brasileiras sofre influência da percepção de risco no Brasil e em outros mercados emergentes, o que poderá afetar a capacidade de financiamento da LGR SSA e o valor de mercado dos valores mobiliários de emissão da LGR SSA.

Os investidores internacionais geralmente consideram o Brasil como um mercado emergente. Como resultado disso, as condições econômicas e de mercado de outros mercados emergentes, especialmente aqueles da América Latina, influenciam o mercado para valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras. Em decorrência dos problemas econômicos em vários mercados emergentes nos últimos anos (como a crise financeira asiática em 1997, a crise financeira russa em 1998 e a crise financeira argentina em 2001), investidores têm visto investimentos em mercados emergentes com maior cautela. Essas crises proporcionaram uma significativa saída de dólares norte-americanos do Brasil, tornando mais custosa a captação de recursos pelas companhias brasileiras, tanto no Brasil quanto no exterior, e impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional. O aumento na volatilidade dos mercados de valores mobiliários na América Latina e em outros mercados emergentes pode exercer um impacto negativo no valor de mercado dos valores mobiliários de emissão da LGR SSA. A LGR SSA não pode assegurar que os mercados de capitais internacionais continuarão abertos às companhias brasileiras e que as taxas de juros vigentes nesses mercados serão favoráveis à LGR SSA.

FATORES RELATIVOS À ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA APLICÁVEL AOS CRI

Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Além disso, não há uniformidade na interpretação quanto à tributação aplicável sobre os ganhos decorrentes da alienação dos CRI no mercado secundário. Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor da aplicação dos CRI, quais sejam (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no art. 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do art. 52, §2º, da Lei nº 8.383, de 30 de dezembro de 1991, com a redação dada pelo art. 2º da Lei nº 8.850, de 28 de janeiro de 1994, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo vendedor até o último dia útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% estabelecida pelo inciso II do caput do art. 2º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004. Tampouco há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de sanção pela Secretaria da Receita Federal.

Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. A Emissora e o Coordenador Líder recomendam aos investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEMAIS RISCOS

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da LGR SSA, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- Características do Direito Real de Superfície
- Características dos Créditos Imobiliários
- Procedimentos de Cobrança dos Créditos Imobiliários
- Informações Estatísticas sobre os Créditos Imobiliários
- Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários
- Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem Removidos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CARACTERÍSTICAS DO DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE

O lastro da operação de securitização que originou os CRI objeto da Oferta consiste nos Créditos imobiliários advindos do pagamento do preço da concessão do Direito Real de Superfície do Imóvel concedido pela LGR à LGR SSA, permitindo, dessa forma, à LGR SSA usar e fruir da superfície pelo prazo de 15 (quinze) anos, conforme disposto na Escritura de Superfície.

O direito real de superfície é um instituto relativamente recente na legislação brasileira, pelo menos da forma que é apresentado atualmente. Trata-se de um direito real de propriedade, temporário, tendo como objeto uma edificação ou uma plantação, separado do direito de propriedade do titular do solo e autônomo em relação a este.

O direito real de superfície é constituído mediante a lavratura de escritura pública e seu efetivo registro no cartório de registro de imóveis competente. Pela escritura de concessão de direito real de superfície, o proprietário do terreno atribui ao concessionário o direito de construir ou plantar em seu terreno e de investir-se da propriedade da construção ou da plantação pelo tempo convencionado no instrumento da concessão.

O direito de superfície é regulamentado pelos artigos 21 a 24 da Lei n° 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e pelos artigos 1.369 a 1.377 do Código Civil. Já em relação aos imóveis urbanos a concessão é definida no artigo 21 e seus parágrafos do Estatuto da Cidade

Segundo dispõe o professor Melhim Namem Chalhub, importa notar que ambas as normas legais coexistem, dadas determinadas características peculiares de que se revestem, entendendo-se que o Código Civil, editado posteriormente ao Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) não revoga esse diploma, tendo em vista sua aplicação como instrumento de política de desenvolvimento urbano, tal como definiu a I Jornada de Direito Civil, realizada pelo Centro de Estudos Judiciários do Conselho da Justiça Federal, no Enunciado n.º 93.

Recentemente, a Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007, alterou a redação dos artigos 1.483 do Código Civil e 22 da Lei nº 9.514, neles incluindo novos incisos que, considerando a autonomia dos direitos que se criam por força da concessão, explicitam a possibilidade de constituição de hipoteca e de propriedade fiduciária sobre propriedade superficiária.

As alterações na legislação supramencionada deixam ainda mais evidente o fato de que a autonomia de cada um desses direitos de propriedade legitima cada um dos seus titulares a alienar ou onerar, especificamente, a coisa que lhe pertence sem que isso afete a coisa que pertence ao outro.

A concessão do direito de uso da superfície é um direito real, portanto, conforme dispõe o ordenamento jurídico nacional, oponível *erga omnes*. O superficiário é proprietário da construção ou plantação e essa propriedade é autônoma, independente da propriedade do dono do terreno.

A constituição do direito de superfície importa no desdobramento do domínio, pela qual se cria uma propriedade sobre o solo e outra propriedade sobre a construção ou plantação; no curso do prazo da concessão do direito de superfície, o solo continuará pertencendo ao concedente, enquanto a construção ou plantação constitui propriedade do concessionário; estas só virão a aceder ao solo após a extinção da concessão, ao serem incorporadas ao patrimônio do proprietário do solo (concedente).

Cada um dos contratantes é titular de uma propriedade autônoma, assim permanecendo pelo tempo que durar a concessão, daí porque cada um deles está legitimado a exercer plenamente os poderes de proprietário sobre a coisa que lhe pertence sem que tal exercício interfira no direito do outro. É que, durante a vigência da concessão, essas duas propriedades são incomunicáveis, do mesmo modo que são incomunicáveis os direitos e as obrigações que estiverem vinculados a cada uma dessas propriedades de per si.

Ainda, atribui-se a cada um dos titulares de direito sobre ambas as propriedades o poder de disposição ou oneração separada de cada um desses direitos, circunstância que viabiliza operações de crédito para as mais diversas finalidades.

Dadas essas características, o direito de superfície se constitui importante instrumento de realização da função social da propriedade, na medida em que possibilita a utilização mais ampla, mais flexível e mais racional dos imóveis, mediante desdobramento do direito de propriedade e segregação dos ônus incidentes sobre esses direitos desdobrados.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Os Créditos Imobiliários vinculados à Emissão de CRI estão baseados exclusivamente na Escritura de Superfície, da qual extraímos aqui as principais características dos Créditos Imobiliários. No entanto, é recomendado aos Investidores que, antes da tomada de decisão de investimento nos CRI, leia atentamente a Escritura de Superfície que se encontra anexa ao presente Prospecto a fim de avaliar todas as características dos Créditos Imobiliários.

Seguem abaixo características gerais dos Créditos Imobiliários:

a) **Origem**: Escritura de Superfície;

b) **Originador**: LGR;

c) **Devedora**: LGR SSA;

d) **Prazo**: Os Créditos Imobiliários possuem um prazo de vencimento de 15 (quinze) anos tendo se iniciado com a outorga da concessão onerosa do Direito Real de Superfície.

e) **Valor Nominal**: R$ 104.708.618,29 (cento e quatro milhões, setecentos e oito mil, seiscentos e dezoito reais e vinte e nove centavos), em 05/05/2010;

f) **Forma de pagamento**: (i) Preço Fixo, Preço Fixo Adicional, bem como (iii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora em virtude da Escritura de Superfície, incluindo a Indenização prevista no Item 9.4 da Escritura de Superfície, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Superfície;

g) **Índice de correção Monetária**: O valor das parcelas será reajustado a cada período anual, ou na menor periodicidade prevista em lei, com base na variação acumulada do IGP-DI/FGV;

Situações de Pré-pagamento dos Créditos Imobiliários

Os eventuais pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários poderá ensejar o pagamento antecipado dos valores devidos aos titulares dos CRI. A efetivação de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de re-investimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Taxa de Desconto Praticada na Aquisição dos Créditos Imobiliários 2ª e 3ª

Os Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª CCI foram adquiridos pela Emissora aplicando-se uma taxa de desconto de 8,40% (oito inteiros e quarenta centésimos por cento).

Critério de Reajuste dos Créditos Imobiliários

O índice adotado para atualização monetária das parcelas do preço da superfície é atualmente o do IGP-DI/FGV. O valor das parcelas será reajustado anualmente, ou na menor periodicidade prevista em lei, com base na variação acumulada de cada ano do IGP-DI/FGV será calculada tendo (i) por base, o índice publicado para o mês anterior ao último pagamento realizado pela LGR SSA; e (ii) por numerador, o número índice publicado para o mês imediatamente anterior à data de vencimento de cada parcela e assim subsequentemente. Contudo, caso este índice seja extinto ou considerado inaplicável, os valores fixados passarão automaticamente a ser corrigidos pelo índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo.

Extinção da Superfície e Multa Indenizatória

Na ocorrência de quaisquer das seguintes hipóteses resolutivas, estabelecidas na Escritura de Superfície, é expressamente vedado à LGR SSA recusar-se a efetuar o pagamento do Preço da concessão do Direito Real de Superfície, sob qualquer alegação.

O Direito Real de Superfície ora concedido será extinto de pleno direito, nas seguintes hipóteses, caso a LGR SSA: (i) confira destinação diversa daquela acima referida na Escritura de Superfície; (ii) deixe de cumprir, a qualquer tempo durante a vigência do Direito Real de Superfície, qualquer das obrigações principais e acessórias por ela assumidas na Escritura de Superfície, em particular, mas não se limitando, ao pagamento tempestivo das parcelas do Preço; (iii) em caso de consolidação da propriedade fiduciária em favor do titular do crédito garantido, decorrente, mediata ou imediatamente, do descumprimento de qualquer das obrigações, principais e acessórias, assumidas pela LGR SSA na Escritura de Superfície; e (iv) em caso de renúncia ou abandono da Superfície.

A eventual execução da garantia ofertada pela LGR, por parte da Emissora, por culpa ou inadimplência da LGR SSA, também implicará na imediata extinção da Superfície, não gozando de qualquer direito à indenização, reembolso ou retenção.

Na hipótese de extinção do Direito Real de Superfície, em virtude da verificação de qualquer das hipóteses resolutivas dispostas acima, ou de descumprimento de quaisquer obrigações previstas na Escritura de Superfície a LGR SSA se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à LGR multa indenizatória correspondente em valor à soma das parcelas remanescentes do Preço Fixo da Superfície, devidamente atualizadas monetariamente até a data de pagamento, cujo montante total deverá ser pago pela em parcela única no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias contado da data da extinção da Superfície, em caráter de Indenização, sem prejuízo de a LGR pleitear o pagamento de indenização complementar pelas perdas e danos sofridos.

Renovação

A LGR SSA possui o direito de renovar a Escritura de Superfície ("Opção de Renovação") por prazo idêntico, desde que o exerça no interregno de 01 (um) ano, no máximo, até 6 (seis) meses no mínimo, anteriores ao termo final da referida escritura. A LGR SSA decairá do direito ao exercício da Opção de Renovação, caso incorra em mora ou inadimplemento às suas obrigações, independentemente da Escritura de Superfície.

Obras e Benfeitorias

A LGR SSA, observada a destinação do Imóvel, conforme prevista no Item 2.4 da Escritura de Superfície, poderá realizar obras e benfeitorias, devendo (i) observar o mesmo padrão de construção segurança e solidez empregado nas edificações já existentes; (ii) preceder de prévia aprovação pelas autoridades competentes, quando necessário; (iii) observar as normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, bem como todas as leis, regulamentos e posturas locais, sendo certo que a LGR SSA será a única e exclusiva responsável por (a) obter todas as licenças, alvarás, permissões e quaisquer outras autorizações necessárias perante a municipalidade e todos os demais órgãos envolvidos, (b) promover junto à municipalidade e no competente ofício de registro de imóveis o registro ou a demolição de área construída, bem como por, (iii) responder por todo e qualquer dano, ou qualquer prejuízo causado a quaisquer terceiros, que possa decorrer da execução de tais obras.

A LGR SSA deverá, ainda, informar a LGR acerca das obras e benfeitorias que pretenda realizar na Superfície, ficando certo que toda e qualquer obra ou benfeitoria realizada na superfície do Imóvel, desde que executada pela LGR SSA, deverá ser realizada às suas exclusivas expensas, sem que seja devida qualquer indenização por parte da LGR, ou de seu eventual cessionário.

Consoante o disposto no artigo 23 da Lei 10.257/01, o descumprimento das obrigações dispostas nos itens 2.4 e 2.5 e seus subitens, caracterizará a infração contratual e implicará a extinção de pleno direito da concessão da superfície, antes do decurso de seu prazo, sem prejuízo da obrigação de pagamento do preço integral da Superfície pela LGR SSA, bem como, conferirá qualquer direito a pleitear multa, indenização ou ressarcimento, a qualquer tempo ou título.

Obrigações da LGR SSA perante a Escritura de Superfície

Além das especificadas na Escritura de Superfície, a LGR SSA é responsável a (i) efetuar o pagamento, nas datas previstas na Escritura de Superfície, do Preço da Superfície, diretamente a quem for devido; (ii) utilizar o Imóvel para os fins estabelecidos na Escritura de Superfície; (iii) comunicar a LGR de toda e qualquer benfeitoria realizada no Imóvel; (iv) devolver o Imóvel ao término da concessão da Superfície nas condições definidas na Escritura de Superfície; (v) assumir toda e qualquer responsabilidade pelas obras de manutenção referentes à conservação do Imóvel, bem como aquelas destinadas a repor as condições de utilização deste; (vi) reparar prontamente os danos causados ao Imóvel ou às suas instalações ou aos seus empregados, fornecedores ou usuários; (vii) entregar imediatamente à LGR quaisquer citações, multas ou notificações relacionadas ao Imóvel emitidas pelas autoridades públicas; e (viii) pagar todos os encargos bem como despesas prêmios de seguro e tributos diretamente relacionados ao Imóvel, diretamente aos agentes arrecadadores, enviando anualmente à LGR, ou sempre que por ela solicitado, cópias dos respectivos recibos de pagamento.

A LGR SSA compromete-se a manter e/ou obter, conforme o caso, todas as licenças ambientais, urbanísticas e sanitárias relativas ao uso que fará da Superfície, pelas quais será a única responsável, inclusive pelo pagamento de eventuais indenizações e sanções impostas pelo poder público, obrigando-se a ressarcir a LGR por todos os prejuízos que esta venha a sofrer em razão do descumprimento da referida legislação ambiental, urbanística e/ou sanitária.

Das Obrigações e Responsabilidades do Agente Fiduciário

Atuando como representante da comunhão dos titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

a) aceitar integralmente o Termo de Securitização, 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, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora; e

e) que verificou a veracidade e suficiência das Garantias.

São obrigações e responsabilidades do Agente Fiduciário da presente Emissão:

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 dos Créditos Imobiliários e os Eventos de Multa Indenizatória, sempre que notificados pela Emissora, de forma expressa, escrita e inequívoca, que não estiverem diretamente vinculadas ao adimplemento das obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários, para que fiscalize a Emissora na adoção das providências previstas para a ocorrência de tais situações, inclusive no monitoramento pela Emissora de: (i) quaisquer eventos de mora ou inadimplemento da Devedora ou da Cedente; e (iii) quaisquer eventos de inadimplemento, amortização extraordinária ou resgate dos CRI;

c) exercer, nas hipóteses previstas no Termo, a administração do Patrimônio Separado;

d) promover, na forma prevista na cláusula décima primeira do Termo de Securitização, 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 demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;

g) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no Termo de Securitização acerca dos Créditos Imobiliários e 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 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) disponibilizar diariamente o valor unitário dos CRI, calculado pela Emissora aos participantes do mercado, por meio de sua central de atendimento e/ou de seu website;

l) verificar com a instituição que venha a ser apontada como banco mandatário da presente Emissão, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos ao Investidor, conforme estipulado no Termo de Securitização; e

m) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de quitação dos CRI em circulação à época e extinção do Regime Fiduciário.

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.

O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

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

b) por deliberação em assembleia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/1997; e por deliberação 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 do Termo.

O agente fiduciário eleito em substituição, nos termos do parágrafo acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e do Termo de Securitização.

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

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

PROCEDIMENTOS DE COBRANÇA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários efetuados pela Devedora serão diretamente creditados na Conta do Patrimônio Separado, de titularidade da Emissora, ou outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito, sendo vedado à LGR receber diretamente quaisquer desses pagamentos.

Caso receba, indevidamente, quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, a LGR se obriga, desde já, a repassar tais recursos para a Conta do Patrimônio Separado em até 5 (cinco) dias úteis da data de recebimento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INFORMAÇÕES ESTATÍSTICAS SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Não existe, nesta data, nenhum histórico de inadimplemento, perda ou pré-pagamento em relação aos Créditos Imobiliários que sejam de conhecimento da Emissora ou do Coordenador Líder.

Dessa forma, nos termos do item 2.7 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, o Coordenador Líder e a Emissora declaram não ter conhecimento da existência de informações estatísticas a respeito de inadimplementos, perdas ou pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários da mesma natureza dos que comporão o Patrimônio Separado da presente Emissão, tendo sido realizado esforços razoáveis com o fim de obtê-las.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

NÍVEIS DE CONCENTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Os Créditos Imobiliários encontram-se 100% (cem por cento) concentrados na LGR SSA, que, por se tratar de sociedade empresária, que, em razão do disposto no inciso III, §1º do artigo 5º da Instrução CVM 414, elaborou suas e demonstrações financeiras, auditadas por auditor independente registrado na CVM, em conformidade com o disposto na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, não está restrita ao limite máximo de concentração por devedor, conforme estabelecido no artigo 5º da Instrução CVM 414.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

POSSIBILIDADE DE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SEREM REMOVIDOS

Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários

A Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários ocorrerá caso se verifique qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, quais sejam (a) se a Escritura de Superfície vier a ser rescindida por qualquer motivo; (b) caso a Devedora e/ou a Cedente requeira(m) sua recuperação judicial ou extrajudicial, tenha(m) sua falência requerida e não elidida no prazo legal ou decretada; ou esteja(m) sujeito(s) a qualquer forma de concurso de credores; (c) se ocorrer mora no pagamento de qualquer tributo, imposto, taxa ou outras contribuições, lançadas ou incidentes sobre o Condomínio Naciguat, exceto se (i) a exigibilidade desses créditos estiver suspensa e (ii) notificada para efetuar o pagamento desses débitos a Devedora e/ou a Cedente o fizer no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da notificação; (d) se não forem mantidos em dia os pagamentos de quaisquer outras contribuições, condomínios, contribuições associativas, lançadas ou incidentes sobre o Condomínio Naciguat, exceto se (i) a exigibilidade desses créditos estiver suspensa e (ii) notificada para efetuar o pagamento desses débitos a Devedora e/ou a Cedente o fizer no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da notificação; (e) se a Devedora e/ou a Cedente não mantiver(em) o Condomínio Naciguat em estado de conservação, segurança e habitabilidade, desde acarrete na diminuição do valor do Condomínio Naciguat, conforme avaliação a ser contratada pela Emissora especialmente para este fim, às expensas da Cedente; ou caso a Devedora e/ou a Cedente realizar(em), sem o prévio e expresso consentimento da Emissora, obras de demolição que diminuam o valor do Condomínio Naciguat, conforme avaliação a ser contratada pela Emissora a especialmente para este fim, às expensas da Cedente; (f) se forem prestadas informações ou declarações falsas pela Devedora e/ou pela Cedente em quaisquer dos Documentos da Oferta; (g) ressalvadas as hipóteses expressamente previstas nos Documentos da Oferta, se ocorrer cessão ou transferência, pela Devedora e/ou pela Cedente, sem o consentimento da Emissora, de seus direitos e obrigações decorrentes da Escritura de Superfície e/ou dos Contratos de Cessão, conforme o caso; (h) ressalvadas as hipóteses expressamente previstas nos Documentos da Oferta, se ocorrer cessão ou transferência, pela Devedora e/ou pela Cedente, de seus direitos e obrigações decorrentes da Escritura de Superfície e/ou dos Contratos de Cessão, conforme o caso, ou cessão, promessa de venda, alienação do Imóvel ou constituição de quaisquer ônus, seja de que natureza for, exclusivamente sobre a fração do Condomínio Naciguat gravada com a Alienação Fiduciária de Imóvel; (i) se existir ação desapropriatória tendo por objeto o Condomínio Naciguat e o poder expropriante for imitido na posse (precária, provisória ou definitiva) do Condomínio Naciguat; (j) se houver a deterioração ou perecimento, total ou parcial, das Garantias, ou caso essas se tornem inúteis, inábeis ou impróprias para garantir as Obrigações Garantidas; (k) se ocorrer fusão, cisão, incorporação de sociedade, ativos ou ações, ou qualquer outro processo de reestruturação societária pela Devedora, ou, ainda, dissolução da Devedora, desde que: (a) a critério razoável do(s) Investidor(es), conforme deliberado em assembleia geral, a operação societária deteriore significativamente o nível de risco de crédito da Devedora; ou (b) comprometa o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo, neste caso, desde que tal evento não tenha sido satisfatoriamente sanado, a critério razoável do(s) Investidor(es), conforme deliberado em assembleia geral, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de sua ocorrência; ou (c) se, em qualquer hipótese, a Cedente deixe de controlar a Devedora; (l) se ocorrer o inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora, incluindo obrigações pecuniárias oriundas de aceleração de quaisquer contratos, junto a terceiros, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), desde que tal evento não tenha sido plenamente sanado num prazo de 30 (trinta) dias contados de sua ocorrência; (m) se a Devedora vier a sofrer protesto legítimo de títulos, desde que o montante individual ou agregado seja igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), e desde que tal evento não tenha sido plenamente sanado num prazo de 30 (trinta) dias contados de sua ocorrência; (n) se houver criação de qualquer ônus ou gravame exclusivamente sobre a fração do Condomínio Naciguat gravada com a Alienação Fiduciária de Imóvel, de qualquer natureza judicial, extrajudicial, negocial ou não; (o) se ocorrer qualquer fato ou circunstância que afete a capacidade da Devedora e/ou da Cedente de cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Oferta e que isto implique, a critério razoável do(s) Investidor(es), conforme deliberado em assembleia geral, deterioração significativa do nível do risco de crédito da Devedora e/ou da Cedente, desde que tal evento não tenha sido satisfatoriamente sanado num prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da sua ocorrência; e (p) caso ocorra qualquer das hipóteses previstas em lei, conforme definição constante do item "Definições", da Seção "Introdução", nas páginas 5 a 16 deste Prospecto, hipótese na qual a Cedente estará obrigada a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Recompra.

Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, o Agente Fiduciário será notificado pela Emissora, para que convoque, 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. 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.

Na assembleia, que será instalada observado o quorum previsto no item 12.3 do Termo de Securitização, 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 pela Cedente.

Na hipótese de a assembleia não deliberar pela não Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá notificar a Cedente para que esta realize o pagamento do Valor de Recompra, na forma prevista nos Contratos de Cessão, observado o prazo estabelecido no subitem 6.1.2 do Termo de Securitização.

A LGR pagará o Valor de Recompra no prazo de até 30 (trinta) dias a contar do recebimento de notificação realizada pela Emissora, noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória, definido no Prospecto como Prazo de Recompra Compulsória.

Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários

A Cedente poderá, a qualquer momento, a partir de 05 de maio de 2013, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, conforme disposto no item 3.10 dos Contratos de Cessão, realizar a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, com o intuito de que a Emissora realize o Resgate Compulsório dos CRI.

Na hipótese do exercício da Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários pela Cedente, conforme previsto no item 6.5. do Termo, a Emissora deverá realizar o Resgate Compulsório da totalidade dos CRI, mediante o pagamento do saldo não amortizado do Valor Nominal Unitário dos CRI, atualizado monetariamente, de acordo com o a Cláusula Quinta do Termo, ainda, observando-se o disposto na Cláusula Oitava do Termo, que corresponderá ao maior dos valores (a) e (b) abaixo:

(a) VRE = VN; e

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

VRE: Amortização extraordinária ou o resgate antecipado, conforme o caso.
VN: SDa, conforme definido na Cláusula Quinta do Termo. 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 do 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.

Para a realização do Resgate Compulsório dos CRI, a Emissora deverá comunicar os titulares dos CRI, devendo referida comunicação descrever os termos e condições do Resgate Compulsório dos CRI, incluindo (a) o Valor de Resgate Compulsório, calculado de acordo com o item 6.5. do Termo de Securitização; e (b) a data efetiva para o resgate e pagamento dos CRI a serem resgatados.

Nas hipóteses acima mencionadas, a regularidade dos fluxos originariamente estabelecida para o recebimento pelos titulares dos CRI poderá ser afetada, de modo que os investidores recebam antecipadamente os valores investidores, podendo resultar em dificuldades de re-investimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

5. INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSORA

- Informações sobre a Emissora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSORA

As informações relativas à Emissora encontram-se descrita no Formulário de Referência da Emissora, o qual se encontra disponível para consulta no *website* da CVM, no endereço: www.cvm.gov.br, ou ainda, no Anexo I a este Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. INFORMAÇÕES SOBRE A LGR

- Constituição da LGR
- Principais Quotistas
- Administração
- Vantagens Competitivas
- Posição de Mercado no Brasil
- Acordo de Quotistas
- Experiência Prévia

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INFORMAÇÕES SOBRE A LGR

Constituição da LGR

A LGR está organizada sob a forma de sociedade empresária limitada, constituída nos termos da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), tendo por objeto social as seguintes atividades: (i) administração e locação de bens próprios móveis ou imóveis; (ii) exploração econômica de *shopping centers*; e, (iii) a participação em outras sociedades, bem como em empreendimentos de terceiros independentemente da forma de que se revistam essas sociedades ou empreendimentos.

O Capital Social da LGR é de R$ 9.503.972,00 (nove milhões, quinhentos e três mil, novecentos e setenta e dois reais), dividido em 9.503.972 (nove milhões, quinhentos e três mil, novecentos e setenta e dois) quotas sociais, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada, totalmente subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional.

A tabela a seguir apresenta todos os quotistas da LGR.

Sócio	Distribuição Percentual das Quotas (%)	Quantidade de Quotas	Valor Unitário Nominal das Quotas (R$)	Total do Capital (R$)
Luciana Guimarães Rique	99,9998	9.503.871	1,00	9.503.871,00
Julia S. de Paiva Ernanny	0,0001	1	1,00	1,00
Dorival Regini de Andrade	0,0001	100	1,00	100,00
Total	100	9.503.972	1,00	9.503.972,00

Principais Quotistas

A sócia majoritária da LGR é a Sra. Luciana Guimarães Rique, titular de 9.503.871 (nove milhões, quinhentos e três mil, oitocentos e setenta e uma) quotas, representativas de 99,9998% do Capital Social total da LGR.

Administração

A LGR é administrada por sua sócia, Sra. Luciana Guimarães Rique, que representará a sociedade perante terceiros em geral, em juízo ou fora dele, fazendo uso da denominação social em todos os atos sociais necessários ao seu regular funcionamento.

Vantagens Competitivas

Desde o início de sua trajetória, a atuação da LGR está baseada nos princípios da ética comercial, agindo com responsabilidade e transparência junto aos seus sócios e profissionalismo e qualidade com fornecedores e clientes.

Abaixo, segue um breve resumo do currículo dos membros da administração da LGR SSA:

Luciana Guimarães Rique
Conselho Administrativo

Luciana Rique atua como empreendedora de shopping centers há mais de 10 anos. Luciana era uma das sócias da Nacional Iguatemi S.A., empresa responsável pelo desenvolvimento de vários shoppings. Em 2003, com a cisão da Nacional Iguatemi Empreendimentos S.A. (NIESA), Luciana assumiu a LGR, empresa que possui quatro shoppings em operação – Iguatemi Salvador, Iguatemi Porto Alegre, Shopping Barra e Shopping Plaza Macaé, mais três em construção – Shopping Pelotas, Via Verde Shopping e Venda Nova Shopping -, além de um projeto especial em Santo Antônio Além do Carmo, na Bahia. Luciana é presidente do Conselho de Administração da LGR e também participa do Conselho de Gestão dos shoppings Iguatemi Porto Alegre e Iguatemi Salvador. Luciana criou, ainda, as empresas LGR Gestão, focada em administração e gerenciamento de shopping centers, e a Flow, que comercializa lojas, quiosques e espaços publicitários em *shoppings* e espaços comerciais.

Dorival Regini de Andrade
Presidente

Dorival Regini de Andrade atua na área imobiliária há mais de 15 anos e desde 2004 é o CEO do Grupo LGR. Trabalhou no Banco do Brasil de 1981 a 1994. Entre 1995 e 2000 foi o principal executivo da área de Gestão de Ativos Imobiliários da PREVI (Fundo de Pensão dos Funcionários do banco do Brasil, maior fundo de pensão

brasileiro com ativos de aproximadamente R$ 100 bilhões) sendo responsável pela performance de investimentos nos segmentos de edifícios comerciais, *shopping centers*, hospitais, parques temáticos, hotéis, galpões (centros de distribuição). Como principal gestor de área imobiliária da PREVI participou de vários desenvolvimentos no segmento de imóveis comerciais de escritório e de *shopping centers* e, também acompanhou diversas expansões. Em 2000 assumiu a Coordenação do Projeto Hoteleiro Costa do Sauípe e posteriormente a presidência da Sauípe S.A. Atuou como conselheiro da ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Centers) e do WTTC (World Travel & Tourism Council). Atuou na equipe de campo responsável pela reestruturação do Sistema Financeiro de Moçambique – África. Coordenou a Comissão Técnica de Investimentos – Subcomissão de Investimentos Imobiliários da ABRAPP (Associação Brasileira de Entidades de Previdência Privada). Foi professor visitante em curso de aperfeiçoamento profissional na área imobiliária da Fundação Getúlio Vargas - SP. É graduado em Administração de Empresas pela Faculdade de Administração de Brasília e MBA pela Fundação Getúlio Vargas – RJ em Finanças para Altos Executivos. Dorival participou de vários programas e cursos de aperfeiçoamento profissional, dentre eles Health System in USA – Warth School – University of Pennsylvania; Project Management – Berkeley University; E.V.A. – American Society of Appraisals, Real Estate Management and R.E.I.T. – Compass.

Eoin Slavin
Vice Presidente

Eoin Slavin é o vice-presidente da LGR Empreendimentos e Participações Ltda. Faz parte da equipe executiva da LGR e é o responsável pela formulação e execução das estratégias de investimento do grupo. Também é responsável pela identificação e aquisição de novos empreendimentos, e pela estruturação de tais operações. Oferece ainda uma orientação qualificada ao Grupo LGR, devido à sua experiência no setor. Antes de ingressar na LGR, foi responsável pelo setor imobiliário no Brasil do Standard Bank (maior instituição financeira da África do Sul). Supervisionou e executou a estratégia de concessão de financiamento de hipoteca de imóveis comerciais no Brasil. Sob sua direção, o Standard Bank tornou-se líder de mercado no financiamento de ativos para a indústria de *shopping centers* local. Antes de aceitar o cargo de responsável pelo setor imobiliário do Standard Bank, foi um dos fundadores da Prosperita Capital, uma das principais imobiliárias de capital privado do Brasil, que sucedeu a GP Investimentos Imobiliários. Em sua gestão, a Prosperitas patrocinou a Prosperitas Real Estate Partners I, um fundo de *private equity* de US$ 337 milhões. Eoin atuou na GP Investimentos Imobiliários após trabalhar por mais de 20 anos nos setor imobiliário da Jones Lang LaSalle em três continentes. Também foi sócio fundador da Jones Lang LaSalle Brasil, sendo presidente e CEO da empresa até 2003.

Julia Paiva Ernanny
Diretora Financeira

Julia Paiva Ernanny atua na área financeira há mais de 10 anos. Atualmente é a diretora financeira e administrativa do Grupo LGR desde 2004. Trabalhou na área financeira da Construtora Norberto Odebrecht (umas das maiores empreiteiras do Brasil) de 1998 a 2000 passando pela contabilidade e tesouraria. Entre 2000 e 2002 foi gerente de investimentos de pessoa física do Bank of America. De 2002 a 2004 trabalhou na empresa Expresso Planejamento Financeiro também como gerente de investimentos, sugerindo alocações de recursos, acompanhando o mercado financeiro e monitorando riscos. É graduada em Economia pela Faculdade Candido Mendes e MBA pela Fundação Getúlio Vargas – RJ em Gestão de Shopping Centers.

Posição de Mercado no Brasil

A LGR vem se expandindo no segmento imobiliário, prioritariamente em shopping centers. Além de ter participação em empreendimentos já consolidados, a empresa está sempre em busca das melhores oportunidades. Para isso, a LGR está desenvolvendo novos shoppings em regiões com grande potencial de crescimento econômico, tais como Rio Branco, no Acre, com o Via Verde Shopping; Pelotas, Rio Grande do Sul, com o Shopping Pelotas; e região de Venda Nova, em Belo Horizonte, Minas Gerais, com o Venda Nova Shopping.

Por meio das empresas LGR Gestão de Shopping Centers e Flow, a LGR atua na prestação de serviços que vão da administração de shopping centers a comercialização em espaços comerciais.

Acordo de Quotistas

Na data deste Prospecto, não existe qualquer acordo de quotistas da Cedente em vigor.

Experiência Prévia

A LGR não possui experiência prévia em operações de securitização de créditos imobiliários.

7. INFORMAÇÕES SOBRE A LGR SSA

- Constituição da LGR SSA
- Principais Quotistas
- Administração
- Histórico do empreendimento da LGR SSA
- Concorrência para o empreendimento
- Visão Geral do Setor de S*hopping Centers*
- Informações Financeiras Selecionadas
- Análise e Discussão sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional da LGR SSA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INFORMAÇÕES SOBRE A LGR SSA

Constituição da LGR SSA

A LGR SSA está organizada sob a forma de sociedade empresária limitada, constituída nos termos do Código Civil tendo por objeto social as seguintes atividades: (i) administração e locação de bens próprios, móveis ou imóveis; e (ii) participação em outras sociedades, bem como em empreendimentos de terceiros independentemente de que se revistam essas sociedades e empreendimentos.

O Capital Social é de R$ 1.000,00 (mil reais), dividido em 1.000 (mil) quotas sociais, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada, totalmente subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional.

A tabela a seguir apresenta todos os quotistas da LGR SSA.

Sócio	Distribuição Percentual das Quotas (%)	Quantidade de Quotas	Valor Unitário Nominal das Quotas (R$)	Total do Capital (R$)
Luciana Guimarães Rique	99,999	999	1,00	999
Dorival Regini de Andrade	0,001	1	1,00	1,00
Total	100	1.000	1,00	1.000,00

Principais Quotistas

A sócia majoritária da LGR SSA é a Sra. Luciana Guimarães Rique, titular de 999 (novecentos e noventa e nove) quotas, representativas de 99,999% do capital social total da sociedade.

Administração

A LGR SSA é administrada por sua sócia, Sra. Luciana Guimarães Rique, que representa a sociedade perante terceiros em geral, em juízo ou fora dele, fazendo uso da denominação social em todos os atos sociais necessários ao seu regular funcionamento.

Histórico do Shopping Iguatemi Salvador

O Shopping Iguatemi Salvador foi fundado em 1975 pelo empresário Newton Rique e atualmente, a LGR SSA dá continuidade a esta história, participando ativamente no desenvolvimento contínuo do Shopping Iguatemi Salvador.

O Shopping Iguatemi Salvador faz parte da cultura dos baianos. Sua inauguração impulsionou o desenvolvimento da região onde está localizado, além de trazer para a cidade um novo conceito de compras, cultura e lazer para toda população. A partir do shopping, os bairros do entorno se modernizaram e hoje abrigam residências, grandes avenidas e o mais importante centro empresarial de Salvador.

Atualmente são 72.000 m² de ABL em 532 lojas, distribuídas em três pisos, 12 salas de cinema, e duas praças de alimentação. Sempre inovando e se transformando para oferecer um espaço moderno para seus clientes, o Shopping Iguatemi salvador oferece novidades do mundo da moda, como a SIM - Semana Iguatemi de Moda, lazer, serviços, arte, gastronomia, além das ações culturais e sociais, como, por exemplo, as desenvolvidas pelo Instituto de Responsabilidade e Investimento Social – IRIS, que fomenta práticas voltadas para o desenvolvimento humano e atua estimulando o bem estar social, valores humanos e cidadania.

O Shopping Iguatemi Salvador é administrado pela Aliansce Shopping Center S.A. ("Aliansce"). A Aliansce é uma das empresas líderes do setor de *shopping centers* e a segunda maior administradora de *shoppings* do Brasil dentre as quatro empresas de capital aberto do setor em termos de números de shoppings administrados. O portfolio da Aliansce inclui *Shopping Centers* localizados nas cinco regiões brasileiras e direcionados a todas as faixas de renda. No início de 2010, a Companhia possuía participação em treze

Shopping Centers em operação que totalizam mais de 416 mil m² de ABL, incluindo o Boulevard Shopping Belém, inaugurado em 17 de novembro de 2009. O portfolio também inclui participação em dois Shopping Centers ainda em desenvolvimento, que deverão ser inaugurados entre 2010 e 2012. Além dos Shoppings nos quais a Companhia possui participação, exceto pelo Supershopping Osasco e pelo Shopping Santa Úrsula, a Aliansce administra sete Shopping Centers em todo o país e é responsável pelo planejamento do Boulevard Shopping Campos.

Concorrência para o Shopping Iguatemi Salvador

Os principais concorrentes do Shopping Iguatemi Salvador atualmente são o Salvador Shopping e o Shopping Paralela, inaugurados em 2007 e 2009, respectivamente. O Salvador Shopping fica a 1,5km de distância do Shopping Iguatemi Salvador, com ABL de 82.500m² distribuídos em três pisos de mall e dois pisos de estacionamento. Seu público-alvo abrange consumidores de classe A de Salvador, apresentando fluxo de pessoas inferior ao do Shopping Iguatemi Salvador.

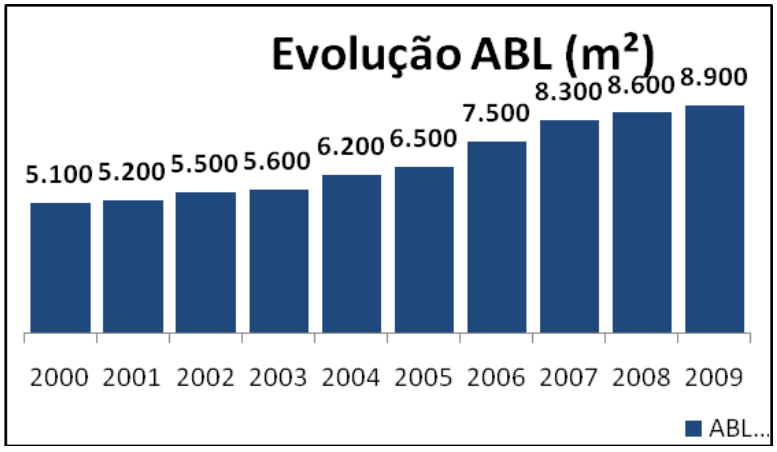
Já o Shopping Paralela possui 40.000m² de ABL e está localizado a 8,5km de distância do Shopping Iguatemi Salvador. Atende a um público mais diversificado, com mix de lojas menos sofisticadas que a do Salvador Shopping. Além disso, o Shopping Paralela tem tamanho consideravelmente menor em relação aos outros dois concorrentes e ainda está em fase de maturação.

O mercado baiano mostra-se preparado para absorver novos empreendimentos, entretanto, vale destacar que os dois *shoppings* mencionados não possuem diferenciais como histórico e localização estratégica do Shopping Iguatemi Salvador, o que contribui para que o Shopping Iguatemi Salvador ocupe posição de destaque. Com 72.000 m² de ABL, e 532 lojas distribuídas em três pisos de mall e, o mix diferenciado, fazem com que o Shopping Iguatemi Salvador enfrente os novos empreendimentos sem sofrer prejuízos de fluxo de pessoas e de vendas, alcançando consumidores de todas as classes sociais.

Visão Geral do Setor de *Shopping Centers*

O setor de *shopping centers* no Brasil é o décimo maior do mundo e tem se desenvolvido rapidamente nos últimos 10 anos, tanto em volume de ABL, quanto em número de empreendimentos lançados. Entre 2000 e 2009, o número de *shopping centers* cresceu cerca de 40% e o volume de ABL em 74,5%, sendo o mercado de *shopping centers* responsável por 18,3% do varejo nacional e por 2% do PIB brasileiro. A indústria fechou o ano de 2009 com faturamento de R$ 71,0 bilhões. A tabela e gráfico a seguir demonstram o número de empreendimentos lançados de 2001 a 2009 e o crescimento da ABL nos últimos 10 anos.

Ano	Nº shopping centers	ABL (m²)
2000	280	5100
2001	294	5200
2002	304	5500
2003	316	5600
2004	325	6200
2005	338	6500
2006	351	7500
2007	365	8300
2008	377	8600
2009	385	8900



Fonte: Associação Brasileira de *Shopping Centers* ("ABRASCE").

Histórico

O setor de *shopping center* teve seu início no Brasil na década de 60, com a inauguração do primeiro *shopping center* em 1966, em São Paulo. A proposta deste empreendimento, de oferecer segurança e facilidade para encontrar diferentes opções em um mesmo local, aliada ao crescimento econômico e o progresso do país, tornaram estes centros comerciais destaque no consumo de varejo nacional.

O setor é fortemente atrelado ao ramo varejista, que por sua vez depende de fatores como: (i) renda per capita, (ii) gastos do consumidor, (iii) taxa de juros e inflação, (iv) disponibilidade de crédito, (v) tributação, (vi) confiança nas condições econômicas futuras e (vii) níveis de desemprego. Adicionalmente apresenta elevada sazonalidade, possuindo dois trimestres civis com maior concentração de vendas.

Vale ressaltar que o faturamento das administradoras deste tipo de negócio também reflete esta sazonalidade, tendo em vista que parte de seu faturamento gira em torno do aluguel variável pago pelos lojistas.

Desde o final dos anos 90, os shoppings no Brasil vêm passando por uma readequação de layout, além de adotar novas configurações que auxiliaram no aumento da demanda de consumo. Outro diferencial são os novos conceitos de empreendimentos, que incluem os *open malls*, espaços com luz natural e lojas abertas, além dos empreendimentos que agregam em um mesmo espaço, conjuntos residenciais e comerciais.

Com todos esses fatores favoráveis, a indústria se tornou grande propulsora de desenvolvimento, promovendo o crescimento urbano, valorização imobiliária, aprimoramento do comércio local e, consequentemente, ampliando a geração de novas propostas de emprego. Até o final de 2008 o setor já gerou mais de 720 mil postos de trabalho.

O Brasil fechou o ano de 2009 com cerca de 9,3 milhões de m² de ABL, correspondente a 3 shoppings. Consolidando o movimento de expansão e fortalecimento do setor, estima-se para 2010, o lançamento de 12 *shopping centers* para o ano de 2010, e a para inauguração em 2011, já existem mais de 30 projetos em desenvolvimento localizados em 13 estados brasileiros, que adicionarão ao portfólio atual cerca de 1,2 milhões m² de ABL, tendo sido lançados em 2009, 16 empreendimentos. A região Sudeste do país, além de concentrar 54% da ABL nacional, também abriga os principais centros consumidores com maior renda per capita.

Classificação dos Shopping Centers

O setor de *shopping centers* requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de *shopping centers* exigem constantes modificações nos centros existentes para enfrentar a concorrência.

A disputa pelo consumidor e a busca por diferenciação é que definem as medidas a serem tomadas para revitalizações e redefinição do perfil dos *shopping centers*, abrangendo: (i) gastos crescentes de em marketing; (ii) seleção e/ou modificação da rede de lojistas; (iii) lojas âncoras; (iv) promoção de eventos; (v) vagas de estacionamento; (vi) projeto arquitetônico; (vii) ampliação do número de centros de lazer e serviços; (viii) treinamento; e (ix) modernização e informatização de operações.

Os critérios utilizados pela ABRASCE para classificação de um centro comercial como *shopping center* são: (i) manutenção da propriedade da maior parte das lojas que são locadas aos lojistas; (ii) a existência de vagas de estacionamento compatíveis com o movimento efetivo; e (iii) utilização de âncoras como forma de atrair o público consumidor.

Funcionamento

O funcionamento de um shopping center está normalmente sob a responsabilidade de empresas administradoras, frequentemente associadas aos empreendedores. A propriedade das lojas confere aos administradores/empreendedores maior poder de decisão e controle da gestão das estratégias estabelecidas em relação aos lojistas individualmente. Nas operações de um shopping center também estão envolvidos fornecedores e prestadores de serviços ligados às áreas de computação, paisagismo, decoração, equipamentos de segurança, estacionamento e lazer.

O aluguel cobrado conforme contratos com duração negociada entre as partes é a principal receita dos administradores e empreendedores de uma unidade em funcionamento. O valor deste aluguel é definido de acordo com as referências de mercado em função da área ou por um valor calculado em função das vendas mensais – individuais ou globais, o que for maior – podendo variar também conforme o ano da locação e tipo de loja em questão.

O acompanhamento mensal realizado por alguns *shopping centers*, tornou-se um instrumento de auditoria nas lojas, com o objetivo de auferir o real volume de vendas, permitindo maior controle do valor do aluguel cobrado.

Além disso, também pode ser objeto de outras receitas a utilização de áreas comuns, destinando-as a merchandising e locações temporárias. Outra fonte significativa de renda é a receita proveniente, ou do aluguel do espaço para estacionamentos, que é operado por terceiros, ou pela própria receita da prestação de tal serviço quando operado pelos empreendedores/administradores dos *shopping centers*. Nas partes de uso comum, as despesas são rateadas entre os lojistas, que pagam o condomínio e, além disso, contribuem para um fundo de promoção.

Regulamentação Relativa aos Shopping Centers

Os *shopping centers* podem ser constituídos por meio de (i) incorporação imobiliária, com a instituição de um condomínio edilício, conforme previsto no Código Civil e na legislação vigente, hipótese em que cada loja constitui unidade autônoma e as relações entre os condôminos são regidas pela convenção de condomínio e pelo regimento interno; ou (ii) condomínio civil ou condomínio pro indiviso, também regulado pelo Código Civil, caso em que o empreendimento constitui um único imóvel e as relações entre os co-proprietários são regidas pelo acordo de co-proprietários.

Constituem os principais instrumentos a regulamentar o funcionamento dos *shopping centers*, os direitos e deveres dos empreendedores e lojistas, bem como a forma de contratação e remuneração da instituição administradora: (i) a escritura de normas gerais, (ii) a convenção de condomínio, (iii) o regimento interno e (iv) o acordo de co-proprietários, quando houver.

A organização e a regulamentação da relação entre empreendedor, lojistas e administradora são também regidas por meio de contratos de locação com lojistas, escrituras públicas de normas gerais aos contratos de locação e estatutos das associações de lojistas.

Cabe aqui ressaltarmos que a principal diferença entre condomínios civis (também conhecidos como pro indiviso) e os condomínios edilícios reside no fato de que apenas nos condomínios edilícios as edificações, construídas sob a forma de unidades isoladas entre si, podem ser alienadas pelo empreendedor, no todo ou em parte, sem qualquer anuência dos proprietários das demais unidades autônomas.

As modalidades de condomínio edilício e condomínio civil podem coexistir. Desta forma, é comum um shopping center constituído sob a forma de condomínio edilício, em que cada loja consiste em um imóvel independente, cada uma dessas lojas possuírem dois ou mais proprietários (condomínio civil).

Os condomínios civis são regulamentados pelos artigos 1.314 e seguintes do Código Civil. Nessa modalidade de condomínio, dois ou mais co-proprietários do imóvel exercem a propriedade por meio de uma fração ideal de que são titulares, não existindo área privativa de apenas um dos co-proprietários.

Portanto, todos são titulares do imóvel, de forma proporcional à participação de cada um.

Dentre os dispositivos aplicáveis a esta modalidade de condomínio, destacam-se os seguintes:

(i) cada condômino poderá alienar a sua parte, respeitado o direito de preferência dos demais; (ii) independentemente da anuência dos demais, poderá o condômino dar em hipoteca sua parte ideal; (iii) o condômino poderá, a qualquer tempo, exigir a divisão da propriedade. No entanto, os condôminos poderão acordar que o bem fique indiviso por até cinco anos, podendo ser prorrogado; contudo, por razões graves, poderá o interessado requerer judicialmente a divisão antes do prazo; (iv) cada condômino tem o direito de perceber os frutos e rendimentos auferidos pelo bem comum na proporção de sua participação; e (v) cada condômino tem o dever de participar das despesas do bem comum na proporção de sua participação, ainda que tais despesas sejam contraídas por apenas um dos condôminos. Se feitas em proveito do bem comum, todos dela deverão participar.

Assim, nos *shopping centers* constituídos sob a forma de condomínio civil, todo o empreendimento consiste em um único imóvel, com uma única matrícula imobiliária, hipótese em que os titulares de participação no imóvel são proprietários de uma fração ideal do empreendimento.

Os condomínios edilícios, por sua vez, são disciplinados pelos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil. Nessa modalidade, há a co-existência de áreas privativas (unidades autônomas), que podem ser de propriedade de um único titular, e áreas comuns, que são de propriedade comum de todos os proprietários das áreas privativas.

Assim, nos *shopping centers* constituídos sob a forma de condomínio edilício, cada uma das lojas constitui uma unidade autônoma, com matrícula imobiliária própria. Nesse caso, as áreas de circulação do *shopping center* são, por exemplo, áreas comuns.

Também se faz importante destacar que no condomínio edilício, ao contrário do condomínio civil, não há a figura do direito de preferência no caso de venda de uma unidade autônoma de propriedade exclusiva aos proprietários das demais unidades.

Características Específicas da Locação em Shopping Center

Os contratos de locação em *shopping centers* possuem características próprias, geralmente não encontradas em locações comerciais comuns. Devido ao fato de a locação em *shopping center* envolver relações comerciais em proporções que extrapolam a simples utilização de um espaço mediante uma remuneração,

a legislação vigente confere, expressamente, aos empreendedores e lojistas, maior liberdade contratual no que se refere à definição dos direitos e obrigações das partes durante a locação, determinando que prevaleça a autonomia privada para estabelecer as condições pactuadas entre locadores e locatários.

Dentre algumas características específicas da locação em Shopping Center estão (i) a fixação de aluguel em percentual do faturamento do locatário; (ii) a cobrança de aluguel em dobro em determinado mês do ano, de acordo com o ramo de atividade – por exemplo; (iii) a fiscalização das atividades dos lojistas para apuração do faturamento; (iv) a contribuição para fundos de promoções; (v) a vedação à mudança de ramo de atividade; (vi) as limitações à sublocação, cessão e empréstimo do espaço; (vii) a estipulação de cláusula de raio ou de não-concorrência; (viii) a necessidade de aprovação do projeto das lojas pelo locador; (ix) a estipulação de cláusula "degrau" (através da previsão contratual do aumento no valor dos aluguéis).

Informações Financeiras Selecionadas

Apresentamos a seguir o relatório anual do Condomínio Naciguat para os anos de 2007-2010, no qual a LGR SSA detém participação de 22,36% em razão da concessão do Direito real de Superfície.

lgr

Condomínio Naciguat

Relatório Financeiro Anual - Fluxo de Caixa

Ano: 2010
Tipo: Valor nominal
IGP-DI: Não utilizado índice de correção
Data: 6/9/2010

OBS.: A partir de ago-10, foram considerados os valores do fluxo orçado

Opções de Relatório
Valor nominal
Valor nominal/m²
Valor atualizado
Valor atualizado/m²

Valores Realizados até: **jul-10**

CONTA	DESCRIÇÃO	Ano referência: 2010 real	Comparativo anos anteriores 2007 real	%	2008 real	%	2009 real	%	Outras Variações (%) 2009x2008	2008x2007
1.1 RECEITAS OPERACIONAIS										
1.1.1	**Receitas de Aluguel**	**62.078.703**	**46.819.115**	**32,6%**	**51.446.132**	**20,7%**	**59.470.332**	**4,4%**	**15,6%**	**9,9%**
1.1.1.1	Aluguel Mínimo Faturado	61.429.197	51.063.545	20,3%	54.853.941	12,0%	59.497.215	3,2%	8,5%	7,4%
1.1.1.2	Aluguel Percentual Faturado	3.134.818	2.011.831	55,8%	2.670.784	17,4%	2.978.794	5,2%	11,5%	32,8%
1.1.1.3	Aluguel Quiosques/Stands	3.910.650	2.279.365	71,6%	2.613.631	49,6%	2.866.888	36,4%	9,7%	14,7%
	Total de Aluguel Faturado	**68.474.665**	**55.354.741**	**23,7%**	**60.138.356**	**13,9%**	**65.342.896**	**4,8%**	**8,7%**	**8,6%**
1.1.1.4	Descontos/Carências/Cancelamentos	(394.727)	(706.989)	(44,2%)	(860.092)	(54,1%)	(388.348)	1,6%	(54,8%)	21,7%
1.1.1.5	Inadimplência	(6.001.236)	(7.828.637)	(23,3%)	(7.832.132)	(23,4%)	(5.484.217)	9,4%	(30,0%)	0,0%
1.1.2	**Outras Receitas**	**5.441.427**	**13.118.269**	**(58,5%)**	**8.097.818**	**(32,8%)**	**6.783.182**	**(19,8%)**	**(16,2%)**	**(38,3%)**
1.1.2.1	Recuperação de Inadimplência de Aluguel	4.521.908	4.455.605	1,5%	6.021.255	(24,9%)	5.088.703	(11,1%)	(15,5%)	35,1%
1.1.2.2	Atualização/Juros/Multa	329.490	287.926	14,4%	450.117	(26,8%)	442.591	(25,6%)	(1,7%)	56,3%
1.1.2.3	Taxa de Transferência	809.066	848.172	(4,6%)	491.905	64,5%	497.178	62,7%	1,1%	(42,0%)
1.1.2.4	Cessão de Direitos de Uso	852.368	8.241.586	(89,7%)	1.221.364	(30,2%)	1.244.452	(31,5%)	1,9%	(85,2%)
1.1.2.5	Recuperação de Inadimplência de CDU	240.056	923.013	(74,0%)	924.716	(74,0%)	414.126	(42,0%)	(55,2%)	0,2%
1.1.2.6	Atualização/Juros/Multa CDU	6.989	1.221	472,6%	12.378	(43,5%)	11.949	(41,5%)	(3,5%)	914,1%
1.1.2.7	Comercialização de Lojas	(508.791)	(1.247.927)	(59,2%)	(651.063)	(21,9%)	(535.167)	(4,9%)	(17,8%)	(47,8%)
1.1.2.8	Comercialização de Quiosques/Stands	(798.780)	(477.037)	67,4%	(429.388)	86,0%	(463.312)	72,4%	7,9%	(10,0%)
1.1.2.9	Aluguéis Outros/Antecipados	(10.878)	85.709	(112,7%)	56.534	(119,2%)	82.662	(113,2%)	46,2%	(34,0%)
TOTAL RECEITAS OPERACIONAIS		**67.520.129**	**59.937.383**	**12,7%**	**59.543.950**	**13,4%**	**66.253.514**	**1,9%**	**11,3%**	**(0,7%)**
1.2 DESPESAS OPERACIONAIS										
1.2.1	Pessoal / Encargos	(749.868)	(713.113)	5,2%	(862.669)	(13,1%)	(737.899)	1,6%	(14,5%)	21,0%
1.2.2	Encargos de Lojas Vagas e Contratuais	(298.568)	(1.343.752)	(77,8%)	(771.351)	(61,3%)	(250.686)	19,1%	(67,5%)	(42,6%)
1.2.3	Repasse Inadimplência de Condomínio	(597.449)	(725.038)	(17,6%)	(792.824)	(24,6%)	(620.889)	(3,8%)	(21,7%)	9,3%
1.2.4	Recuperação de Inadimplência de Condomínio	695.038	361.874	92,1%	249.012	179,1%	499.206	39,2%	100,5%	(31,2%)
1.2.5	F.P.P. Empreendedor	(2.284.707)	(2.116.837)	7,9%	(2.076.942)	10,0%	(2.243.910)	1,8%	8,0%	(1,9%)
1.2.6	Taxa de Administração	(1.897.978)	(1.617.097)	17,4%	(1.604.680)	18,3%	(1.860.665)	2,0%	16,0%	(0,8%)
1.2.7	**Administrativas**									
1.2.7.1	Auditoria Contábil	(38.074)	(22.787)	67,1%	(46.340)	(17,8%)	(35.571)	7,0%	(23,2%)	103,4%
1.2.7.2	Auditoria de Lojas	(347.662)	(231.738)	50,0%	(254.732)	36,5%	(326.803)	6,4%	28,3%	9,9%
1.2.7.3	Despesas Administrativas	(311.877)	(272.359)	14,5%	(241.029)	29,4%	(354.229)	(12,0%)	47,0%	(11,5%)
1.2.7.4	Impostos e Taxas	(1.156)	(264.468)	(99,6%)	(3.938)	(70,7%)	(1.578)	(26,7%)	(59,9%)	(98,5%)
1.2.7.5	Assessoria	(306.172)	(420.984)	(27,3%)	(464.369)	(34,1%)	(260.781)	17,4%	(43,8%)	10,3%
1.2.7.6	Seguros	(19.209)	(14.882)	29,1%	(15.262)	25,9%	(16.008)	20,0%	4,9%	2,6%
1.2.7.7	Despesas Bancárias	(1.679)	(3.495)	(52,0%)	(15.552)	(89,2%)	(3.087)	(45,6%)	(80,1%)	345,0%
TOTAL DESPESAS OPERACIONAIS		**(6.159.361)**	**(7.384.676)**	**(16,6%)**	**(6.900.675)**	**(10,7%)**	**(6.212.901)**	**(0,9%)**	**(10,0%)**	**(6,6%)**
RESULTADO OPERACIONAL		**61.360.768**	**52.552.708**	**16,8%**	**52.643.275**	**16,6%**	**60.040.613**	**2,2%**	**14,1%**	**0,2%**
2.1 RECEITAS NÃO OPERACIONAIS										
2.1.1	Cessão de Direitos de Uso	135.503	-	-	1.032.374	(86,9%)	1.061.635	(87,2%)	2,8%	-
2.1.2	Recuperação de Inadimplência de CDU	2.926	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1.3	Atualização/Juros/Multa CDU	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1.4	Comercialização Expansões	-	(7.850)	(100,0%)	(275.298)	(100,0%)	-	-	(100,0%)	<>1000%
2.1.5	Entrada de Financiamentos	-	-	-	-	-	49.924	(100,0%)	-	-
2.1.6	Outros Recebimentos	381.331	259.679	46,8%	260.377	46,5%	203.622	87,3%	(21,8%)	0,3%
TOTAL RECEITAS NÃO OPERACIONAIS		**519.760**	**251.829**	**106,4%**	**1.017.454**	**(48,9%)**	**1.315.181**	**(60,5%)**	**29,3%**	**304,0%**
2.2 DESPESAS NÃO OPERACIONAIS										
2.2.1	Investimentos / Obras / Melhorias	(1.455.435)	(6.653.858)	(78,1%)	(3.120.064)	(53,4%)	(2.264.580)	(35,7%)	(27,4%)	(53,1%)
2.2.2	Obra Expansão	(5.930.738)	(134.410)	<>1000%	(12.757.376)	(53,5%)	(8.498.164)	(30,2%)	(33,4%)	<>1000%
2.2.3	Contribuições / Doações	(134.947)	(109.744)	23,0%	(124.925)	8,0%	(138.857)	(2,8%)	11,2%	13,8%
2.2.4	Financiamento/Amortização	-	(767.710)	(100,0%)	(715.525)	(100,0%)	(274.958)	(100,0%)	(61,6%)	(6,8%)
2.2.5	Juros de Financiamentos	-	-	-	(269.467)	(100,0%)	-	-	(100,0%)	-
2.2.6	Outras saídas	(366.246)	-	-	-	-	(150.760)	142,9%	-	-
TOTAL DESPESAS NÃO OPERACIONAIS		**(7.887.366)**	**(7.665.723)**	**2,9%**	**(16.987.356)**	**(53,6%)**	**(11.327.318)**	**(30,4%)**	**(33,3%)**	**121,6%**
RESULTADO NÃO OPERACIONAL		**(7.367.606)**	**(7.413.894)**	**(0,6%)**	**(15.969.902)**	**(53,9%)**	**(10.012.137)**	**(26,4%)**	**(37,3%)**	**115,4%**
RESULTADO FINANCEIRO		**53.993.162**	**45.138.814**	**19,6%**	**36.673.373**	**47,2%**	**50.028.475**	**7,9%**	**36,4%**	**(18,8%)**

Análise e Discussão sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional da LGR SSA

Pelos dados acima podemos observar que o Shopping Iguatemi Salvador, depois de repetir em 2008 praticamente o mesmo resultado de 2007, apresentou um crescimento em 2009 de 14,05% no resultado operacional. No desempenho de suas atividades, destacam-se as seguintes premissas: (i) a busca constante por melhores operações para o empreendimento, viabilizando sempre a entrada de negócios mais rentáveis para o shopping; (ii) o trabalho incessante desenvolvido pela Flow, pertencente ao grupo, na comercialização de *mall* e *merchandising*; (iii) o empenho concentrado na redução da inadimplência, bem como na recuperação desses créditos; (iv) a constante busca na ocupação dos espaços vagos, resultando em uma redução das despesas de 80% no item "encargos de lojas vagas" quando comparado com o ano de 2007; (v) o crescimento das receitas aliado à redução gradual das despesas (queda de 17% no comparativo 2010 x 2007) consequentemente apresentam um resultado operacional sempre crescente; e (vi) o bom resultado operacional permite que novos investimentos sejam feitos buscando sempre tornar o empreendimento atraente e competitivo para enfrentar os desafios da concorrência cada vez maior.

8. O SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL

- Ação Governamental e Regulamentação da Securitização Imobiliária
- Tratamento Tributário Aplicável às Securitizadoras
- Tributos Incidentes sobre o Investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AÇÃO GOVERNAMENTAL E REGULAMENTAÇÃO DA SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Lei nº 9.514/97

O desenvolvimento do mercado de capitais para promover financiamentos em geral passou a fazer parte da política do Governo Federal durante os últimos anos. Em consequência de tal política, foram editadas uma série de normas que almejavam o fomento deste mercado, dentre elas a Lei nº 9.514/97.

Em linhas gerais, a Lei nº 9.514/97 dispõe sobre a captação de recursos com a finalidade exclusiva de financiamento imobiliário e cria as companhias securitizadoras de créditos imobiliários e os certificados de recebíveis como novo valor mobiliário. Desta forma, ofereceu-se nova alternativa à securitização de créditos imobiliários, que antes era efetuada, majoritariamente, através da emissão de debêntures por sociedades de propósito específico constituídas conforme o caso.

De acordo com a referida lei, as companhias securitizadoras de créditos imobiliários devem ser sociedades por ações e apenas podem ter por objeto a aquisição e securitização de créditos imobiliários, a realização de negócios e a prestação de serviços compatíveis com tal securitização.

Os certificados de recebíveis imobiliários, por sua vez, são valores mobiliários de emissão exclusiva das companhias securitizadoras de créditos imobiliários. Referidos certificados constituem promessa de pagamento em dinheiro, são lastreados em créditos imobiliários e podem ser livremente negociados.

A Lei nº 9.514/97 também criou o chamado Regime Fiduciário. Este nada mais é do que uma nova forma de garantia, exclusiva das securitizadoras imobiliárias, que consiste na afetação dos créditos imobiliários que lastreiam determinada emissão, mediante declaração unilateral da emissora neste sentido.

Decorre de tal instituição de Regime Fiduciário a formação de um patrimônio separado, composto exclusivamente pelos créditos onerados, o qual constitui patrimônio que não se confunde com o da companhia securitizadora e manter-se-á apartado até que se complete o resgate de todos os títulos a ele vinculados. Os beneficiários deste patrimônio separado são os titulares dos certificados de recebíveis imobiliários lastreados nos créditos em questão.

Os créditos objeto de Regime Fiduciário destinam-se exclusivamente à liquidação dos títulos a que estiverem afetados.

Ainda, tais créditos estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da companhia securitizadora e não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer deles. É importante salientar que em 24 de agosto de 2001 foi editada a Medida Provisória n.º 2.158-35, que em seu artigo 76 estipula que as normas que estabeleçam a afetação ou a separação de patrimônio não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciárias ou trabalhista. Dessa forma, tais débitos deverão ter preferência sobre os créditos dos detentores de certificados de recebíveis imobiliários no caso de falência da respectiva companhia securitizadora.

Por outro lado, a nova Lei de Falências, editada em 09 de fevereiro de 2.005, dispôs que, no caso de falência, o patrimônio de afetação criado para o cumprimento de destinação específica obedecerá "ao disposto na legislação respectiva, permanecendo seus bens, direitos e obrigações separados dos do falido até o advento do respectivo termo ou até o cumprimento de sua finalidade, ocasião em que o administrador judicial arrecadará o saldo a favor da massa falida ou inscreverá na classe própria o crédito que contra ela remanescer".

Por se tratar de legislação recente, e como a Lei de Falências não revogou expressamente o artigo 76 da referida Medida Provisória n.º 2.158-35, não é possível afirmar que ocorreu uma revogação tácita, decorrendo dessa situação um conflito de leis que ainda deverá ser objeto de discussão e exame por parte da doutrina e do Poder Judiciário brasileiro.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL ÀS SECURITIZADORAS

As companhias securitizadoras (imobiliárias e financeiras), até o advento da Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, a qual alterou o artigo 3º, § 8º, inciso 1, da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, estavam sujeitas a uma alta carga tributária. Estas empresas, atualmente, são submetidas à tributação de Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ (alíquota básica de 15%, mais adicional de 10% sobre a parcela do lucro que exceder a R$ 240.000,00 a.a.), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%), Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS (0,65%) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS (4%).

Dessa forma, a sujeição das companhias securitizadoras à mesma carga tributária que outras pessoas jurídicas aumenta de forma significativa o respectivo custo de captação, tendo em vista que a companhia securitizadora, sendo apenas veículo de captação de recursos, tem uma pequena margem nas suas operações.

Com a edição da Medida Provisória n.º 2.158-35, as companhias securitizadoras passaram a ter uma tributação relativa a PIS e COFINS peculiar, na medida em que ficaram autorizadas a deduzir as despesas de captação da base de cálculo de tais tributos. Assim, as securitizadoras pagam esses tributos da mesma forma que as instituições financeiras, ou seja, pelo conceito de "spread".

Além disto, no que se refere às companhias securitizadoras, não lhes são aplicáveis as novas disposições introduzidas pelas Leis nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002 e 10.833, de 29 de dezembro de 2003, relativas ao PIS e COFINS (sistemática não cumulativa de apuração e majoração de alíquota), conforme dispõem os incisos II, do artigo 8º e inciso I, do artigo 10º de respectivas leis.

De acordo com a Lei nº 10.684, de 30 de maio de 2003, artigo 18, foi estabelecida a majoração da alíquota da COFINS para 4%, para as pessoas jurídicas referidas nos parágrafos 6º e 8º do artigo 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998.

O parágrafo 6º do artigo 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro 1998, trata das instituições financeiras e empresas equiparadas. Já o parágrafo 8º cuida das pessoas jurídicas que tenham por objeto a securitização de créditos imobiliários e financeiros. Desta forma, as securitizadoras estão incluídas no rol de pessoas jurídicas que, desde setembro de 2003, estão sendo tributadas pela COFINS à alíquota de 4%.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TRIBUTOS INCIDENTES SOBRE O INVESTIMENTO EM CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

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.º 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%.

Ainda, com relação aos Investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 2% (dois por cento), conforme alteração estabelecida pelo Decreto n.º 6.983/2009. 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 possuírem 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.

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 n.º 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 n.º 5.442/2005.

No caso dos Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei 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 ressalvar 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 aferimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

Comparativo entre a Remuneração do CRI e Operações de Mercado sem isenção de IR para Pessoas Físicas residentes no Brasil:

Taxa a.a. pós *Bookbuilding*	Taxa a.a. incluindo Inflação	Expectativa da Taxa DI a.a.	Simulação % da curva sobre a Taxa DI	Equivalência para uma operação que paga Imposto de Renda
8.40%	14.51%	11.90%	120.54%	**143.49%**
8.30%	14.41%	11.90%	119.72%	**142.44%**
8.20%	14.30%	11.90%	118.90%	**141.40%**
8.10%	14.20%	11.90%	118.08%	**140.35%**
8.00%	14.09%	11.90%	117.25%	**139.31%**
7.90%	13.99%	11.90%	116.43%	**138.27%**
7.80%	13.88%	11.90%	115.60%	**137.22%**
7.70%	13.77%	11.90%	114.78%	**136.18%**
7.60%	13.67%	11.90%	113.95%	**135.13%**
7.50%	13.56%	11.90%	113.12%	**134.09%**

* *Foi utilizada a simulação do IGP-M/FGV esperado de 5,64% a.a. baseado no relatório da ICAP de 4 de agosto de 2010. A diferença entre o IGP-M e o IGP-DI/FGV está no período de coleta gerando pouco impacto na análise final.*

** *Expectativa da Taxa DI para prazo semelhante ao fluxo do CRI baseado no relatório da ICAP de 4 de agosto de 2010.*

*** *Simulação de uma operação de longo prazo que paga Imposto de Renda na alíquota de 15% sem isenção para pessoas físicas*

**** *O Coordenador Líder e a Emissora não se responsabilizam pelas taxas indicadas acima uma vez que são expectativas do mercado.*

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

- Relacionamento entre as Instituições envolvidas na Operação

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

RELACIONAMENTO ENTRE AS INSTITUIÇÕES ENVOLVIDAS NA OPERAÇÃO

Além do relacionamento referente à Oferta, os Prestadores de Serviço e instituições envolvidas na operação mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com a Emissora, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pela Emissora, pelo Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Embora a LGR e a LGR SSA possuam a mesma sócia controladora, o preço determinado em razão da concessão do Direito Real de Superfície foi estipulado em condições de mercado, tendo como parâmetro o fluxo estimado de recebíveis do Condomínio Naciguat. Cabe ressaltar que a Escritura de Superfície foi celebrada de modo a designar obrigações contratuais, respectivamente, às partes, observando, ainda, cláusulas rescisórias e penalidades que regem a referida escritura, em conformidade com as práticas de mercado, com a finalidade de resguardar e proteger os interesses dos Investidores.

Relacionamento da Emissora com:

o Coordenador Líder:

Além do relacionamento referente à Oferta, a Emissora manteve e mantém relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, contratar o Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-la, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

o Banco Escriturador e Banco Mandatário:

A Emissora é contratante de serviços bancários oferecidos pelo Banco Escriturador. Tais serviços consistem em (i) serviços de banco comercial; e (ii) serviços de consultoria financeira.

Ainda, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e o Banco Bradesco.

Por fim, esclarece-se também, que a Emissora possui um relacionamento com o Bradesco na condição de contratante dos serviços do Banco Bradesco como Banco Escriturador da presente Emissão.

o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante:

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Emissora mantém com o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante relacionamento comercial no curso normal dos negócios com a Emissora. Tendo já participado de oito séries de CRI da Emissora. Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante.

Relacionamento do Coordenador Líder com:

o Banco Escriturador e Banco Mandatário:

O Coordenador Líder e as demais instituições financeiras integrantes de seu conglomerado financeiro mantêm relacionamento comercial com o Banco Escriturador e Banco Mandatário e seu conglomerado financeiro no curso normal de seus negócios, relacionamento este que consiste na realização de diversas operações típicas no mercado bancário, incluindo, mas não se limitando, a: (i) troca de Depósitos Interbancários; (ii) operações com derivativos; (iii) operações de cessão de crédito e (iv) fianças.

Ainda, cumpre ressaltar que as operações acima não mantêm qualquer relação, nem possuem qualquer espécie de vínculo com a presente Emissão.

Por fim, destaca-se que não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Bradesco.

o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante:

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder não mantém relacionamento com o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante, sendo certo, entretanto, que o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante prestam serviços de agente fiduciário e de custódia em outras operações coordenadas ou intermediadas pelo Coordenador Líder.

Ainda, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. ANEXOS

- **ANEXO I** - Formulário de Referência da Emissora
- **ANEXO II** - Ata de Reunião de Diretoria que Aprova a Emissão
- **ANEXO III** - Escritura de Superfície, conforme re-ratificada
- **ANEXO IV** - Escritura de Emissão CCI e respectivo 1º Aditamento
- **ANEXO V** - Contrato de Cessão 1ª CCI e respectivo 1º Aditamento
- **ANEXO VI** - Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI
- **ANEXO VII** - Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel e respectivo 1º Aditamento
- **ANEXO VIII** - Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e respectivos Aditamentos
- **ANEXO IX** - Termo de Securitização e respectivo 1º Aditamento
- **ANEXO X** - Súmula da Agência de Rating
- **ANEXO XI** - Declaração da Emissora nos termos do art. 56 da Instrução CVM 400
- **ANEXO XII** - Declaração do Coordenador Líder nos termos do art. 56 da Instrução CVM 400
- **ANEXO XIII** - Declaração do Agente Fiduciário
- **ANEXO XIV** - Declaração da Instituição Custodiante das CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

- Formulário de Referência da Emissora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Índice

1. Responsáveis pelo formulário

1.1 - Declaração e Identificação dos responsáveis 1

2. Auditores independentes

2.1/2.2 - Identificação e remuneração dos Auditores 2

2.3 - Outras informações relevantes 3

3. Informações financ. selecionadas

3.1 - Informações Financeiras 4

3.4 - Política de destinação dos resultados 5

3.6 - Declaração de dividendos à conta de lucros retidos ou reservas 6

3.7 - Nível de endividamento 7

3.8 - Obrigações de acordo com a natureza e prazo de vencimento 8

4. Fatores de risco

4.1 - Descrição dos fatores de risco 9

4.2 - Comentários sobre expectativas de alterações na exposição aos fatores de risco 11

4.3 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos e relevantes 12

4.5 - Processos sigilosos relevantes 13

4.6 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, não sigilosos e relevantes em conjunto 14

4.7 - Outras contingências relevantes 15

4.8 - Regras do país de origem e do país em que os valores mobiliários estão custodiados 16

5. Risco de mercado

5.1 - Descrição dos principais riscos de mercado 17

5.4 - Outras informações relevantes 19

6. Histórico do emissor

6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do emissor, prazo de duração e data de registro na CVM 20

6.3 - Breve histórico 21

Índice

6.5 - Principais eventos societários ocorridos no emissor, controladas ou coligadas 22
6.6 - Informações de pedido de falência fundado em valor relevante ou de recuperação judicial ou extrajudicial 23
6.7 - Outras informações relevantes 24

7. Atividades do emissor

7.1 - Descrição das atividades do emissor e suas controladas 25
7.9 - Outras informações relevantes 26

8. Grupo econômico

8.1 - Descrição do Grupo Econômico 27
8.2 - Organograma do Grupo Econômico 29
8.3 - Operações de reestruturação 30
8.4 - Outras informações relevantes 31

9. Ativos relevantes

9.2 - Outras informações relevantes 32

10. Comentários dos diretores

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais 33
10.2 - Resultado operacional e financeiro 36
10.3 - Eventos com efeitos relevantes, ocorridos e esperados, nas demonstrações financeiras 37
10.4 - Mudanças significativas nas práticas contábeis - Ressalvas e ênfases no parecer do auditor 38
10.6 - Controles internos relativos à elaboração das demonstrações financeiras - Grau de eficiência e deficiência e recomendações presentes no relatório do auditor 39
10.8 - Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras 40
10.9 - Comentários sobre itens não evidenciados nas demonstrações financeiras 41
10.10 - Plano de negócios 42

11. Projeções

11.1 - Projeções divulgadas e premissas 43

Índice

11.2 - Acompanhamento e alterações das projeções divulgadas 44

12. Assembléia e administração

12.1 - Descrição da estrutura administrativa 45

12.3 - Datas e jornais de publicação das informações exigidas pela Lei nº6.404/76 47

12.6 / 8 - Composição e experiência profissional da administração e do conselho fiscal 48

12.7 - Composição dos comitês estatutários e dos comitês de auditoria, financeiro e de remuneração 50

13. Remuneração dos administradores

13.2 - Remuneração total do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal 51

13.11 - Remuneração individual máxima, mínima e média do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal 52

13.13 - Percentual na remuneração total detido por administradores e membros do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores 53

13.16 - Outras informações relevantes 54

15. Controle

15.1 / 15.2 - Posição acionária 55

15.3 - Distribuição de capital 57

16. Transações partes relacionadas

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas 58

16.3 - Identificação das medidas tomadas para tratar de conflitos de interesses e demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou do pagamento compensatório adequado 59

17. Capital social

17.1 - Informações sobre o capital social 60

17.2 - Aumentos do capital social 62

18. Valores mobiliários

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos 63

18.6 - Mercados brasileiros em que valores mobiliários são admitidos à negociação 69

Índice

18.7 - Informação sobre classe e espécie de valor mobiliário admitida à negociação em mercados estrangeiros 70

18.8 - Ofertas públicas de distribuição efetuadas pelo emissor ou por terceiros, incluindo controladores e sociedades coligadas e controladas, relativas a valores mobiliários do emissor 71

21. Política de divulgação

21.1 - Descrição das normas, regimentos ou procedimentos internos relativos à divulgação de informações 72

21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas 73

21.3 - Administradores responsáveis pela implementação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações 81

22. Negócios extraordinários

22.1 - Aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor 82

22.2 - Alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor 83

22.3 - Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais 84

1.1 - Declaração e Identificação dos responsáveis

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário	**João Paulo dos Santos Pacífico**
Cargo do responsável	Diretor Presidente

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário	**Carla Cristina Cavalheiro Lobato**
Cargo do responsável	Diretor Presidente/Relações com Investidores

Os diretores acima qualificados, declaram que:

a. reviram o formulário de referência

b. todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Instrução CVM nº 480, em especial aos arts. 14 a 19

c. o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira do emissor e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ele emitidos

2.1/2.2 - Identificação e remuneração dos Auditores

Código CVM do auditor	210-0
Nome/Razão social do auditor	BDO Trevisan Auditores Independentes
CPF/CNPJ do auditor	52.803.244/0001-06
Período de prestação de serviço	26/12/2005
Nome do responsável técnico	Orlando Octávio de Freitas Junior
CPF do responsável técnico	084.911.368-78
Endereço	Rua Bela Cintra, 952, 3ºandar, Consolação, São Paulo, SP, Brasil, CEP 01415-000, Telefone (11) 31385000
Descrição do serviço contratado	Auditoria das demonstrações financeiras de 2005, 2006, 2007, 2008 e 2009.
Montante total da remuneração dos auditores independentes segregado por serviço	O montante total pago aos auditores independentes em 2009 foi de R$ 12.812,57

2.3 - Outras informações relevantes

2.3. Fornecer outras informações que o Emissor julgue relevantes:

Não há outras informações consideradas relevantes pelo emissor para divulgação.

3.1 - Informações Financeiras

(Reais)	Exercício social (31/12/2009)	Exercício social (31/12/2008)	Exercício social (31/12/2007)

3.4 - Política de destinação dos resultados

3.4. Descrever a política de destinação dos resultados dos 3 últimos exercícios sociais, indicando:

a) Regras sobre retenção de lucros:
Nos termos do artigo 31 do Estatuto Social da Companhia, do resultado apurado em cada exercício serão retidos 5% (cinco por cento) do lucro liquido que será aplicado na constituição de reserva legal, sendo que, demais retenções deverão ser aprovadas pela Assembleia Geral.

b) Regras sobre distribuição de dividendos:
Nos termos do artigo 32 do Estatuto Social, será distribuído em cada exercício social, como dividendo mínimo obrigatório pela Companhia, o montante correspondente a 10% (dez por cento) do lucro líquido do exercício ajustado nos termos do inciso I do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.

c) Periodicidade das distribuições de dividendos:
A distribuição de dividendos é anual, ressalvada a possibilidade de distribuição de dividendos intermediários pelo Conselho de Administração, conforme expressamente autorizado pelo Estatuto Social da Companhia em seu artigo 34.

d) Eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável à Companhia, assim como contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais:
Não aplicável à Companhia qualquer tipo de restrição à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável à Companhia, assim como contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais.

3.6 - Declaração de dividendos à conta de lucros retidos ou reservas

3.6. Declaração de dividendos à conta de lucros retidos ou reservas constituídas em exercícios sociais anteriores:

Não foram declarados dividendos à conta de lucros retidos ou reservas constituídas em exercícios sociais anteriores.

3.7 - Nível de endividamento

Exercício Social	Montante total da dívida, de qualquer natureza	Tipo de índice	Índice de endividamento	Descrição e motivo da utilização de outro índice
31/12/2009	417.314.000,00	Índice de Endividamento	1.731,59336099	

3.8 - Obrigações de acordo com a natureza e prazo de vencimento

Últ. Inf. Contábil (31/12/2010)					
Tipo de dívida	**Inferior a um ano**	**Um a três anos**	**Três a cinco anos**	**Superior a cinco anos**	**Total**
Garantia Real	42.408.000,00	0,00	34.693.000,00	339.063.000,00	416.164.000,00
Quirografárias	1.150.000,00	0,00	0,00	0,00	1.150.000,00
Total	43.558.000,00	0,00	34.693.000,00	339.063.000,00	417.314.000,00
Observação					

Exercício social (31/12/2009)					
Tipo de dívida	**Inferior a um ano**	**Um a três anos**	**Três a cinco anos**	**Superior a cinco anos**	**Total**
Garantia Real	0,00	0,00	15.794.000,00	378.729.000,00	394.523.000,00
Quirografárias	5.000,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00
Total	5.000,00	0,00	15.794.000,00	378.729.000,00	394.528.000,00
Observação					

4.1. Descrever fatores de risco que possam influenciar a decisão de investimento, em especial, aqueles relacionados:

a) À Companhia

a.1. Limitação de ativos

A Companhia é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de CRI, nos termos da Lei nº 9.514/97, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos imobiliários por parte dos devedores à Companhia poderá afetar negativamente a capacidade da Companhia de honrar as obrigações assumidas junto aos investidores dos CRI.

a.2. Operações com derivativos

A Companhia não realiza, atualmente, quaisquer operações que envolvam derivativos. No entanto, faz parte do objeto social da Companhia a realização de operações de *hedge* em mercados de derivativos. As operações com derivativos podem aumentar a volatilidade da carteira de créditos imobiliários, limitar as possibilidades de rentabilidade nas operações realizadas e não produzir os efeitos pretendidos, o que poderia expor o patrimônio comum da Companhia.

a.3. Alteração do controle

A Companhia foi constituída em 11 de julho de 2005 e, em março de 2009, os atuais acionistas adquiriram o controle societário da Companhia. Em seguida, a Companhia iniciou sua atuação junto ao mercado imobiliário. Diante disso, a Companhia poderá enfrentar desafios em virtude de tratar-se uma empresa em crescimento e recém atuante em um mercado competitivo.

a.4. Administração da Companhia

A capacidade da Companhia em manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços da alta administração A interrupção ou paralisação na prestação de serviços de qualquer um dos membros da alta administração da Companhia, ou sua incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre os resultados operacionais, e consequentemente, sobre a situação financeira da Companhia.

a.5. Registro da CVM

A Companhia atua no mercado como companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514/97, e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Companhia venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à

4.1 - Descrição dos fatores de risco

companhia aberta, sua autorização pode ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

a.6. Situação financeira da Companhia

O demonstrativo patrimonial da Companhia encerrado em 31 de dezembro de 2009, apresentou patrimônio líquido de R$ 136.000,00.

4.2 - Comentários sobre expectativas de alterações na exposição aos fatores de risco

4.2. Em relação a cada um dos riscos acima mencionados, caso relevantes, comentar sobre eventuais expectativas de redução ou aumento na exposição do emissor a tais riscos:

Não vislumbramos redução ou aumento na exposição da Companhia aos riscos mencionados na seção 4.1.

4.3 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos e relevantes

4.3. Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais em que a Companhia ou suas controladas sejam parte, discriminando entre trabalhistas, tributários, cíveis e outros: (i) que não estejam sob sigilo, e (ii) que sejam relevantes para os negócios da Companhia ou de suas controladas, indicando:

A Companhia não é parte em qualquer processo judicial, administrativo ou arbitral que (i) não esteja sob sigilo, e (ii) seja relevante para os negócios da Companhia.

4.5 - Processos sigilosos relevantes

4.5. Em relação aos processos sigilosos relevantes em que o emissor ou suas controladas sejam parte e que não tenham sido divulgados nos itens 4.3 e 4.4 acima, analisar o impacto em caso de perda e informar os valores envolvidos:

A Companhia não é parte em qualquer processo sigiloso relevante.

4.6 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, não sigilosos e relevantes em conjunto

4.6. Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que a Companhia ou suas controladas sejam parte e cujas partes contrárias sejam administradores ou ex-administradores, controladores ou ex-controladores ou investidores da Companhia ou de suas controladas, informando:

A Companhia não é parte em processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, baseados em fatos e causas jurídicas semelhantes, que não estejam sob sigilo e que em conjunto sejam relevantes.

4.7 - Outras contingências relevantes

4.7. Descrever outras contingências relevantes não abrangidas pelos itens anteriores.

Não existem outras contingências afora as contingências listadas nos itens acima.

4.8 - Regras do país de origem e do país em que os valores mobiliários estão custodiados

4.8. Em relação às regras do país de origem da Companhia estrangeiro e às regras do país no qual os valores mobiliários da Companhia estrangeiro estão custodiados, se diferente do país de origem, identificar:

a. restrições impostas ao exercício de direitos políticos e econômicos
b. restrições à circulação e transferência dos valores mobiliários
c. hipóteses de cancelamento de registro
d. outras questões do interesse dos investidores

Item não aplicável - a Companhia é brasileira.

5.1 - Descrição dos principais riscos de mercado

5.1. Descrever, quantitativa e qualitativamente, os principais riscos de mercado a que a Companhia está exposta, inclusive em relação a riscos cambiais e a taxas de juros:

Política Econômica do Governo Federal

A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

A Companhia não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Companhia podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; racionamento de energia elétrica; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Companhia e respectivos resultados operacionais.

Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por conseqüência sobre a Companhia.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante

5.1 - Descrição dos principais riscos de mercado

as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal, sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos de tempo mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez dos devedores , o interesse dos investidores e por conseqüência, o desempenho da Companhia.

Fatores relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional.

Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país como também a economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interferem consideravelmente no mercado brasileiro.

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro.

5.4 - Outras informações relevantes

5.4. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes:

Não há outras informações consideradas pelo emissor.

6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do emissor, prazo de duração e data de registro na CVM

Data de Constituição do Emissor	11/07/2005
Forma de Constituição do Emissor	A Gaia Securitizadora S.A. é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários constituída nos termos da Lei nº 9.514/97, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000. A Companhia foi constituída em 11 de julho de 2005 e obteve o registro de companhia aberta junto à CVM, de número 02022-2, em 28 de julho de 2006. Em março de 2009, os atuais acionistas adquiriram o controle societário da Companhia, tendo promovido alteração no Conselho de Administração e a Diretoria.
País de Constituição	Brasil
Prazo de Duração	Prazo de Duração Indeterminado
Data de Registro CVM	28/07/2006

6.3 - Breve histórico

6.3. Breve histórico do emissor

A Gaia Securitizadora S.A. é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários constituída nos termos da Lei nº 9.514/97, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000.

A Companhia foi constituída em 11 de julho de 2005. Em março de 2009, os atuais acionistas adquiriram o controle societário da Companhia, tendo promovido alteração no Conselho de Administração e a Diretoria.

Na data deste Formulário de Referência, não existe Acordo de Acionistas da Companhia.

A Companhia não possui: (i) participação em outras sociedades; (ii) investimentos e desinvestimentos de capital em andamento; (iii) ofertas públicas de aquisição de ações da Companhia efetuadas por terceiros ou pela Companhia com vistas à aquisição de ações de emissão de outras companhias; (iv) investimentos relevantes em outras sociedades; e (v) dependência de contratos de financiamento relevantes ao desempenho de suas atividades.

Adicionalmente, a Companhia não foi objeto de transformação ou reorganização societária nos últimos 5 (cinco) anos, com exceção da troca de controle acionário.

Em 10 de agosto de 2009, ocorreu sua primeira emissão, que obteve o rating AAA (bra), pela Fitch Ratings, sendo a primeira emissão pulverizada a atingir tal classificação de risco no país

6.5 - Principais eventos societários ocorridos no emissor, controladas ou coligadas

6.5. Descrever os principais eventos societários, tais como incorporações, fusões, cisões, incorporações de ações, alienações e aquisições de controle societário, aquisições e alienações de ativos importantes, pelos quais tenham passado a Companhia ou qualquer de suas controladas ou coligadas:

Em 11 de março de 2009 ocorreu a troca do controle societário da Companhia, tendo sido adquirida a totalidade das ações, das quais 237.564 (duzentas e trinta e sete mil e quinhentas e sessenta e quatro) ações foram recepcionadas pelo Sr. João Paulo dos Santos Pacífico e 122.364 (cento e vinte e dois mil e trezentas e sessenta e quatro) ações foram recepcionadas pela Sra. Carla Cristina Cavalheiro, totalizando 359.928 (trezentas e cinquenta e nove mil e novecentas e vinte e oito) ações ordinárias, representativas de 99,98% (noventa e nove inteiros e noventa e oito centésimos de por cento) do total das ações ordinárias da Companhia. As demais ações foram destinadas fiduciariamente aos conselheiros da Companhia, face ao disposto no artigo 146 da Lei das Sociedades por Ações. Com a aquisição das ações acima descritas, o Sr. João Paulo dos Santos Pacífico e a Sra. Carla Cristina Cavalheiro Lobato tornaram-se detentores de participação societária relevante no capital social da Companhia.

Em Assembleia Geral Extraordinária e Reunião do Conselho de Administração realizadas concomitantemente em 11 de março de 2009, os Srs. Fernando Marques de Marsillac Fontes, Ricardo Binelli e Luis Gustavo Deodato de Oliveira foram destituídos de seus cargos no Conselho de Administração da Companhia, bem como também o foram os Srs. Luiz Fernand Gonçalves Hurel e José Adalberto de Oliveira Filho da Diretoria da Companhia, sendo eleitos os acionistas João Paulo dos Santos Pacífico para o cargo de Presidente do Conselho de Administração, Nelson Zanella dos Santos para o cargo de Vice-Presidente do Conselho de Administração e Sergio Venditti para o cargo de Conselheiro do Conselho de Administração, e ainda, o Sr. João Paulo Pacífico foi eleito para o cargo de Diretor Presidente da Companhia, e o cargo de Diretora de Relações com Investidores da Companhia foi atribuído à Sra. Carla Cristina Cavalheiro Lobato, com mandato de 2 (dois) anos, na forma do artigo 16 do Estatuto Social da Companhia.

6.6 - Informações de pedido de falência fundado em valor relevante ou de recuperação judicial ou extrajudicial

6.6. Indicar se houve pedido de falência desde que fundado em valor relevante, ou de recuperação judicial ou extrajudicial do emissor, e o estado atual de tais pedidos.

Não aplicável à Companhia.

6.7 - Outras informações relevantes

6.7. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes:

Não há outras informações consideradas pelo emissor.

7.1. Descrever sumariamente as atividades desenvolvidas pela Companhia e suas controladas:

A Companhia é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos da Lei 9.514/97, com o objeto exclusivo de aquisição de créditos imobiliários para posterior securitização destes por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e posterior colocação, inclusive por terceiros contratados, junto aos mercados financeiro e de capitais.

Conforme o seu objeto social, a atividade da Companhia é a aquisição e securitização de créditos imobiliários passíveis de securitização, a emissão e colocação no mercado financeiro e de capitais, de CRI ou qualquer outro título de crédito que seja compatível com suas atividades, a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos imobiliários e emissões de CRI; e, a realização de operações de *hedge* em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários.

7.9 - Outras informações relevantes

7.9. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes:

Não há outras informações consideradas pelo emissor.

8.1 - Descrição do Grupo Econômico

8.1. Descrever o grupo econômico em que se insere o emissor, indicando:

a. controladores diretos e indiretos

SYNEPAR PARTICIPAÇÕES LTDA. ("Synepar"), com sede na Rua do Rocio, 288, cj. 16, Vila Olímpia, São Paulo, SP, CEP 04.552-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 11.101.923/0001-56 e com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o NIRE 35.223.596.891, com participação direta na Companhia no percentual de 99,97%.

JOÃO PAULO DOS SANTOS PACÍFICO ("Pacífico"), brasileiro, engenheiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº 25.684.186/SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 267.616.938-61, com endereço comercial na Rua do Rocio, 288, 1º andar, Vila Olímpia, São Paulo, SP, CEP 04.552-000, com participação indireta na Companhia, via Synepar, com 65,97%.

CARLA CRISTINA CAVALHEIRO LOBATO ("Carla"), brasileira, advogada, casada, portadora da cédula de identidade RG nº 25.256.477-7, inscrita no CPF/MF sob nº 245.976.618-16, com endereço comercial na Rua do Rocio, 288, 1º andar, Vila Olímpia, São Paulo, SP, CEP 04.552-000, com participação indireta na Companhia, via Synepar, com 33,99%.

b. controladas e coligadas:

Não há sociedades controladas e coligadas.

c. participações do emissor em sociedades do grupo:

Não há participações do emissor em sociedades do grupo.

d. participações de sociedades do grupo no emissor

99,97% das ações da Companhia estão em titularidade da Synepar, detendo esta o controle acionário.

8.1 - Descrição do Grupo Econômico

e. sociedades sob controle comum

As sociedades abaixo descritas possuem idêntico controle ao do emissor:

GAIASEC ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA., com sede na Rua do Rocio, 288, CJ. 16, Vila Olímpia, São Paulo, SP, CEP 04.552-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 09.204.136/0001-98 e com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o NIRE 35.221.894.984; e

GAIASERV ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA., com sede na Rua do Rocio, 288m 1º andar, Vila Olímpia, São Paulo, SP, CEP 04.552-000, em fase de constituição e, portanto, com CNPJ e NIRE a serem atribuídos.

8.2 - Organograma do Grupo Econômico

8.2. Descrever o grupo econômico em que se insere o emissor, indicando:

a. controladores diretos e indiretos

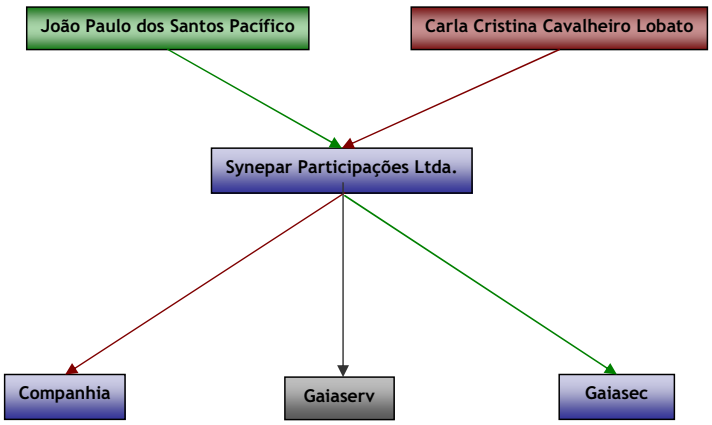
b. controladas e coligadas

c. participações do emissor em sociedades do grupo

d. participações de sociedades do grupo no emissor

e. sociedades sob controle comum

A Companhia está inserida no seguinte grupo econômico:



8.3 - Operações de reestruturação

Data da operação	**30/08/2010**
Evento societário	Outro
Descrição do evento societário "Outro"	Reestruturação do grupo econômico
Descrição da operação	Carla Cristina Carvalheiro Lobato e João Paulo dos Santos Pacífico passaram a titularidade de suas ações (99,97%) para a SYNEPAR em razão de reestruturação do grupo econômico ao qual pertence a Companhia.

Data da operação	**12/03/2009**
Evento societário	Alienação e aquisição de controle societário
Descrição da operação	Aquisição de 359.928 (trezentas e cinqüenta e nove mil e novecentas e vinte e oito) ações ordinárias emitidas pela Companhia, sendo adquiridas pelo Sr. Pacifico 237.564 (duzentas e trinta e sete mil e quinhentas e sessenta e quatro) ações e pela Sra. Carla 122.364 (cento e vinte e dois mil e trezentas e sessenta e quatro).

8.4 - Outras informações relevantes

8.4. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes:

Não há outras informações consideradas pelo emissor.

9.2 - Outras informações relevantes

9.2. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes:

Não há outras informações consideradas pelo emissor.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

10.1. Comentários dos diretores acerca das demonstrações financeiras da Gaia Securitizadora S.A. em 2007, 2008 e 2009:

A. condições financeiras e patrimoniais em geral:

Apesar de constituída no ano de 2005 e obter o registro de companhia aberta perante a CVM no ano de 2006, a Companhia durante o exercício de 2007 ainda se encontrava em fase pré-operacional e terminou o ano de 2007 com o seu capital social de R$ 200.000,00 (duzentos mil reais) integralizado parcialmente no valor de R$ 158.000,00 (cento e cinqüenta e oito mil reais), restando pendente, portanto, R$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais) de integralização. Sendo que em 31 de dezembro de 2007, a Companhia possuía um passivo circulante de R$ 11.000,00 (onze mil reais) decorrente das despesas administrativas.

Em 2008, a Companhia permaneceu na condição de pré-operacional e aumentou o seu capital social para R$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais), entretanto, devido às despesas gerais e administrativas incorridas pela Companhia o patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2008 era negativo em R$ 10.000,00 (dez mil reais).

No exercício social de 2009, após a troca do controle acionário ocorrida no mês de março, a Companhia tornou-se operacional e em agosto iniciaram as primeiras emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários, de forma que a Companhia atingiu a quarta posição no ranking de securitizadoras do Brasil (fonte: site Uqbar). Em 31 de dezembro de 2009, o capital social era de R$ 461.000,00 (quatrocentos e sessenta e um mil reais) e o patrimônio líquido de R$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais).

Importante destacar que no ano de 2009 a Companhia continuou a ser financiada exclusivamente por capital próprio e que o seu índice de endividamento informado no item 3.7 deste Formulário não reflete a sua real situação econômica, uma vez que os compromissos assumidos estão sendo considerados independente do ativo social da Companhia, especialmente os créditos decorrentes das emissões de CRI, motivo pelo qual estudamos alternativas para esta questão.

B. Estrutura de capital e possibilidade de resgate de ações ou quotas, indicando:

i. hipóteses de resgate

ii. fórmula de cálculo do valor do resgate

O capital da Companhia é constituído na sua totalidade por ações ordinária nominativas, sendo o patrimônio liquido da Companhia nos exercícios de 2007, 2008 e 2009, respectivamente, de R$ 158.000,00, R$ 10.000,00 (negativos), e R$ 135.268,67. Assim sendo, não há definições sobre hipóteses de resgate e nem de fórmulas para cálculo de valor de resgate.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

C. Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos
O capital da Companhia é, em sua totalidade, próprio. Não havendo compromissos financeiros assumidos com terceiros. Sendo que todas as operações que compõe o ativo e passivo da Companhia foram feitas em regime fiduciário, de acordo com a Lei 9.514/97, de forma que não afetam, e nem são afetadas, pelo balanço patrimonial da Companhia.

D. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas.
A Companhia não realizou investimentos em ativos circulantes ou não-circulantes nos exercícios de 2007, 2008 e 2009.

E. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez.
O capital da Companhia sempre foi e é em sua totalidade próprio. Não havendo compromissos financeiros assumidos com terceiros, incluindo financiamentos de capital de giro, investimentos em ativos circulantes ou não-circulantes, salvo os decorrentes de sua atividade social.

Os compromissos assumidos pela Companhia são referentes aos CRI emitidos sob regime fiduciário. Sendo que a Companhia não apresenta nenhuma deficiência de liquidez, dado que o caixa está aplicado em títulos de renda fixa de baixo risco e com liquidez diária.

F. níveis de endividamento e as características de tais dívidas, descrevendo ainda:
i. contratos de empréstimos de financiamentos relevantes
ii. outras relações de longo prazo com instituições financeiras
iii.grau de subordinação entre dívidas
iv. eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário.
A Companhia não possui empréstimos e financiamentos pendentes ou qualquer relação de longo prazo com instituições financeiras, salvo os decorrentes de sua atividade social.

Como já mencionado no item anterior, os compromissos assumidos pela Companhia são exclusivamente relativos aos CRI emitidos, refletindo o grau de endividamento da Companhia tais compromissos que, em razão de estarem no regime fiduciário, não afetam a Companhia.

G. Limites de utilização dos financiamentos já contratados.
A Companhia não se utiliza, e nem se utilizou, de financiamentos contratados.

H. Alterações significativas em cada item das demonstrações.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

Não houve nos exercícios de 2007, 2008 e 2009 qualquer alteração significativa nos itens das demonstrações financeiras da Companhia.

10.2 - Resultado operacional e financeiro

10.2. Os diretores devem comentar:

a. resultados das operações do emissor, em especial:

i. descrição de quaisquer componentes importantes da receita

A receita do emissor decorre da prestação de serviços de estruturação de operações de securitização e do *spread* gerado da compra de recebíveis imobiliários e da venda de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") lastreado pelos recebíveis. Além disso, a Companhia também tem uma receita que advêm da administração periódica de CRI emitidos.

ii. fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais

Não houve fatores externos que afetaram materialmente os resultados do emissor.

10.3 - Eventos com efeitos relevantes, ocorridos e esperados, nas demonstrações financeiras

10.3. Os diretores devem comentar os efeitos relevantes que os eventos abaixo tenham causado ou se espera que venham a causar nas demonstrações financeiras do emissor em seus resultados:

A. introdução ou alienação de segmento operacional

B. constituição, aquisição ou alienação de participação societária

C. eventos ou operações não usuais

Nos exercícios sociais de 2007, 2008 e 2009, a Companhia não se envolveu em nenhum evento de alienação de segmento operacional, constituição, aquisição ou alienação de participação societária, ou ainda em operações não usuais ou diversos daqueles estabelecidos em seu objeto social, salvo a troca da totalidade dos acionistas e dos administradores da Companhia ocorrida em março de 2009, que culminou nas primeiras emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários em agosto do mesmo ano.

10.4. Os diretores devem comentar:

A. mudanças significativas nas práticas contábeis

B. efeitos significativos das alterações em práticas contábeis

C. ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor

As demonstrações financeiras não sofreram alterações significativas, exceto em se tratando do reflexo das emissões de CRI. Também não houve mudanças significativas nas práticas contábeis da Companhia, de modo que os métodos contábeis utilizados não repercutiram em efeitos no resultado da empresa. Os Auditores igualmente não indicaram ressalvas em seus pareceres.

10.6 Com relação aos controles internos adotados para assegurar a elaboração de demonstrações financeiras confiáveis, os diretores devem comentar;

A. grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e providências adotadas para corrigi-las.

B. deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório do auditor independente

Como forma de assegurar a elaboração e divulgação de demonstrações financeiras confiáveis, os diretores adotaram controles internos adequados, já que todas as demonstrações preparadas não apresentaram imperfeições nem recomendações dos auditores independentes.

10.8 - Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras

10.8. Os diretores devem descrever os itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras do emissor, indicando:

A. os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (off-balance sheet items), tais como:

i. arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos

ii. carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos

iii. contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços

iv. contratos de construção não terminada

v. contratos de recebimentos futuros de financiamentos

B. outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Todos os itens relevantes da empresa nos exercícios sociais de 2007, 2008 e 2009 foram evidenciados nas demonstrações financeiras da empresa, e não existem ativos e passivos detidos pela Companhia, contratos, responsabilidades, ou quaisquer outros componentes que não tenham sido devidamente discriminados nas demonstrações. Assim, não se aplica nenhum comentário ou descrição sobre esses possíveis elementos

10.9. Em relação a cada um dos itens não evidenciados nas demonstrações financeiras indicados no item 10.8, os diretores devem comentar:

Não aplicável

10.10. Os diretores devem indicar e comentar os principais elementos do plano de negócios do emissor, explorando especificamente os seguintes tópicos:

A. investimentos, incluindo:

i. descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos

ii. fontes de financiamento dos investimentos

iii. desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

B. desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros avisos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor

C. novos produtos e serviços, indicando:

i. descrição das pesquisas em andamento já divulgadas

ii. montantes totais gastos pelo emissor em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços

iii. projetos em desenvolvimento já divulgados

iv. montantes totais gastos pelo emissor no desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Em relação ao plano de negócios, os diretores não fizeram e nem demonstraram pretensão de fazer: investimentos, adquirir qualquer tipo de imóvel, maquinário, patentes ou ativos de qualquer espécie, e nem lançar novos produtos e serviços. Sendo que não é possível que qualquer alteração no plano de negócios venha a afetar a capacidade produtiva da empresa.

11.1. As projeções devem identificar:
a. objeto da projeção
b. período projetado e o prazo de validade da projeção
c. premissas da projeção, com indicação de quais podem ser influenciadas pela administração do emissor e quais escapam ao seu controle
d. valores dos indicadores que são objeto da previsão

De acordo com a Instrução da CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a divulgação de projeções e estimativas é facultativa.

11.2. Na hipótese de o emissor ter divulgado durante os 3 últimos exercícios sociais, projeções sobre a evolução de seus indicadores:
a. informar quais estão sendo substituídas por novas projeções inclídas no formulário e quais delas estão sendo repetidas no formulário
b. quanto às projeções relativas a períodos já transcorridos, comparar os dados projetados com o efetivo desempenho dos indicadores, indicando com clareza as razões que levaram a desvios nas projeções
c. quanto às projeções relativas a períodos ainda em curso, informar se as projeções permanecerem válidas na data de entrega do formulário e, quando for o caso, explicar por que elas foram abandonadas ou substituídas

Segundo a Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a divulgação de projeções e estimativas é facultativa.

12.1. Descrever a estrutura administrativa da Companhia, conforme estabelecido no seu estatuto social:

A Companhia será administrada pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, estando os Conselheiros e Diretores dispensados de oferecer garantia para o exercício de suas funções.

a) Atribuições de cada órgão e comitê:

ASSEMBLEIA GERAL - Assembleia Geral tem poder para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as decisões que julgar conveniente à sua defesa e desenvolvimento, observadas as competências específicas dos demais órgãos de administração da Companhia.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO - Compete ao Conselho de Administração, além das matérias elencadas pela legislação vigente:

I – fixar e aprovar os planos de negócios e de investimentos da Companhia, propostos pela Diretoria;
II – eleger, destituir e substituir os membros da Diretoria, fixando suas atribuições e remuneração mensal;
III - fiscalizar a gestão dos Diretores, examinando os livros e papéis da Companhia, seus contratos formalizados ou em vias de celebração, bem como solicitar informações sobre quaisquer outros atos;
IV - convocar a Assembleia Geral Ordinária e, quando julgar conveniente, ou nos casos em que a convocação é determinada pela lei ou pelo presente Estatuto Social, a Assembleia Geral Extraordinária;
V - manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;
VI - escolher e destituir os auditores independentes da Companhia;
VII - aprovar a alteração do endereço da sede social da Companhia, bem como a abertura de filiais, escritórios ou representações;
VIII - autorizar a Companhia a adquirir suas próprias ações, para cancelamento ou manutenção em tesouraria, bem como as condições para alienação das ações mantidas em tesouraria;
IX - autorizar a alienação ou oneração de elemento do ativo permanente da Companhia; e
X – autorizar a constituição de ônus reais e a prestação de garantias e obrigações à terceiros, exceto quando realizada no curso normal dos negócios.

DIRETORIA – Os membros da Diretoria possuem amplos poderes para representar a Companhia ativa e passivamente, gerir seus negócios, praticar todos os atos necessários para a realização de operações relacionadas com o objeto social descrito neste Estatuto Social, conforme normas e diretrizes determinadas pelo Conselho de Administração, podendo para este fim, contrair empréstimos e financiamentos, adquirir, alienar e constituir ônus reais sobre bens e direitos da Companhia, definir a política de cargos e salários dos funcionários e prestadores de serviços da Companhia.

12.1 - Descrição da estrutura administrativa

Compete ainda à Diretoria, autorizar a emissão e colocação junto ao mercado financeiro e de capitais de CRI ou quaisquer outros valores mobiliários que não dependam de aprovação da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração, devendo, para tanto, tomar todas as medidas necessárias para a implementação destas operações.

CONSELHO FISCAL (NÃO PERMANENTE) – Compete ao Conselho Fiscal as atribuições impostas por lei.

b) data de instalação do conselho fiscal, se este não for permanente, e de criação dos comitês:
Item de preenchimento facultativo não informado.

c) mecanismos de avaliação de desempenho de cada órgão ou comitê:
Item de preenchimento facultativo não informado.

d) em relação aos membros da diretoria, suas atribuições e poderes individuais:
Exceto no que se refere ao Diretor de Relações com Investidores, cujas atribuições e responsabilidades são conferidas pela legislação pertinente, não há distinção de atribuições entre os demais diretores da Companhia.
O Diretor de Relações com Investidores, de acordo com o estatuto social, tem competência para representar a Companhia perante a Comissão de Valores Econômicos, o Banco Central do Brasil e demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais; representar a Companhia junto a seus investidores e acionistas; e manter atualizado o registro de Companhia Aberta.

e) mecanismos de avaliação de desempenho dos membros do conselho de administração, dos comitês e da diretoria:
Item de preenchimento facultativo não informado.

12.3 - Datas e jornais de publicação das informações exigidas pela Lei nº6.404/76

Exercício Social	Publicação	Jornal - UF	Datas
31/12/2009	Demonstrações Financeiras	Diário Oficial do Estado - SP	06/04/2010
		O Dia - SP	02/04/2010
	Ata da AGO que Apreciou as Demonstrações Financeiras	Diário Oficial do Estado - SP	16/07/2010
		O Dia - SP	16/07/2010
31/12/2008	Demonstrações Financeiras	Diário Oficial do Estado - PR	01/04/2009
		Indústria e Comércio - PR	31/03/2009
	Ata da AGO que Apreciou as Demonstrações Financeiras	Diário Oficial do Estado - SP	16/07/2010
		O Dia - SP	16/07/2010
31/12/2007	Demonstrações Financeiras	Diário Oficial do Estado - PR	25/03/2008
		Indústria e Comércio - PR	24/03/2008
	Ata da AGO que Apreciou as Demonstrações Financeiras	Diário Oficial do Estado - PR	09/01/2009
		Indústria e Comércio - PR	08/01/2009

12.6 / 8 - Composição e experiência profissional da administração e do conselho fiscal

Nome	Idade	Orgão administração	Data da eleição	Prazo do mandato
CPF	**Profissão**	**Cargo eletivo ocupado**	**Data de posse**	**Foi eleito pelo controlador**
Outros cargos e funções exercidas no emissor				
Carla Cristina Carvalheirvo Lobato	34	Pertence apenas à Diretoria	11/03/2009	AGO 2011
245.976.618-16	Advogada	12 - Diretor de Relações com Investidores	11/03/2009	Sim
Nelson Zanella dos Santos	59	Pertence apenas ao Conselho de Administração	11/03/2009	AGO 2011
205.914.628-34	Administrador de Empresas	21 - Vice Presidente Cons. de Administração	11/03/2009	Sim
Sergio Venditti	57	Pertence apenas ao Conselho de Administração	11/03/2009	AGO 2011
529.896.748-53	Contador	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	11/03/2009	Sim
João Paulo dos Santos Pacífico	31	Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração	11/03/2009	AGO 2011
267.616.938-61	Engenheiro	30 - Presidente do C.A. e Diretor Presidente	11/03/2009	Sim

Experiência profissional / Declaração de eventuais condenações

Carla Cristina Carvalheirvo Lobato - 245.976.618-16

foi responsável pela estruturação jurídica das operações imobiliárias do Banco Matone – de (janeiro/2008) à (março/2009)

foi consultora jurídica do Banco ABN Amro Real – de (dezembro/2007) à (janeiro/2008)

coordenou operações com crédito imobiliário no Banco Santander – de (março/2006) à (novembro/2006)

foi coordenadora da área imobiliária e de direito bancário do escritório Manhães Moreira Advogados Associados – de (março/2003) à (março/2006)

De 2000 a 2003 trabalhou na Brazilian Mortgages com estruturação de fundos de investimento imobiliários – de (abril/2000) à (janeiro/2003)

De 1995 a 2000, trabalhou no BankBoston na área de crédito imobiliário – de (junho/1995) à (março/2000).

Nelson Zanella dos Santos - 205.914.628-34

Conselheiro na EZ Foods (empresa pertencente ao grupo das empresas Sadia, Accor e Martins Atacadista) - 2000-2003

Diretor de Logística e Supply Chain por 9 anos de empresas - Votorantim, Sadia e AMBEV - 1997-2005

Vice Presidente da Panamco – Coca Cola (empresa responsável pelas operações para a América Latina com sede no México) - 1993-1996

Conselheiro da WWCML - World Wide Council Manufactoring and Logistics of Coca Cola - 1992-1996

Sergio Venditti - 529.896.748-53

KPMG Auditores Independentes (1975 a 1981).

Indústria de Pneumáticos Firestone Ltda.(1982 a 1989) - Gerente Financeiro.

Concretex S/A (1989 a 1994) - Gerente Adm. Financeiro

SpA Contadores Especializados S/C - desde 1998 - Sócio

João Paulo dos Santos Pacífico - 267.616.938-61

atuou como diretor de relações com Investidores e de estruturação da Matone Securitizadora S.A. – de (junho/2008) à (março/2009)

foi vice-presidente do Banco Standard de Investimentos S.A. – de (março/2008) à (maio/2008)

foi diretor de relações com Investidores e diretor operacional da Rio Bravo Securitizadora S.A. – de (março/2003) à (março/2008)

foi diretor financeiro da Associação Gaia Revida - de (janeiro/2004) à (março/2008)

trabalhou na Rio Bravo Investimentos como analista de investimentos de fundos de participações - de (novembro/1999) à (março/2003)

12.7 - Composição dos comitês estatutários e dos comitês de auditoria, financeiro e de remuneração

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não há comitês.

13.2 - Remuneração total do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2010 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº de membros	3,00			3,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0,00			0,00
Benefícios direto e indireto	0,00			0,00
Participações em comitês	0,00			0,00
Outros	0,00			0,00
Remuneração variável				
Bônus	0,00			0,00
Participação de resultados	0,00			0,00
Participação em reuniões	0,00			0,00
Comissões	0,00			0,00
Outros	0,00			0,00
Pós-emprego	0,00			0,00
Cessação do cargo	0,00			0,00
Baseada em ações	0,00			0,00
Total da remuneração	0,00			0,00

13.11 - Remuneração individual máxima, mínima e média do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal

Valores anuais

Nº de membros	
Valor da maior remuneração(Reais)	
Valor da menor remuneração(Reais)	
Valor médio da remuneração(Reais)	

13.13. Em relação aos 3 últimos exercícios sociais, indicar o percentual da remuneração total de cada órgão reconhecida no resultado da Companhia referente a membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores, diretos ou indiretos, conforme definido pelas regras contábeis que tratam desse assunto:

Em relação aos 3 últimos exercícios sociais e a indicação do percentual da remuneração total de cada órgão reconhecida no resultado da Companhia referente a membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores, diretos ou indiretos, todos os administradores da Companhia renunciaram ao direito de receber pró-labore ou qualquer tipo de remuneração em razão das funções que exercem na Companhia.

13.16 - Outras informações relevantes

Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, todos os administradores da Companhia renunciaram ao direito de receber pró-labore ou qualquer tipo de remuneração em razão das funções que exercem na Companhia.

15.1 / 15.2 - Posição acionária

Acionista					
CPF/CNPJ acionista	**Nacionalidade-UF**	**Participa de acordo de acionistas**	**Acionista controlador**	**Última alteração**	
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	**Ações ordinárias %**	**Qtde. ações preferenciais (Unidades)**	**Ações preferenciais %**	**Qtde. total de ações (Unidades)**	**Total ações %**
Detalhamento por classes de ações (Unidades)					
Classe ação	**Qtde. de ações (Unidades)**	**Ações %**			
OUTROS					
	brasileiro-SP	Não	Não		
72	0,030000%	0	0,000000%	72	0,030000%
SYNEPAR PARTICIPAÇÕES LTDA.					
11.101.923/0001-56	BRasileira brasileira-SP	Não	Sim	30/08/2010	
531.628	99,970000%	0	0,000000%	531.628	99,970000%
AÇÕES EM TESOURARIA					
0	0,000000%	0	0,000000%	0	0,000000%
TOTAL					
531.700	100,000000%	0	0,000000%	531.700	100,000000%

GAIASEC

15.1 / 15.2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	**Nacionalidade-UF**	**Participa de acordo de acionistas**	**Acionista controlador**	**Última alteração**	
Detalhamento de ações (Unidades)					
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	**Ações ordinárias %**	**Qtde. ações preferenciais (Unidades)**	**Ações preferenciais %**	**Qtde. total de ações (Unidades)**	**Total ações %**
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
SYNEPAR PARTICIPAÇÕES LTDA.				**11.101.923/0001-56**	
CARLA CRISTINA CAVALHEIRO LOBATO					
245.976.618-16	brasileira-SP	Não	Não		
181.457	34,000000	0	0,000000	181.457	34,000000
Classe ação	**Qtde. de ações (Unidades)**	**Ações %**			
TOTAL	0	0.000000			
JOAO PAULO DOS SANTOS PACIFICO					
267.616.938-61	br-SP	Não	Sim		
352.240	66,000000	0	0,000000	352.240	66,000000
Classe ação	**Qtde. de ações (Unidades)**	**Ações %**			
TOTAL	0	0.000000			
OUTROS					
0	0,000000	0	0,000000	0	0,000000
TOTAL					
533.697	100,000000	0	0,000000	533.697	100,000000

15.3 - Distribuição de capital

Data da última assembléia	28/04/2010
Quantidade acionistas pessoa física (Unidades)	3
Quantidade acionistas pessoa jurídica (Unidades)	1
Quantidade investidores institucionais (Unidades)	0

Ações em Circulação

Ações em circulação correspondente a todas ações do emissor com exceção das de titularidade do controlador, das pessoas a ele vinculadas, dos administradores do emissor e das ações mantdas em tesouraria

Quantidade ordinárias (Unidades)	531.628	100,000000%
Quantidade preferênciais (Unidades)	0	0,000000%
Total	531.628	100,000000%

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de divida	Taxa de juros cobrados
SYNEPAR	10/08/2009	2.363,00	5.800,00.		24 meses	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Acionista controladora da Companhia.						
Objeto contrato	Ambos os contratos possuem o objeto de administração de Recebíveis Imobiliários, na qualidade de servicer secundário, sendo um relativos à (i) 1ª e 2ª séries da 1ª Emissão e outro à (ii) 1ª e 2ª séries e da 2ª Emissão de CRIs da Companhia.						
Garantia e seguros	não há						
Rescisão ou extinção							
Natureza e razão para a operação							
Sergio Venditti	01/04/2009	2.000,00	2.000,00	Não é possível.	indeterminado	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Conselheiro da Companhia						
Objeto contrato	Prestação de Serviços contábeis.						
Garantia e seguros	Não há						
Rescisão ou extinção	aviso prévio de 60 dias						
Natureza e razão para a operação							

16.3 - Identificação das medidas tomadas para tratar de conflitos de interesses e demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou do pagamento compensatório adequado

16.3 - Em relação a cada uma das transações ou conjunto de transações mencionadas no item 16.2. acima ocorridas no último exercício social: (a) identificar as medidas tomadas para tratar de conflitos de interesses, e (b) demonstrar o caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado.

As transações entre as partes relacionadas descritas no item 16.2 foram celebradas sempre considerando o curso habitual das atividades das partes e as condições equânimes de mercado, em especial para fins de precificação.

Todos os contratos firmados com partes relacionadas foram celebrados com declarações das partes que minimizam os possíveis conflitos de interesses existentes e oferecem conforto à parte adversa com relação ao objeto contratado.

Importante ainda salientar que os instrumentos contratuais contam com cláusulas comuns a todo contrato que permitem o término da relação contratual na ocorrência de determinados fatos, os quais foram detalhados no item 16.2.

17.1 - Informações sobre o capital social

Data da autorização ou aprovação	Valor do capital (Reais)	Prazo de integralização	Quantidade de ações ordinárias (Unidades)	Quantidade de ações preferenciais (Unidades)	Quantidade total de ações (Unidades)
Tipo de capital	**Capital Emitido**				
24/08/2010	70.700,00		70.700	0	70.700
Tipo de capital	**Capital Subscrito**				
24/08/2010	70.700,00	imediato	70.700	0	70.700
Tipo de capital	**Capital Integralizado**				
24/08/2010	70.700,00		70.700	0	70.700
Tipo de capital	**Capital Emitido**				
19/08/2009	101.000,00	imediato	101.000	0	101.000
Tipo de capital	**Capital Subscrito**				
19/08/2009	101.000,00		101.000	0	101.000
Tipo de capital	**Capital Integralizado**				
19/08/2009	101.000,00		101.000	0	101.000
Tipo de capital	**Capital Emitido**				
28/03/2008	160.000,00		160.000	0	160.000
Tipo de capital	**Capital Subscrito**				
28/03/2008	160.000,00		160.000	0	160.000
Tipo de capital	**Capital Integralizado**				
28/03/2008	160.000,00		160.000	0	160.000
Tipo de capital	**Capital Emitido**				
10/07/2007	100.000,00		100.000	0	100.000

Tipo de capital	Capital Subscrito				
10/07/2007	100.000,00		100.000	0	100.000
Tipo de capital	**Capital Integralizado**				
10/07/2007	100.000,00		100.000	0	100.000
Tipo de capital	**Capital Emitido**				
11/07/2005	100.000,00		100.000	0	100.000
Tipo de capital	**Capital Subscrito**				
11/07/2005	100.000,00		100.000	0	100.000

17.2 - Aumentos do capital social

Data de deliberação	Orgão que deliberou o aumento	Data emissão	Valor total emissão (Reais)	Tipo de aumento	Ordinárias (Unidades)	Preferênciais (Unidades)	Total ações (Unidades)	Subscrição / Capital anterior	Preço emissão	Fator cotação
24/08/2010	Assembleia Geral	30/08/2010	70.700,00	Subscrição particular	70.700	0	70.700	0,15336220	1,00	R$ por Unidade

Critério para determinação do preço de emissão Foi utilizado como critério determinante de preço o valor das ações já existentes.

Forma de integralização a integralização foi realizada de acordo com Boletim de Subscrição.

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Valor mobiliário	**Certificados de Recebíveis Imobiliários**
Identificação do valor mobiliário	CRI da 4º Emissão 2º Série
Data de emissão	17/12/2009
Quantidade (Unidades)	34
Valor total (Reais)	11.723.200,00
Restrição a circulação	SIm
Descrição da restrição	Por se tratar de uma oferta no âmbito da Inst...
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	É possível o resgate a qualquer momento pelo ...

Valor mobiliário	**Certificados de Recebíveis Imobiliários**
Identificação do valor mobiliário	CRI da 3ª Emissão 1ª Série
Data de emissão	27/11/2009
Quantidade (Unidades)	54
Valor total (Reais)	18.360.000,00
Restrição a circulação	SIm
Descrição da restrição	Por se tratar de uma oferta no âmbito da Instrução CVM 476, o valor mínimo de investimento é de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo que o CRI somente poderá ser negociado nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Em caso de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, será pago o valor do saldo devedor devidamente atualizado dos CRI, calculado à taxa de juros remuneratórios, na data do evento, de forma pro rata die.

Valor mobiliário	**Certificados de Recebíveis Imobiliários**
Identificação do valor mobiliário	CRI da 2ª Emissão 5ª Série
Data de emissão	28/01/2010
Quantidade (Unidades)	20
Valor total (Reais)	20.000.000,00
Restrição a circulação	SIm
Descrição da restrição	Por se tratar de uma oferta no âmbito da Instrução CVM 476, o valor mínimo de investimento é de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo que o CRI somente poderá ser negociado nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor.

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	A Devedora poderá realizar o pagamento antecipado integral da Cédula de Crédito Bancário lastro da oferta, pelo maior valor apurado entre: (a) o montante devido; e (b) o fluxo remanescente da Cédula de Crédito Bancário, trazido a valor presente utilizando-se uma taxa de desconto equivalente à taxa de mercado vigente à época do pagamento antecipado. Na ocorrência disto, a Companhia deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI.

Valor mobiliário	**Certificados de Recebíveis Imobiliários**
Identificação do valor mobiliário	CRI da 2ª Emissão 3ª Série
Data de emissão	15/12/2009
Quantidade (Unidades)	339
Valor total (Reais)	101.869.500,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	A companhia poderá realizar a amortização extraordinária (parcial) ou o resgate antecipado (total) dos CRI em qualquer das hipóteses em que ocorrer a antecipação do fluxo dos créditos imobiliários, caso ocorra a amortização extraordinária (parcial) ou o resgate antecipado (total) dos CRI, estes serão pré-pagos pelo saldo devedor acrescido de juros remuneratórios, calculados pro rata temporis.

Valor mobiliário	**Certificados de Recebíveis Imobiliários**
Identificação do valor mobiliário	CRI da 2ª Emissão 4ª Série
Data de emissão	15/12/2009
Quantidade (Unidades)	1
Valor total (Reais)	12.596.000,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	A companhia poderá realizar a amortização extraordinária (parcial) ou o resgate antecipado (total) dos CRI em qualquer das hipóteses em que ocorrer a antecipação do fluxo dos créditos imobiliários, caso ocorra a amortização extraordinária (parcial) ou o resgate antecipado (total) dos CRI, estes serão pré-pagos pelo saldo devedor acrescido de juros remuneratórios, calculados pro rata temporis.

Valor mobiliário	**Certificados de Recebíveis Imobiliários**
Identificação do valor mobiliário	CRI da 1ª Emissão 1ª Série
Data de emissão	10/08/2009
Quantidade (Unidades)	67

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Valor total (Reais)	20.334.500,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	A Companhia poderá, a qualquer tempo, a seu exclusivo critério, sem que isso constitua sua obrigação, promover a recompra parcial ou total dos CRI Seniores, em circulação, pelo Preço Unitário calculado para o dia da liquidação da recompra dos referidos CRI, desde que ofertados pelos respectivos investidores

Valor mobiliário	**Certificados de Recebíveis Imobiliários**
Identificação do valor mobiliário	CRI da 1ª Emissão 2ª Série
Data de emissão	10/08/2009
Quantidade (Unidades)	13
Valor total (Reais)	4.166.506,50
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	A Companhia poderá, a qualquer tempo, a seu exclusivo critério, sem que isso constitua sua obrigação, promover a recompra parcial ou total dos CRI Seniores, em circulação, pelo Preço Unitário calculado para o dia da liquidação da recompra dos referidos CRI, desde que ofertados pelos respectivos investidores.

Valor mobiliário	**Certificados de Recebíveis Imobiliários**
Identificação do valor mobiliário	CRI da 2ª Emissão 1ª Série
Data de emissão	09/09/2009
Quantidade (Unidades)	239
Valor total (Reais)	71.766.681,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	A Companhia poderá, a qualquer tempo, a seu exclusivo critério, sem que isso constitua sua obrigação, promover a recompra parcial ou total dos CRI Seniores, em circulação, pelo Preço Unitário calculado para o dia da liquidação da recompra dos referidos CRI, desde que ofertados pelos respectivos investidores.

Valor mobiliário	**Certificados de Recebíveis Imobiliários**
Identificação do valor mobiliário	CRI da 2ª Emissão 2ª Série
Data de emissão	09/09/2009
Quantidade (Unidades)	45

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Valor total (Reais)	13.669.875,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	A Companhia poderá, a qualquer tempo, a seu exclusivo critério, sem que isso constitua sua obrigação, promover a recompra parcial ou total dos CRI Seniores, em circulação, pelo Preço Unitário calculado para o dia da liquidação da recompra dos referidos CRI, desde que ofertados pelos respectivos investidores

Valor mobiliário	**Certificados de Recebíveis Imobiliários**
Identificação do valor mobiliário	CRI da 4ª Emissão 1ª Série
Data de emissão	10/12/2009
Quantidade (Unidades)	54
Valor total (Reais)	18.252.000,00
Restrição a circulação	SIm
Descrição da restrição	Por se tratar de uma oferta no âmbito da Instrução CVM 476, o valor mínimo de investimento é de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo que o CRI somente poderá ser negociado nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Em caso de pagamento antecipado ou qualquer outra forma de antecipação dos créditos imobiliários, a Companhia poderá, ao seu exclusivo critério: (i) utilizar os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; ou (ii) gerir os recursos decorrentes desses eventos para realizar os pagamentos aos investidores.

Valor mobiliário	**Certificados de Recebíveis Imobiliários**
Identificação do valor mobiliário	CRI da 4ª Emissão 3ª Série
Data de emissão	15/12/2009
Quantidade (Unidades)	343
Valor total (Reais)	102.906.860,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	A Companhia poderá realizar a amortização extraordinária (parcial) ou o resgate antecipado (total) dos CRI em qualquer das hipóteses em que ocorrer a antecipação do fluxo dos créditos imobiliários, caso ocorra a amortização extraordinária (parcial) ou o resgate antecipado (total) dos CRI, estes serão pré-pagos pelo saldo devedor acrescido de juros remuneratórios, calculados pro rata temporis.

Valor mobiliário	**Certificados de Recebíveis Imobiliários**

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Identificação do valor mobiliário	CRI da 4ª Emissão 4ª Série
Data de emissão	15/12/2009
Quantidade (Unidades)	1
Valor total (Reais)	27.356.000,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	A Companhia poderá realizar a amortização extraordinária (parcial) ou o resgate antecipado (total) dos CRI em qualquer das hipóteses em que ocorrer a antecipação do fluxo dos créditos imobiliários, caso ocorra a amortização extraordinária (parcial) ou o resgate antecipado (total) dos CRI, estes serão pré-pagos pelo saldo devedor acrescido de juros remuneratórios, calculados pro rata temporis.

Valor mobiliário	**Certificados de Recebíveis Imobiliários**
Identificação do valor mobiliário	CRI 4ª Emissão 5ª Série
Data de emissão	30/03/2010
Quantidade (Unidades)	40
Valor total (Reais)	53.359.316,13
Restrição a circulação	SIm
Descrição da restrição	Por se tratar de uma oferta no âmbito da Instrução CVM 476, o valor mínimo de investimento é de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo que o CRI somente poderá ser negociado nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Em caso de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, será pago o valor do saldo devedor devidamente atualizado dos CRI, calculado à taxa de juros remuneratórios, na data do evento, de forma pro rata die.

Valor mobiliário	**Certificados de Recebíveis Imobiliários**
Identificação do valor mobiliário	CRI 4ª Emissão 6ª Série
Data de emissão	05/05/2010
Quantidade (Unidades)	35
Valor total (Reais)	35.014.000,00
Restrição a circulação	SIm
Descrição da restrição	Por se tratar de uma oferta no âmbito da Instrução CVM 476, o valor mínimo de investimento é de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo que o CRI somente poderá ser negociado nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor.
Conversibilidade	Não

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	A Companhia poderá, exclusivamente para os fins de viabilizar a oferta pública, nos termos do Termo de Securitização, no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data de integralização dos CRI e independentemente de antecipação do fluxo dos créditos imobiliários da 1ª CCI, promover o resgate antecipado total dos CRI emitidos, desde que comunique, por escrito, o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da realização do resgate antecipado dos CRI

Valor mobiliário	**Certificados de Recebíveis Imobiliários**
Identificação do valor mobiliário	CRI da 2ª Emissão 6ª Série
Data de emissão	09/03/2010
Quantidade (Unidades)	269
Valor total (Reais)	81.495.895,68
Restrição a circulação	SIm
Descrição da restrição	Por se tratar de uma oferta no âmbito da Instrução CVM 476, o valor mínimo de investimento é de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo que o CRI somente poderá ser negociado nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	A companhia poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI em qualquer das hipóteses em que ocorrer a antecipação do fluxo dos créditos imobiliários, caso ocorra a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI, estes serão pré-pagos pelo seu valor a mercado, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.

Valor mobiliário	**Certificados de Recebíveis Imobiliários**
Identificação do valor mobiliário	CRI da 2ª Emissão 7ª Série
Data de emissão	09/03/2010
Quantidade (Unidades)	1
Valor total (Reais)	4.289.410,77
Restrição a circulação	SIm
Descrição da restrição	Por se tratar de uma oferta no âmbito da Instrução CVM 476, o valor mínimo de investimento é de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo que o CRI somente poderá ser negociado nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	A companhia poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI em qualquer das hipóteses em que ocorrer a antecipação do fluxo dos créditos imobiliários, caso ocorra a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI, estes serão pré-pagos pelo seu valor a mercado, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.

18.6. Indicar os mercados brasileiros nos quais valores mobiliários da Companhia são admitidos à negociação:

Os CRI são admitidos para negociação na CETIP.

18.7. Em relação a cada classe e espécie de valor mobiliário admitida à negociação em mercados estrangeiros:

Os valores mobiliários de emissão da Companhia são negociados apenas no Brasil.

18.8 - Ofertas públicas de distribuição efetuadas pelo emissor ou por terceiros, incluindo controladores e sociedades coligadas e controladas, relativas a valores mobiliários do emissor

18.8. Descrever as ofertas públicas de distribuição efetuadas pela Companhia ou por terceiros, incluindo controladores e sociedades coligadas e controladas, relativas a valores mobiliários da Companhia:

Não houve, salvo as relacionadas no item 18.5.

21.1. Descrever normas, regimentos ou procedimentos internos adotados pela Companhia para assegurar que as informações a serem divulgadas publicamente sejam recolhidas, processadas e relatadas de maneira precisa e tempestiva:

A Companhia procura estruturar-se com intuito de garantir elevados padrões de conduta com transparência, precisão e tempestividade, a serem compulsoriamente observados pelos Administradores (conselheiros de administração e diretores), pelos Acionistas Controladores, pelos Conselheiros Fiscais (quando instalado o Conselho Fiscal), pelos integrantes dos demais Órgãos com Funções Técnicas e Consultivas existentes ou que venham a ser criados pelo Estatuto Social da Companhia, a fim de adequar a política interna aos princípios de transparência e boas práticas de conduta no uso e divulgação de Informações Relevantes da Companhia, de modo que as exigências das normas vigentes sejam observadas.

POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE ATO E FATO RELEVANTE

GAIA SECURITIZADORA S.A.

POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE
ATO E FATO RELEVANTE

Este documento é elaborado com base na Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009 ("Instrução CVM nº 480"), portanto, não se caracteriza e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários no Brasil ou em qualquer outra jurisdição.

A data de última atualização deste Formulário de Referência não significa, necessariamente, que este documento teve todas as suas informações atualizadas até tal data, mas que algumas ou todas as informações nele contidas foram atualizadas conforme dispõe o artigo 24 caput da Instrução CVM nº 180.

21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas

ÍNDICE

POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE
ATO E FATO RELEVANTE

CAPÍTULO I – DEFINIÇÕES 03

CAPÍTULO II – PROPÓSITO E ABRANGÊNCIA 05

CAPÍTULO III – PRINCÍPIOS 05

CAPÍTULO IV – DEVER DE DIVULGAR ATO OU FATO RELEVANTE 06

CAPÍTULO V – EXCEÇÃO À IMEDIATA DIVULGAÇÃO 06

CAPÍTULO VI – DEVER DE GUARDAR SIGILO 07

CAPÍTULO VII – NÃO UTILIZAÇÃO DA INFORMAÇÃO PRIVILEGIADA AINDA NÃO DIVULGADA 07

CAPÍTULO VIII – DISPOSIÇÕES ESPECIAIS 07

CAPÍTULO IX – DISPOSIÇÕES FINAIS 08

21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas

POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE ATO E FATO RELEVANTE

CAPÍTULO I – DEFINIÇÕES

1.1 – Os termos e expressões listados a seguir, quando utilizados nesta Política, terão o seguinte significado:

"Ato ou Fato Relevante": Considera-se relevante qualquer decisão de Acionista(s) Controlador(es), deliberação da assembleia geral ou dos órgãos de administração da Companhia; ou qualquer outro ato ou fato de caráter político-administrativo, técnico, negocial ou econômico-financeiro ocorrido ou relacionado aos seus negócios que possa influir de modo ponderável: a) na percepção de valor da Companhia; b) na cotação dos Valores Mobiliários; c) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter aqueles Valores Mobiliários; ou d) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular dos Valores Mobiliários. São exemplos de ato ou fato potencialmente relevante, dentre outros, os seguintes: a) assinatura de acordo ou contrato de transferência do controle acionário da Companhia, ainda que sob condição suspensiva ou resolutiva; b) mudança no controle da Companhia, inclusive através de celebração, alteração ou rescisão de acordo de acionistas; c) celebração, alteração ou rescisão de acordo de acionistas da Companhia; d) ingresso ou saída de sócio que mantenha, com a Companhia, contrato ou colaboração operacional, financeira, tecnológica ou administrativa; e) autorização para negociação dos Valores Mobiliários de emissão da Companhia em qualquer mercado, nacional ou estrangeiro, observado o disposto no Capítulo VIII infra; f) decisão de promover o cancelamento de registro de companhia aberta; g) incorporação, fusão ou cisão envolvendo a Companhia ou empresas ligadas; h) transformação ou dissolução da Companhia; i) mudança na composição do patrimônio da Companhia; j) mudança de critérios contábeis; l) renegociação de dívidas;
m) aprovação de plano de outorga de opção de compra de ações; n) alteração nos direitos e vantagens dos valores mobiliários emitidos pela Companhia; o) desdobramento ou grupamento de ações ou atribuição de bonificação; p) aquisição de ações da Companhia para permanência em tesouraria ou cancelamento, e alienação de ações assim adquiridas; q) celebração ou extinção de contrato, ou o insucesso na sua realização, quando a expectativa de concretização for de conhecimento público; r) aprovação, alteração ou desistência de projeto ou atraso em sua implantação; s) início, retomada ou paralisação da fabricação ou comercialização de produto ou da prestação de serviço; t) descoberta,

3

21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas

mudança ou desenvolvimento de tecnologia ou de recursos da Companhia; u) modificação de projeções divulgadas pela Companhia; e, v) impetração de concordata, requerimento ou confissão de falência ou propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da Companhia.

Companhia: Gaia Securitizadora S.A. (CNPJ/MF 07.587.384/0001-30).

CVM: Comissão de Valores Mobiliários.

Diretor de Relações com Investidores: O diretor da Companhia responsável pela prestação de informações ao público investidor, à CVM e à Bolsa de Valores ou entidade de mercado de balcão organizado, bem como pela atualização do registro de Companhia.

Informação Privilegiada ou Informação Relevante: Toda a informação relevante relacionada à Companhia capaz de influir de modo ponderável na cotação dos Valores Mobiliários e ainda não divulgada ao público investidor.

Instrução CVM nº 358/02: A Instrução CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002, alterada pela Instrução CVM nº 369, de 11 de junho de 2002, que dispõe sobre a divulgação e uso de informações sobre Ato ou Fato Relevante relativos às companhias abertas, bem como sobre a negociação de valores mobiliários de emissão de companhia aberta na pendência de fato relevante não divulgado ao mercado, dentre outras matérias.

Termo de Adesão: Termo de Adesão à presente Política, é o documento a ser firmado na forma do artigo 16, § 1º da Instrução CVM nº 358/02, constante do Anexo I.

Valores Mobiliários: A expressão "Valores Mobiliários" é empregada nesta Política em seu sentido mais amplo, abrangendo as ações, os certificados de recebíveis imobiliários e quaisquer outros eventualmente emitidos pela Companhia, bem como os respectivos derivativos. Inclui-se na definição de "Valores Mobiliários", para efeito do disposto nesta Política, os Valores Mobiliários que forem de titularidade dos Administradores, Acionistas Controladores, Conselheiros Fiscais e membros dos demais Órgãos com Funções Técnicas ou Consultivas da Companhia, bem como de seu (sua) cônjuge ou seu(sua) companheiro(a) e dependentes, assim incluídos na declaração anual do imposto de renda.

21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas

CAPÍTULO II – PROPÓSITO E ABRANGÊNCIA

2.1 – A Política de Divulgação de Ato e Fato Relevante, **(**adiante denominada simplesmente "Política"**),** tem por objeto o estabelecimento de elevados padrões de conduta e transparência, a serem compulsoriamente observados pelos Administradores (conselheiros de administração e diretores), pelos Acionistas Controladores, pelos Conselheiros Fiscais (quando instalado o Conselho Fiscal), pelos integrantes dos demais Órgãos com Funções Técnicas e Consultivas existentes ou que venham a ser criados pelo Estatuto Social da Companhia, a fim de adequar a política interna aos princípios de transparência e boas práticas de conduta no uso e divulgação de Informações Relevantes da Companhia, de modo que as exigências das normas vigentes sejam observadas.

2.2 – As pessoas citadas acima devem firmar o respectivo Termo de Adesão à presente Política, na forma do artigo 16, § 1º da Instrução CVM nº 358/02 e conforme o modelo do Anexo I do presente instrumento.

2.3 – A Companhia manterá, em sua sede, a relação das pessoas que firmarem o Termo de Adesão, com as respectivas qualificações, cargo ou função, endereço e número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou Pessoas Físicas. A relação será sempre mantida à disposição da CVM.

CAPÍTULO III – PRINCÍPIOS

3.1 – Todas as pessoas sujeitas à presente Política deverão pautar a sua conduta em conformidade com os valores da boa-fé, lealdade e veracidade e, ainda, pelos princípios gerais adiante estabelecidos.

3.2 – Todos os esforços em prol da eficiência do mercado devem visar a que a competição entre os investidores por melhores retornos se dê na análise e interpretação da informação divulgada e jamais no acesso privilegiado à mesma informação.

3.3 – As pessoas sujeitas à presente Política devem ter sempre a consciência de que a informação transparente, precisa e oportuna constitui o principal instrumento à disposição do público investidor, para que lhes seja assegurado o indispensável tratamento equitativo.

3.4 – O relacionamento da Companhia com os participantes e com os formadores de opinião no mercado de valores mobiliários deve dar-se de modo uniforme e transparente.

3.5 – É também dever das pessoas sujeitas às disposições previstas nesta Política, assegurar que a divulgação de informações acerca da situação patrimonial e financeira da Companhia seja correta, completa e contínua.

21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas

CAPÍTULO IV - DEVER DE DIVULGAR ATO OU FATO RELEVANTE

4.1 – A divulgação de Ato ou Fato Relevante tem por objetivo assegurar aos investidores a disponibilidade, em tempo hábil, de forma eficiente e razoável, das informações necessárias para as suas decisões de investimento, assegurando a melhor simetria possível na disseminação das informações. Desta forma, impede-se o uso indevido de informações privilegiadas no mercado de valores mobiliários pelas pessoas que a elas tenham acesso, em proveito próprio ou de terceiros, em detrimento dos investidores em geral, do mercado e da própria Companhia.

4.2 – Todas as informações sobre Ato ou Fato Relevante da Companhia serão centralizadas na pessoa do Diretor de Relações com Investidores, que é responsável pela divulgação e comunicação das mesmas.

4.3 – Os Acionistas Controladores, Administradores, membros do Conselho Fiscal (quando instalado) e de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas, criados por disposição estatutária, deverão comunicar qualquer Ato ou Fato Relevante de que tenham conhecimento ao Diretor de Relações com Investidores, que promoverá sua divulgação.

4.3.1 – Caso as pessoas mencionadas na cláusula 4.3 supra tenham conhecimento pessoal de Ato ou Fato Relevante e constatem a omissão do Diretor de Relações com Investidores no cumprimento de seu dever de comunicação e divulgação, os mesmos somente se eximirão de responsabilidade caso comuniquem imediatamente o Ato ou Fato Relevante à CVM.

4.4 – O Diretor de Relações com Investidores deverá divulgar, de modo claro e preciso, nos jornais utilizados habitualmente pela Companhia e comunicar à CVM, Ato ou Fato Relevante ocorrido ou relacionado aos seus negócios, bem como zelar por sua ampla e imediata disseminação, simultaneamente em todos os mercados em que os Valores Mobiliários sejam admitidos à negociação.

4.5 – As regras relativas à concentração do processo de divulgação de informações relativas à Companhia através do Diretor de Relações com Investidores não serão entendidas ou aplicadas de modo a impedir a divulgação direta pelos Acionistas, das informações exigidas por lei ou dispositivos regulatórios em consonância com as regras deste documento.

CAPÍTULO V - EXCEÇÃO À IMEDIATA DIVULGAÇÃO

5.1 – Os Administradores e Acionistas Controladores poderão submeter prontamente à CVM a sua decisão de manter em sigilo Atos ou Fatos Relevantes cuja divulgação entendam que possa configurar manifesto risco a legítimos interesses da Companhia. Deverão, nesse caso, submeter, confidencialmente, sua decisão ao Presidente da CVM.

21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas

CAPÍTULO VI – DEVER DE GUARDAR SIGILO

6.1 – Os Acionistas Controladores, Administradores, membros do Conselho Fiscal (quando instalado) e de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas, criados por disposição estatutária, e empregados da Companhia, terão o dever de: (i) guardar sigilo das informações relativas a Ato ou Fato Relevante às quais tenham acesso privilegiado até sua divulgação ao mercado, bem como (ii) zelar para que subordinados e terceiros de sua confiança também o façam, respondendo solidariamente com estes na hipótese de descumprimento.

CAPÍTULO VII – NÃO UTILIZAÇÃO DA INFORMAÇÃO PRIVILEGIADA AINDA NÃO DIVULGADA

7.1 – Os Administradores, Acionistas Controladores, Conselheiros Fiscais (quando instalado o Conselho Fiscal) e membros dos demais Órgãos com Funções Técnicas ou Consultivas da Companhia, de sua Controladora e de suas Sociedades Controladas deverão: a) Guardar sigilo sobre qualquer informação que ainda não tenha sido divulgada ao público investidor, originada de ato ou fato relevante, ressalvada a revelação da informação quando necessária para a Companhia conduzir seus negócios de maneira eficaz e, ainda, somente se não houver motivos ou indícios para presumir que o receptor da informação a utilizará erroneamente; b) Abster-se de negociar os Valores Mobiliários enquanto não divulgada ao público investidor a informação a que tenham acesso privilegiado; c) Abster-se de recomendar ou de qualquer forma sugerir que qualquer pessoa compre, venda ou retenha os Valores Mobiliários se a informação a que têm acesso privilegiado puder, em tese, influenciar a tomada de qualquer uma dessas decisões; d) Abster-se de negociar com os Valores Mobiliários referentes às informações privilegiadas por 24 (vinte e quatro) horas após as mesmas terem sido divulgadas ao público investidor; e) Advertir, de forma clara, àqueles em relação a quem se verificar a necessidade de revelar a informação privilegiada, sobre a responsabilidade de todos pelo cumprimento do dever de sigilo e pela proibição legal de que se utilizem de tal informação para obter, em benefício próprio ou alheio, vantagem mediante negociação com os Valores Mobiliários; f) Comunicar a informação privilegiada a que tiverem acesso ao Diretor de Relações com Investidores da Companhia, que a manterá sob o devido sigilo e não a utilizará para obter, em benefício próprio ou de outrem, vantagem mediante negociação com os Valores Mobiliários a que se refira a informação privilegiada.

CAPÍTULO VIII – DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

8.1 – Não serão considerados como Atos ou Fatos Relevantes, para os fins da presente Política, a emissão, distribuição, recompra, revenda, resgate ou qualquer outra forma de negociação ordinária de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, emitidos pela Companhia nos termos da Lei nº 9.514/97, por estarem diretamente afetos a consecução do objeto social da Companhia disciplinado em seu Estatuto Social.

8.2 – No mesmo sentido, também não serão considerados como Atos ou Fatos Relevantes a aquisição, pela Companhia, de créditos imobiliários para vinculação ao lastro nas emissões de CRIs, independentemente de valor ou condições da respectiva negociação.

21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas

8.3 – Estão excluídas das disposições deste Capítulo, qualquer negociação extraordinária de CRIs, que não tenha como finalidade a consecução do objeto social da Companhia, para as quais aplicar-se-ão todas as demais condições da presente Política.

CAPÍTULO IX – DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1 – Esta Política foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia e qualquer alteração ou revisão deverá ser submetida ao mesmo Conselho.

8

21.3. Informar os administradores responsáveis pela implementação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações:

A implementação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações da Companhia são responsabilidades do Diretor de Relações com Investidores, Sra. Carla Cristina Cavalheiro Lobato.

22.1. Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Companhia:

Exceto pelas operações informadas no presente Formulário de Referência, não houve outra aquisição ou alienação de ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Companhia.

22.2. Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia:

Não houve.

22.3. Identificar os contratos relevantes celebrados pela Companhia e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais:
Não há contratos relevantes celebrados pela Companhia e suas controladas além daqueles já descritos no corpo deste Formulário

ANEXO II

- Ata de Reunião de Diretoria que Aprova a Emissão

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP PROTOCOLO
0.771.482/10-3

GAIA SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/MF nº 07.587.384/0001-30
NIRE 35.300.369.149

ATA DA REUNIÃO DA DIRETORIA
REALIZADA EM 27 DE JULHO DE 2010

---

1. **DATA, HORÁRIO E LOCAL**: Aos vinte e sete dias do mês de julho do ano de 2010, às 10:00 horas, na Rua do Rocio, nº 288, 1º Andar, Vila Olímpia, São Paulo - SP, CEP 04552-000, sede da Gaia Securitizadora S.A. ("Companhia").

2. **CONVOCAÇÃO E QUÓRUM:** Dispensada a convocação da Diretoria, considerando-se a presença da totalidade dos Diretores.

3. **MESA:** Sr. João Paulo dos Santos Pacifico, Presidente; Sra. Carla Cristina Cavalheiro Lobato, Secretária.

4. **ORDEM DO DIA**: Deliberar sobre a aprovação da 7ª e da 8ª séries da 4ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI Seniores", "CRI Subordinados" e "CRI", respectivamente) da Companhia, nos termos do parágrafo único do artigo 27 do Estatuto Social da Companhia.

5. **DELIBERAÇÃO**: O Sr. Presidente declarou instalada a reunião e, por unanimidade de votos dos presentes, sem quaisquer restrições, os Diretores aprovaram, nos termos do parágrafo único do artigo 27 do Estatuto Social da Companhia, a 4ª emissão, dividida em duas séries, de CRI da Companhia ("Emissão"), sendo uma série Sênior e a outra, Subordinada, compreendendo a emissão de 283 (duzentos e oitenta e três) CRI Seniores, relativos à 7ª série, no valor nominal unitário de R$ 300.883,00 (trezentos mil, oitocentos e oitenta e três reais) e no valor nominal global de R$ 85.149.889,00 (oitenta e cinco milhões, cento e quarenta e nove mil e oitocentos e oitenta e nove reais), e de 15 (quinze) CRI Subordinados, relativos à 8ª série, no valor nominal unitário de R$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais) e no valor nominal global de R$ 15.000.000,00

(quinze milhões de reais), perfazendo, assim, o montante total da Emissão de R$ 100.149.889,00 (cem milhões, cento e quarenta e nove mil, oitocentos e oitenta e nove reais) ("Valor Total da Emissão"), na data de emissão, qual seja, 10 de julho de 2010 ("Data de Emissão"), com lastro em créditos imobiliários cedidos pela LGR Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 32.154.783/0001-54 ("LGR") e devidos pela LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.329.351/0001-02 ("LGR SSA"), decorrentes do Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície, lavrada em 05 de maio de 2010, por meio da qual a LGR concedeu à LGR SSA, a título oneroso, o direito real de superfície sobre o empreendimento imobiliário denominado Shopping Center Iguatemi Bahia, localizado na Avenida Tancredo Neves, 148, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, o qual foi desenvolvido sobre o terreno objeto da matrícula nº 10.404, da matrícula nº 14.376, dentre outras, todas pertencentes ao 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, bem como conforme demais características descritas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, a ser firmado entre a Companhia e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 15.227.994/0001-50 ("Pentágono"), na qualidade de agente fiduciário. Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400/2003 e da Instrução CVM nº 414/2004 ("Oferta"). A Oferta contará com a participação do Banco BTG Pactual S.A., na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"). Os CRI da Oferta serão distribuídos sob o regime de garantia firme de colocação, por meio do qual o Coordenador Líder realizará a colocação pública da totalidade dos CRI, conforme disciplinará o Contrato de Distribuição a ser celebrado entra Companhia e a Pentágono

Ficam os diretores e demais representantes da Companhia devidamente autorizados, na forma estabelecida no Estatuto Social da Companhia, a praticar todos os atos necessários à concretização da Emissão e da Oferta, bem como ratificados todos os atos praticados até então.

6. **LEITURA E LAVRATURA DA ATA**: O Presidente concedeu a palavra a quem dela quisesse fazer uso, sendo que ninguém se manifestou. A ata foi lida, aprovada e lavrada em livro próprio e assinada por todos os presentes.

São Paulo - SP, 27 de julho de 2010.

JOÃO PAULO DOS SANTOS PACIFICO
Diretor Presidente
Presidente da Mesa

CARLA CRISTINA CAVALHEIRO LOBATO
Diretora de Relações com Investidores
Secretária da Mesa

(Página de assinaturas da Ata da Reunião da Diretoria da GAIA SECURITIZADORA S.A., realizada em 27 de julho de 2010)

TABELIÃO OLIVEIRA LIMA
13º Cartório de Notas
Av. Dr. Cardoso de Melo, 1855, CEP: 04548-005
Vila Olímpia - Esquina com a Rua Funchal - São Paulo - SP
PABX: (11) 3058-5100 - www.13notas.com.br

Reconheço por Semelhança 1 Firma(s) COM VALOR Econômico de: JOAO PAULO DOS SANTOS PACIFICO e CARLA CRISTINA CAVALHEIRO LOBATO.
SAO PAULO, 25 de Agosto de 2010. Total: R$ 10,00 11:59:18
DOUGLAS VIEIRA CARIO - ESCREVENTE AUT.
AA413620

FIRMA Econômico 2
1059AA218280

SECRETARIA DA FAZENDA
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO 320.862/10-0
KÁTIA REGINA BUENO DE GODOY SECRETÁRIA GERAL
JUCESP

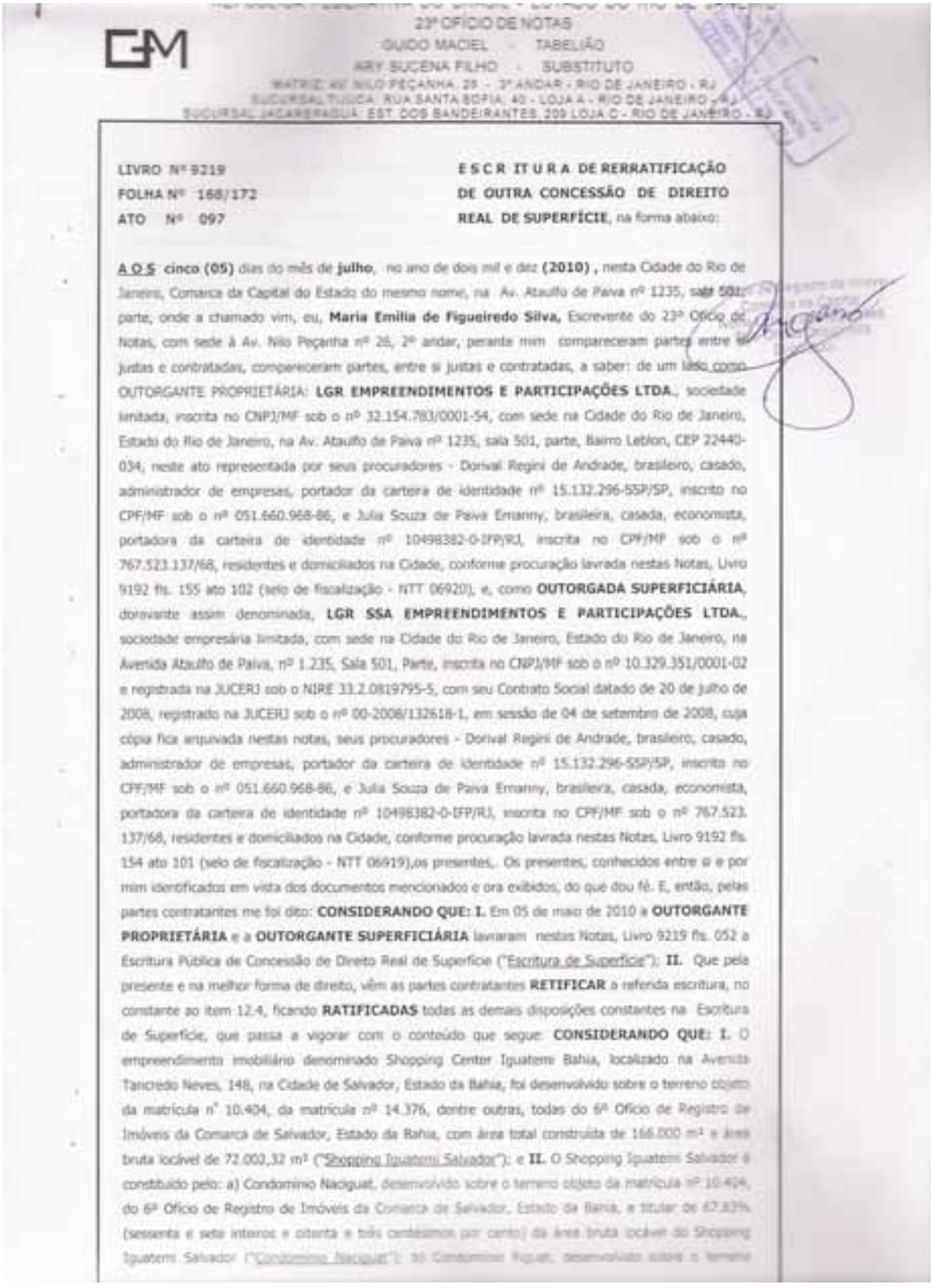
3

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

- Escritura de Superfície, conforme re-ratificada

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

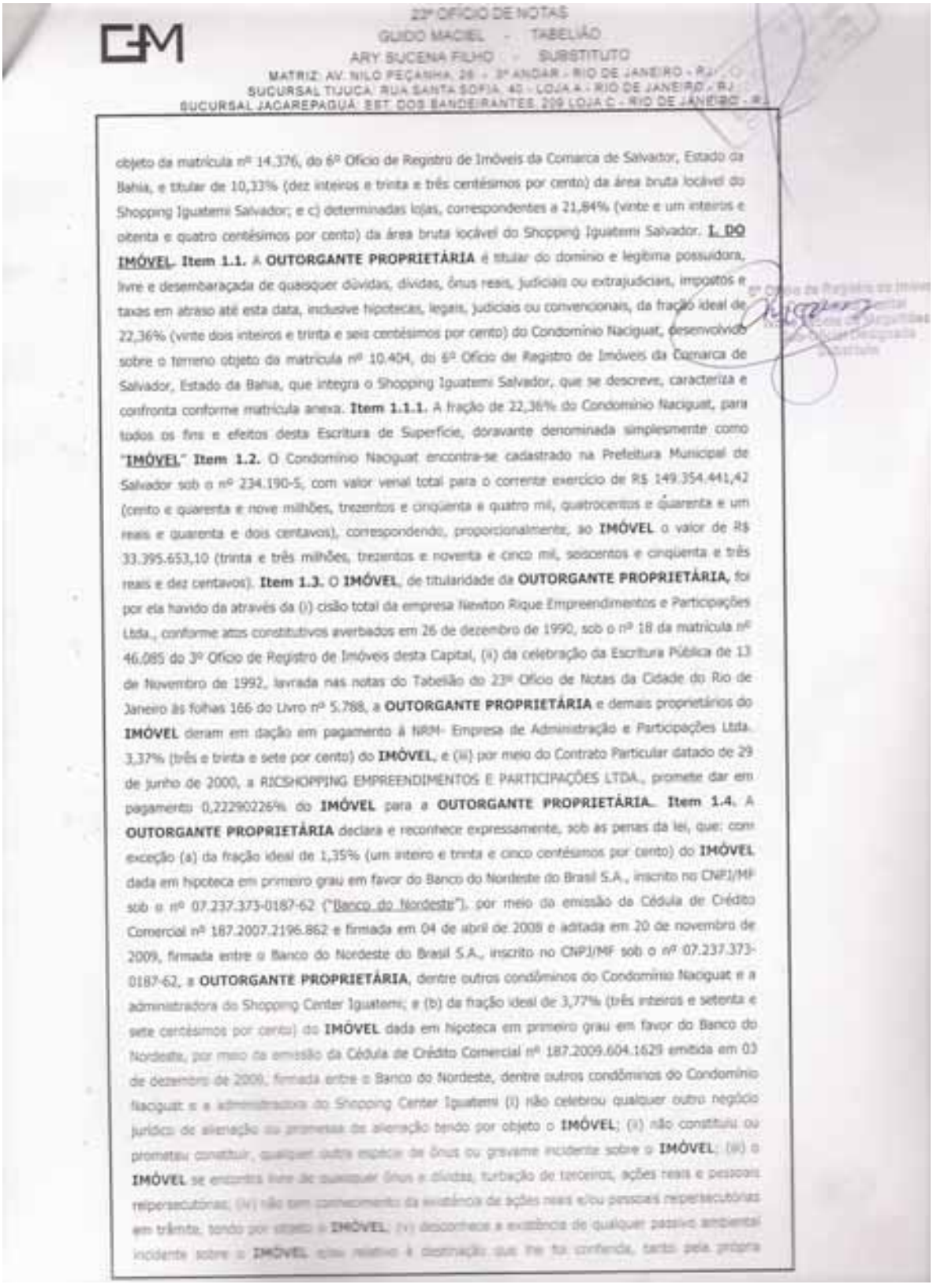


23º OFÍCIO DE NOTAS
GUIDO MACIEL - TABELIÃO
ARY SUCENA FILHO - SUBSTITUTO
MATRIZ: AV. NILO PEÇANHA, 26 - 3º ANDAR - RIO DE JANEIRO - RJ
SUCURSAL TIJUCA: RUA SANTA SOFIA, 40 - LOJA A - RIO DE JANEIRO - RJ
SUCURSAL JACAREPAGUÁ: EST. DOS BANDEIRANTES, 209 LOJA C - RIO DE JANEIRO - RJ

LIVRO Nº 9219
FOLHA Nº 168/172
ATO Nº 097

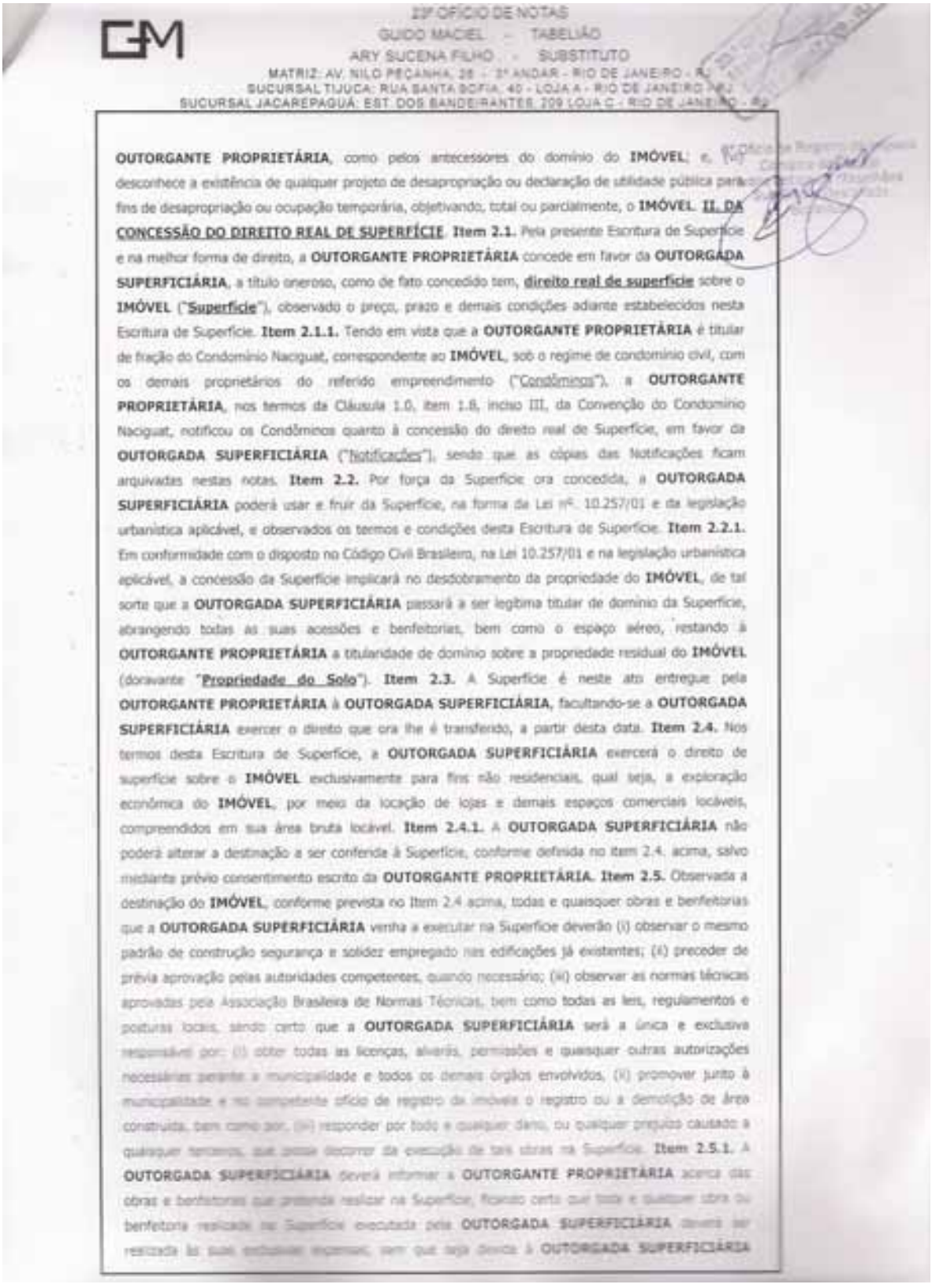
ESCRITURA DE RERRATIFICAÇÃO DE OUTRA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE, na forma abaixo:

A O S cinco (05) dias do mês de **julho**, no ano de dois mil e dez **(2010)**, nesta Cidade do Rio de Janeiro, Comarca da Capital do Estado do mesmo nome, na Av. Ataulfo de Paiva nº 1235, sala 501, parte, onde a chamado vim, eu, **Maria Emilia de Figueiredo Silva,** Escrevente do 23º Ofício de Notas, com sede à Av. Nilo Peçanha nº 26, 2º andar, perante mim compareceram partes entre si justas e contratadas, compareceram partes, entre si justas e contratadas, a saber: de um lado como OUTORGANTE PROPRIETÁRIA: **LGR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.154.783/0001-54, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Ataulfo de Paiva nº 1235, sala 501, parte, Bairro Leblon, CEP 22440-034, neste ato representada por seus procuradores - Dorival Regini de Andrade, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da carteira de identidade nº 15.132.296-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 051.660.968-86, e Julia Souza de Paiva Ermanny, brasileira, casada, economista, portadora da carteira de identidade nº 10498382-0-IFP/RJ, inscrita no CPF/MF sob o nº 767.523.137/68, residentes e domiciliados na Cidade, conforme procuração lavrada nestas Notas, Livro 9192 fls. 155 ato 102 (selo de fiscalização - NTT 06920); e, como **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA**, doravante assim denominada, **LGR SSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1.235, Sala 501, Parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.329.351/0001-02 e registrada na JUCERJ sob o NIRE 33.2.0819795-5, com seu Contrato Social datado de 20 de julho de 2008, registrado na JUCERJ sob o nº 00-2008/132618-1, em sessão de 04 de setembro de 2008, cuja cópia fica arquivada nestas notas, seus procuradores - Dorival Regini de Andrade, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da carteira de identidade nº 15.132.296-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 051.660.968-86, e Julia Souza de Paiva Ermanny, brasileira, casada, economista, portadora da carteira de identidade nº 10498382-0-IFP/RJ, inscrita no CPF/MF sob o nº 767.523.137/68, residentes e domiciliados na Cidade, conforme procuração lavrada nestas Notas, Livro 9192 fls. 154 ato 101 (selo de fiscalização - NTT 06919),os presentes,. Os presentes, conhecidos entre si e por mim identificados em vista dos documentos mencionados e ora exibidos, do que dou fé. E, então, pelas partes contratantes me foi dito: **CONSIDERANDO QUE: I.** Em 05 de maio de 2010 a **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA** e a **OUTORGANTE SUPERFICIÁRIA** lavraram nestas Notas, Livro 9219 fls. 052 a Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície ("Escritura de Superfície"); **II.** Que pela presente e na melhor forma de direito, vêm as partes contratantes **RETIFICAR** a referida escritura, no constante ao item 12.4, ficando **RATIFICADAS** todas as demais disposições constantes na Escritura de Superfície, que passa a vigorar com o conteúdo que segue: **CONSIDERANDO QUE: I.** O empreendimento imobiliário denominado Shopping Center Iguatemi Bahia, localizado na Avenida Tancredo Neves, 148, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, foi desenvolvido sobre o terreno objeto da matrícula nº 10.404, da matrícula nº 14.376, dentre outras, todas do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, com área total construída de 166.000 m² e área bruta locável de 72.002,32 m² ("Shopping Iguatemi Salvador"); e **II.** O Shopping Iguatemi Salvador é constituído pelo: a) Condomínio Naciguat, desenvolvido sobre o terreno objeto da matrícula nº 10.404, do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, e titular de 67,83% (sessenta e sete inteiros e oitenta e três centésimos por cento) da área bruta locável do Shopping Iguatemi Salvador ("Condomínio Naciguat"); b) Condomínio Riguat, desenvolvido sobre o terreno



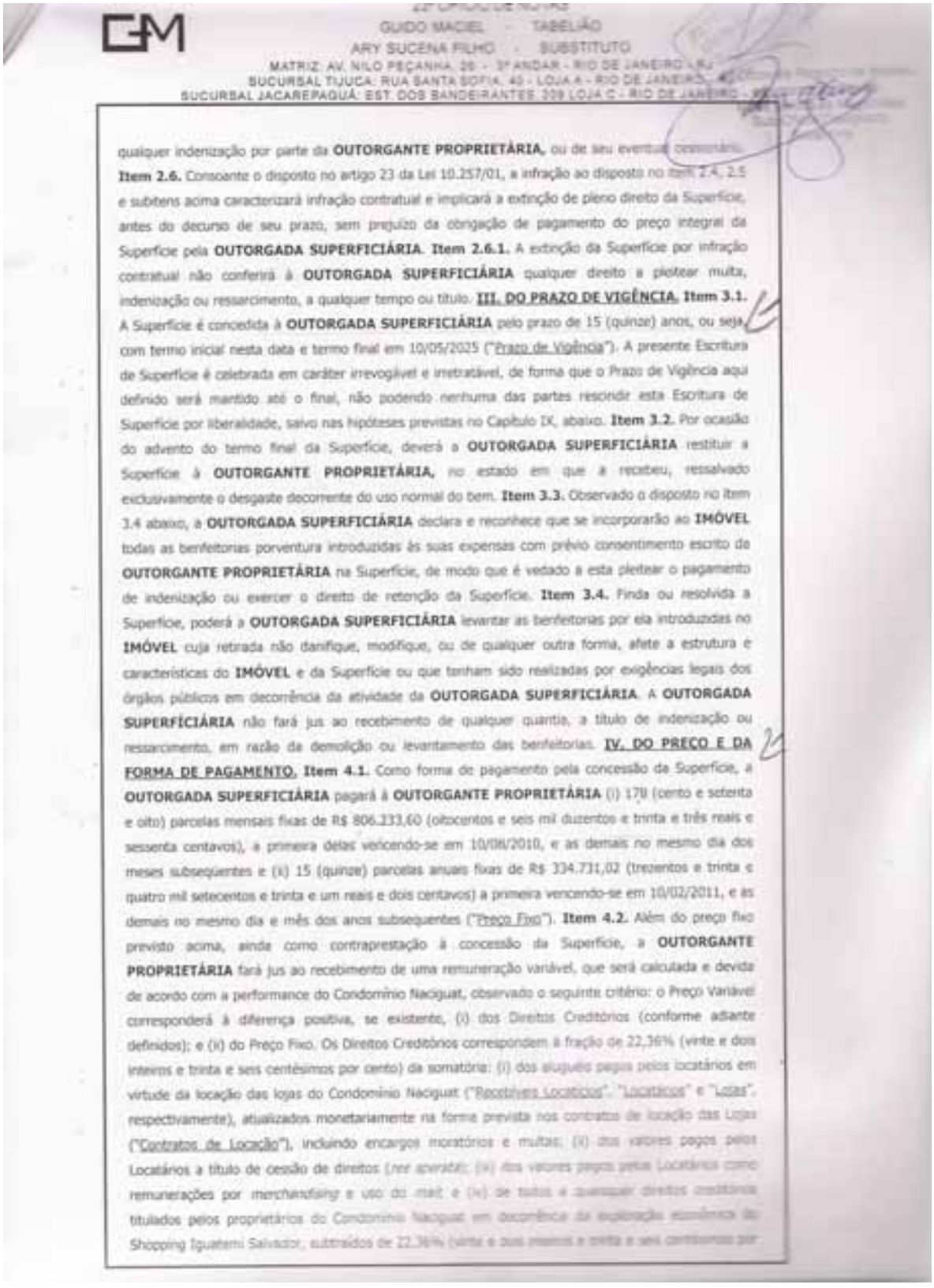
23º OFÍCIO DE NOTAS
GUIDO MACIEL - TABELIÃO
ARY SUCENA FILHO - SUBSTITUTO
MATRIZ: AV. NILO PEÇANHA, 28 - 3º ANDAR - RIO DE JANEIRO - RJ
SUCURSAL TIJUCA: RUA SANTA SOFIA, 40 - LOJA A - RIO DE JANEIRO - RJ
SUCURSAL JACAREPAGUÁ: EST. DOS BANDEIRANTES, 209 LOJA C - RIO DE JANEIRO - RJ

objeto da matrícula nº 14.376, do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, e titular de 10,33% (dez inteiros e trinta e três centésimos por cento) da área bruta locável do Shopping Iguatemi Salvador; e c) determinadas lojas, correspondentes a 21,84% (vinte e um inteiros e oitenta e quatro centésimos por cento) da área bruta locável do Shopping Iguatemi Salvador. **1. DO IMÓVEL. Item 1.1.** A **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA** é titular do domínio e legítima possuidora, livre e desembaraçada de quaisquer dúvidas, dívidas, ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, impostos e taxas em atraso até esta data, inclusive hipotecas, legais, judiciais ou convencionais, da fração ideal de 22,36% (vinte dois inteiros e trinta e seis centésimos por cento) do Condomínio Naciguat, desenvolvido sobre o terreno objeto da matrícula nº 10.404, do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, que integra o Shopping Iguatemi Salvador, que se descreve, caracteriza e confronta conforme matrícula anexa. **Item 1.1.1.** A fração de 22,36% do Condomínio Naciguat, para todos os fins e efeitos desta Escritura de Superfície, doravante denominada simplesmente como "**IMÓVEL**". **Item 1.2.** O Condomínio Naciguat encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Salvador sob o nº 234.190-5, com valor venal total para o corrente exercício de R$ 149.354.441,42 (cento e quarenta e nove milhões, trezentos e cinquenta e quatro mil, quatrocentos e quarenta e um reais e quarenta e dois centavos), correspondendo, proporcionalmente, ao **IMÓVEL** o valor de R$ 33.395.653,10 (trinta e três milhões, trezentos e noventa e cinco mil, seiscentos e cinquenta e três reais e dez centavos). **Item 1.3.** O **IMÓVEL**, de titularidade da **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA,** foi por ela havido da através da (i) cisão total da empresa Newton Rique Empreendimentos e Participações Ltda., conforme atos constitutivos averbados em 26 de dezembro de 1990, sob o nº 18 da matrícula nº 46.085 do 3º Ofício de Registro de Imóveis desta Capital, (ii) da celebração da Escritura Pública de 13 de Novembro de 1992, lavrada nas notas do Tabelião do 23º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro às folhas 166 do Livro nº 5.788, a **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA** e demais proprietários do **IMÓVEL** deram em dação em pagamento à NRM- Empresa de Administração e Participações Ltda. 3,37% (três e trinta e sete por cento) do **IMÓVEL**, e (iii) por meio do Contrato Particular datado de 29 de junho de 2000, a RICSHOPPING EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., promete dar em pagamento 0,222900226% do **IMÓVEL** para a **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA**. **Item 1.4.** A **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA** declara e reconhece expressamente, sob as penas da lei, que: com exceção (a) da fração ideal de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) do **IMÓVEL** dada em hipoteca em primeiro grau em favor do Banco do Nordeste do Brasil S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 07.237.373-0187-62 ("Banco do Nordeste"), por meio da emissão da Cédula de Crédito Comercial nº 187.2007.2196.862 e firmada em 04 de abril de 2008 e aditada em 20 de novembro de 2009, firmada entre o Banco do Nordeste do Brasil S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 07.237.373-0187-62, a **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA**, dentre outros condôminos do Condomínio Naciguat e a administradora do Shopping Center Iguatemi; e (b) da fração ideal de 3,77% (três inteiros e setenta e sete centésimos por cento) do **IMÓVEL** dada em hipoteca em primeiro grau em favor do Banco do Nordeste, por meio da emissão da Cédula de Crédito Comercial nº 187.2009.604.1629 emitida em 03 de dezembro de 2009, firmada entre o Banco do Nordeste, dentre outros condôminos do Condomínio Naciguat e a administradora do Shopping Center Iguatemi (i) não celebrou qualquer outro negócio jurídico de alienação ou promessa de alienação tendo por objeto o **IMÓVEL**; (ii) não constituiu ou prometeu constituir, qualquer outra espécie de ônus ou gravame incidente sobre o **IMÓVEL**; (iii) o **IMÓVEL** se encontra livre de quaisquer ônus e dívidas, turbação de terceiros, ações reais e pessoais reipersecutórias; (iv) não tem conhecimento da existência de ações reais e/ou pessoais reipersecutórias em trâmite, tendo por objeto o **IMÓVEL**; (v) desconhece a existência de qualquer passivo ambiental incidente sobre o **IMÓVEL** e/ou relativo à destinação que lhe foi conferida, tanto pela própria

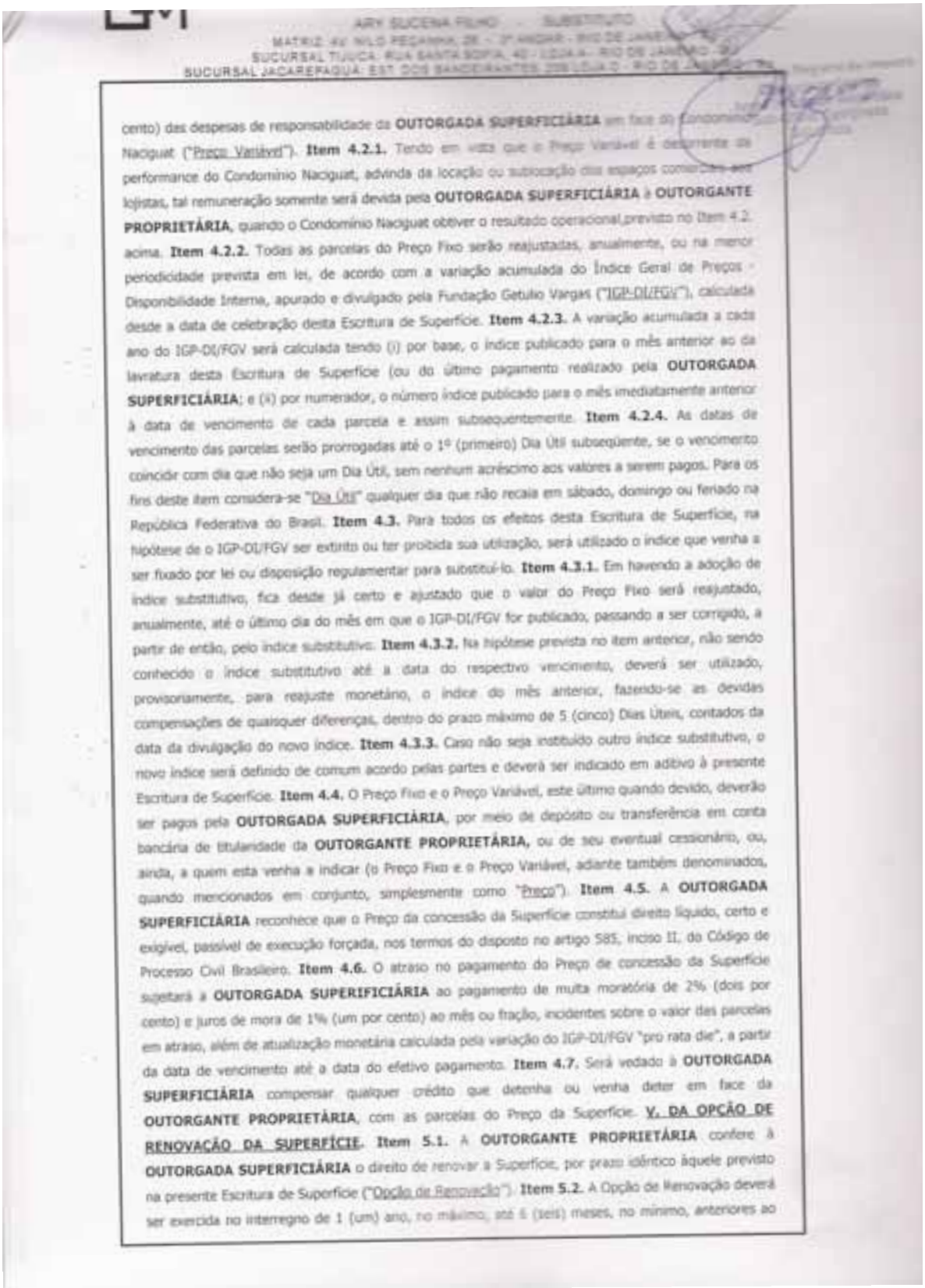


23º OFÍCIO DE NOTAS
GUIDO MACIEL - TABELIÃO
ARY SUCENA FILHO - SUBSTITUTO
MATRIZ: AV. NILO PEÇANHA, 28 - 2º ANDAR - RIO DE JANEIRO - RJ
SUCURSAL TIJUCA: RUA SANTA SOFIA, 40 - LOJA A - RIO DE JANEIRO - RJ
SUCURSAL JACAREPAGUÁ: EST. DOS BANDEIRANTES, 209 LOJA C - RIO DE JANEIRO - RJ

OUTORGANTE PROPRIETÁRIA, como pelos antecessores do domínio do **IMÓVEL**; e, (vi) descorihece a existência de qualquer projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente, o **IMÓVEL**. **II. DA CONCESSÃO DO DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE**. **Item 2.1.** Pela presente Escritura de Superfície e na melhor forma de direito, a **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA** concede em favor da **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA**, a título oneroso, como de fato concedido tem, **direito real de superfície** sobre o **IMÓVEL** ("**Superfície**"), observado o preço, prazo e demais condições adiante estabelecidos nesta Escritura de Superfície. **Item 2.1.1.** Tendo em vista que a **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA** é titular de fração do Condomínio Naciguat, correspondente ao **IMÓVEL**, sob o regime de condomínio civil, com os demais proprietários do referido empreendimento ("Condôminos"), a **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA**, nos termos da Cláusula 1.0, item 1.8, inciso III, da Convenção do Condomínio Naciguat, notificou os Condôminos quanto à concessão do direito real de Superfície, em favor da **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** ("Notificações"), sendo que as cópias das Notificações ficam arquivadas nestas notas. **Item 2.2.** Por força da Superfície ora concedida, a **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** poderá usar e fruir da Superfície, na forma da Lei nº. 10.257/01 e da legislação urbanística aplicável, e observados os termos e condições desta Escritura de Superfície. **Item 2.2.1.** Em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro, na Lei 10.257/01 e na legislação urbanística aplicável, a concessão da Superfície implicará no desdobramento da propriedade do **IMÓVEL**, de tal sorte que a **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** passará a ser legítima titular de domínio da Superfície, abrangendo todas as suas acessões e benfeitorias, bem como o espaço aéreo, restando à **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA** a titularidade de domínio sobre a propriedade residual do **IMÓVEL** (doravante "**Propriedade do Solo**"). **Item 2.3.** A Superfície é neste ato entregue pela **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA** à **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA**, facultando-se a **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** exercer o direito que ora lhe é transferido, a partir desta data. **Item 2.4.** Nos termos desta Escritura de Superfície, a **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** exercerá o direito de superfície sobre o **IMÓVEL** exclusivamente para fins não residenciais, qual seja, a exploração econômica do **IMÓVEL**, por meio da locação de lojas e demais espaços comerciais locáveis, compreendidos em sua área bruta locável. **Item 2.4.1.** A **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** não poderá alterar a destinação a ser conferida à Superfície, conforme definida no item 2.4. acima, salvo mediante prévio consentimento escrito da **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA**. **Item 2.5.** Observada a destinação do **IMÓVEL**, conforme prevista no Item 2.4 acima, todas e quaisquer obras e benfeitorias que a **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** venha a executar na Superfície deverão (i) observar o mesmo padrão de construção segurança e solidez empregado nas edificações já existentes; (ii) preceder de prévia aprovação pelas autoridades competentes, quando necessário; (iii) observar as normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, bem como todas as leis, regulamentos e posturas locais, sendo certo que a **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** será a única e exclusiva responsável por: (i) obter todas as licenças, alvarás, permissões e quaisquer outras autorizações necessárias perante a municipalidade e todos os demais órgãos envolvidos, (ii) promover junto à municipalidade e no competente ofício de registro de imóveis o registro ou a demolição de área construída, bem como por, (iii) responder por todo e qualquer dano, ou qualquer prejuízo causado a quaisquer terceiros, que possa decorrer da execução de tais obras na Superfície. **Item 2.5.1.** A **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** deverá informar a **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA** acerca das obras e benfeitorias que pretenda realizar na Superfície, ficando certo que toda e qualquer obra ou benfeitoria realizada na Superfície executada pela **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** deverá ser realizada às suas exclusivas expensas, sem que seja devida à **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA**



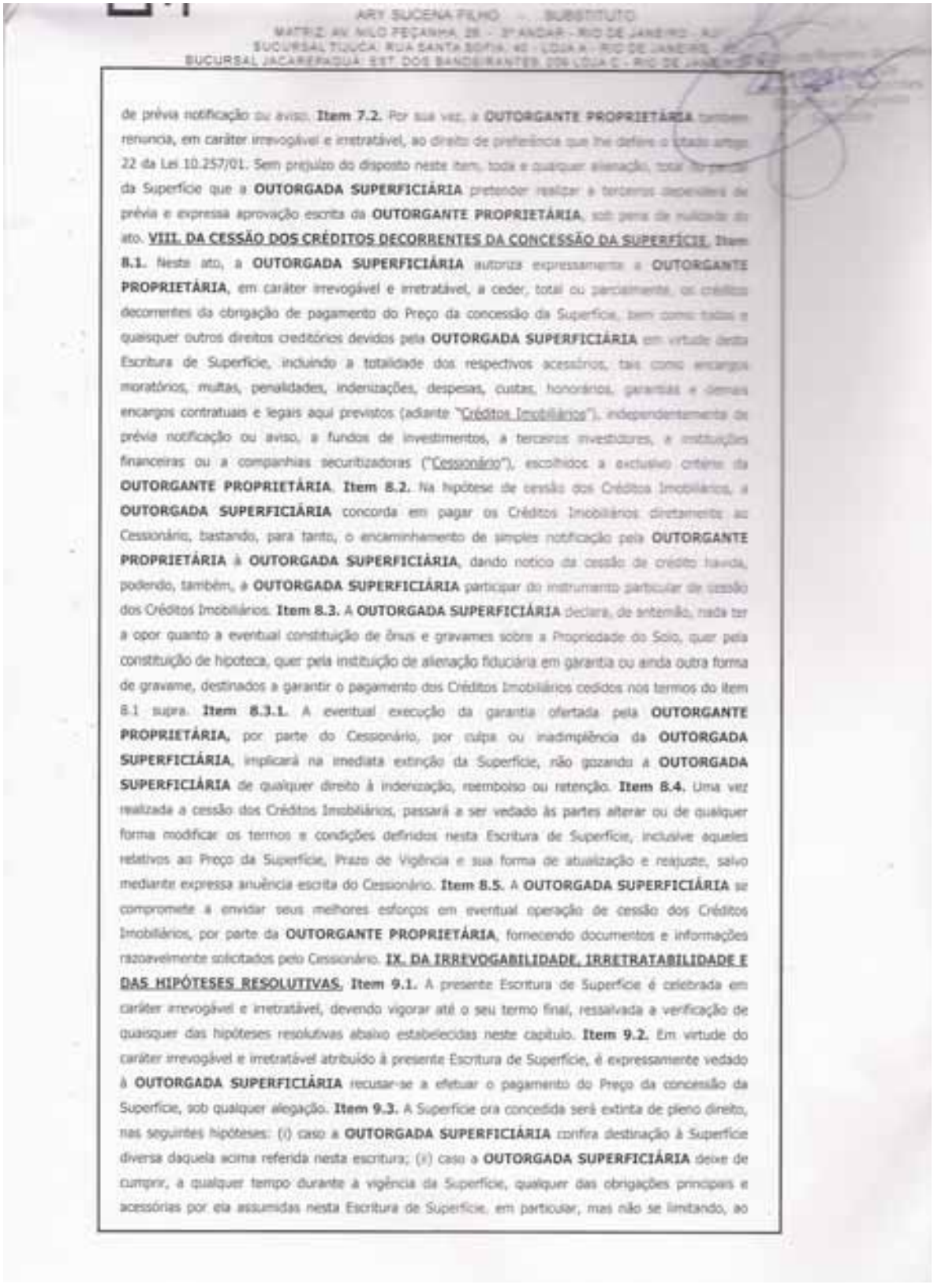
qualquer indenização por parte da **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA**, ou de seu eventual cessionário. **Item 2.6.** Consoante o disposto no artigo 23 da Lei 10.257/01, a infração ao disposto no item 2.4, 2.5 e subitens acima caracterizará infração contratual e implicará a extinção de pleno direito da Superfície, antes do decurso de seu prazo, sem prejuízo da obrigação de pagamento do preço integral da Superfície pela **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA**. **Item 2.6.1.** A extinção da Superfície por infração contratual não conferirá à **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** qualquer direito a pleitear multa, indenização ou ressarcimento, a qualquer tempo ou título. **III. DO PRAZO DE VIGÊNCIA. Item 3.1.** A Superfície é concedida à **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** pelo prazo de 15 (quinze) anos, ou seja, com termo inicial nesta data e termo final em 10/05/2025 ("Prazo de Vigência"). A presente Escritura de Superfície é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, de forma que o Prazo de Vigência aqui definido será mantido até o final, não podendo nenhuma das partes rescindir esta Escritura de Superfície por liberalidade, salvo nas hipóteses previstas no Capítulo IX, abaixo. **Item 3.2.** Por ocasião do advento do termo final da Superfície, deverá a **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** restituir a Superfície à **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA**, no estado em que a recebeu, ressalvado exclusivamente o desgaste decorrente do uso normal do bem. **Item 3.3.** Observado o disposto no item 3.4 abaixo, a **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** declara e reconhece que se incorporarão ao **IMÓVEL** todas as benfeitorias porventura introduzidas às suas expensas com prévio consentimento escrito da **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA** na Superfície, de modo que é vedado a esta pleitear o pagamento de indenização ou exercer o direito de retenção da Superfície. **Item 3.4.** Finda ou resolvida a Superfície, poderá a **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** levantar as benfeitorias por ela introduzidas no **IMÓVEL** cuja retirada não danifique, modifique, ou de qualquer outra forma, afete a estrutura e características do **IMÓVEL** e da Superfície ou que tenham sido realizadas por exigências legais dos órgãos públicos em decorrência da atividade da **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA**. A **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** não fará jus ao recebimento de qualquer quantia, a título de indenização ou ressarcimento, em razão da demolição ou levantamento das benfeitorias. **IV. DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO. Item 4.1.** Como forma de pagamento pela concessão da Superfície, a **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** pagará à **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA** (i) 179 (cento e setenta e oito) parcelas mensais fixas de R$ 806.233,60 (oitocentos e seis mil duzentos e trinta e três reais e sessenta centavos), a primeira delas vencendo-se em 10/08/2010, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes e (ii) 15 (quinze) parcelas anuais fixas de R$ 334.731,02 (trezentos e trinta e quatro mil setecentos e trinta e um reais e dois centavos) a primeira vencendo-se em 10/02/2011, e as demais no mesmo dia e mês dos anos subsequentes ("Preço Fixo"). **Item 4.2.** Além do preço fixo previsto acima, ainda como contraprestação à concessão da Superfície, a **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA** fará jus ao recebimento de uma remuneração variável, que será calculada e devida de acordo com a performance do Condomínio Naciguat, observado o seguinte critério: o Preço Variável corresponderá à diferença positiva, se existente, (i) dos Direitos Creditórios (conforme adiante definidos); e (ii) do Preço Fixo. Os Direitos Creditórios correspondem à fração de 22,36% (vinte e dois inteiros e trinta e seis centésimos por cento) da somatória: (i) dos aluguéis pagos pelos locatários em virtude da locação das lojas do Condomínio Naciguat ("Recebíveis Locatícios", "Locatários" e "Lojas", respectivamente), atualizados monetariamente na forma prevista nos contratos de locação das Lojas ("Contratos de Locação"), incluindo encargos moratórios e multas; (ii) dos valores pagos pelos Locatários a título de cessão de direitos (*res sperata*); (iii) dos valores pagos pelos Locatários como remunerações por *merchandising* e uso do mall; e (iv) de todos e quaisquer direitos creditórios titulados pelos proprietários do Condomínio Naciguat em decorrência da exploração econômica do Shopping Iguatemi Salvador, subtraídos de 22,36% (vinte e dois inteiros e trinta e seis centésimos por



cento) das despesas de responsabilidade da **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** em face do Condomínio Naciguat ("Preço Variável"). **Item 4.2.1.** Tendo em vista que o Preço Variável é decorrente da performance do Condomínio Naciguat, advinda da locação ou sublocação dos espaços comerciais aos lojistas, tal remuneração somente será devida pela **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** à **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA**, quando o Condomínio Naciguat obtiver o resultado operacional previsto no item 4.2. acima. **Item 4.2.2.** Todas as parcelas do Preço Fixo serão reajustadas, anualmente, ou na menor periodicidade prevista em lei, de acordo com a variação acumulada do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas ("IGP-DI/FGV"), calculada desde a data de celebração desta Escritura de Superfície. **Item 4.2.3.** A variação acumulada a cada ano do IGP-DI/FGV será calculada tendo (i) por base, o índice publicado para o mês anterior ao da lavratura desta Escritura de Superfície (ou do último pagamento realizado pela **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA**); e (ii) por numerador, o número índice publicado para o mês imediatamente anterior à data de vencimento de cada parcela e assim subsequentemente. **Item 4.2.4.** As datas de vencimento das parcelas serão prorrogadas até o 1º (primeiro) Dia Útil subseqüente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos. Para os fins deste item considera-se "Dia Útil" qualquer dia que não recaia em sábado, domingo ou feriado na República Federativa do Brasil. **Item 4.3.** Para todos os efeitos desta Escritura de Superfície, na hipótese de o IGP-DI/FGV ser extinto ou ter proibida sua utilização, será utilizado o índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo. **Item 4.3.1.** Em havendo a adoção de índice substitutivo, fica desde já certo e ajustado que o valor do Preço Fixo será reajustado, anualmente, até o último dia do mês em que o IGP-DI/FGV for publicado, passando a ser corrigido, a partir de então, pelo índice substitutivo. **Item 4.3.2.** Na hipótese prevista no item anterior, não sendo conhecido o índice substitutivo até a data do respectivo vencimento, deverá ser utilizado, provisoriamente, para reajuste monetário, o índice do mês anterior, fazendo-se as devidas compensações de quaisquer diferenças, dentro do prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da divulgação do novo índice. **Item 4.3.3.** Caso não seja instituído outro índice substitutivo, o novo índice será definido de comum acordo pelas partes e deverá ser indicado em aditivo à presente Escritura de Superfície. **Item 4.4.** O Preço Fixo e o Preço Variável, este último quando devido, deverão ser pagos pela **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA**, por meio de depósito ou transferência em conta bancária de titularidade da **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA,** ou de seu eventual cessionário, ou, ainda, a quem esta venha a indicar (o Preço Fixo e o Preço Variável, adiante também denominados, quando mencionados em conjunto, simplesmente como "Preço"). **Item 4.5.** A **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** reconhece que o Preço da concessão da Superfície constitui direito líquido, certo e exigível, passível de execução forçada, nos termos do disposto no artigo 585, inciso II, do Código de Processo Civil Brasileiro. **Item 4.6.** O atraso no pagamento do Preço de concessão da Superfície sujeitará a **OUTORGADA SUPERIFICIÁRIA** ao pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, incidentes sobre o valor das parcelas em atraso, além de atualização monetária calculada pela variação do IGP-DI/FGV "pro rata die", a partir da data de vencimento até a data do efetivo pagamento. **Item 4.7.** Será vedado à **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** compensar qualquer crédito que detenha ou venha deter em face da **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA**, com as parcelas do Preço da Superfície. **V. DA OPÇÃO DE RENOVAÇÃO DA SUPERFÍCIE. Item 5.1.** A **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA** confere à **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** o direito de renovar a Superfície, por prazo idêntico àquele previsto na presente Escritura de Superfície ("Opção de Renovação"). **Item 5.2.** A Opção de Renovação deverá ser exercida no interregno de 1 (um) ano, no máximo, até 6 (seis) meses, no mínimo, anteriores ao

ARY SUCENA FILHO - SUBSTITUTO
MATRIZ: AV. NILO PEÇANHA, 26 - 3º ANDAR - RIO DE JANEIRO - RJ
SUCURSAL TIJUCA: RUA SANTA SOFIA, 40 - LOJA A - RIO DE JANEIRO - RJ
SUCURSAL JACAREPAGUÁ: EST. DOS BANDEIRANTES, 208 LOJA C - RIO DE JANEIRO - RJ

termo final da Superfície. **Item 5.3.** A Opção de Renovação deverá ser exercida pela **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** por meio de notificação escrita encaminhada à **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA**, dentro do prazo estabelecido no item 5.2 acima. **Item 5.4.** A **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** decairá do direito ao exercício da Opção de Renovação, caso incorra em mora ou inadimplemento, relativamente às obrigações principais e/ou acessórias por ela assumidas nesta Escritura de Superfície, durante a vigência da Superfície, independentemente da rescisão desta Escritura de Superfície. **Item 5.5.** O preço a ser aplicado na Superfície renovada observará os seguintes critérios e procedimentos: (i) no prazo de até 60 (sessenta) dias contados do exercício da Opção de Renovação, cada uma das partes deverá apresentar à outra o valor que entende ser aplicável para a renovação da Superfície, levando em conta critérios e valores de mercado, (ii) caso a diferença entre os valores apresentados seja inferior a 5% (cinco por cento), o valor da Superfície renovada será determinado pela média aritmética dos valores apresentados por cada uma das partes; (iii) caso a diferença entre os valores seja superior a 5% (cinco por cento), as partes, de mútuo e comum acordo, contratarão empresa avaliadora de primeira linha, para que esta determine o valor da Superfície renovada, o qual vinculará ambas as partes, arcando a **OUTORGADA SUPERFÍCIÁRIA** com os honorários devidos à empresa avaliadora. Renovada a Superfície, aplicar-se-á, no que pertine à forma de pagamento e demais reajustes monetários, o quanto estabelecido no capítulo IV acima. **Item 5.5.1.** Caso as tratativas relativas à determinação de preço da Superfície renovada não sejam concluídas até a data de vencimento da Superfície, esta será considerada extinta, para todos os fins e efeitos. **Item 5.6.** As partes estabelecem que a Opção de Renovação poderá ser exercida apenas 1 (uma) vez. **Item 5.7.** A renovação da Superfície será formalizada preferencialmente mediante a lavratura de simples Escritura Pública de Aditamento a esta Escritura de Superfície. **VI. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA OUTORGADA SUPERFICIÁRIA. Item 6.1.** São obrigações da **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA**, além daquelas já especificadas nesta Escritura de Superfície: (i) efetuar o pagamento, nas datas previstas nesta Escritura de Superfície, do Preço da Superfície, diretamente a quem for devido; (ii) utilizar o **IMÓVEL** para os fins estabelecidos nesta Escritura de Superfície; (iii) comunicar a **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA** de toda e qualquer benfeitoria realizada no **IMÓVEL**; (iv) devolver o **IMÓVEL** ao término da Superfície nas condições definidas nesta Escritura de Superfície; (v) assumir toda e qualquer responsabilidade pelas obras de manutenção referentes à conservação do **IMÓVEL**, bem como aquelas destinadas a repor as condições de utilização deste; (vi) reparar prontamente os danos causados ao **IMÓVEL** ou às suas instalações ou aos seus empregados, fornecedores ou usuários; (vii) entregar imediatamente à **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA** quaisquer citações, multas ou notificações relacionadas ao **IMÓVEL** emitidas pelas autoridades públicas; e (viii) pagar, a partir da presente data, todos os encargos bem como despesas prêmios de seguro e tributos diretamente relacionados ao **IMÓVEL** diretamente aos agentes arrecadadores, enviando anualmente à **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA**, ou sempre que por ela solicitado, cópias dos respectivos recibos de pagamento. **Item 6.2. A OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** compromete-se a manter e/ou obter, conforme o caso, todas as licenças ambientais, urbanísticas e sanitárias relativas ao uso que fará da Superfície, pelas quais será a única responsável, inclusive pelo pagamento de eventuais indenizações e sanções impostas pelo poder público, obrigando-se a ressarcir a **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA** por todos os prejuízos que esta venha a sofrer em razão do descumprimento da referida legislação ambiental, urbanística e/ou sanitária. **VII. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA. Item 7.1.** A **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** renuncia, em caráter irrevogável e irretratável, ao direito de preferência que lhe defere o artigo 22 da Lei 10.257/01, de forma que a **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA** poderá livremente alienar a terceiros os direitos de que é titular, independentemente



ARY SUCENA FILHO - SUBSTITUTO
MATRIZ: AV. NILO PEÇANHA, 28 - 3º ANDAR - RIO DE JANEIRO - RJ
SUCURSAL TIJUCA: RUA SANTA SOFIA, 40 - LOJA A - RIO DE JANEIRO - RJ
SUCURSAL JACAREPAGUÁ: EST. DOS BANDEIRANTES, 209 LOJA C - RIO DE JANEIRO - RJ

de prévia notificação ou aviso. **Item 7.2.** Por sua vez, a **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA** também renuncia, em caráter irrevogável e irretratável, ao direito de preferência que lhe defere o citado artigo 22 da Lei 10.257/01. Sem prejuízo do disposto neste item, toda e qualquer alienação, total ou parcial da Superfície que a **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** pretender realizar a terceiros dependerá de prévia e expressa aprovação escrita da **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA**, sob pena de nulidade do ato. **VIII. DA CESSÃO DOS CRÉDITOS DECORRENTES DA CONCESSÃO DA SUPERFÍCIE. Item 8.1.** Neste ato, a **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** autoriza expressamente a **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA**, em caráter irrevogável e irretratável, a ceder, total ou parcialmente, os créditos decorrentes da obrigação de pagamento do Preço da concessão da Superfície, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** em virtude desta Escritura de Superfície, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais aqui previstos (adiante "Créditos Imobiliários"), independentemente de prévia notificação ou aviso, a fundos de investimentos, a terceiros investidores, a instituições financeiras ou a companhias securitizadoras ("Cessionário"), escolhidos a exclusivo critério da **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA**. **Item 8.2.** Na hipótese de cessão dos Créditos Imobiliários, a **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** concorda em pagar os Créditos Imobiliários diretamente ao Cessionário, bastando, para tanto, o encaminhamento de simples notificação pela **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA** à **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA**, dando notícia da cessão de crédito havida, podendo, também, a **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** participar do instrumento particular de cessão dos Créditos Imobiliários. **Item 8.3.** A **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** declara, de antemão, nada ter a opor quanto a eventual constituição de ônus e gravames sobre a Propriedade do Solo, quer pela constituição de hipoteca, quer pela instituição de alienação fiduciária em garantia ou ainda outra forma de gravame, destinados a garantir o pagamento dos Créditos Imobiliários cedidos nos termos do item 8.1 supra. **Item 8.3.1.** A eventual execução da garantia ofertada pela **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA,** por parte do Cessionário, por culpa ou inadimplência da **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA**, implicará na imediata extinção da Superfície, não gozando a **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** de qualquer direito à indenização, reembolso ou retenção. **Item 8.4.** Uma vez realizada a cessão dos Créditos Imobiliários, passará a ser vedado às partes alterar ou de qualquer forma modificar os termos e condições definidos nesta Escritura de Superfície, inclusive aqueles relativos ao Preço da Superfície, Prazo de Vigência e sua forma de atualização e reajuste, salvo mediante expressa anuência escrita do Cessionário. **Item 8.5.** A **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** se compromete a envidar seus melhores esforços em eventual operação de cessão dos Créditos Imobiliários, por parte da **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA**, fornecendo documentos e informações razoavelmente solicitados pelo Cessionário. **IX. DA IRREVOGABILIDADE, IRRETRATABILIDADE E DAS HIPÓTESES RESOLUTIVAS. Item 9.1.** A presente Escritura de Superfície é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, devendo vigorar até o seu termo final, ressalvada a verificação de quaisquer das hipóteses resolutivas abaixo estabelecidas neste capítulo. **Item 9.2.** Em virtude do caráter irrevogável e irretratável atribuído à presente Escritura de Superfície, é expressamente vedado à **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** recusar-se a efetuar o pagamento do Preço da concessão da Superfície, sob qualquer alegação. **Item 9.3.** A Superfície ora concedida será extinta de pleno direito, nas seguintes hipóteses: (i) caso a **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** confira destinação à Superfície diversa daquela acima referida nesta escritura; (ii) caso a **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** deixe de cumprir, a qualquer tempo durante a vigência da Superfície, qualquer das obrigações principais e acessórias por ela assumidas nesta Escritura de Superfície, em particular, mas não se limitando, ao

ARY SUCENA FILHO - SUBSTITUTO
MATRIZ: AV. NILO PEÇANHA, 28 - 3º ANDAR - RIO DE JANEIRO - RJ
SUCURSAL TIJUCA: RUA SANTA SOFIA, 40 - LOJA A - RIO DE JANEIRO - RJ
SUCURSAL JACAREPAGUÁ: EST. DOS BANDEIRANTES, 239 LOJA C - RIO DE JANEIRO - RJ

pagamento tempestivo das parcelas do Preço da Superfície, retro; (iii) em caso de consolidação da propriedade fiduciária em favor do titular do crédito garantido, conforme estabelecido no capítulo VIII retro, decorrente, mediata ou imediatamente, do descumprimento de qualquer das obrigações, principais e acessórias, assumidas pela **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** nesta Escritura de Superfície; e (iv) em caso de renúncia ou abandono da Superfície pela **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA**. **Item 9.4.** Na hipótese de extinção da Superfície, em virtude da verificação de qualquer das hipóteses resolutivas a que alude o item 9.3, supra, ou de descumprimento de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Superfície a **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA** multa indenizatória correspondente em valor à soma das parcelas remanescentes do Preço Fixo da Superfície, devidamente atualizadas monetariamente até a data de pagamento, cujo montante total deverá ser pago pela **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** em parcela única no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias contado da data da extinção da Superfície ("Indenização"), sem prejuízo de a **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA** pleitear o pagamento de indenização complementar pelas perdas e danos sofridos. **Item 9.5.** Uma vez extinta a Superfície, poderá a **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA** conferir ao **IMÓVEL** a destinação que bem lhe aprouver, inclusive concedendo a terceiros direito de Superfície ou outros direitos correlatos, a seu exclusivo critério. **X. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS. Item 10.1.** Esta Escritura de Superfície obriga e vincula as partes e seus respectivos sucessores e cessionários, a qualquer título. **Item 10.2.** As partes neste ato renunciam a todo e qualquer direito de arrepender-se de tê-la celebrado, ressalvadas as hipóteses resolutivas acima previstas. **Item 10.3.** Caso qualquer disposição contida nesta Escritura de Superfície venha a ser considerada nula ou inexequível, as demais disposições aqui contidas não serão afetadas por essa razão. **Item 10.4.** A disposição nula ou inexequível deverá ser substituída por uma disposição válida e exequível que mais se aproxime dos objetivos pretendidos pelas partes. **Item 10.5.** Nenhuma alteração, modificação ou aditamento desta Escritura de Superfície será eficaz e exequível perante as partes, salvo se celebrada por escrito e assinada pelas partes. **Item 10.6.** Cada uma das partes fará e executará, assim como fará com que sejam feitos e executados, os atos e medidas adicionais, e assinará e celebrará outros contratos, declarações, instrumentos e documentos adicionais que a outra parte venha a solicitar, de forma razoável, desde que necessários para o alcance dos propósitos desta Escritura de Superfície e para a implementação das transações objeto desta Escritura de Superfície. **XI. DO FORO. Item 11.** As partes elegem o Foro da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários desta Escritura de Superfície, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser. **XII. DAS DECLARAÇÕES FINAIS. Item 12.1.** Pela **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA** me foi dito, para os fins da Lei Federal nº. 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº. 93.24/86, que não existem até a presente data, em trâmite, ações fundadas em direitos reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao **IMÓVEL**, apresentando-me a certidão de propriedade, do Cartório de Registro de Imóveis competente. **Item 12.2.** A seguir, foi me dito pelas partes que aceitavam a presente Escritura de Superfície em seus expressos termos, como se acha redigida, dispensando o arquivamento nestas notas, das demais certidões referidas na citada Lei Federal nº. 7.433, bem como da certidão da Justiça do Trabalho. **Item 12.3.** A Certidão Negativa de Débito de Contribuições Previdenciárias de nº. 000792010-17300783, emitida aos 06/04/2010, com validade até 03/10/2010, e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, código de controle da certidão nº. 4018.FFSA.57ES.2EFD, emitida aos 22/04/10, com validade até 19/10/2010, ambas emitidas em nome da **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA**, que ficam arquivadas nesta Serventia na pasta própria. **Item 12.4.** Competirá à **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA** arcar com as despesas e

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DO RIO DE JANEIRO
23º OFÍCIO DE NOTAS
GUIDO MACIEL - TABELIÃO
ARY SUCENA FILHO - SUBSTITUTO
MATRIZ: AV. NILO PEÇANHA, 26 - 3º ANDAR - RIO DE JANEIRO - RJ
SUCURSAL TIJUCA: RUA SANTA SOFIA, 40 - LOJA A - RIO DE JANEIRO - RJ
SUCURSAL JACAREPAGUÁ: EST. DOS BANDEIRANTES, 209 LOJA C - RIO DE JANEIRO - RJ

emolumentos de cartório inerentes à lavratura e registro desta Escritura de Superfície. **ASSIM** o disseram, do que dou fé, e me pediram lhes lavrasse a presente que lhes li em voz alta, aceitam e assinam, dispensando a presença de testemunhas instrumentais de acordo com o Provimento 92/84 da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado. São devidas custas no valor de R$ 1.276,90 (R$ 536,02 + R$ 32,12 revogação-lavratura e traslado), R$ 284,07 (50% observação 12a), R$ 42,38 (arquivamento), R$ 13,92 (comunicações ao DOI – RGI - Distribuidor), R$ 12,08 (informáticas do ato e das comunicações), R$ 184,11 (percentual de 20 % instituído pela Lei nº 713/83, modificada pelas Leis nºs 723/84 e 3217/99), R$ 46,02 (5% Fundeperj), R$ 46,02 (5% Funperj),R$ 20,14 (distribuição),R$ 41,88 (2 certidões com 5 folha), R$ 18,14 (sendo R$ 9,07 para cada ato Acoterj e Mútua). Eu, (as) **Maria Emília de Figueiredo Silva**, Escrevente, matrícula nº 15347/29 CTPS, lavrei, li e encerro o presente ato, colhendo as assinaturas. ***(as)***p/p Dorival Regini de Andrade ***p/p Julia Souza de Paiva Ernanny ***p/p Dorival Regini de Andrade *** p/p Julia Souza de Paiva Ernanny.E eu, Tabelião Substituto, (As) subscrevo e assino o presente ato. Extraída por mim na mesma data. E eu subscrevo e assino.

23.º OFÍCIO DE ...
Maria ...
Escrevente ...
CTPS 15347 / ...

6º OFÍCIO DE IMÓVEIS
SALVADOR - BAHIA
Protocolo 127.953
Matrícula Nº 10.404
Registro Geral 69
Ocorrência Foi registrada a presente escritura
SALVADOR - BAHIA 02 agosto 2012

6º Ofício de Registro de Imóveis
Comarca de Capital
Ivane Leticia de Maiquihães
Sub-Oficial Designado
Substituta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

23º OFÍCIO DE NOTAS
GUIDO MACIEL - TABELIÃO
ARY SUCENA FILHO - SUBSTITUTO
MATRIZ: AV. NILO PEÇANHA, 26 - 3º ANDAR - RIO DE JANEIRO - RJ
SUCURSAL TIJUCA: RUA SANTA SOFIA, 40 - LOJA A - RIO DE JANEIRO - RJ
SUCURSAL JACAREPAGUÁ: EST. DOS BANDEIRANTES, 209 LOJA C - RIO DE JANEIRO - RJ

LIVRO Nº 9264
FOLHA Nº 132/133
ATO Nº 078

ESCRITURA PÚBLICA DE RERRATIFICAÇÃO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE, na forma abaixo:

A O S vinte e oito (28) dias do mês de **setembro**, no ano de dois mil e dez (**2010**), nesta Cidade do Rio de Janeiro, Comarca da Capital do Estado do mesmo nome, na sede do 23º Ofício de Notas, à Av. Nilo Peçanha nº 26, 2º andar, perante mim, **Maria Emilia de Figueiredo Silva**, Escrevente, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado como **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA**: **LGR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.154.783/0001-54, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1.235, Sala 501, parte, Bairro Leblon, CEP 22440-034, neste ato representada por seus procuradores – Donival Regis de Andrade, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da carteira de identidade nº 15.132.296-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 051.660.986-86, e Julia Souza de Paiva Ennemy, brasileira, casada, economista, portadora da carteira de identidade nº 104988382-0-IFP/RJ, inscrita no CPF/MF sob o nº 767.523.137/68, residentes e domiciliados na Cidade, conforme procuração lavrada nestas Notas, Livro 9192 fls. 155 ato 102 (selo de fiscalização – NTT 06920); e, como **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA**, doravante assim denominada, **LGR SSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1.235, Sala 501, Parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.329.351/0001-02 e registrada na JUCERJ sob o NIRE 33.2.0819795-5, com seu Contrato Social datado de 20 de julho de 2008, registrado na JUCERJ sob o nº 00-2008/132618-1, em sessão de 04 de setembro de 2008, cuja cópia fica arquivada nestas notas, neste ato representada por seus procuradores – Donival Regis de Andrade, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da carteira de identidade nº 15.132.296-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 051.660.986-86, e Julia Souza de Paiva Ennemy, brasileira, casada, economista, portadora da carteira de identidade nº 104988382-0-IFP/RJ, inscrita no CPF/MF sob o nº 767.523.137/68, residentes e domiciliados na Cidade, conforme procuração lavrada nestas Notas, Livro 9192 fls. 154 ato 101 (selo de fiscalização – NTT 06919). Os presentes, conhecidos entre si e por mim identificados em vista dos documentos mencionados e ora exibidos, do que dou fé. E, então, pelas partes contratantes me foi dito: **CONSIDERANDO QUE: I.** Em 05 de maio de 2010 a **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA** e a **OUTORGANTE SUPERFICIÁRIA** formalizaram Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície ("Escritura de Superfície"); **II.** Em 05 de julho de 2010 a **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA** e a **OUTORGANTE SUPERFICIÁRIA** resolveram alterar o conteúdo da Escritura de Superfície, por meio da celebração da Escritura de Retificação de Outra Concessão de Direito Real de Superfície; **III** A **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA** e a **OUTORGANTE SUPERFICIÁRIA** pretendem retificar a Escritura de Superfície, por meio da presente escritura pública de retificação ("Escritura de Retificação"), a fim de alterar o Preço (conforme definido na Escritura de Superfície) devido pela **OUTORGANTE SUPERFICIÁRIA** à **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA**, em razão da concessão do direito real de superfície do Imóvel, conforme previsto no item 2.1 da Escritura de Superfície, bem como alterar todo e qualquer dispositivo previsto na Escritura de Superfície, que trate direta ou indiretamente do referido Preço, com a finalidade de alinhar a redação da referida escritura com a nova definição de Preço; e **IV.** Pela presente e na melhor forma de direito, vêm as partes **RETIFICAR** a Escritura de Superfície, especificamente em relação aos itens 4.1; 4.1.1; 4.2; 4.2.1; 4.2.2; 4.2.3; 4.2.4; 4.3; 4.3.1; 4.3.2; 4.3.3; 4.4; e 9.4, ficando ratificadas todas as demais disposições constantes da Escritura

do Superfície que não forem expressamente alteradas pela presente escritura, passando os referidos itens, passíveis de retificação, a vigorar com o conteúdo que segue: "**IV. DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO. Item 4.1.** Como forma de pagamento pela concessão da Superfície, a **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** pagará à **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA** (i) 178 (cento e setenta e oito) parcelas mensais fixas de R$ 806.211,60 (oitocentos e seis mil duzentos e trinta e três reais e sessenta centavos), a primeira delas vencendo-se em 10/08/2010, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes e (ii) 15 (quinze) parcelas anuais fixas de R$ 334.731,02 (trezentos e trinta e quatro mil setecentos e trinta e um reais e dois centavos) a primeira vencendo-se em 10/02/2011, e as demais no mesmo dia e mês dos anos subsequentes ("Preço Fixo"). **Item 4.1.1** Todas as parcelas do Preço Fixo serão reajustadas, anualmente, ou na menor periodicidade prevista em lei, de acordo com a variação acumulada do Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-DI/FGV"), calculada desde a data de celebração desta Escritura de Superfície. **Item 4.2.** Além do Preço Fixo previsto acima, ainda como contraprestação à concessão da Superfície, a **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA** fará jus ao recebimento de uma remuneração adicional no valor de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) ("Preço Fixo Adicional"), devido na data de 10/05/2025. **Item 4.2.1.** O Preço Fixo Adicional será reajustado, anualmente, ou na menor periodicidade prevista em lei, de acordo com a variação acumulada do IGP-DI/FGV, calculada desde a data de celebração desta Escritura de Superfície, até a data do efetivo pagamento do Preço Fixo Adicional, observado o item 4.2.2. seguinte. **Item 4.2.2.** O Preço Fixo Adicional deverá ser amortizado extraordinariamente pela **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA**, caso, durante o Prazo de Vigência desta Escritura, se verifique diferença positiva entre (i) os Direitos Creditórios (conforme adiante definidos); e (ii) o Preço Fixo, sendo que, o saldo devedor residual após eventual amortização extraordinária será base para a correção do IGP-DI/FGV conforme disposto no item 4.2.1. acima. Os Direitos Creditórios correspondem à fração de 22,36% (vinte e dois inteiros e trinta e seis centésimos por cento) da somatória: (a) dos aluguéis pagos pelos locatários em virtude da locação das lojas do Condomínio Nacional ("Recebíveis Locatícios", "Locatários" e "Lojas", respectivamente), atualizados monetariamente na forma prevista nos contratos de locação das Lojas ("Contratos de Locação"), incluindo encargos moratórios e multas; (b) os valores pagos pelos Locatários a título de cessão de direitos (*res sperata*); (c) os valores pagos pelos Locatários como remuneração por merchandising e uso do mall; e (d) de todos e quaisquer direitos creditórios titulados pelos proprietários do Condomínio Nacional em decorrência da exploração econômica do Shopping Iguatemi Salvador, subtraídos de 22,36% (vinte e dois inteiros e trinta e seis centésimos por cento) das despesas de responsabilidade da **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** em face do Condomínio Nacional. **Item 4.2.3.** Para todos os efeitos desta Escritura de Superfície, na hipótese de o IGP-DI/FGV ser extinto ou ter proibida sua utilização, será utilizado o índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo. **Item 4.2.4.** Em havendo a adoção de índice substitutivo, fica desde já certo e ajustado que os valores do Preço Fixo e do Preço Fixo Adicional serão reajustados, anualmente, até o último dia do mês em que o IGP-DI/FGV for publicado, passando a ser corrigido, a partir de então, pelo índice substitutivo. **Item 4.2.5.** As datas de vencimento das parcelas serão prorrogadas até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos. Para os fins deste item considera-se "Dia Útil" qualquer dia que não recaia em sábado, domingo ou feriado na República Federativa do Brasil. **4.3.** Além do Preço Fixo e do Preço Fixo Adicional, a **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA** fará jus ao recebimento de um prêmio, que será devido após o integral pagamento do Preço Fixo Adicional, dentro do Prazo de Vigência desta escritura, e calculado de acordo com a performance do Condomínio Nacional, observado o seguinte critério: o prêmio

23º OFÍCIO DE NOTAS
GUIDO MACIEL - TABELIÃO
ARY SUCENA FILHO - SUBSTITUTO
MATRIZ: AV. NILO PEÇANHA, 26 - 3º ANDAR - RIO DE JANEIRO - RJ
SUCURSAL TIJUCA: RUA SANTA SOFIA, 40 - LOJA A - RIO DE JANEIRO - RJ
SUCURSAL JACAREPAGUÁ: EST. DOS BANDEIRANTES, 209 LOJA C - RIO DE JANEIRO - RJ

*correspondera à diferença positiva, se existente, (i) dos Direitos Creditórios; e (ii) do Preço Fixo ("Prêmio"). **Item 4.4.** O Preço (conforme adiante definido) deverá ser pago pela **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA**, por meio de depósito ou transferência em conta bancária de titularidade da **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA**, ou de seu eventual cessionário, ou, ainda, a quem esta venha a indicar (o Preço Fixo e o Preço Fixo Adicional, adiante também denominados, quando mencionados em conjunto, simplesmente como "Preço"). " **Item 9.4.** Na hipótese de extinção da Superfície, em virtude de verificação de qualquer das hipóteses resolutivas a que alude o item 9.3, supra, ou de descumprimento de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Superfície a **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA** multa indenizatória correspondente em valor à soma das parcelas remanescentes do Preço da Superfície, devidamente atualizadas monetariamente até a data de pagamento, cujo montante total deverá ser pago pela **OUTORGADA SUPERFICIÁRIA** em parcela única no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias contado da data da extinção da Superfície ("Indenização"), sem prejuízo de a **OUTORGANTE PROPRIETÁRIA** pleitear o pagamento de indenização complementar pelas perdas e danos sofridos.* "**A S S I M** o disseram, do que dou fé, e me pediram lhes lavrasse a presente que lhes li em voz alta, aceitam e assinam, dispensando a presença de testemunhas instrumentais de acordo com o Provimento 92/84 da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado. Foram emitidas duas certidões do presente ato a pedido das partes. São devidas custas no valor de R$ 1.248,13 (R$ 536,02 + 32,12 - lavratura e traslado), R$ 284,07 (50% observação 12a), R$ 42,38 (arquivamento), R$ 13,92 (comunicações ao DOI - RGI - Distribuidor), R$ 12,08 (informáticas do ato e das comunicações), R$ 184,11 (percentual de 20 % instituído pela Lei nº 713/83, modificada pelas Leis nºs 723/84 e 3217/99), R$ 46,02 (5% Fundepej), R$ 46,02 (5% Funpej),R$ 20,14 (distribuição), R$ 18,14 (sendo R$ 9,07 -Acoter) e Mútua). Eu, (as) **Maria Emília de Figueiredo Silva**, Escrevente, matrícula nº 15347/29 CTPS, lavrei, li e encerro o presente ato, colhendo as assinaturas. ***(AS)***p/p Donval Regini de Andrade e Julia Souza de Paiva Ernanny ***p/p Donval Regini de Andrade e p/p Julia Souza de Paiva Ernanny.. E eu Tabelião Substituto, (as) subscrevo e assino o presente ato. Extraída por mim na mesma data. Eu, subscrevo e assino.

23.º OFÍCIO DE NOTAS
Maria Emília
Escrevente
CTPS 15347

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

- Escritura de Emissão CCI e respectivo 1º Aditamento

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P. V
MICROFILME Nº 8738199 /2010

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO FRACIONÁRIAS SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL

Pelo presente instrumento particular (adiante designado simplesmente como "Escritura de Emissão"), firmado nos termos do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931/2004"), as partes:

LGR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1235, Sala 501, Parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.154.783/0001-54, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designado simplesmente como "Emissora");

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 4, Grupo 514, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Instituição Custodiante"); e

LGR SSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1.235, Sala 501, Parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.329.351/0001-02, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como "Devedora");

(a Emissora, a Instituição Custodiante e a Devedora adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

Formalizam, neste ato, a emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, observadas as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão, adotam-se as seguintes

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME nº 8738199 /2010

definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento:

"CCI":	A 1ª CCI, a 2ª CCI e a 3ª CCI, quando mencionadas em conjunto;
"1ª CCI":	1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário fracionária representativa de 39,03088683% (trinta e nove inteiros, três milhões, oitenta e oito mil, seiscentos e oitenta e três centésimos de milionésimo por cento) do Preço Fixo;
"2ª CCI":	1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário fracionária representativa de 60,96911317% (sessenta inteiros, noventa e seis milhões, novecentos e onze mil, trezentos e dezessete centésimos de milionésimo por cento) do Preço Fixo;
"3ª CCI":	1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário fracionária representativa da totalidade do Preço Variável;
"CETIP":	CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170;
"Condomínio Naciguat":	Condomínio desenvolvido sobre o terreno objeto da matrícula nº 10.404, do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, e correspondente a 67,83% (sessenta e sete inteiros e oitenta e três centésimos por cento) da área bruta locável do Shopping Iguatemi Salvador;
"Condomínio Riguat"	Condomínio desenvolvido sobre o terreno objeto da matrícula nº 14.376, do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, e correspondente a 10,33% (dez inteiros e trinta e três centésimos por cento) da área bruta locável do Shopping Iguatemi Salvador;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.J
8738199 /2010

"Créditos Imobiliários":	Em contraprestação à concessão do Direito Real de Superfície, a Devedora pagará, (i) 178 (cento e setenta e oito) parcelas fixas de R$ 806.233,60 (oitocentos e seis mil duzentos e trinta e três reais e sessenta centavos), a primeira delas vencendo-se em 10/08/2010, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes e (ii) 15 (quinze) parcelas anual fixas de R$ 334.731,02 (trezentos e trinta e quatro mil setecentos e trinta e um reais e dois centavos) a primeira vencendo-se em 10/02/2011, e as demais no mesmo dia e mês dos anos subsequentes ("Preço Fixo"), atualizadas monetariamente, a cada período anual, ou na menor periodicidade prevista em lei, com base na variação acumulada do IGP-DI/FGV, (iii) remuneração variável, que será calculada e devida de acordo com a performance do Condomínio Naciguat, na forma prevista no Item 4.2. da Escritura de Superfície ("Preço Variável" e, em conjunto com o Preço Fixo, "Preço"), e (iv) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora à Emissora em virtude da Escritura de Superfície, incluindo a Indenização prevista no Item 9.4 da Escritura de Superfície, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Superfície;
"Dia(s) Útil(eis)":	Todo e qualquer dia exceto sábado, domingo ou feriado nacional;
"Direito Real de Superfície":	Direito real de superfície sobre o Condomínio Naciguat concedido à Devedora pela Emissora, nos termos da Escritura de Superfície;
"Documentos Comprobatórios":	A Escritura de Superfície e a presente Escritura de Emissão, quando mencionados em conjunto;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8738199 /2010

"Escritura de Superfície":	Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície lavrada em 05 de maio de 2010, perante o 23º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, por meio do qual a Emissora concedeu à Devedora, a título oneroso, o Direito Real de Superfície;
"IGP-DI/FGV":	Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas;
"Imóvel":	A fração ideal de 22,36% (vinte dois inteiros e trinta e seis centésimos por cento) do Condomínio Naciguat;
"Outras Lojas":	Determinadas lojas, não integrantes do Condomínio Naciguat e do Condomínio Riguat, correspondentes a 21,84% (vinte e um inteiros e oitenta e quatro por cento) da área bruta locável do Shopping Iguatemi Salvador;
"Shopping Iguatemi Salvador":	O empreendimento imobiliário denominado Shopping Center Iguatemi Bahia, localizado na Avenida Tancredo Neves, 148, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, desenvolvido sobre o terreno objeto da matrícula nº 10.404, da matrícula nº 14.376, dentre outras, todas do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, com área total construída de 166.000 m² e área bruta locável total de 72.002,32 m², constituído: a) pelo Condomínio Naciguat; b) pelo Condomínio Riguat; e c) pelas Outras Lojas;
"Superfície":	A superfície do imóvel, abrangendo todas as suas acessões e benfeitorias, bem como o respectivo espaço aéreo, de titularidade e domínio da Devedora, em decorrência da Escritura de Superfície, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro, na Lei 10.257/01 e na legislação urbanística aplicável;
"Titulares da CCI":	Os titulares das CCI a qualquer tempo.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - SP
8738199 /2010

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

2.1. Representação dos Créditos Imobiliários: As partes formalizam, neste ato, a emissão das CCI para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, os quais são de titularidade da Emissora e decorrentes da Escritura de Superfície.

CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DA CCI

3.1. Valor da Emissão: O valor total de emissão das CCI é de R$ 104.708.618,29 (cento e quatro milhões setecentos e oito mil seiscentos e dezoito reais e vinte e nove centavos), que corresponde à totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da Escritura de Superfície.

3.2. Quantidade: São emitidas 3 (três) CCI fracionárias, para representar os Créditos Imobiliários, sendo (i) a 1ª CCI representativa de 39,03088683% (trinta e nove inteiros, três milhões, oitenta e oito mil, seiscentos e oitenta e três centésimos de milionésimo por cento) do Preço Fixo, que corresponde a R$ 35.014.069,28 (trinta e cinco milhões quatorze mil sessenta e nove reais e vinte e oito centavos) , (ii) a 2ª CCI representativa de 60,96911317% (sessenta inteiros, noventa e seis milhões, novecentos e onze mil, trezentos e dezessete centésimos de milionésimo por cento do Preço Fixo, que correspondente a R$ 54.694.549,01 (cinqüenta e quatro milhões seiscentos e noventa e quatro mil quinhentos e quarenta e nove reais e um centavo), e (iii) a 3ª CCI, representativa da totalidade do Preço Variável, com valor estimado de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), conforme descrito no Anexo I desta Escritura de Emissão.

3.3. Prazos e Datas de Vencimento: Os prazos e as datas de vencimento das CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, encontra-se especificados na Escritura de Superfície e no Anexo I a esta Escritura de Emissão.

3.4. Condição da Emissão e Custódia: As CCI serão fracionárias, representativas dos Créditos Imobiliários, e emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural e serão custodiadas junto à Instituição Custodiante.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - RJ
REGISTRO Nº 8738199 2010

3.4.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no sistema de negociação da CETIP, considerando as informações encaminhadas pela Emissora.

3.4.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos aos Titulares da CCI, assumindo apenas a obrigação de meio de acompanhar, mediante consultas à CETIP, a titularidade das CCI ora emitidas, sendo que qualquer imprecisão ou atraso na disponibilização de informações pela câmara de liquidação e custódia onde as CCI estiverem depositadas não gerará nenhum ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.5. Série e Número: As CCI terão a série e o número seguintes: (i) Série ISSA; (ii) Número: 0001, 0002 e 0003.

3.6. Sistema de Negociação: Para fins de negociação, as CCI serão registradas na CETIP, ou em qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, e que seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação das CCI.

3.6.1. Tendo em vista as características de arrecadação e pagamento do Preço Variável, conforme estabelecidas na Escritura de Superfície, todo e qualquer evento financeiro relativo à 3ª CCI deverá ser realizado fora do âmbito da CETIP.

3.6.2. Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do sistema de negociação da CETIP, ou de qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, e que seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação das CCI.

3.6.3. Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o antigo titular deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P
REGISTRO Nº 8738199 2010

3.6.4. Para comunicação à Instituição Custodiante e à Emissora a que se refere o subitem 3.6.3, acima, deve-se enviar correspondência aos endereços previstos no item 7.4, abaixo.

3.7. Vencimento Final: As CCI terão o vencimento final indicado no Anexo I à presente Escritura de Emissão.

3.8. Local e Forma de Pagamento: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser pagos pela Devedora aos Titulares da CCI no local e forma estabelecidos na Escritura de Superfície.

3.9. Encargos Moratórios: O atraso no pagamento do Preço de concessão do Direito Real de Superfície sujeitará a Devedora ao pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, incidentes sobre o valor das parcelas em atraso, além de atualização monetária calculada pela variação do IGP-DI/FGV *pro rata die*, a partir da data de vencimento até a data do efetivo pagamento, conforme previsto na Escritura de Superfície.

3.10. Atualização Monetária: A atualização monetária dos Créditos Imobiliários e, por consequência, das CCI será calculada e cobrada de acordo com os índices e critérios convencionados na Escritura de Superfície, sendo que todas as parcelas do Preço Fixo serão reajustadas, anualmente, de acordo com a variação acumulada do IGP-DI/FGV, calculada desde a data de celebração da Escritura de Superfície. A variação acumulada a cada ano do IGP-DI/FGV será calculada tendo (i) por base, o índice publicado para o mês anterior ao da lavratura da Escritura de Superfície (ou do último pagamento realizado pela Devedora; e (ii) por numerador, o número índice publicado para o mês imediatamente anterior à data de vencimento de cada parcela e assim subsequentemente.

3.11. Guarda dos Documentos Comprobatórios: A Instituição Custodiante será responsável, como fiel depositária, pela guarda de 1 (uma) cópia da Escritura de Superfície e de 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão. A Emissora será responsável pela guarda de 1 (uma) via original da Escritura de Superfície e da Escritura de Emissão.

3.11.1. Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão, a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
8738199

na Lei nº 10.931/2004 e regulamentos da câmara de liquidação e custódia onde será registrada a CCI, poderá solicitar a entrega dos documentos relativos às CCI sob a guarda da Emissora, que, desde já, obriga-se a fornecê-los em até 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento da solicitação mencionada ou em menor prazo, na hipótese de determinação legal neste sentido.

3.12. CRI: Fica facultada a utilização das CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, como lastro na emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

CLÁUSULA QUARTA - EMISSÃO SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA

4.1. Emissão sem Garantia Real Imobiliária: Tendo-se em vista que os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária, as CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do parágrafo 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/2004.

CLÁUSULA QUINTA - NEGOCIAÇÃO DA CCI

5.1. Formalização da Cessão: Quando da negociação das CCI, a Emissora cederá ao respectivo Titular da CCI, e este adquirirá da Emissora, os correspondentes Créditos Imobiliários, descritos no item 1.1, acima, formalizando-se tal cessão, inclusive, por meio do sistema de negociação da CETIP, ou de qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, e que seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação daquelas CCI.

5.2. Abrangência da Cessão: A cessão das CCI abrange a totalidade dos respectivos Créditos Imobiliários, ficando o Titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos, acessórios e garantias representados pelas CCI.

CLÁUSULA SEXTA - DESPESAS E TRIBUTOS

6.1. Despesas e Tributos: Todas as despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários, são de responsabilidade da Emissora.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8738199 /2010

6.1.1. A Emissora será ainda responsável pelo pagamento de todas as despesas incorridas e a incorrer com relação (a) a despesas de locomoção para obtenção das assinaturas dos representantes legais das partes nesta Escritura de Emissão; (b) à vinculação dos Créditos Imobiliários às CCI; e (c) ao registro das CCI na CETIP e às transferências das CCI da Emissora para os Titulares das CCI.

CLÁUSULA SÉTIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. Novação: A eventual tolerância ou concessão das partes e/ou do Titular da CCI no exercício de qualquer direito que lhes for conferido não importará alteração contratual ou novação, nem os impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados nesta Escritura de Emissão ou na lei.

7.2. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

7.3. Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.

7.4. Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

LGR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1235, Sala 501, Parte
Rio de Janeiro - RJ, CEP 22440-034
At.: Sr. Dorival Regini de Andrade
Telefone: 21-2529-2233
Fax: 21-2512-9206

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8738199 2010

E-mail: dorivalregini@lgr.com.br

Para a Instituição Custodiante:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Avenida das Américas, nº 4.200, Sala 514, Bloco 04
Rio de Janeiro - RJ, CEP 22640-102
At.: Sr. Marcelo da Costa Ribeiro
Telefone: (21) 3385-4565
Fax: (21) 3385-4046
E-mail: marcelo@pentagonotrustee.com.br e trustee@pentagonotrustee.com.br

Para a Devedora:

LGR SSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1235, Sala 501, Parte
Rio de Janeiro - RJ, CEP 22640-102
At.: Sr. Dorival Regini de Andrade
Telefone: 21-2529-2233
Fax: 21-2512-9206
E-mail: dorivalregini@lgr.com.br

7.4.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por fax ou por telegrama nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por fax deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada parte deverá comunicar as outras a mudança de seu endereço.

7.5. Título Executivo: Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, as CCI, nos termos do artigo 585, inciso II, do Código de Processo Civil e do artigo 20 da Lei nº 10.931/2004, são consideradas como título executivo extrajudicial, exigíveis exclusivamente contra a Devedora de acordo com as cláusulas e condições pactuadas na Escritura de Superfície, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - SJ
8738199
/2019

7.6. Declarações: A Emissora declara que:

a) não se encontra impedida de realizar a presente emissão de CCI, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações, prerrogativas e garantias dos Créditos Imobiliários assegurados à Cedente nos termos da Escritura de Superfície;

b) a Escritura de Superfície consubstancia-se em relação contratual regularmente constituída, válida e eficaz, sendo verdadeiros os termos e valores nela indicados;

c) ressalvadas (a) a fração ideal de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) do Imóvel dada em hipoteca em primeiro grau em favor do Banco do Nordeste do Brasil S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 07.237.373-0187-62 ("Banco do Nordeste"), por meio da emissão da Cédula de Crédito Comercial nº 187.2007.2196.862 e firmada em 04 de abril de 2008 e aditada em 20 de novembro de 2009, firmada entre o Banco do Nordeste do Brasil S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 07.237.373-0187-62, a Cedente, dentre outros condôminos do Condomínio Naciguat e a administradora do Shopping Center Iguatemi; (b) a fração ideal de 3,77% (três inteiros e setenta e sete centésimos por cento) do Imóvel dada em hipoteca em primeiro grau em favor do Banco do Nordeste, por meio da emissão da Cédula de Crédito Comercial nº 187.2009.604.1629 emitida em 03 de dezembro de 2009, firmada entre o Banco do Nordeste, dentre outros condôminos do Condomínio Naciguat e a administradora do Shopping Center Iguatemi; a Superfície e a Alienação Fiduciária de Imóvel, os Créditos Imobiliários e o Imóvel encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar a presente Escritura de Emissão e/ou de realizar a emissão das CCI;

d) não tem conhecimento da existência de processos administrativos ou judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora ou a Devedora, em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel, os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, a presente Escritura de Emissão;

e) não tem conhecimento da existência de lançamentos de débitos fiscais sobre o Imóvel em decorrência de dívidas municipais ou federais vencidas;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8738199 2010

f) não tem conhecimento da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;

g) o terreno onde se localiza o Imóvel está livre de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar os Crédito Imobiliários;

h) não tem conhecimento da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental referente ao Imóvel;

i) não tem conhecimento da existência de débitos em nome da Emissora, da Devedora e/ou relativos ao Condomínio Naciguat perante o Instituto Nacional do Seguro Social - INSS que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários; e

j) não tem conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo o Imóvel, que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários.

7.7. Veracidade da Documentação: A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência.

CLÁUSULA OITAVA - FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

8.1. Foro de Eleição: As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários desta Escritura de Emissão, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
8738199

seja ou venha a ser.

8.2. Legislação Aplicável: A presente Escritura de Emissão é regida, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

As partes assinam a presente Escritura de Emissão em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, SP, 05 de maio de 2010.

LGR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Emissora

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Instituição Custodiante

Nome: MARIZA LAGO ZANOTI
Cargo: PROCURADORA

Nome:
Cargo:

LGR SSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Devedora

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome: FERNANDA HERRMANNY
RG nº: 9516 MRE

Nome:
RG nº:

Flávio Scarpelli de Souza
RG: 30.372.545-X
CPF: 293.224.508-27

(Página integrante do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, celebrado em 05 de maio de 2010, entre a LGR Empreendimentos e Participações Ltda., a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários e a LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda)

GAIASEC

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - SJV
8738199

CPF/MF nº: 014729277-28

CPF/MF nº:

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, celebrado em 05 de maio de 2010, entre a LGR Empreendimentos e Participações Ltda., a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários e a LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda.)

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - RJ
MICROFILME Nº 8738199 /2010

ANEXO I

1ª CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 05/05/2010

SÉRIE	ISSA	NÚMERO	0001	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: LGR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.							
CNPJ/MF: nº 32.154.783/0001-54							
ENDEREÇO: Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1235							
COMPLEMENTO	Sala 501, Parte	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22440-034

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS							
CNPJ/MF: 17.343.682/0001-38							
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 4.200							
COMPLEMENTO	Bloco 4, Grupo 514	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RH	CEP	22640-102

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: LGR SSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.							
CNPJ/MF: 10.329.351/0001-02							
ENDEREÇO: Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1.235							
COMPLEMENTO	Sala 501, Parte	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22440-034

4. TÍTULO
Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície lavrada em 05 de maio de 2010, perante o 23º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

GAIASEC

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8738199 2010

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELA CCI:
R$ 35.014.069,28 (trinta e cinco milhões quatorze mil sessenta e nove reais e vinte e oito centavos)

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1. PRAZO	180 (cento e oitenta) meses
6.2. FORMA DE PAGAMENTO	178 (cento e setenta e oito) parcelas mensais
6.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	a cada período anual, com base na variação acumulada do IGP-DI/FGV
6.4. DATA DE INÍCIO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	10/08/2010
6.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	10/05/2025
6.6. MULTA MORATÓRIA	2% (dois por cento)
6.7. JUROS DE MORA	1% (um por cento)
6.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
8738199 /2010

2ª CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 05/05/2010

SÉRIE	ISSA	NÚMERO	0002	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: LGR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.							
CNPJ/MF: nº 32.154.783/0001-54							
ENDEREÇO: Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1235							
COMPLEMENTO	Sala 501, Parte	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22440-034

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS							
CNPJ/MF: 17.343.682/0001-38							
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 4.200							
COMPLEMENTO	Bloco 4, Grupo 514	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RH	CEP	22640-102

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: LGR SSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.							
CNPJ/MF: 10.329.351/0001-02							
ENDEREÇO: Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1.235							
COMPLEMENTO	Sala 501, Parte	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22440-034

4. TÍTULO
Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície lavrada em 05 de maio de 2010, perante o 23º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELA CCI:
R$ 54.694.549,01 (cinqüenta e quatro milhões seiscentos e noventa e quatro mil

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P. V
MICROFILME Nº 8738199

quinhentos e quarenta e nove reais e um centavo)

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1. PRAZO	180 (cento e oitenta) meses
6.2. FORMA DE PAGAMENTO	178 (cento e setenta e oito) parcelas mensais
6.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	a cada período anual, com base na variação acumulada do IGP-DI/FGV
6.4 DATA DE INÍCIO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	10/08/2010
6.5 DATA DE VENCIMENTO FINAL	10/05/2025
6.6. MULTA MORATÓRIA	2% (dois por cento)
6.7 JUROS DE MORA	1% (um por cento)
6.8 PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - R.P.
MICROFILME nº 8738199 /2010

3ª CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 05/05/2010

SÉRIE	ISSA	NÚMERO	0003	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: LGR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.							
CNPJ/MF: nº 32.154.783/0001-54							
ENDEREÇO: Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1235							
COMPLEMENTO	Sala 501, Parte	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22440-034

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS							
CNPJ/MF: 17.343.682/0001-38							
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 4.200							
COMPLEMENTO	Bloco 4, Grupo 514	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RH	CEP	22640-102

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: LGR SSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.							
CNPJ/MF: 10.329.351/0001-02							
ENDEREÇO: Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1.235							
COMPLEMENTO	Sala 501, Parte	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22440-034

4. TÍTULO
Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície lavrada em 05 de maio de 2010, perante o 23º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

5. VALOR APROXIMADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELA CCI:
R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais)

GAIASEC

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - RJ
MICROFILME nº 8738199 2010

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1. PRAZO	180 (cento e oitenta) meses
6.2. FORMA DE PAGAMENTO	Parcelas variáveis, na forma prevista na Escritura de Superfície
6.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	a cada período anual, com base na variação acumulada do IGP-DI/FGV
6.4 DATA DE INÍCIO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	10/08/2010
6.5 DATA DE VENCIMENTO FINAL	10/05/2025
6.6. MULTA MORATÓRIA	2% (dois por cento)
6.7 JUROS DE MORA	1% (um por cento)
6.8 PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Variável

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO FRACIONÁRIAS SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL

Pelo presente instrumento particular (adiante designado simplesmente como "Escritura de Emissão"), firmado nos termos do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931/2004"), as partes:

LGR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1235, Sala 501, Parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.154.783/0001-54, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designado simplesmente como "Emissora");

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 4, Grupo 514, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Instituição Custodiante"); e

LGR SSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1.235, Sala 501, Parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.329.351/0001-02, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como "Devedora");

(a Emissora, a Instituição Custodiante e a Devedora adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

II - CONSIDERANDO QUE:

a) por meio da Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície lavrada, em 05 de maio de 2010, perante o 23º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Escritura de Superfície"), a Emissora concedeu à Devedora, a título oneroso, o direito real de superfície sobre o Imóvel, abrangendo todas as suas acessões e benfeitorias, bem como o respectivo espaço aéreo ("Direito Real de Superfície"), restando à Emissora a titularidade

sobre a propriedade residual do Imóvel ("Solo"), re-ratificada em 05 de julho de 2010, nos termos da Escritura de Re-ratificação de Outra Concessão de Direito Real de Superfície lavrada perante o 23° Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Escritura de Rerratificação I"), e rerratificada em 28 de setembro de 2010, nos termos da Escritura de Rerratificação da Concessão de Direito Real de Superfície, lavradas perante o 23° Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Escritura de Rerratificação II");

b) em 05 de agosto de 2010, as Partes firmaram o Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural ("Escritura de Emissão"), por meio do qual a 1ª CCI, a 2ª CCI e a 3ª CCI (em conjunto, denominadas como "CCI"), todas fracionárias, foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários; e

c) as Partes pretendem aditar a Escritura de Emissão, a fim de alterar (i) a definição da 3ª CCI; (ii) a definição de Créditos Imobiliários; e (iii) adequar a redação da Escritura de Emissão aos termos da Escritura de Superfície, conforme rerratificada.

RESOLVEM, na melhor forma de direito, celebrar o presente Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural ("Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão, exceto quando de outra forma previsto neste instrumento, adotam-se as definições constantes da Escritura de Emissão.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

2.1. O presente Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão tem por objeto (i) a alteração do conteúdo da definição da 3ª CCI; (ii) a alteração do conteúdo da definição de Créditos Imobiliários, conforme previsto no item 1.1 da Escritura de Emissão, de forma que estas definições passem a prever o novo valor da 3ª CCI estabelecido na Escritura de Superfície, conforme rerratificada; e (iii) a alteração do quadro referente à 3ª CCI, contido no Anexo Ida

Escritura de Emissão, de modo que a 3ª CCI passe a representar os créditos imobiliários relativos ao Preço Fixo Adicional (conforme abaixo definido).

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

3.1. De forma a contemplar a alteração do conteúdo das definições da 3ª CCI e dos Créditos Imobiliários, de modo que estas definições passem a contemplar o novo valor da 3ª CCI estabelecido na Escritura de Superfície, conforme rerratificada, nos termos descritos no item 2.1. acima, as Partes acordam, de mútuo e comum acordo, alterar a Cláusula Primeira, a Cláusula Terceira e o Anexo I da Escritura de Emissão, que passam a vigorar com a seguinte redação:

> *"CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES*
>
> *1.1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento:*
>
> | | |
> |---|---|
> | *"CCI":* | *A 1ª CCI, a 2ª CCI e a 3ª CCI, quando mencionadas em conjunto;* |
> | *"1ª CCI":* | *1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário fracionária representativa de 39,03088683% (trinta e nove inteiros, três milhões, oitenta e oito mil, seiscentos e oitenta e três centésimos de milionésimo por cento) do Preço Fixo;* |
> | *"2ª CCI":* | *1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário fracionária representativa de 60,96911317% (sessenta inteiros, noventa e seis milhões, novecentos e onze mil, trezentos e dezessete centésimos de milionésimo por cento) do Preço Fixo;* |
> | *"3ª CCI":* | *1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário fracionária representativa da totalidade do Preço Fixo Adicional;* |

"CETIP":	*CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170;*
"Condomínio Naciguat":	*Condomínio desenvolvido sobre o terreno objeto da matrícula nº 10.404, do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, e correspondente a 67,83% (sessenta e sete inteiros e oitenta e três centésimos por cento) da área bruta locável do Shopping Iguatemi Salvador;*
"Condomínio Riguat"	*Condomínio desenvolvido sobre o terreno objeto da matrícula nº 14.376, do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, e correspondente a 10,33% (dez inteiros e trinta e três centésimos por cento) da área bruta locável do Shopping Iguatemi Salvador;*
"Créditos Imobiliários":	*Em contraprestação à concessão do Direito Real de Superfície, a Devedora pagará, (i) 178 (cento e setenta e oito) parcelas fixas de R$ 806.233,60 (oitocentos e seis mil duzentos e trinta e três reais e sessenta centavos), a primeira delas vencendo-se em 10/08/2010, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes e (ii) 15 (quinze) parcelas anual fixas de R$ 334.731,02 (trezentos e trinta e quatro mil setecentos e trinta e um reais e dois centavos) a primeira vencendo-se em 10/02/2011, e as demais no mesmo dia e mês dos anos subsequentes ("Preço Fixo"), atualizadas monetariamente, a cada período anual, ou*

	na menor periodicidade prevista em lei, com base na variação acumulada do IGP-DI/FGV, (iii) remuneração adicional no valor de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), devido na data de 10 de maio de 2025, atualizado monetariamente, a cada período anual, ou na menor periodicidade prevista em lei, com base na variação acumulada do IGP-DI/FGV ("Preço Fixo Adicional"), devido na data de 10 de maio de 2025, na forma prevista nos Itens 4.1. e 4.2. da Escritura de Superfície ("Preço Fixo Adicional" e, em conjunto com o Preço Fixo, "Preço"), e (iv) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora à Emissora em virtude da Escritura de Superfície, incluindo a Indenização prevista no Item 9.4 da Escritura de Superfície, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Superfície;
"Dia(s) Útil(eis)":	*Todo e qualquer dia exceto sábado, domingo ou feriado nacional;*
"Direito Real de Superfície":	*Direito real de superfície sobre o Condomínio Naciguat concedido à Devedora pela Emissora, nos termos da Escritura de Superfície;*
"Documentos Comprobatórios":	*A Escritura de Superfície e a presente Escritura de Emissão, quando mencionados em conjunto;*
"Escritura de Superfície":	*Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície lavrada, em 05 de maio de 2010, perante o 23º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Escritura de Superfície"), a Emissora concedeu à Devedora, a título oneroso, o*

	direito real de superfície sobre o Imóvel, abrangendo todas as suas acessões e benfeitorias, bem como o respectivo espaço aéreo ("Direito Real de Superfície"), restando à Emissora a titularidade sobre a propriedade residual do Imóvel ("Solo"), re-ratificada em 05 de julho de 2010, nos termos da Escritura de Re-ratificação de Outra Concessão de Direito Real de Superfície lavrada perante o 23º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Escritura de Rerratificação I"), e rerratificada em 28 de setembro de 2010, nos termos da Escritura de Rerratificação da Concessão de Direito Real de Superfície, lavradas perante o 23º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Escritura de Rerratificação II");
"IGP-DI/FGV":	*Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;*
"Imóvel":	*A fração ideal de 22,36% (vinte dois inteiros e trinta e seis centésimos por cento) do Condomínio Naciguat;*
"Outras Lojas":	*Determinadas lojas, não integrantes do Condomínio Naciguat e do Condomínio Riguat, correspondentes a 21,84% (vinte e um inteiros e oitenta e quatro por cento) da área bruta locável do Shopping Iguatemi Salvador;*
"Shopping Iguatemi Salvador":	*O empreendimento imobiliário denominado Shopping Center Iguatemi Bahia, localizado na Avenida Tancredo Neves, 148, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, desenvolvido sobre o terreno objeto da matrícula nº 10.404, da matrícula nº 14.376, dentre outras, todas do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, com área total construída de*

	166.000 m² e área bruta locável total de 72.002,32 m², constituído: a) pelo Condominio Naciguat; b) pelo Condominio Riguat; e c) pelas Outras Lojas;
"Superfície":	*A superfície do Imóvel, abrangendo todas as suas acessões e benfeitorias, bem como o respectivo espaço aéreo, de titularidade e domínio da Devedora, em decorrência da Escritura de Superfície, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro, na Lei 10.257/01 e na legislação urbanística aplicável;*
"Titulares da CCI":	*Os titulares das CCI a qualquer tempo."*

"CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA CCI

(...)

3.2. Quantidade: São emitidas 3 (três) CCI fracionárias, para representar os Créditos Imobiliários, sendo (i) a 1ª CCI representativa de 39,03088683% (trinta e nove inteiros, três milhões, oitenta e oito mil, seiscentos e oitenta e três centésimos de milionésimo por cento) do Preço Fixo, que corresponde a R$ 35.014.069,28 (trinta e cinco milhões quatorze mil sessenta e nove reais e vinte e oito centavos), (ii) a 2ª CCI representativa de 60,96911317% (sessenta inteiros, noventa e seis milhões, novecentos e onze mil, trezentos e dezessete centésimos de milionésimo por cento do Preço Fixo, que correspondente a R$ 54.694.549,01 (cinquenta e quatro milhões seiscentos e noventa e quatro mil quinhentos e quarenta e nove reais e um centavo), e (iii) a 3ª CCI, representativa da totalidade do Preço Fixo Adicional, com valor de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), conforme descrito no Anexo I desta Escritura de Emissão.

(...)

3.6. Sistema de Negociação: Para fins de negociação, as CCI serão registradas na CETIP, ou em qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação

financeira de títulos privados, e que seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação das CCI.

3.6.1. Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do sistema de negociação da CETIP, ou de qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, e que seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação das CCI.

3.6.2. Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o antigo titular deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.

3.6.3. Para comunicação à Instituição Custodiante e à Emissora a que se refere o subitem 3.6.2, acima, deve-se enviar correspondência aos endereços previstos no item 7.4, abaixo.

"ANEXO I

(...)

3ª CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	*DATA DE EMISSÃO: 05/05/2010*

SÉRIE	*ISSA*	*NÚMERO*	*0003*	*TIPO DE CCI*	*FRACIONÁRIA*

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: LGR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.							
CNPJ/MF: nº 32.154.783/0001-54							
ENDEREÇO: Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1235							
COMPLEMENTO	*Sala 501, Parte*	*CIDADE*	*Rio de Janeiro*	*UF*	*RJ*	*CEP*	*22440-034*

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE
RAZÃO SOCIAL: PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

CNPJ/MF: 17.343.682/0001-38							
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 4.200							
COMPLEMENTO	*Bloco 4, Grupo 514*	*CIDADE*	*Rio de Janeiro*	*UF*	*RH*	*CEP*	*22640-102*

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: LGR SSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.							
CNPJ/MF: 10.329.351/0001-02							
ENDEREÇO: Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1.235							
COMPLEMENTO	*Sala 501, Parte*	*CIDADE*	*Rio de Janeiro*	*UF*	*RJ*	*CEP*	*22440-034*

4. TÍTULO
Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície lavrada em 05 de maio de 2010, perante o 23º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELA CCI:
R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais)

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1. PRAZO	*180 (cento e oitenta) meses*
6.2. FORMA DE PAGAMENTO	*Parcelas única, com vencimento previsto para 10/05/2025, conforme item 6.5 abaixo*
6.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	*a cada período anual, com base na variação acumulada do IGP-DI/FGV*
6.4 DATA DE INÍCIO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	*10/08/2010*
6.5 DATA DE VENCIMENTO FINAL	*10/05/2025*
6.6. MULTA MORATÓRIA	*2% (dois por cento)*
6.7 JUROS DE MORA	*1% (um por cento)*
6.8 PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	*Na Data de Vencimento Final, conforme item 6.5 acima, podendo ser amortizada extraordinariamente*

"

CLÁUSULA QUARTA - DAS RATIFICAÇÕES E DO REGISTRO

4.1. Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com o Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

CLÁUSULA QUINTA - DO FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

5.1. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

5.2. Este Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, SP, 29 de setembro de 2010.

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

Página de assinaturas 1/3 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, celebrado em 29 de setembro de 2010, entre a LGR Empreendimentos e Participações Ltda., a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários e a LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda.

LGR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Emissora

Nome: Nome:

Cargo: Cargo:

Página de assinaturas 2/3 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, celebrado em 29 de setembro de 2010, entre a LGR Empreendimentos e Participações Ltda., a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários e a LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Instituição Custodiante

Nome: Marcelo Ferreira Machado
Cargo: Procurador

Nome:
Cargo:

Página de assinaturas 3/3 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, celebrado em 29 de setembro de 2010, entre a LGR Empreendimentos e Participações Ltda., a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários e a LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda.

LGR SSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Devedora

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:
RG nº:
CPF/MF nº:

Nome:
RG nº:
CPF/MF nº:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

- Contrato de Cessão 1ª CCI e respectivo 1º Aditamento

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8738200 2014

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes

LGR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1235, Sala 501, Parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.154.783/0001-54, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como "Cedente"),

GAIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, 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 "Cessionária"), e

LGR SSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1235, Sala 501, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.329.351/0001-02, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como "Devedora").

(a Cedente, a Cessionária e a Devedora adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte"),

II - CONSIDERANDO QUE:

a) o empreendimento imobiliário denominado Shopping Center Iguatemi Bahia, localizado na Avenida Tancredo Neves, 148, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, foi desenvolvido sobre o terreno objeto da matrícula nº 10.404, da matrícula nº 14.376, dentre outras, todas do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, com área total construída de 166.000 m² e área bruta locável de 72.002,32 m² ("Shopping Iguatemi Salvador");

b) o Shopping Iguatemi Salvador é constituído: i) pelo Condomínio Naciguat, desenvolvido

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P
MICROFILME nº 8738200 2010

sobre o terreno objeto da matrícula nº 10.404, do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, e titular de 67,83% (sessenta e sete inteiros e oitenta e três centésimos por cento) da área bruta locável do Shopping Iguatemi Salvador ("Condomínio Naciguat"); ii) pelo Condomínio Riguat, desenvolvido sobre o terreno objeto da matrícula nº 14.376, do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, e titular de 10,33% (dez inteiros e trinta e três centésimos por cento) da área bruta locável do Shopping Iguatemi Salvador; e iii) por determinadas lojas, correspondentes a 21,84% (vinte e um inteiros e oitenta e quatro centésimos por cento) da área bruta locável total do Shopping Iguatemi Salvador.

c) a Cedente é titular do domínio e legítima proprietária da fração ideal de 22,36% (vinte e dois inteiros e trinta e seis centésimos por cento) do Condomínio Naciguat, sendo referida fração ideal do Condomínio Naciguat, para todos os fins e efeitos deste Contrato de Cessão, doravante denominada simplesmente como "Imóvel";

d) por meio da Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície lavrada em 05 de maio de 2010, perante o 23º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Escritura de Superfície"), a Cedente concedeu à Devedora, a título oneroso, o direito real de superfície sobre o Imóvel, abrangendo todas as suas acessões e benfeitorias, bem como o respectivo espaço aéreo ("Direito Real de Superfície"), restando à Cedente a titularidade sobre a propriedade residual do Imóvel ("Solo");

e) em contraprestação à concessão do Direito Real de Superfície, nos termos da Escritura de Superfície, a Devedora ficou obrigada a pagar, (i) 178 (cento e setenta e oito) parcelas mensais fixas de R$ 806.233,60 (oitocentos e seis mil duzentos e trinta e três reais e sessenta centavos), , a primeira delas vencendo-se em 10/08/2010, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes e (ii) 15 (quinze) parcelas anual fixas de R$ R$ 334.731,02 (trezentos e trinta e quatro mil setecentos e trinta e um reais e dois centavos), a primeira vencendo-se em 10/02/2011, e as demais no mesmo dia e mês dos anos subsequentes ("Preço Fixo"), atualizadas monetariamente, a cada período anual, ou na menor periodicidade prevista em lei, com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços-Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getulio Vargas ("IGP-DI/FGV"), bem como (iii) remuneração variável, que será calculada e devida de acordo com a performance do Condomínio Naciguat, na forma prevista no Item 4.2. da Escritura de Superfície ("Preço Variável"), e (iv) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora à Cedente em virtude da Escritura de Superfície, incluindo a indenização

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - SP
8738200 2019

prevista no item 9.4 da Escritura de Superfície, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Superfície (sendo adiante, a totalidade dos direitos creditórios descritos nos incisos "i", "ii", "iii" e "iv" acima designados simplesmente como "Créditos Imobiliários");

f) por meio do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural ("Escritura de Emissão") firmado, nesta data, entre a Cedente, a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38 ("Pentágono", "Instituição Custodiante", ou "Agente Fiduciário", conforme o caso), e a Devedora, a Cedente emitiu, nos termos da Lei n.º 10.931/04, conforme alterada, 3 (três) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, devidos pela Devedora e originados por meio da Escritura de Superfície, sendo (i) a 1ª CCI representativa de 39,03088683% (trinta e nove inteiros, três milhões, oitenta e oito mil, seiscentos e oitenta e três centésimos de milionésimo por cento) do Preço Fixo, que corresponde a R$ 35.014.068,28 (trinta e cinco milhões quatorze mil sessenta e oito reais e vinte e oito centavos), (ii) a 2ª CCI representativa de 60,96911317% (sessenta inteiros, noventa e seis milhões, novecentos e onze mil, trezentos e dezessete centésimos de milionésimo por cento) do Preço Fixo, que corresponde a R$ 54.694.549,01 (cinqüenta e quatro milhões seiscentos e noventa e quatro mil quinhentos e quarenta e nove reais e um centavos), e (ii) a 3ª CCI, representativa da totalidade do Preço Variável, com valor estimado de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais);

g) a Cessionária pretende adquirir da Cedente e a Cedente tem interesse em ceder à Cessionária a parcela dos Créditos Imobiliários representados pela 1ª CCI ("Créditos Imobiliários da 1ª CCI"), que servirão de lastro para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 6ª Série da 4ª Emissão da Cessionária, nos termos da Lei nº 9.514/1997 ("CRI" e "Emissão", respectivamente), conforme condições estabelecidas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários a ser celebrado, na presente data, entre a Cessionária e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização");

h) os CRI serão objeto de oferta pública, com esforços restritos de colocação, intermediada pelo Banco BTG Pactual S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001.45, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476/2009 ("Oferta Restrita");

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8738200 2010

i) em garantia do cumprimento de (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora na Escritura de Superfície e suas posteriores alterações, o que inclui, principalmente, mas não se limitando, o pagamento dos Créditos Imobiliários, e (ii) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente neste Contrato de Cessão e suas posteriores alterações, o que inclui, principalmente, mas não se limitando, a Recompra Compulsória e a Multa Indenizatória, abaixo definida ("Obrigações Garantidas"), estão sendo constituídas, em favor da Cessionária, as seguintes garantias:

i.1) por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia a ser firmado, nesta data, entre a Devedora, a Cedente e a Cessionária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"), a Cedente e a Devedora alienam fiduciariamente à Cessionária a fração ideal de 15,85% (quinze inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) do Imóvel, na parte em que lhes é cabida, respectivamente, de forma que a Cedente aliena fiduciariamente o direito real de propriedade que detém sobre o Solo, enquanto a Devedora aliena fiduciariamente o Direito Real de Superfície que detém sobre o Imóvel ("Alienação Fiduciária de Imóvel"), que poderá, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ser objeto de liberações parciais;

i.2) por meio do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia ("Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios") a ser firmado, nesta data, entre a Devedora, a Cessionária e a Aliansce Administração de Shopping Centers Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.554.714/0001-65 ("Administradora"), contando, ainda, com a interveniência da Cedente, a Devedora cede fiduciariamente os Direitos Creditórios (definidos no referido instrumento), em favor da Cessionária ("Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios");

i.3) por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cédulas de Crédito Imobiliário em Garantia ("Contrato de Alienação Fiduciária Cédulas de Crédito Imobiliários") a ser firmado, nesta data, entre a Cedente, a Cessionária, a Instituição Custodiante, contando, ainda, com a interveniência da Devedora, a Cedente aliena fiduciariamente a 2ª CCI e a 3ª CCI, em favor da Cessionária ("Alienação Fiduciária de Cédulas de Crédito Imobiliário"); e

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
8738200

i.4) por meio do Instrumento Particular de Contrato de Fiança ("Contrato de Fiança") a ser firmado, nesta data, entre as Fiadoras (conforme definido no referido instrumento) e a Cessionária, as Fiadoras outorgam suas respectivas fianças à Cessionária ("Fiança"). A Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Alienação Fiduciária de Cédulas de Crédito Imobiliário e a Fiança adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Garantias";

j) posteriormente, a 2ª CCI e a 3ª CCI serão cedidas pela Cedente à Cessionária, por meio da celebração do competente contrato de cessão ("Contrato de Cessão da 2ª CCI e da 3ª CCI"), e servirão, em conjunto com a 1ª CCI e com as Garantias, de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 7ª e 8ª Séries da 4ª Emissão da Cessionária, nos termos da Lei nº 9.514/1997 e conforme condições a serem estabelecidas no termo de securitização de créditos imobiliários, que será celebrado oportunamente;

k) tais certificados de recebíveis imobiliários serão objeto de oferta de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/2003 e da Instrução CVM nº 414/2004 ("Oferta Pública");

l) quando da celebração dos documentos da Oferta Pública, as Garantias serão aditadas pelas respectivas partes, a fim de prever que as Obrigações Garantidas também passem a abranger todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão da 2ª CCI e da 3ª CCI e suas posteriores alterações, independente da necessidade de realização de assembléia geral de titulares dos CRI que tenham sido objeto da Oferta Restrita. No momento da celebração da Oferta Pública, os CRI serão resgatados e a 1ª CCI também integrará o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 7ª e 8ª Séries da 4ª Emissão da Cessionária, objeto da Oferta Pública;

m) isto posto, integram a Oferta Restrita os seguintes instrumentos: (i) a Escritura de Superfície; (ii) a Escritura de Emissão; (iii) o presente Contrato de Cessão; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária Cédulas de Crédito Imobiliários; (vii) o Contrato de Fiança; (viii) o Termo de Securitização; (ix) o Instrumento Particular de Contrato de Distribuição a ser firmado nesta data entre a Cessionária e o Coordenador Líder ("Contrato de Distribuição"); e (x) os Boletins de Subscrição dos CRI ("Documentos da Oferta"); e

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
microfilme nº 6738200 2010

n) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato de Cessão, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé;

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Instrumento Particular de Contrato de Cessão Créditos e Outras Avenças ("Cessão de Créditos"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO DESTE CONTRATO DE CESSÃO

1.1 Cessão de Créditos: Este Contrato de Cessão tem por objeto a cessão onerosa, pela Cedente à Cessionária, em caráter irrevogável e irretratável, dos Créditos Imobiliários da 1ª CCI, representados pela 1ª CCI e decorrentes da Escritura de Superfície ("Cessão de Créditos"), devidamente descritos e caracterizados no Anexo I a este Contrato de Cessão.

1.2 Posição Contratual: Fica desde já ajustado entre as Partes que o presente Contrato de Cessão se limita à Cessão de Créditos, conforme definida no item 1.1, acima, não representando, em qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual assumida pela Cedente em relação à Devedora na Escritura de Superfície.

1.3 Transferência de Titularidade: A Cessão de Créditos é realizada por meio da celebração deste Contrato de Cessão e da transferência da 1ª CCI, pela Cedente à Cessionária, junto à CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos ("CETIP"). A transferência da 1ª CCI no âmbito da CETIP será realizada sem movimentação financeira, tendo-se em vista as disposições do item 2.2, abaixo.

1.3.1 O Anexo I contém a descrição da 1ª CCI, com: (i) a qualificação da Devedora; (ii) a identificação do Imóvel; (iii) a indicação da data de emissão da 1ª CCI, datas de vencimento, valor emitido e código da 1ª CCI, tudo conforme o artigo 19 da Lei nº 10.931/2004.

1.3.2 Sem prejuízo do disposto no item 3.3, abaixo, a partir da data de assinatura deste Contrato de Cessão, a Cessionária está autorizada pela Cedente, em caráter irrevogável e

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8738200 2010

irretratável, a transferir, para seu nome, a titularidade da 1ª CCI junto à CETIP.

1.3.3 Fica ajustado pelas Partes que todas as despesas verificadas com a emissão, custódia, registro e transferência da 1ª CCI correrão por conta exclusiva da Cedente.

1.4 Cessão Boa, Firme e Valiosa: Durante toda a vigência do presente Contrato de Cessão e, em especial, até a efetiva transferência da 1ª CCI no âmbito da CETIP, a Cedente se obriga a adotar todas as medidas que se fizerem necessárias para fazer a Cessão de Créditos sempre boa, firme e valiosa, inclusive perante a Devedora.

1.5 Emissão de CRI: Este Contrato de Cessão destina-se a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários da 1ª CCI serão vinculados aos CRI e poderão ser vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da Oferta Pública, conforme item 1.7 abaixo. Considerando-se essa motivação, as Partes reconhecem que é essencial que os Créditos Imobiliários da 1ª CCI mantenham o seu curso e conformação estabelecidos neste Contrato de Cessão e na Escritura de Superfície durante todo prazo da Oferta Restrita e da Oferta Pública, não podendo nenhuma das Partes alterar as características destes contratos sem a prévia aprovação dos detentores dos CRI, seja da Oferta Restrita bem como da Oferta Pública.

1.6 Exigências da CVM: Em decorrência do estabelecido no item 1.5, acima, a Cedente declara seu conhecimento de que a CVM poderá realizar exigências relacionadas com a emissão dos CRI, hipótese em que a Cedente se compromete a colaborar com a Cessionária e o Coordenador Líder a sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela CVM, conforme venha a ser razoavelmente solicitado pela Cessionária.

1.7 Vinculação: A 1ª CCI objeto da Cessão de Créditos, nos termos deste instrumento, poderá, a exclusivo critério da Cessionária, ser vinculada à Oferta Pública definida no considerando "k" acima, por meio do resgate antecipado dos CRI objeto da Oferta Restrita, conforme previsto no Termo de Securitização, de forma que, nesta hipótese, o presente Contrato de Cessão permanecerá em pleno vigor, obrigando-se a Cedente a envidar seus melhores esforços para que a Devedora mantenha o curso e conformação dos Créditos Imobiliários da 1ª CCI previstos neste Contrato de Cessão e na Escritura de Superfície durante todo prazo da Oferta Pública, e ainda, permanecendo a Cedente vinculada em todas as obrigações por ela assumidas nos termos deste instrumento, até o integral pagamentos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários da 1ª CCI.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME nº 8738200 /2010

CLÁUSULA SEGUNDA - VALOR NOMINAL E VALOR DA CESSÃO

2.1 Valor Nominal: O valor nominal dos Créditos Imobiliários da 1ª CCI, representados pela 1ª CCI, em 05/05/2010, é de R$ 35.014.069,28 (trinta e cinco milhões quatorze mil sessenta e nove reais e vinte e oito centavos), a serem acrescidos da atualização monetária prevista no item 4.2 da Escritura de Superfície ("Valor Nominal").

2.2 Valor da Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários da 1ª CCI a Cessionária pagará à Cedente o valor de R$ 35.014.069,28 (trinta e cinco milhões quatorze mil sessenta e nove reais e vinte e oito centavos) ("Valor da Cessão"), em uma única parcela, quando da comprovação de atendimento de todas as Condições Precedentes (conforme abaixo definido), na conta corrente nº 5600-6, Agência nº 3369-3, Banco Bradesco S/A nº 237, de titularidade da Cedente.

2.2.1 Pago o Valor da Cessão, será dada pela Cedente à Cessionária plena e geral quitação com relação a esse valor, mediante a emissão do competente termo de quitação.

2.2.2 Do Valor da Cessão, R$ 686.042,70 (seiscentos e oitenta e seis mil, quarenta e dois reais e setenta centavos), correspondentes as 2 (duas) primeiras parcelas mensais do Preço Fixo da 1ª CCI, serão direcionados pela Cessionária, por conta e ordem da Cedente, que desde já autoriza e dá quitação dessa quantia, para constituição de um fundo de reserva na Conta do Patrimônio Separado (conforme adiante definida), a ser administrado pela Cessionária, com o objetivo único e exclusivo de fazer frente às obrigações relativas aos CRI, na forma do Termo de Securitização ("Fundo de Reserva").

CLÁUSULA TERCEIRA - DECLARAÇÕES, CONDIÇÕES PRECEDENTES, RECOMPRA COMPULSÓRIA E MULTA INDENIZATÓRIA

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

a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;

b) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida,

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8738200 2010

vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

c) a celebração do presente Contrato de Cessão e o cumprimento das obrigações nele assumidas (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; e (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

d) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;

e) não depende economicamente da outra Parte;

f) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato de Cessão, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

g) as discussões sobre o objeto deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

h) é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados; e

i) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação.

3.2 Declarações sobre os Créditos Imobiliários da 1ª CCI: A Cedente declara, ainda, que:

a) não se encontra impedida de realizar a Cessão de Créditos, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações, prerrogativas e garantias dos Créditos Imobiliários da 1ª CCI assegurados à Cedente nos termos da Escritura de Superfície;

b) a Escritura de Superfície consubstancia-se em relação contratual regularmente constituída, válida e eficaz, sendo verdadeiros os termos e valores nela indicados;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME nº 8738200

c) ressalvadas (a) a fração ideal de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) do Imóvel dada em hipoteca em primeiro grau em favor do Banco do Nordeste do Brasil S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 07.237.373-0187-62 ("Banco do Nordeste"), por meio da emissão da Cédula de Crédito Comercial nº 187.2007.2196.862 e firmada em 04 de abril de 2008 e aditada em 20 de novembro de 2009, firmada entre o Banco do Nordeste do Brasil S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 07.237.373-0187-62, a Cedente, dentre outros condôminos do Condomínio Naciguat e a administradora do Shopping Center Iguatemi; (b) a fração ideal de 3,77% (três inteiros e setenta e sete centésimos por cento) do Imóvel dada em hipoteca em primeiro grau em favor do Banco do Nordeste, por meio da emissão da Cédula de Crédito Comercial nº 187.2009.604.1629 emitida em 03 de dezembro de 2009, firmada entre o Banco do Nordeste, dentre outros condôminos do Condomínio Naciguat e a administradora do Shopping Center Iguatemi; a Superfície e a Alienação Fiduciária de Imóvel, os Créditos Imobiliários da 1ª CCI e o Imóvel encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Cedente a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Cedente de celebrar o presente Contrato de Cessão e/ou de realizar a Cessão de Créditos;

d) não tem conhecimento da existência de processos administrativos ou judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Cedente ou a Devedora, em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel, os Créditos Imobiliários da 1ª CCI ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão;

e) não tem conhecimento da existência de lançamentos de débitos fiscais sobre o Imóvel em decorrência de dívidas municipais ou federais vencidas;

f) não tem conhecimento da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários da 1ª CCI;

g) o terreno onde se localiza o Imóvel está livre de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar os Crédito Imobiliários;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - SP
8738200

h) não tem conhecimento da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental referente ao Imóvel;

i) não tem conhecimento da existência de débitos em nome da Cedente, da Devedora e/ou relativos ao Condomínio Naciguat perante o Instituto Nacional do Seguro Social - INSS que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários da 1ª CCI; e

j) não tem conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo o Imóvel, que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários da 1ª CCI.

3.3 Condições Precedentes: Para que a Cedente faça jus ao Valor da Cessão, as seguintes condições precedentes deverão ser atendidas, conforme disposto no item 2.2, acima ("Condições Precedentes"):

a) perfeita formalização de todos os Documentos da Oferta, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações de quotistas, necessárias para tanto, sendo que, no caso da Alienação Fiduciária de Imóvel, deverão ser obtidas, ainda, as declarações de anuência dos demais condôminos do Condomínio Naciguat ("Condôminos"), nos termos previstos na Escritura de Superfície, e, no caso da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, tais Condôminos deverão ser devidamente cientificados da constituição da referida garantia;

b) registro da Escritura de Superfície e prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula do Condomínio Naciguat, perante o competente Cartório de Registro de Imóveis;

c) registro (i) da Escritura de Emissão, (ii) deste Contrato de Cessão, (iii) do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (iv) do Contrato de Alienação Fiduciária de Cédulas de Crédito Imobiliário, (v) do Contrato de Fiança e (vi) do Termo de Securitização no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) Comarca(s) da(s) sede(s) das respectivas partes signatárias;

d) transferência de titularidade da 1ª CCI pela Cedente à Cessionária junto à CETIP;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
8738200
MICROFILME Nº /2010

e) registro do Termo de Securitização na Instituição Custodiante da 1ª CCI;

f) finalização do relatório de *due diligence* da operação em condições satisfatórias à Cessionária; e

g) emissão, subscrição e integralização dos CRI.

3.3.1 A Cedente será responsável pelo pagamento das despesas, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de notas, de registro de títulos e documentos e de registro de imóveis decorrentes das disposições contidas neste Contrato de Cessão.

3.3.2 A Cessionária poderá, a seu exclusivo critério, dispensar o atendimento de uma ou mais Condições Precedentes e realizar o pagamento do Valor da Cessão à Cedente, observado o disposto no item 2.2 e seus subitens, acima.

3.4 Recompra Compulsória: A Cessionária retrocederá os Créditos Imobiliários da 1ª CCI, no estado em que se encontrarem, à Cedente, observada ainda a deliberação dos titulares dos CRI da Oferta Restrita ou da Oferta Pública, conforme o caso, bem como na forma prevista no respectivo termo de securitização, que, nessa hipótese, adquirirá automática e compulsoriamente os Créditos Imobiliários da 1ª CCI e ficará obrigada a pagar à Cessionária, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Recompra, abaixo definido ("Recompra Compulsória"), caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos ("Evento(s) de Recompra Compulsória"):

a) se a Escritura de Superfície vier a ser rescindida por qualquer motivo;

b) caso a Devedora e/ou a Cedente requeira(m) sua recuperação judicial ou extrajudicial, tenha(m) sua falência requerida e não elidida no prazo legal ou decretada; ou esteja(m) sujeito(s) a qualquer forma de concurso de credores;

c) se ocorrer mora no pagamento de qualquer tributo, imposto, taxa ou outras contribuições, lançadas ou incidentes sobre o Condomínio Naciguat, exceto se (i) a exigibilidade desses créditos estiver suspensa e (ii) notificada para efetuar o pagamento desses débitos a Devedora e/ou a Cedente o fizer no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da notificação;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - R.P.
8738200 /2010

d) se não forem mantidos em dia os pagamentos de quaisquer outras contribuições, condomínios, contribuições associativas, lançadas ou incidentes sobre o Condomínio Naciguat, exceto se (i) a exigibilidade desses créditos estiver suspensa e (ii) notificada para efetuar o pagamento desses débitos a Devedora e/ou a Cedente o fizer no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da notificação;

e) se a Devedora e/ou a Cedente não mantiver(em) o Condomínio Naciguat em estado de conservação, segurança e habitabilidade, desde acarrete na diminuição do valor do Condomínio Naciguat, conforme avaliação a ser contratada pela Cessionária especialmente para este fim, às expensas da Cedente; ou caso a Devedora e/ou a Cedente realizar(em), sem o prévio e expresso consentimento da Cessionária, obras de demolição que diminuam o valor do Condomínio Naciguat, conforme avaliação a ser contratada pela Cessionária a especialmente para este fim, às expensas da Cedente;

f) se forem prestadas informações ou declarações falsas pela Devedora e/ou pela Cedente em quaisquer dos Documentos da Oferta;

g) ressalvadas as hipóteses expressamente previstas nos Documentos da Oferta, se ocorrer cessão ou transferência, pela Devedora e/ou pela Cedente, sem o consentimento da Cessionária, de seus direitos e obrigações decorrentes da Escritura de Superfície e/ou do Contrato de Cessão, conforme o caso;

h) ressalvadas as hipóteses expressamente previstas nos Documentos da Oferta, se ocorrer cessão ou transferência, pela Devedora e/ou pela Cedente, de seus direitos e obrigações decorrentes da Escritura de Superfície e/ou do Contrato de Cessão, conforme o caso, ou cessão, promessa de venda, alienação do imóvel ou constituição de quaisquer ônus, seja de que natureza for, exclusivamente sobre a fração do Condomínio Naciguat gravada com a Alienação Fiduciária de Imóvel;

i) se existir ação desapropriatória tendo por objeto o Condomínio Naciguat e o poder expropriante for imitido na posse (precária, provisória ou definitiva) do Condomínio Naciguat;

j) se houver a deterioração ou perecimento, total ou parcial, das Garantias, ou caso essas se tornem inúteis, inábeis ou impróprias para garantir as Obrigações

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - E.P.
8738200

Garantidas;

k) se ocorrer fusão, cisão, incorporação de sociedade, ativos ou ações, ou qualquer outro processo de reestruturação societária pela Devedora, ou, ainda, dissolução da Devedora, desde que: (a) a critério razoável do(s) Investidor(es), conforme deliberado em assembléia geral, a operação societária deteriore significativamente o nível de risco de crédito da Devedora; ou (b) comprometa o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo, neste caso, desde que tal evento não tenha sido satisfatoriamente sanado, a critério razoável do(s) Investidor(es), conforme deliberado em assembléia geral, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de sua ocorrência; ou (c) se, em qualquer hipótese, a Cedente deixe de controlar a Devedora;

l) se ocorrer o inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora, incluindo obrigações pecuniárias oriundas de aceleração de quaisquer contratos, junto à terceiros, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), desde que tal evento não tenha sido plenamente sanado num prazo de 30 (trinta) dias contados de sua ocorrência;

m) se a Devedora vier a sofrer protesto legítimo de títulos, desde que o montante individual ou agregado seja igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), e desde que tal evento não tenha sido plenamente sanado num prazo de 30 (trinta) dias contados de sua ocorrência;

n) se houver criação de qualquer ônus ou gravame exclusivamente sobre a fração do Condomínio Naciguat gravada com a Alienação Fiduciária de Imóvel, de qualquer natureza judicial, extrajudicial, negocial ou não;

o) se ocorrer qualquer fato ou circunstância que afete a capacidade da Devedora e/ou da Cedente de cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Oferta e que isto implique, a critério razoável do(s) Investidor(es), conforme deliberado em assembléia geral, deterioração significativa do nível do risco de crédito da Devedora e/ou da Cedente, desde que tal evento não tenha sido satisfatoriamente sanado num prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da sua ocorrência; ou

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - SP
8738200

p) caso ocorra qualquer das hipóteses previstas em lei.

3.4.1 O valor de recompra dos Créditos Imobiliários da 1ª CCI, na hipótese de ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória, corresponderá ao saldo devedor de todos os CRI em circulação na data prevista pela Cessionária para pagamento desses CRI, calculado conforme disposto no Termo de Securitização ("Valor de Recompra").

3.5 Prazo de Recompra Compulsória: A Cedente pagará o Valor de Recompra no prazo de até 30 (trinta) dias a contar do recebimento de notificação realizada pela Cessionária, noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória ("Prazo de Recompra Compulsória").

3.5.1 O Valor de Recompra será atualizado e remunerado da mesma forma que os Créditos Imobiliários da 1ª CCI e, na hipótese de mora, incidirão, sobre o Valor de Recompra, os encargos moratórios previstos na Escritura de Superfície, a partir do decurso do Prazo de Recompra Compulsória até a data de seu efetivo pagamento.

3.6 Prevalência da Obrigação de Recompra Compulsória: A obrigação de Recompra Compulsória configura um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que a Cedente obriga-se de forma definitiva, irrevogável e irretratável a pagar à Cessionária o Valor de Recompra, na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória, independentemente do estado em que os Créditos Imobiliários da 1ª CCI se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando da Recompra Compulsória.

3.7 Eventos de Multa Indenizatória: A Cedente responderá pela existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários da 1ª CCI durante todo o prazo de duração da Escritura de Superfície, de modo que a Cedente pagará à Cessionária a Multa Indenizatória, abaixo definida, caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos ("Eventos de Multa Indenizatória"):

a) a existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários da 1ª CCI seja contestada pela Devedora e/ou pela Cedente, judicial ou extrajudicialmente, ou a inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários da 1ª CCI seja reconhecida em primeira instância, no todo ou em parte, sob qualquer fundamento, inclusive com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, total ou parcial, da Escritura de Superfície, ainda que tal

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME nº 8738200 /2010

contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários da 1ª CCI, ou seja decorrente de falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas pela Devedora na Escritura de Superfície e pela Cedente neste Contrato de Cessão; ou

b) o direito à Recompra Compulsória, de que é titular a Cessionária, não puder ser exercido, em sua plenitude, por qualquer motivo.

3.8 Multa Indenizatória: Em ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, a Cedente se obriga, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Cessionária multa, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor corresponderá ao saldo devedor do CRI à época do efetivo pagamento da multa em questão, calculado conforme disposto no Termo de Securitização e acrescido de todos os seus encargos contratuais e legais ("Multa Indenizatória").

3.8.1 Após o efetivo pagamento da Multa Indenizatória, a Cedente se sub-rogará à Cessionária em todos os Créditos Imobiliários da 1ª CCI eventualmente existentes.

3.8.2 Sem prejuízo do pagamento da Multa Indenizatória, fica desde logo ressalvado pelas Partes o direito da Cessionária a eventual indenização suplementar, caso o valor do prejuízo exceda ao previsto no item 3.9, acima.

3.9 Prazo de Pagamento e Encargos Moratórios: A Multa Indenizatória será paga no prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento, pela Cedente, de simples notificação por escrito a ser enviada pela Cessionária noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, sob pena de incidência, sobre os valores em atraso, de multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários da 1ª CCI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário.

CLÁUSULA QUARTA - GARANTIAS

4.1 Garantias: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, estão sendo celebrados os seguintes instrumentos de constituição das Garantias:

a) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
8738200
MICROFILME Nº

b) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

c) Contrato de Alienação Fiduciária de Cédulas de Crédito Imobiliário; e

d) Contrato de Fiança.

CLÁUSULA QUINTA - ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª CCI

5.1 Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários da 1ª CCI: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários da 1ª CCI e ao controle das Garantias oferecidas serão exercidas pela Cessionária, sendo certo que a cobrança judicial, caso necessária, será efetuada por advogados especializados.

5.2 Pagamentos feitos pela Devedora: Todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários da 1ª CCI efetuados pela Devedora, a partir desta data, serão diretamente creditados na Conta corrente nº 0001376-5, Agência nº 3391, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Cessionária, ou outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito ("Conta do Patrimônio Separado"), sendo vedado à Cedente receber diretamente quaisquer desses pagamentos.

5.2.1 Caso receba, indevidamente, quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários da 1ª CCI, a Cedente se obriga, desde já, a repassar tais recursos para a Conta do Patrimônio Separado em até 5 (cinco) dias úteis da data de recebimento.

CLÁUSULA SEXTA - ANUÊNCIA DA DEVEDORA

6.1 Anuência da Devedora: A Devedora se declara ciente e concorda plenamente com todas as cláusulas, termos e condições deste Contrato de Cessão, comparecendo neste instrumento, ainda, para anuir expressamente com a Cessão de Créditos, nos termos do artigo 290 do Código Civil.

CLÁUSULA SÉTIMA - GUARDA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS E EXECUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES

7.1 Guarda de Documentos: As Partes estabelecem que a Cedente será responsável, como fiel depositária, pela guarda de uma via original de cada um dos Documentos da Oferta, bem como

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas - S.P.
MICROFILME Nº 8738200

pelos demais documentos que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Créditos Imobiliários da 1ª CCI ("Documentos Comprobatórios").

7.1.1 Quando solicitado, a Cedente deverá fornecer à Cessionária os documentos sob a sua guarda em até 20 (vinte) dias úteis, a contar do recebimento da solicitação neste sentido.

7.2 Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA OITAVA - DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1 Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços constantes do preâmbulo deste Contrato de Cessão, ou em outros que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso deste Contrato de Cessão.

Se para a Cedente
LGR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1235, Sala 501, Parte
Rio de Janeiro - RJ, CEP 22440-034
At.: Sr. Dorival Regini de Andrade
Telefone: 21-2529-2233
Fax: 21-2512-9206
E-mail: dorivalregini@lgr.com.br

Se para a Cessionária
GAIA SECURITIZADORA S.A.
Rua do Rocio, nº 288, 1º andar
São Paulo - SP, CEP 04552-000
At.: Sr. João Paulo Pacifico
E-mail: joao.pacifico@gaiasec.com.br
Website: www.gaiasec.com.br

Se para a Devedora
LGR SSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1235, Sala 501, Parte

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas - S.P.
MICROFILME Nº 8738200

Rio de Janeiro - RJ, CEP 22440-034
At.: Sr. Dorival Regini de Andrade
Telefone: 21-2529-2233
Fax: 21-2512-9206
E-mail: dorivalregini@lgr.com.br

8.2 Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

8.3 Negócio Complexo: As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Contrato de Cessão, dos demais Documentos da Oferta, razão por que nenhum dos Documentos da Oferta poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

CLÁUSULA NONA - FORO DE ELEIÇÃO

9.1 Foro de Eleição: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Contrato de Cessão, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

CLÁUSULA DEZ - DISPOSIÇÕES FINAIS

10.1 Sucessão: O presente Contrato de Cessão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

10.2 Cessão: A Cedente e a Devedora não poderão ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou com quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Cessão, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da Cessionária. Já a Cessionária poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou com quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Cessão, independentemente da autorização da Cedente e da Devedora.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas - S.P.
MICROFILME Nº 8738200 2010

10.3 Novação: O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Contrato de Cessão ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

10.4 Vigor: Este Contrato de Cessão entra em vigor na data de sua assinatura e finda com o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas, não podendo, entretanto, ser rescindido até que a Cedente, a Cessionária e a Devedora tenham cumprido todas as suas obrigações com relação ao CRI que será emitido.

10.5 Cumulatividade: Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato de Cessão são cumulativos, e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei.

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

São Paulo, SP, 05 de maio de 2010.

LGR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
Cedente

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

GAIA SECURITIZADORA S.A.
Cessionária

João Paulo dos Santos Pacífico
Diretor

Nome:
Cargo:

Paula Cavalheiro Visabeli
RG: 28.074.954-5
CPF: 281.772.218-33

Nome:
Cargo:

LGR SSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
Devedora

Nome:

Nome:

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8738200 /2010

Cargo: Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome: FERNANDA HERMANNY
RG nº: 9516 MRE
CPF/MF nº: 014729277-88

Nome:
RG nº:
CPF/MF nº:

Flávio Scarpelli de Souza
RG: 30.372.545-X
CPF: 293.224.508-27

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças celebrado em 05 de maio de 2010, entre a LGR Empreendimentos e Participações Ltda., a Gaia Securitizadora S.A. e a LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda.)

GAIASEC

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas - S.P
MICROFILME Nº 8738200 2010

ANEXO I - 1ª CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 05/05/2010

SÉRIE	ISSA	NÚMERO	0001	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: LGR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.							
CNPJ/MF: nº 32.154.783/0001-54							
ENDEREÇO: Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1235							
COMPLEMENTO	Sala 501, Parte	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22440-034

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS							
CNPJ/MF: 17.343.682/0001-38							
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 4.200							
COMPLEMENTO	Bloco 4, Grupo 514	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RH	CEP	22640-102

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: LGR SSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.							
CNPJ/MF: 10.329.351/0001-02							
ENDEREÇO: Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1.235							
COMPLEMENTO	Sala 501, Parte	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22440-034

4. TÍTULO
Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície lavrada, em 05 de maio de 2010, perante o 23º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELA CCI:
R$ 35.014.068,28 (trinta e cinco milhões quatorze mil sessenta e oito reais e vinte e oito centavos)

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídica - S.P
MICROFILME Nº 8738200 /2010

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1 PRAZO	180 (cento e oitenta) meses
6.2 FORMA DE PAGAMENTO	178 (cento e setenta e oito) parcelas mensais
6.3 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	a cada período anual, com base na variação acumulada do IGP-DI/FGV
6.4 DATA DE INÍCIO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	10/08/2010
6.5 DATA DE VENCIMENTO FINAL	10/05/2025
6.6 MULTA MORATÓRIA	2% (dois por cento) ao mês
6.7 JUROS DE MORA	1% (um por cento) ao mês
6.8 PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal

GAIASEC

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes

LGR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1235, Sala 501, Parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.154.783/0001-54, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como "Cedente"),

GAIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, 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 "Cessionária"), e

LGR SSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1235, Sala 501, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.329.351/0001-02, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como "Devedora").

(a Cedente, a Cessionária e a Devedora adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte"),

II - CONSIDERANDO QUE:

a) o empreendimento imobiliário denominado Shopping Center Iguatemi Bahia, localizado na Avenida Tancredo Neves, 148, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, foi desenvolvido sobre o terreno objeto da matrícula nº 10.404, da matrícula nº 14.376, dentre outras, todas do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, com área total construída de 166.000 m² e área bruta locável de 72.002,32 m² ("Shopping Iguatemi Salvador");

b) o Shopping Iguatemi Salvador é constituído pelo: (i) Condomínio Naciguat, desenvolvido

sobre o terreno objeto da matrícula nº 10.404, do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, e titular de 67,83% (sessenta e sete inteiros e oitenta e três centésimos por cento) da área bruta locável do Shopping Iguatemi Salvador ("Condomínio Naciguat"); (ii) Condomínio Riguat, desenvolvido sobre o terreno objeto da matrícula nº 14.376, do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, e titular de 10,33% (dez inteiros e trinta e três centésimos por cento) da área bruta locável do Shopping Iguatemi Salvador; e (iii) determinadas lojas, correspondentes a 21,84% (vinte e um inteiros e oitenta e quatro centésimos por cento) da área bruta locável total do Shopping Iguatemi Salvador;

c) a Cedente é titular do domínio e legítima proprietária da fração ideal de 22,36% (vinte e dois inteiros e trinta e seis centésimos por cento) do Condomínio Naciguat, sendo referida fração ideal do Condomínio Naciguat, para todos os fins e efeitos deste Contrato de Cessão, doravante denominada simplesmente como "Imóvel";

d) por meio da Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície lavrada, em 05 de maio de 2010, perante o 23º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Escritura de Superfície"), a Cedente concedeu à Devedora, a título oneroso, o direito real de superfície sobre o Imóvel, abrangendo todas as suas acessões e benfeitorias, bem como o respectivo espaço aéreo ("Direito Real de Superfície"), restando à Cedente a titularidade sobre a propriedade residual do Imóvel ("Solo"), re-ratificada em 05 de julho de 2010, nos termos da Escritura de Re-ratificação de Outra Concessão de Direito Real de Superfície lavrada perante o 23º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Escritura de Rerratificação I"), e rerratificada em 28 de setembro de 2010, nos termos da Escritura de Rerratificação da Concessão de Direito Real de Superfície, lavradas perante o 23º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Escritura de Rerratificação II");

e) em contraprestação à concessão do Direito Real de Superfície, nos termos da Escritura de Superfície, a Devedora ficou obrigada a pagar (i) 178 (cento e setenta e oito) parcelas mensais fixas de R$ 806.233,60 (oitocentos e seis mil, duzentos e trinta e três reais e sessenta centavos), a primeira delas vencendo-se em 10/08/2010, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes (ii) 15 (quinze) parcelas anual fixas de R$ 334.731,02 (trezentos e trinta e quatro mil setecentos e trinta e um reais e dois centavos), a primeira vencendo-se em 10/02/2011 ("Preço Fixo"), atualizadas monetariamente, a cada período anual, ou na menor periodicidade prevista em lei, com base na variação acumulada do

Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-DI/FGV"), bem como (iii) remuneração adicional no valor de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), devido na data de 10 de maio de 2025, atualizado monetariamente, a cada período anual, ou na menor periodicidade prevista em lei, com base na variação acumulada do IGP-DI/FGV ("Preço Fixo Adicional"), na forma prevista nos Itens 4.1 em 4.2. da Escritura de Superfície, e (iv) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora à Cedente em virtude da Escritura de Superfície, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Superfície (sendo adiante, a totalidade dos direitos creditórios descritos nos incisos "i", "ii", "iii" e "iv" acima designados simplesmente como "Créditos Imobiliários");

f) por meio do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural ("Escritura de Emissão") firmado em 05 de maio de 2010, entre a Cedente, a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário", conforme o caso) e a Devedora, a Cedente emitiu, nos termos da Lei n.º 10.931/04, conforme alterada, 3 (três) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, devidos pela Devedora e originados por meio da Escritura de Superfície, sendo (i) a 1ª CCI representativa de 39,03088683% (trinta e nove inteiros, três milhões, oitenta e oito mil, seiscentos e oitenta e três centésimos de milionésimo por cento) do Preço Fixo, que corresponde a R$ 35.014.068,28 (trinta e cinco milhões, quatorze mil, sessenta e oito reais e vinte e oito centavos), na data de 05/05/2010, (ii) a 2ª CCI representativa de 60,96911317% (sessenta inteiros, noventa e seis milhões, novecentos e onze mil, trezentos e dezessete centésimos de milionésimo por cento) do Preço Fixo, que corresponde a R$ 54.694.549,01 (cinqüenta e quatro milhões, seiscentos e noventa e quatro mil, quinhentos e quarenta e nove reais e um centavo), na data de 05/05/2010, e (ii) a 3ª CCI, representativa da totalidade do Preço Fixo Adicional, com valor de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), na data de assinatura do presente aditamento;

g) em 05 de maio de 2010, por meio da celebração do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças firmado entre a Cedente e a Devedora, a Cedente cedeu a parcela dos Créditos Imobiliários representados pela 1ª CCI à Cessionária ("Contrato de Cessão 1ª CCI" e "Créditos Imobiliários da 1ª CCI", respectivamente), que

serviram de lastro para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 6ª Série da 4ª Emissão da Cessionária, nos termos da Lei nº 9.514/1997 ("CRI da 6ª Série"), conforme condições estabelecidas no respectivo termo de securitização;

h) em garantia do cumprimento de (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora na Escritura de Superfície e suas posteriores alterações, o que inclui, principalmente, mas não se limitando, o pagamento dos Créditos Imobiliários, e (ii) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão 1ª CCI e suas posteriores alterações, o que inclui, principalmente, mas não se limitando, a Recompra Compulsória e a Multa Indenizatória, abaixo definida ("Obrigações Garantidas"), foram constituídas, em favor da Cessionária, as seguintes garantias:

h.1) por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia firmado em 05 de maio de 2010, entre a Devedora, a Cedente e a Cessionária ("Contrato de Alienação Fiduciária"), a Cedente e a Devedora alienaram fiduciariamente à Cessionária a fração ideal de 15,85% (quinze inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) do Imóvel, na parte em que lhes é cabida, respectivamente, de forma que a Cedente alienou fiduciariamente o direito real de propriedade que detém sobre o Solo, enquanto a Devedora alienou fiduciariamente o Direito Real de Superfície que detém sobre o Imóvel ("Alienação Fiduciária de Imóvel"), que poderá, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária ser objeto de liberações parciais; e

h.2) por meio do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia ("Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios") firmado em 05 de maio de 2010, entre a Devedora, a Cessionária e a Aliansce Administração de Shopping Centers Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.554.714/0001-65 ("Administradora"), contando, ainda, com a interveniência da Cedente, a Devedora cedeu fiduciariamente os Direitos Creditórios (definidos no referido instrumento), em favor da Cessionária ("Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios");

i) por meio do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 29 de setembro de 2010, entre a Cedente, a Cessionária e a Devedora, a Cessionária adquiriu a parcela dos Créditos Imobiliários representada pela 2ª CCI e pela 3ª CCI ("Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI");

j) os CRI da 6ª Série serão resgatados imediatamente após o encerramento da liquidação financeira da oferta dos CRI da presente Emissão (conforme abaixo definido), de modo que os Créditos Imobiliários 1ª CCI, bem como a respectiva 1ª CCI que o representa, estejam livres para, em conjunto com a 2ª CCI e a 3ª CCI, servirão de lastro para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 7ª e 8ª Séries da 4ª Emissão da Cessionária, nos termos da Lei nº 9.514/1997 ("CRI" e "Emissão", respectivamente), conforme condições estabelecidas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários a ser celebrado, em 29 de setembro de 2010, entre a Cessionária e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização");

k) os CRI serão objeto de oferta de distribuição pública, intermediada pelo Banco BTG Pactual S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001.45, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), nos termos da Instrução CVM nº 400/2003 e da Instrução CVM nº 414/2004 ("Oferta Pública");

l) as Partes pretendem aditar o Contrato de Cessão 1ª CCI, a fim de prever (i) a alteração do item "d" das considerações estabelecidas na seção II do instrumento, para que constem as rerratificaçãos da Escritura de Superfície, conforme as Escrituras de Rerratificação; (ii) a alteração do item "e" das considerações, com a finalidade de prever a alteração do conteúdos dos Créditos Imobiliários, oriundos da Escritura de Superfície, conforme rerratificada; (iii) a alteração do item "f" das considerações, com o objetivo de alterar o Preço que representa a 3ª CCI; (iv) a alteração "j" das considerações, visando implementar a previsão do momento do regate dos CRI das 6ª Séria; e (v) ao final do 3º (terceiro) ano contado da data de emissão dos CRI, ou seja, a partir de 05 de maio de 2013, a Cedente, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, poderá recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários;

m) isto posto, integram a Oferta Pública os seguintes instrumentos: (i) a Escritura de Superfície; (ii) a Escritura de Rerratificação; (iii) a Escritura de Emissão; (iv) o Contrato de Cessão 1ª CCI, (v) o Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária; (vii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (viii) o Termo de Securitização; (ix) o Instrumento Particular de Contrato de Distribuição a ser firmado em 16 de setembro de 2010, entre a Cessionária e o Coordenador Líder ("Contrato de Distribuição"); e (ix) os Boletins de Subscrição dos CRI, bem como todos e quaisquer aditamentos aos instrumentos acima descritos ("Documentos da Oferta").

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão Créditos e Outras Avenças ("Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão 1ª CCI"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão 1ª CCI, exceto quando de outra forma previsto neste instrumento, adotam-se as definições constantes do Contrato de Cessão 1ª CCI.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

2.1. O presente Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão 1ª CCI tem por objeto a alteração (i) do conteúdo da definição de Escritura de Superfície, presente no item "d" das considerações, de modo que a definição preveja as rerratificações da escritura referida, conforme as Escrituras de Rerratificação; (ii) da definição de Créditos Imobiliários, estabelecida no item "e" das considerações deste aditamento, de forma que estas definições passem a prever a exclusão do Preço Variável e a inclusão do Preço Fixo Adicional, estabelecido na Escritura de Superfície, conforme rerratificada; (iii) da representação da 3ª CCI, conforme disposta no considerando "f", contemplando a alteração do Preço Variável para Preço Fixo Adicional, de acordo com o exposto na Escritura de Superfície rerratificada; (iv) do considerando "j", por meio do implemento das informações referentes à previsão da 1ª CCI, em conjunto com a 2ª CCI e a 3ª CCI, lastrear os CRI da 7ª e 8ª Séries da 4ª Emissão da Cessionária; e (v) do constante no conteúdo da Cláusula Terceira do Contrato de Cessão 1ª CCI, por meio da inclusão do item 3.10, de forma que o instrumento passe a prever que ao final do 3º (terceiro) ano contado da data de emissão dos CRI, ou seja, a partir de 05 de maio de 2013, a Cedente, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, poderá recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários"), mediante o pagamento do valor de recompra dos Créditos Imobiliários, que será definido nos termos da fórmula constante do item 3.10 acima referido:

GAIASEC

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

3.1. De forma a contemplar a alteração das referidas considerações, dispostas no item 2.1 deste aditamento e do conteúdo da Cláusula Terceira do Contrato de Cessão 1ª CCI, observando a inclusão da Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários no Contrato de Cessão 1ª CCI, nos termos descritos no item 2.1. acima, as Partes acordam, de mútuo e comum acordo, alterar (i) o Considerando "d"; (ii) o Considerando "e"; (iii) o Considerando "f"; (iv) o Considerando "j"; e (v) a Cláusula Terceira do Contrato de Cessão 1ª CCI, incluindo as disposição constante do item 3.10, que contará com a seguinte redação:

"II - CONSIDERANDO QUE:

(...)

d) por meio da Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície lavrada, em 05 de maio de 2010, perante o 23º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Escritura de Superfície"), a Cedente concedeu à Devedora, a título oneroso, o direito real de superfície sobre o Imóvel, abrangendo todas as suas acessões e benfeitorias, bem como o respectivo espaço aéreo ("Direito Real de Superfície"), restando à Cedente a titularidade sobre a propriedade residual do Imóvel ("Solo"), re-ratificada em 05 de julho de 2010, nos termos da Escritura de Re-ratificação de Outra Concessão de Direito Real de Superfície lavrada perante o 23º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Escritura de Rerratificação I"), e rerratificada em 28 de setembro de 2010, nos termos da Escritura de Rerratificação da Concessão de Direito Real de Superfície, lavradas perante o 23º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Escritura de Rerratificação II");

e) em contraprestação à concessão do Direito Real de Superfície, nos termos da Escritura de Superfície, a Devedora ficou obrigada a pagar (i) 178 (cento e setenta e oito) parcelas mensais fixas de R$ 806.233,60 (oitocentos e seis mil, duzentos e trinta e três reais e sessenta centavos), a primeira delas vencendo-se em 10/08/2010, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes (ii) 15 (quinze) parcelas anual fixas de R$ 334.731,02 (trezentos e trinta e quatro mil setecentos e trinta e um reais e dois centavos), a primeira vencendo-se em 10/02/2011 ("Preço Fixo"), atualizadas monetariamente, a cada período anual, ou na menor periodicidade prevista em lei, com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-DI/FGV"), bem como (iii) remuneração adicional no valor de R$

15.000.000,00 (quinze milhões de reais), devido na data de 10 de maio de 2025, atualizado monetariamente, a cada periodo anual, ou na menor periodicidade prevista em lei, com base na variação acumulada do IGP-DI/FGV ("Preço Fixo Adicional"), e (iv) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora à Cedente em virtude da Escritura de Superfície, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Superfície (sendo adiante, a totalidade dos direitos creditórios descritos nos incisos "i", "ii", "iii" e "iv" acima designados simplesmente como "Créditos Imobiliários")

f) por meio do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural ("Escritura de Emissão") firmado em 05 de maio de 2010, entre a Cedente, a Pentágono S.A. Distribuidora de Titulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário") e a Devedora, a Cedente emitiu, nos termos da Lei n.º 10.931/04, conforme alterada, 3 (três) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, devidos pela Devedora e originados por meio da Escritura de Superfície, sendo (i) a 1ª CCI representativa de 39,03088683% (trinta e nove inteiros, três milhões, oitenta e oito mil, seiscentos e oitenta e três centésimos de milionésimo por cento) do Preço Fixo, que corresponde a R$ 35.014.068,28 (trinta e cinco milhões, quatorze mil, sessenta e oito reais e vinte e oito centavos), na data de 05/05/2010, (ii) a 2ª CCI representativa de 60,96911317% (sessenta inteiros, noventa e seis milhões, novecentos e onze mil, trezentos e dezessete centésimos de milionésimo por cento) do Preço Fixo, que corresponde a R$ 54.694.549,01 (cinquenta e quatro milhões, seiscentos e noventa e quatro mil, quinhentos e quarenta e nove reais e um centavo), na data de 05/05/2010, e (ii) a 3ª CCI, representativa da totalidade do Preço Fixo Adicional, com valor de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), na data de assinatura do presente aditamento;
(...)

j) posteriormente, a 2ª e a 3ª CCI serão cedidas pela Cedente à Cessionária, por meio da celebração do competente contrato de cessão ("Contrato de Cessão da 2ª CCI e da 3ª CCI"), e servirão, em conjunto com a 1ª CCI, que será resgatada imediatamente após o encerramento da liquidação financeira da oferta dos certificados de recebíveis imobiliários da 7ª e 8ª Séries da 4ª Emissão da Cessionária ("CRI" e "Emissão") e com as Garantias, de lastro para a referida Emissão, nos termos da Lei nº 9.514/1997, conforme

condições estabelecidas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários a ser celebrado, em 29 de setembro de 2010, entre a Cessionária e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização")
(...)"

*"**CLASULA TERCEIRA - DECLARAÇÕES, CONDIÇÕES PRECEDENTES, RECOMPRA COMPULSÓRIA E MULTA INDENIZATÓRIA***
(...)

3.10. Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários: Fica desde já ajustado entre as Partes que ao final do 3º (terceiro) ano contado da data de emissão dos CRI, ou seja, a partir de 05 de maio de 2013, *a Cedente, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, poderá recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários"), mediante o pagamento do valor de recompra dos Créditos Imobiliários, que será o maior dos valores (a) e (b) abaixo ("Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários"), que será o maior dos valores (a) e (b) abaixo:*

(a) VRE = VN; e

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

VRE: Amortização extraordinária ou o resgate antecipado, conforme o caso.
VN: SDa, conforme definido na Cláusula Quinta do Termo de Securitização. 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 do Termo de Securitização.
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.*

3.10.1. Para a realização da Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, a Cedente deverá comunicar a sua realização à Cessionária, a qual, por sua vez, realizará o resgate compulsório dos CRI, em conformidade com o item 6.5 do Termo de Securitização."

CLÁUSULA QUARTA - DAS RATIFICAÇÕES E DO REGISTRO

4.1. Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com o aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

CLÁUSULA QUINTA - DO FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

5.1. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão 1ª CCI, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

5.2. Este Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão 1ª CCI é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão 1ª CCI em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 29 de setembro 2010.

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

Página de assinaturas 1/3 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em 29 de setembro de 2010, entre a LGR Empreendimentos e Participações Ltda., a LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda. e a Gaia Securitizadora S.A.

LGR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Cedente

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Página de assinaturas 2/3 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em 29 de setembro de 2010, entre a LGR Empreendimentos e Participações Ltda., a LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda. e a Gaia Securitizadora S.A.

GAIA SECURITIZADORA S.A.

Cessionária

Nome: Carla C. Cavalheiro Lobato
Cargo: Diretora

Nome: Flávio Scarpelli de Souza
RG: 30.372.545-X
CPF: 293.224.508-27
Cargo:

Página de assinaturas 3/3 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em 29 de setembro de 2010, entre a LGR Empreendimentos e Participações Ltda., a LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda. e a Gaia Securitizadora S.A.

LGR SSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Devedora

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:
RG nº:
CPF/MF nº:

Nome:
RG nº:
CPF/MF nº:

ANEXO VI

- Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes

LGR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1235, Sala 501, Parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.154.783/0001-54, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como "Cedente"),

GAIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, 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 "Cessionária"), e

LGR SSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1235, Sala 501, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.329.351/0001-02, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como "Devedora").

(a Cedente, a Cessionária e a Devedora adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte"),

II - CONSIDERANDO QUE:

a) o empreendimento imobiliário denominado Shopping Center Iguatemi Bahia, localizado na Avenida Tancredo Neves, 148, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, foi desenvolvido sobre o terreno objeto da matrícula nº 10.404, da matrícula nº 14.376, dentre outras, todas do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, com área total construída de 166.000 m² e área bruta locável de 72.002,32 m² ("Shopping Iguatemi Salvador");

b) o Shopping Iguatemi Salvador é constituído: (i) pelo Condomínio Naciguat, desenvolvido sobre o terreno objeto da matrícula nº 10.404, do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, e titular de 67,83% (sessenta e sete inteiros e oitenta e três centésimos por cento) da área bruta locável do Shopping Iguatemi Salvador ("Condomínio Naciguat"); (ii) pelo Condomínio Riguat, desenvolvido sobre o terreno objeto da matrícula nº 14.376, do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, e titular de 10,33% (dez inteiros e trinta e três centésimos por cento) da área bruta locável do Shopping Iguatemi Salvador; e (iii) por determinadas lojas, correspondentes a 21,84% (vinte e um inteiros e oitenta e quatro centésimos por cento) da área bruta locável total do Shopping Iguatemi Salvador.

c) a Cedente é titular do domínio e legítima proprietária da fração ideal de 22,36% (vinte e dois inteiros e trinta e seis centésimos por cento) do Condomínio Naciguat, sendo referida fração ideal do Condomínio Naciguat, para todos os fins e efeitos deste Contrato de Cessão, doravante denominada simplesmente como "Imóvel";

d) por meio da Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície lavrada, em 05 de maio de 2010, perante o 23º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Escritura de Superfície"), a Cedente concedeu à Devedora, a título oneroso, o direito real de superfície sobre o Imóvel, abrangendo todas as suas acessões e benfeitorias, bem como o respectivo espaço aéreo ("Direito Real de Superfície"), restando à Cedente a titularidade sobre a propriedade residual do Imóvel ("Solo"), re-ratificada em 05 de julho de 2010, nos termos da Escritura de Re-ratificação de Outra Concessão de Direito Real de Superfície lavrada perante o 23º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Escritura de Rerratificação I"), e rerratificada em 28 de setembro de 2010, nos termos da Escritura de Rerratificação da Concessão de Direito Real de Superfície, lavradas perante o 23º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Escritura de Rerratificação II");

e) em contraprestação à concessão do Direito Real de Superfície, nos termos da Escritura de Superfície, a Devedora ficou obrigada a pagar, (i) 178 (cento e setenta e oito) parcelas mensais fixas de R$ 806.233,60 (oitocentos e seis mil duzentos e trinta e três reais e sessenta centavos), a primeira delas vencendo-se em 10/08/2010, e as demais no mesmo

dia dos meses subsequentes e (ii) 15 (quinze) parcelas anual fixas de R$ 334.731,02 (trezentos e trinta e quatro mil setecentos e trinta e um reais e dois centavos), a primeira vencendo-se em 10/02/2011, e as demais no mesmo dia e mês dos anos subsequentes ("Preço Fixo"), atualizadas monetariamente, a cada período anual, ou na menor periodicidade prevista em lei, com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços-Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getulio Vargas ("IGP-DI/FGV"), bem como (iii) remuneração adicional no valor de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), devido na data de 10 de maio de 2025, atualizado monetariamente, a cada período anual, ou na menor periodicidade prevista em lei, com base na variação acumulada do IGP-DI/FGV ("Preço Fixo Adicional"), na forma prevista no Itens 4.1 e 4.2. da Escritura de Superfície, e (iv) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora à Cedente em virtude da Escritura de Superfície, incluindo a Indenização prevista no item 9.4 da Escritura de Superfície, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Superfície (sendo adiante, a totalidade dos direitos creditórios descritos nos incisos "i", "ii", "iii" e "iv" acima designados simplesmente como "Créditos Imobiliários");

f) por meio do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural firmado em 05 de maio de 2010, entre a LGR, a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, e alterada em 29 de setembro de 2010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário", conforme o caso), e a Devedora, a LGR emitiu, nos termos da Lei nº 10.931/04, conforme alterada, 3 (três) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, devidos pela Devedora e originados por meio da Escritura de Superfície, sendo a primeira representativa de 39,03088683% (trinta e nove inteiros, três milhões, oitenta e oito mil, seiscentos e oitenta e três centésimos de milionésimo por cento) do Preço Fixo, que corresponde, na data de 05/05/2010, a R$ 35.014.069,28 (trinta e cinco milhões quatorze mil sessenta e nove reais e vinte e oito centavos) ("1ª CCI"), a segunda representativa de 60,96911317% (sessenta inteiros, noventa e seis milhões, novecentos e onze mil, trezentos e dezessete centésimos de milionésimo por cento) do Preço Fixo, que corresponde, na data de 05/05/2010, a R$ 54.694.549,01 (cinquenta e quatro milhões seiscentos e noventa e quatro mil quinhentos e quarenta e nove reais e um centavo) ("2ª CCI"), e a terceira,

representativa da totalidade do Preço Fixo Adicional, em montante R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), na data de assinatura do presente instrumento ("3ª CCI" e, em conjunto com a 1ªCCI e a 2ª CCI, adiante denominadas "CCI");

g) em 05 de maio de 2010, por meio da celebração do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças firmado entre a Cedente e a Cessionária, a Cedente cedeu a parcela dos Créditos Imobiliários representados pela 1ª CCI à Cessionária ("Contrato de Cessão 1ª CCI" e "Créditos Imobiliários da 1ª CCI", respectivamente), que serviram de lastro para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 6ª Série da 4ª Emissão da Cessionária, nos termos da Lei nº 9.514/1997 ("CRI da 6ª Série"), conforme condições estabelecidas no respectivo termo de securitização;

h) em garantia do cumprimento de (i) de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora na Escritura de Superfície e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como da Indenização, conforme previsto no item 9.4 da Escritura de Superfície, (ii) de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Interveniente Anuente no Contrato de Cessão 1ª CCI e suas posteriores alterações, o que inclui o cumprimento da obrigação de Recompra Compulsória e o pagamento da Multa Indenizatória, e (iii) de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Interveniente Anuente neste instrumento e suas posteriores alterações, o que inclui o cumprimento da obrigação de Recompra Compulsória e o pagamento de Multa Indenizatória, conforme definidas no Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI (sendo a totalidade das obrigações descritas nos incisos "i", "ii" e "iii" acima adiante designadas simplesmente como "Obrigações Garantidas"), foram constituídas, em favor da Cessionária, as seguintes garantias:

h.1) por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia firmado em 05 de maio de 2010, entre a Devedora, a Cedente e a Cessionária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"), a Cedente e a Devedora alienaram fiduciariamente à Cessionária a fração ideal de 15,85% (quinze inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) do Imóvel, na parte em que lhes é cabida, respectivamente, de forma que a Cedente alienou fiduciariamente o direito real de propriedade que detém sobre o Solo,

enquanto a Devedora alienou fiduciariamente o Direito Real de Superfície que detém sobre o Imóvel ("Alienação Fiduciária de Imóvel"), que poderá, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ser objeto de liberações parciais;

h.2) por meio do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia ("Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios") firmado em 05 de maio de 2010, alterado em 09 de agosto de 2010, entre a Devedora, a Cessionária e a Aliansce Administração de Shopping Centers Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.554.714/0001-65 ("Administradora"), contando, ainda, com a interveniência da Cedente, a Devedora cedeu fiduciariamente os Direitos Creditórios (definidos no referido instrumento), em favor da Cessionária ("Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios");

i) a Cessionária pretende adquirir da Cedente e a Cedente tem interesse em ceder à Cessionária a parcela dos Créditos Imobiliários representados pela 2ª CCI e pela 3ª CCI ("Créditos Imobiliários 2ª e 3ª CCI"),

j) os CRI da 6ª Série serão resgatados imediatamente após o encerramento da liquidação financeira da oferta dos CRI da presente Emissão (conforme abaixo definido), de modo que os Créditos Imobiliários 1ª CCI, bem como a respectiva 1ª CCI que o representa, estejam livres para, em conjunto com a 2ª CCI e a 3ª CCI, servirem de lastro para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 7ª e 8ª Séries da 4ª Emissão da Cessionária, nos termos da Lei nº 9.514/1997 ("CRI" e "Emissão", respectivamente), conforme condições estabelecidas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários a ser celebrado, na presente data, entre a Cessionária e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização");

k) os CRI serão objeto de oferta de distribuição pública, intermediada pelo Banco BTG Pactual S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001.45, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), nos termos da Instrução CVM nº 400/2003 e da Instrução CVM nº 414/2004 ("Oferta Pública");

l) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis estão sendo aditados pelas respectivas partes, na presente data, por meio da celebração do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia ("Primeiro Aditamento à Alienação Fiduciária"), e Segundo Aditamento

ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia ("Segundo Aditamento à Cessão Fiduciária"), respectivamente, a fim de prever que as Obrigações Garantidas também passem a abranger todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente no presente Contrato de Cessão e suas posteriores alterações;

m) isto posto, integram a Oferta Pública os seguintes instrumentos: (i) a Escritura de Superfície; (ii) a Escritura de Emissão; (iii) o Contrato de Cessão 1ª CCI, (iv) o presente Contrato de Cessão; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (vi) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (vii) o Termo de Securitização; (viii) o Instrumento Particular de Contrato de Distribuição a ser firmado entre a Cessionária e o Coordenador Líder ("Contrato de Distribuição"); e (ix) os Boletins de Subscrição dos CRI, bem como todos e quaisquer aditamentos aos instrumentos acima descritos ("Documentos da Oferta"); e

n) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato de Cessão, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé;

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças ("Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 Cessão de Créditos: Este Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI tem por objeto a cessão onerosa, pela Cedente à Cessionária, em caráter irrevogável e irretratável, dos Créditos Imobiliários 2ª e 3ª CCI, representados pela 2ª CCI e pela 3ª CCI e decorrentes da Escritura de Superfície ("Cessão de Créditos"), devidamente descritos e caracterizados no Anexo I a este Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI.

1.1.1 Sem prejuízo de o presente instrumento vincular as Partes desde a data de sua assinatura, a eficácia deste Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI, incluindo a Cessão dos Créditos, está condicionada, de forma suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, à liberação da 2ª CCI e da 3ª CCI, na forma prevista no Contrato de Alienação Fiduciária Cédulas de Crédito Imobiliário, tendo em vista que a 2ª CCI e a 3ª CCI encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Cessionária nos termos do referido instrumento ("Condição Suspensiva").

1.1.2 Assim que a Condição Suspensiva se verificar, a presente Cessão de Créditos passará a ser automática e plenamente eficaz, como se nenhuma Condição Suspensiva houvesse sido estipulada, estando a Cessionária autorizada a transferir definitivamente para seu nome, a titularidade da 2ª CCI e da 3ª CCI, junto à CETIP, conforme previsto nos itens 1.3 e 1.3.2 abaixo.

1.2 Posição Contratual: Fica desde já ajustado entre as Partes que o presente Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI se limita à Cessão de Créditos, conforme definida no item 1.1, acima, não representando, em qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual assumida pela Cedente em relação à Devedora na Escritura de Superfície.

1.3 Transferência de Titularidade: Após a verificação da Condição Suspensiva, a Cessão de Créditos será realizada por meio da celebração deste Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI e da transferência da 2ª CCI e da 3ª CCI, pela Cedente à Cessionária, junto à CETIP S.A. Balcão Organizado de Ativos e Derivativos ("CETIP").

1.3.1 O Anexo I contém a descrição da 2ª CCI e da 3ª CCI, com: (i) a qualificação da Devedora; (ii) a identificação do Imóvel; (iii) a indicação da data de emissão, datas de vencimento, valor emitido e código da 2ª CCI e da 3ª CCI, tudo conforme o artigo 19 da Lei nº 10.931/2004.

1.3.2 Sem prejuízo do disposto no item 3.3, abaixo, a partir da verificação da Condição Suspensiva, a Cessionária está autorizada pela Cedente, em caráter irrevogável e irretratável, a transferir, para seu nome, a titularidade da 2ª CCI e da 3ª CCI junto à CETIP.

1.3.3 Fica ajustado pelas Partes que todas as despesas verificadas com a emissão, custódia, registro e transferência da 2ª CCI e da 3ª CCI correrão por conta exclusiva da Cedente.

1.4 Cessão Boa, Firme e Valiosa: Durante toda a vigência do presente Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI e, em especial, até a efetiva transferência da 2ª CCI e da 3ª CCI no âmbito da CETIP, a Cedente se obriga a adotar todas as medidas que se fizerem necessárias para fazer a Cessão de Créditos sempre boa, firme e valiosa, inclusive perante a Devedora.

1.5 Emissão de CRI: Este Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI destina-se a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários 2ª e 3ª CCI serão vinculados aos CRI. Considerando-se essa motivação, as Partes reconhecem que é essencial que os Créditos Imobiliários 2ª e 3ª CCI mantenham o seu curso e conformação estabelecidos neste Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI e na Escritura de Superfície durante todo prazo da Oferta Pública, não podendo nenhuma das Partes alterar as características destes contratos sem a prévia aprovação dos detentores dos CRI.

1.6 Exigências da CVM: Em decorrência do estabelecido no item 1.5, acima, a Cedente declara seu conhecimento de que a CVM poderá realizar exigências relacionadas com a emissão dos CRI, hipótese em que a Cedente se compromete a colaborar com a Cessionária e o Coordenador Lider a sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela CVM, conforme venha a ser razoavelmente solicitado pela Cessionária.

CLÁUSULA SEGUNDA - VALOR NOMINAL E VALOR DA CESSÃO

2.1 Valor Nominal: O valor nominal dos Créditos Imobiliários 2ª e 3ª CCI, representados pela 2ª CCI e pela 3ª CCI, em 05 de maio de 2010, é de R$ 69.694.549,01 (sessenta e nove milhões, seiscentos e noventa e quatro mil quinhentos e quarenta e nove reais e um centavo), sendo a 2ª CCI representativa de 60,96911317% (sessenta inteiros, noventa e seis milhões, novecentos e onze mil, trezentos e dezessete centésimos de milionésimo por cento) do Preço Fixo, que corresponde a R$ 54.694.549,01 (cinqüenta e quatro milhões, seiscentos e noventa e quatro mil, quinhentos e quarenta e nove reais e um centavo), na data de 05/05/2010, e (ii) a 3ª CCI, representativa da totalidade do Preço Fixo Adicional, com valor de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), na data de assinatura do presente instrumento, a serem acrescidos da atualização monetária prevista nos itens 4.1.1. e 4.2.1. da Escritura de Superfície ("Valor Nominal").

2.2 Valor da Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários 2ª e 3ª CCI, a Cessionária pagará à Cedente o valor da cessão, que será determinado com base no Valor Nominal dos Créditos Imobiliários 2ª e 3ª CCI, devidamente atualizado pela variação acumulada do IGP-DI/FGV, *pro rata die*, descontado a valor presente pela taxa máxima de remuneração, a qual será calculada a partir de um ano de 252 Dias Úteis até a data do efetivo pagamento, sendo que este montante corresponde ao valor de R$ 49.209.165,09 (quarenta e nove milhões, duzentos e nove mil, cento e sessenta e cinco reais e nove centavos) para a 2ª CCI e R$ 15.258.232,07 (quinze milhões, duzentos e cinquenta e oito mil, duzentos e trinta e dois reais e sete centavos) para a 3ª CCI, na data de 13 de Outubro de 2010 ("Valor da Cessão").

2.2.1 O pagamento do Valor da Cessão será realizado em até 1 (um) dia útil, à medida e na proporção em que os CRI forem sendo integralizados, observada a comprovação de atendimento ou dispensa de atendimento de todas as Condições Precedentes, abaixo definidas, mediante depósito na conta corrente nº 5600-6, Agência nº 3369-3, Banco Bradesco S.A. (nº 237), de titularidade da Cedente.

2.2.2 Pago o Valor da Cessão, será dada pela Cedente à Cessionária plena e geral quitação com relação a esse valor, mediante a emissão do competente termo de quitação.

2.2.3 Do Valor da Cessão, o valor correspondentes às duas primeiras parcelas mensais do Preço Fixo, devidamente atualizadas conforme disposição da cláusula quinta e seus subitens do Termo de Securitização, *pro rata die*, da 1ª CCI e da 2ª CCI, serão direcionados pela Cessionária, por conta e ordem da Cedente, que desde já autoriza e dá quitação dessa quantia, para constituição de um fundo de reserva na Conta do Patrimônio Separado (conforme adiante definida), a ser administrado pela Cessionária, com o objetivo único e exclusivo de fazer frente às obrigações relativas aos CRI, na forma do Termo de Securitização ("Fundo de Reserva").

2.3 Dação em Pagamento: Fica desde já estipulado que, após o atendimento das Condições Precedentes, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, efetuar o pagamento de parte do Valor da Cessão mediante dação em pagamento dos CRI Subordinados à Cedente. Os CRI Subordinados serão entregues em dação e precificados por seu valor de face ("Dação em Pagamento").

CLÁUSULA TERCEIRA - DECLARAÇÕES, CONDIÇÕES PRECEDENTES, RECOMPRA COMPULSÓRIA,

MULTA INDENIZATÓRIA E RECOMPRA FACULTATIVA

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

a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;

b) este Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

c) a celebração do presente Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI e o cumprimento das obrigações nele assumidas (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; e (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

d) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;

e) não depende economicamente da outra Parte;

f) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

g) as discussões sobre o objeto deste Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

h) é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados; e

i) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação.

3.2 Declarações sobre os Créditos Imobiliários 2ª e 3ª CCI: A Cedente declara, ainda, que:

a) não se encontra impedida de realizar a Cessão de Créditos, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações, prerrogativas e garantias dos Créditos Imobiliários 2 e 3ª CCI assegurados à Cedente nos termos da Escritura de Superfície;

b) a Escritura de Superfície consubstancia-se em relação contratual regularmente constituída, válida e eficaz, sendo verdadeiros os termos e valores nela indicados;

c) ressalvadas (a) a fração ideal de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) do Imóvel dada em hipoteca em primeiro grau em favor do Banco do Nordeste do Brasil S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 07.237.373-0187-62 ("Banco do Nordeste"), por meio da emissão da Cédula de Crédito Comercial nº 187.2007.2196.862 e firmada em 04 de abril de 2008 e aditada em 20 de novembro de 2009, firmada entre o Banco do Nordeste do Brasil S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 07.237.373-0187-62, a Cedente, dentre outros condôminos do Condomínio Naciguat e a administradora do Shopping Center Iguatemi; (b) a fração ideal de 3,77% (três inteiros e setenta e sete centésimos por cento) do Imóvel dada em hipoteca em primeiro grau em favor do Banco do Nordeste, por meio da emissão da Cédula de Crédito Comercial nº 187.2009.604.1629 emitida em 03 de dezembro de 2009, firmada entre o Banco do Nordeste, dentre outros condôminos do Condomínio Naciguat e a administradora do Shopping Center Iguatemi; o Direito Real de Superfície, A Alienação Fiduciária de Cédulas de Crédito Imobiliário e a Alienação Fiduciária de Imóvel, os Créditos Imobiliários 2ª e 3ª CCI e o Imóvel encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Cedente a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Cedente de celebrar o presente Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI e/ou de realizar a Cessão de Créditos;

d) não tem conhecimento da existência de processos administrativos ou judiciais, pessoais ou

reais, de qualquer natureza, contra a Cedente ou a Devedora, em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel, os Créditos Imobiliários 2ª e 3ª CCI ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI;

e) não tem conhecimento da existência de lançamentos de débitos fiscais sobre o Imóvel em decorrência de dívidas municipais ou federais vencidas;

f) não tem conhecimento da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários 2ª e 3ª CCI;

g) o terreno onde se localiza o Imóvel está livre de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários 2ª e 3ª CCI;

h) não tem conhecimento da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental referente ao Imóvel;

i) não tem conhecimento da existência de débitos em nome da Cedente, da Devedora e/ou relativos ao Condomínio Naciguat perante o Instituto Nacional do Seguro Social – INSS que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários 2ª e 3ª CCI; e

j) não tem conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo o Imóvel, que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários 2ª e 3ª CCI.

3.3 Condições Precedentes: Para que a Cedente faça jus ao Valor da Cessão, as seguintes condições precedentes deverão ser atendidas, conforme disposto no item 2.2, acima ("Condições Precedentes"):

a) perfeita formalização de todos os Documentos da Oferta, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos

representantes dessas partes e eventuais aprovações de quotistas, necessárias para tanto;

b) prenotação do Primeiro Aditamento à Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula do Condomínio Naciguat, perante o competente Cartório de Registro de Imóveis;

c) Registro (i) deste Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI, (ii) do Primeiro Aditamento à Cessão Fiduciária, e (iii) do Termo de Securitização no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) Comarca(s) da(s) sede(s) das respectivas partes signatárias;

d) transferência de titularidade da 2ª CCI e da 3ª CCI pela Cedente à Cessionária junto à CETIP;

e) registro do Termo de Securitização na Instituição Custodiante da 2ª CCI e da 3ª CCI;

f) emissão, subscrição e integralização dos CRI.

3.3.1 A Cedente será responsável pelo pagamento das despesas, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de notas, de registro de títulos e documentos e de registro de imóveis decorrentes das disposições contidas neste Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI.

3.3.2 A Cessionária poderá, a seu exclusivo critério, dispensar o atendimento de uma ou mais Condições Precedentes e realizar o pagamento do Valor da Cessão à Cedente, observado o disposto no item 2.2 e seus subitens, acima.

3.4 Recompra Compulsória: A Cessionária retrocederá os Créditos Imobiliários 2ª e 3ª CCI, no estado em que se encontrarem, à Cedente, observada ainda a deliberação dos titulares dos CRI da Oferta Pública, conforme o caso, bem como na forma prevista no respectivo termo de securitização, que, nessa hipótese, adquirirá automática e compulsoriamente os Créditos Imobiliários 2ª e 3ª CCI e ficará obrigada a pagar à Cessionária, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Recompra, abaixo definido ("Recompra Compulsória"), caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos ("Evento(s) de Recompra Compulsória"):

a) se a Escritura de Superfície vier a ser rescindida por qualquer motivo;

b) caso a Devedora e/ou a Cedente requeira(m) sua recuperação judicial ou extrajudicial, tenha(m) sua falência requerida e não elidida no prazo legal ou decretada; ou esteja(m) sujeito(s) a qualquer forma de concurso de credores;

c) se ocorrer mora no pagamento de qualquer tributo, imposto, taxa ou outras contribuições, lançadas ou incidentes sobre o Condomínio Naciguat, exceto se (i) a exigibilidade desses créditos estiver suspensa e (ii) notificada para efetuar o pagamento desses débitos a Devedora e/ou a Cedente o fizer no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da notificação;

d) se não forem mantidos em dia os pagamentos de quaisquer outras contribuições, condomínios, contribuições associativas, lançadas ou incidentes sobre o Condomínio Naciguat, exceto se (i) a exigibilidade desses créditos estiver suspensa e (ii) notificada para efetuar o pagamento desses débitos a Devedora e/ou a Cedente o fizer no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da notificação;

e) se a Devedora e/ou a Cedente não mantiver(em) o Condomínio Naciguat em estado de conservação, segurança e habitabilidade, desde acarrete na diminuição do valor do Condomínio Naciguat, conforme avaliação a ser contratada pela Cessionária especialmente para este fim, às expensas da Cedente; ou caso a Devedora e/ou a Cedente realizar(em), sem o prévio e expresso consentimento da Cessionária, obras de demolição que diminuam o valor do Condomínio Naciguat, conforme avaliação a ser contratada pela Cessionária a especialmente para este fim, às expensas da Cedente;

f) se forem prestadas informações ou declarações falsas pela Devedora e/ou pela Cedente em quaisquer dos Documentos da Oferta;

g) ressalvadas as hipóteses expressamente previstas nos Documentos da Oferta, se ocorrer cessão ou transferência, pela Devedora e/ou pela Cedente, sem o consentimento da Cessionária, de seus direitos e obrigações decorrentes da Escritura de Superfície e/ou do Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI, conforme o caso;

h) ressalvadas as hipóteses expressamente previstas nos Documentos da Oferta, se

ocorrer cessão ou transferência, pela Devedora e/ou pela Cedente, de seus direitos e obrigações decorrentes da Escritura de Superfície e/ou do Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI, conforme o caso, ou cessão, promessa de venda, alienação do Imóvel ou constituição de quaisquer ônus, seja de que natureza for, exclusivamente sobre a fração do Condomínio Naciguat gravada com a Alienação Fiduciária de Imóvel;

i) se existir ação desapropriatória tendo por objeto o Condomínio Naciguat e o poder expropriante for imitido na posse (precária, provisória ou definitiva) do Condomínio Naciguat;

j) se houver a deterioração ou perecimento, total ou parcial, das Garantias, ou caso essas se tornem inúteis, inábeis ou impróprias para garantir as Obrigações Garantidas;

k) se ocorrer fusão, cisão, incorporação de sociedade, ativos ou ações, ou qualquer outro processo de reestruturação societária pela Devedora, ou, ainda, dissolução da Devedora, desde que: (a) a critério razoável do(s) Investidor(es), conforme deliberado em assembléia geral, a operação societária deteriore significativamente o nível de risco de crédito da Devedora; ou (b) comprometa o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo, neste caso, desde que tal evento não tenha sido satisfatoriamente sanado, a critério razoável do(s) Investidor(es), conforme deliberado em assembléia geral, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de sua ocorrência; ou (c) se, em qualquer hipótese, a Cedente deixe de controlar a Devedora;

l) se ocorrer o inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora, incluindo obrigações pecuniárias oriundas de aceleração de quaisquer contratos, junto à terceiros, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), desde que tal evento não tenha sido plenamente sanado num prazo de 30 (trinta) dias contados de sua ocorrência;

m) se a Devedora vier a sofrer protesto legítimo de títulos, desde que o montante individual ou agregado seja igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais),

e desde que tal evento não tenha sido plenamente sanado num prazo de 30 (trinta) dias contados de sua ocorrência;

n) se houver criação de qualquer ônus ou gravame exclusivamente sobre a fração do Condomínio Naciguat gravada com a Alienação Fiduciária de Imóvel, de qualquer natureza judicial, extrajudicial, negocial ou não;

o) se ocorrer qualquer fato ou circunstância que afete a capacidade da Devedora e/ou da Cedente de cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Oferta e que isto implique, a critério razoável do(s) Investidor(es), conforme deliberado em assembléia geral, deterioração significativa do nível do risco de crédito da Devedora e/ou da Cedente, desde que tal evento não tenha sido satisfatoriamente sanado num prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da sua ocorrência; ou

p) caso ocorra qualquer das hipóteses previstas em lei.

3.4.1 O valor de recompra dos Créditos Imobiliários 2ª e 3ª CCI, na hipótese de ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória, corresponderá ao saldo devedor de todos os CRI em circulação na data prevista pela Cessionária para pagamento desses CRI, calculado conforme disposto no Termo de Securitização ("Valor de Recompra").

3.5 Prazo de Recompra Compulsória: A Cedente pagará o Valor de Recompra no prazo de até 30 (trinta) dias a contar do recebimento de notificação realizada pela Cessionária, noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória ("Prazo de Recompra Compulsória").

3.5.1 O Valor de Recompra será atualizado e remunerado da mesma forma que os Créditos Imobiliários 2ª e 3ª CCI e, na hipótese de mora, incidirão, sobre o Valor de Recompra, os encargos moratórios previstos na Escritura de Superfície, a partir do decurso do Prazo de Recompra Compulsória até a data de seu efetivo pagamento.

3.6 Prevalência da Obrigação de Recompra Compulsória: A obrigação de Recompra Compulsória configura um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que a Cedente obriga-se de forma definitiva, irrevogável e irretratável a pagar à Cessionária o

Valor de Recompra, na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória, independentemente do estado em que os Créditos Imobiliários 2ª e 3ª CCI se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando da Recompra Compulsória.

3.7 Eventos de Multa Indenizatória: A Cedente responderá pela existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários 2ª e 3ª CCI durante todo o prazo de duração da Escritura de Superfície, de modo que a Cedente pagará à Cessionária a Multa Indenizatória, abaixo definida, caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos ("Eventos de Multa Indenizatória"):

a) a existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários 2ª e 3ª CCI seja contestada pela Devedora e/ou pela Cedente, judicial ou extrajudicialmente, ou a inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários 2ª e 3ª CCI seja reconhecida em primeira instância, no todo ou em parte, sob qualquer fundamento, inclusive com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, total ou parcial, da Escritura de Superfície, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários 2ª e 3ª CCI, ou seja decorrente de falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas pela Devedora na Escritura de Superfície e pela Cedente neste Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI; ou

b) o direito à Recompra Compulsória, de que é titular a Cessionária, não puder ser exercido, em sua plenitude, por qualquer motivo.

3.8 Multa Indenizatória: Em ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, a Cedente se obriga, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Cessionária multa, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor corresponderá ao saldo devedor do CRI à época do efetivo pagamento da multa em questão, calculado conforme disposto no Termo de Securitização e acrescido de todos os seus encargos contratuais e legais ("Multa Indenizatória").

3.8.1 Após o efetivo pagamento da Multa Indenizatória, a Cedente se sub-rogará à Cessionária em todos os Créditos Imobiliários 2ª e 3ª CCI eventualmente existentes.

3.8.2 Sem prejuízo do pagamento da Multa Indenizatória, fica desde logo ressalvado pelas Partes o direito da Cessionária a eventual indenização suplementar, caso o valor do prejuízo exceda ao previsto no item 3.9, acima.

3.9 Prazo de Pagamento e Encargos Moratórios: A Multa Indenizatória será paga no prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento, pela Cedente, de simples notificação por escrito a ser enviada pela Cessionária noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, sob pena de incidência, sobre os valores em atraso, de multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários 2ª e 3ª CCI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário.

3.10 Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários: Fica desde já ajustado entre as Partes que ao final do 3º (terceiro) ano contado da data de emissão dos CRI, ou seja, a partir de 05 de maio de 2013, a Cedente, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, poderá recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("Recompra Facultativa dos 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) $$VRE = VN * \frac{(1+i)^{\frac{DUT}{252}}}{(1+T)^{\frac{DUD}{252}}}$$

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

VN: SDa, conforme definido na Cláusula Quinta do Termo de Securitização. 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 do Termo de Securitização.

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.*

3.10.1. Para a realização da Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, a Cedente deverá comunicar a sua realização à Cessionária, a qual, por sua vez, realizará o resgate compulsório dos CRI, em conformidade com o item 6.5 do Termo de Securitização.

CLÁUSULA QUARTA - GARANTIAS

4.1 Garantias: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, estão sendo celebrados os seguintes instrumentos em complementação às Garantias já constituídas:

a) Alienação Fiduciária de Imóvel; e

b) Cessão Fiduciária.

CLÁUSULA QUINTA - ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

5.1 Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários 2ª e 3ª CCI e ao controle das Garantias oferecidas serão exercidas pela Cessionária, sendo certo que a cobrança judicial, caso necessária, será efetuada por advogados especializados.

5.2 Pagamentos feitos pela Devedora: Todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários 2ª e 3ª CCI efetuados pela Devedora, a partir desta data, serão diretamente creditados na Conta corrente nº 0001376-5, Agência nº 3391, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Cessionária, ou outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito ("Conta do Patrimônio Separado"), sendo vedado à Cedente receber diretamente quaisquer desses pagamentos.

5.2.1 Caso receba, indevidamente, quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários 2ª e 3ª CCI, a Cedente se obriga, desde já, a repassar tais recursos para a Conta do Patrimônio Separado em até 5 (cinco) dias úteis da data de recebimento.

CLÁUSULA SEXTA - ANUÊNCIA DA DEVEDORA

6.1 Anuência da Devedora: A Devedora se declara ciente e concorda plenamente com todas as cláusulas, termos e condições deste Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI, comparecendo neste instrumento, ainda, para anuir expressamente com a Cessão de Créditos, nos termos do artigo 290 do Código Civil.

CLÁUSULA SÉTIMA - GUARDA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS E EXECUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES

7.1 Guarda de Documentos: As Partes estabelecem que a Cedente será responsável, como fiel depositária, pela guarda de uma via original de cada um dos Documentos da Oferta, bem como pelos demais documentos que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Créditos Imobiliários 2ª e 3ª CCI ("Documentos Comprobatórios").

7.1.1 Quando solicitado, a Cedente deverá fornecer à Cessionária os documentos sob a sua guarda em até 20 (vinte) dias úteis, a contar do recebimento da solicitação neste sentido.

7.2 Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA OITAVA - DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1 Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços constantes do preâmbulo deste Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI, ou em outros que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso deste Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI.

Se para a Cedente
LGR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1235, Sala 501, Parte
Rio de Janeiro - RJ, CEP 22440-034
At.: Sr. Dorival Regini de Andrade
Telefone: 21-2529-2233
Fax: 21-2512-9206

E-mail: dorivalregini@lgr.com.br

Se para a Cessionária
GAIA SECURITIZADORA S.A.
Rua do Rocio, nº 288, 1º andar
São Paulo SP, CEP 04552-000
At.: Sr. João Paulo Pacifico
E-mail: joao.pacifico@gaiasec.com.br
Website: www.gaiasec.com.br

Se para a Devedora
LGR SSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1235, Sala 501, Parte
Rio de Janeiro RJ, CEP 22440-034
At.: Sr. Dorival Regini de Andrade
Telefone: 21-2529-2233
Fax: 21-2512-9206
E-mail: dorivalregini@lgr.com.br

8.2 Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

8.3 Negócio Complexo: As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI, dos demais Documentos da Oferta, razão por que nenhum dos Documentos da Oferta poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

CLÁUSULA NONA - FORO DE ELEIÇÃO

9.1 Foro de Eleição: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

GAIASEC

CLÁUSULA DEZ - DISPOSIÇÕES FINAIS

10.1 Sucessão: O presente Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

10.2 Cessão: A Cedente e a Devedora não poderão ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou com quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da Cessionária. Já a Cessionária poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou com quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI, independentemente da autorização da Cedente e da Devedora.

10.3 Novação: O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

10.4 Vigor: Este Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI entra em vigor na data de sua assinatura e finda com o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas, não podendo, entretanto, ser rescindido até que a Cedente, a Cessionária e a Devedora tenham cumprido todas as suas obrigações com relação ao CRI que será emitido.

10.5 Cumulatividade: Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI são cumulativos, e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, SP, 29 de setembro de 2010.

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

(Página integrante do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em 29 de setembro de 2010, entre a LGR Empreendimentos e Participações Ltda., a Gaia Securitizadora S.A. e a LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda.)

Página de assinaturas 1/3 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em 29 de setembro de 20, entre a LGR Empreendimentos e Participações Ltda., a Gaia Securitizadora S.A. e a LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda.

LGR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Cedente

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Página de assinaturas 2/3 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em 29 de setembro de 20. entre a LGR Empreendimentos e Participações Ltda., a Gaia Securitizadora S.A. e a LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda.

GAIA SECURITIZADORA S.A.

Cessionária

Nome: Carla C. Cavalheiro Lobo
Diretora

Cargo:

Flávio Scarpelli de Souza
RG: 30.372.545-X
CPF: 293.224.508-27

Nome:

Cargo:

Página de assinaturas 3/3 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em 29 de setembro de 20, entre a LGR Empreendimentos e Participações Ltda., a Gaia Securitizadora S.A. e a LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda.

LGR SSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Devedora

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:
RG nº:
CPF/MF nº:

Nome:
RG nº:
CPF/MF nº:

ANEXO I - 2ª CCI

2ªCCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO:** 05/05/2010

SÉRIE	ISSA	**NÚMERO**	0002	**TIPO DE CCI**	FRACIONÁRIA

1. EMISSORA

RAZÃO SOCIAL: LGR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

CNPJ/MF: nº 32.154.783/0001-54

ENDEREÇO: Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1235

COMPLEMENTO	Sala 501, Parte	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22440-034

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

RAZÃO SOCIAL: PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

CNPJ/MF: 17.343.682/0001-38

ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 4.200

COMPLEMENTO	Bloco 4, Grupo 514	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RH	CEP	22640-102

3. DEVEDORA

RAZÃO SOCIAL: LGR SSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

CNPJ/MF: 10.329.351/0001-02

ENDEREÇO: Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1.235

COMPLEMENTO	Sala 501, Parte	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22440-034

4. TÍTULO

Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície lavrada, em 05 de maio de 2010, perante o 23º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELA CCI:	
R$ 54.694.549,01 (cinqüenta e quatro milhões seiscentos e noventa e quatro mil quinhentos e quarenta e nove reais e um centavo)	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1. PRAZO	180 (cento e oitenta) meses
6.2. FORMA DE PAGAMENTO	(i) 178 (cento e setenta e oito) parcelas mensais fixas de R$ 806.233,60 (oitocentos e seis mil duzentos e trinta e três reais e sessenta centavos), a primeira delas vencendo-se em 10/08/2010, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes e (ii) 15 (quinze) parcelas anual fixas de R$ 334.731,02 (trezentos e trinta e quatro mil setecentos e trinta e um reais e dois centavos), a primeira vencendo-se em 10/02/2011, e as demais no mesmo dia e mês dos anos subsequentes
6.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	A cada período anual, com base na variação acumulada do IGP-DI/FGV
6.4. DATA DE INÍCIO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	10/08/2010
6.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	10/05/2025
6.6. MULTA MORATÓRIA	2% (dois por cento)
6.7. JUROS DE MORA	1% (um por cento)
6.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal

3ª CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 05/05/2010

SÉRIE	ISSA	NÚMERO	0003	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA

1. EMISSORA

RAZÃO SOCIAL: LGR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

CNPJ/MF: nº 32.154.783/0001-54

ENDEREÇO: Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1235

COMPLEMENTO	Sala 501, Parte	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22440-034

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

RAZÃO SOCIAL: PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

CNPJ/MF: 17.343.682/0001-38

ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 4.200

COMPLEMENTO	Bloco 4, Grupo 514	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RH	CEP	22640-102

3. DEVEDORA

RAZÃO SOCIAL: LGR SSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

CNPJ/MF: 10.329.351/0001-02

ENDEREÇO: Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1.235

COMPLEMENTO	Sala 501, Parte	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22440-034

4. TÍTULO

Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície lavrada, em 05 de maio de 2010, perante o 23º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

5. VALOR APROXIMADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELA CCI:

R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais)

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1. PRAZO	180 (cento e oitenta) meses
6.2. FORMA DE PAGAMENTO	Parcela única, com vencimento previsto para 10/05/2025, conforme item 6.5. abaixo
6.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	A cada período anual, com base na variação acumulada do IGP-DI/FGV
6.4. DATA DE INÍCIO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	10/08/2010
6.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	10/05/2025
6.6. MULTA MORATÓRIA	2% (dois por cento)
6.7. JUROS DE MORA	1% (um por cento)
6.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Na Data de Vencimento Final, conforme item 6.5 acima, podendo ser amortizada extraordinariamente.

ANEXO VII

- Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel e respectivo 1º aditamento

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, com efeitos de escritura pública, por força do artigo 38 da Lei nº 9.514/1997, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 11.076/2004, as partes:

LGR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1235, Sala 501, Parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.154.783/0001-54, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como "Fiduciante I");

LGR SSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1.235, Sala 501, Parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.329.351/0001-02, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.329.351/0001-02, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como "Fiduciante II", e, quando em conjunto com a Fiduciante I, "Fiduciantes");

GAIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, 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 "Fiduciária").

(Sendo a Fiduciante I, a Fiduciante II e a Fiduciária adiante designadas, quando mencionadas em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte");

II - CONSIDERANDO QUE:

a) o empreendimento imobiliário denominado Shopping Center Iguatemi Bahia, localizado na Avenida Tancredo Neves, 148, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, foi desenvolvido sobre o terreno objeto da matrícula nº 10.404, da matrícula nº 14.376, dentre outras, todas do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de

Salvador, Estado da Bahia, com área total construída de 186.000 m² e área bruta locável de 72.002,32 m² ("Shopping Iguatemi Salvador");

b) o Shopping Iguatemi Salvador é constituído pelo: i) Condomínio Naciguat, desenvolvido sobre o terreno objeto da matrícula nº 10.404, do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, e titular de 67,83% (sessenta e sete inteiros e oitenta e três centésimos por cento) da área bruta locável do Shopping Iguatemi Salvador ("Condomínio Naciguat"); ii) Condomínio Riguat, desenvolvido sobre o terreno objeto da matrícula nº 14.376, do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, e titular de 10,33% (dez inteiros e trinta e três centésimos por cento) da área bruta locável do Shopping Iguatemi Salvador; e iii) determinadas lojas, correspondentes a 21,84% (vinte e um inteiros e oitenta e quatro centésimos por cento) da área bruta locável total do Shopping Iguatemi Salvador.

c) a Fiduciante I é titular do domínio e legítima proprietária da fração ideal de 22,36% (vinte e dois inteiros e trinta e seis centésimos por cento) do Condomínio Naciguat, sendo referida fração ideal do Condomínio Naciguat, para todos os fins e efeitos deste Contrato de Cessão, doravante denominada simplesmente como "Imóvel";

d) por meio da Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície lavrada, em 05 de maio de 2010, perante o 23º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Estado da Bahia ("Escritura de Superfície"), a Fiduciante I concedeu à Fiduciante II, a título oneroso, o direito real de superfície sobre o Imóvel, abrangendo todas as suas acessões e benfeitorias, bem como o respectivo espaço aéreo ("Direito Real de Superfície"), restando à Fiduciante I a titularidade sobre a propriedade residual do Imóvel ("Solo");

e) em contraprestação à concessão do Direito Real de Superfície, nos termos da Escritura de Superfície, a Fiduciante II ficou obrigada a pagar (i) 178 (cento e setenta e oito) parcelas mensais fixas de R$ 806.233,60 (oitocentos e seis mil duzentos e trinta e três reais e sessenta centavos), a primeira delas vencendo-se em 10/08/2010, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes (ii) 15 (quinze) parcelas anual fixas de R$ 334.731,02 (trezentos e trinta e quatro mil setecentos e trinta e um reais e dois centavos), a primeira vencendo-se em 10/02/2011 ("Preço

Fixo"), atualizadas monetariamente, a cada período anual, ou na menor periodicidade prevista em lei, com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-DI"), bem como (iii) remuneração variável, que será calculada e devida de acordo com a performance do Condomínio Naciguat, na forma prevista no Item 4.2. da Escritura de Superfície ("Preço Variável"), e (iv) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Fiduciante II à Fiduciante I em virtude da Escritura de Superfície, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Superfície (sendo adiante, a totalidade dos direitos creditórios descritos nos incisos "i", "ii", "iii" e "iv" acima designados simplesmente como "Créditos Imobiliários");

f) nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural firmado, em 05 de maio de 2010, entre a Fiduciante I, a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"), e a Fiduciante II, a Fiduciante I emitiu, na forma da Lei n.º 10.931/04, 3 (três) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, devidos pela Fiduciante II e decorrentes por meio da Escritura de Superfície, sendo a primeira representativa de 39,03088683% (trinta e nove inteiros, três milhões, oitenta e oito mil, seiscentos e oitenta e três centésimos de milionésimo por cento) do Preço Fixo, que corresponde a R$ 35.014.069,28 (trinta e cinco milhões quatorze mil sessenta e nove reais e vinte e oito centavos) ("1ª CCI"), a segunda representativa de 60,96911317% (sessenta inteiros, noventa e seis milhões, novecentos e onze mil, trezentos e dezessete centésimos de milionésimo por cento) do Preço Fixo, que correspondente a R$ 54.694.549,01 (cinquenta e quatro milhões seiscentos e quarenta e nove mil quinhentos e quarenta e nove reais e um centavo) ("2ª CCI"), e a terceira, representativa da totalidade do Preço Variável, em montante estimado R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) ("3ª CCI");

g) por meio do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado, em 05 de maio de 2010, entre a Fiduciante I e a Fiduciária, a Fiduciária adquiriu a parcela dos Créditos Imobiliários representada pela 1ª CCI

("Créditos Imobiliários da 1ª CCI"), que servirão de lastro para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 6ª Série da 4ª Emissão da Fiduciária, nos termos da Lei nº 9.514/1997 ("CRI"), conforme condições estabelecidas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 6ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora S.A., celebrado na presente data ("Termo de Securitização");

h) os CRI serão objeto de oferta de distribuição pública, com esforços restritos de colocação, intermediada pelo Banco BTG Pactual S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), nos termos da Instrução CVM nº 476/2009 ("Oferta Restrita");

i) em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, abaixo definidas, as Fiduciantes pretendem alienar fiduciariamente à Fiduciária a fração ideal de 15,85 % (quinze inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) do Imóvel, na parte em que lhes é cabida, respectivamente,de forma que a Fiduciante I aliena fiduciariamente o direito real de propriedade que detém sobre o Solo, enquanto a Fiduciante II aliena fiduciariamente o Direito Real de Superfície que detém sobre o Imóvel ("Alienação Fiduciária");

j) os co-proprietários do Condomínio Naciguat, foram devidamente notificados da presente Alienação Fiduciária, na presente data, nos termos da Cláusula 1.0, Item 1.8, inciso III da Convenção do Condomínio Naciguat;

k) a presente Alienação Fiduciária é celebrada sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido);

l) paralelamente à celebração da presente Alienação Fiduciária, estão sendo celebrados, nesta data, os seguintes instrumentos, em garantia das mesmas Obrigações Garantidas, conforme abaixo definidas;

l.1) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia ("Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios") firmado entre a Fiduciante II, a Fiduciária, a Aliansce Shopping Centers S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº

06.082.980/0001-03 ("Administradora"), contando, ainda, com a interveniência da Fiduciante I, por meio do qual a Fiduciante II aliena fiduciariamente à Fiduciária, os Direitos Creditórios;

I.2) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cédulas de Crédito Imobiliário em Garantia ("Alienação Fiduciária Cédulas de Crédito Imobiliários") firmado entre a Fiduciante I, a Fiduciária, a Instituição Custodiante e a Fiduciante II, por meio do qual a Fiduciante I aliena fiduciariamente a 2ª CCI e a 3ª CCI, em favor da Fiduciária; e

I.3) Instrumento Particular de Contrato de Fiança ("Fiança") firmado entre as Fiadoras (conforme definido no referido instrumento) e a Fiduciária, por meio do qual as Fiadoras outorgam suas respectivas fianças à Fiduciária ("Fiança"). A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Alienação Fiduciária de Cédulas de Crédito Imobiliário, a Fiança e a presente Alienação Fiduciária, quando em conjunto,adiante denominadas "Garantias";

m) posteriormente, a 2ª CCI e a 3ª CCI serão cedidas pela Fiduciante I à Fiduciária, por meio da celebração do competente contrato de cessão ("Contrato de Cessão da 2ª CCI e da 3ª CCI"), e servirão, em conjunto com a 1ª CCI e com as Garantias, de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 7ª e 8ª Séries da 4ª Emissão da Fiduciária, nos termos da Lei nº 9.514/1997 e conforme condições a serem estabelecidas no termo de securitização de créditos imobiliários, que será celebrado oportunamente;

n) tais certificados de recebíveis imobiliários serão objeto de oferta de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/2003 e da Instrução CVM nº 414/2004 ("Oferta");

o) quando da celebração dos documentos da Oferta, as Garantias serão aditadas pelas partes, a fim de prever que as Obrigações Garantidas, abaixo definidas, também passem a abranger todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante I no Contrato de Cessão da 2ª CCI e da 3ª CCI e suas posteriores alterações, independente da necessidade de realização de assembleia geral de titulares dos CRI que tenham sido objeto da Oferta Restrita. No momento da

celebração da Oferta Pública, os CRI serão resgatados e a 1ª CCI também integrará o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 7ª e 8ª Séries da 4ª Emissão da Fiduciária, objeto da Oferta Pública; e

p) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas desta Alienação Fiduciária, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia ("Alienação Fiduciária"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Em garantia do cumprimento (i) de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante II na Escritura de Superfície e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como da Indenização, conforme previsto no item 9.4 da Escritura de Superfície, e (ii) de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante I no Contrato de Cessão e suas posteriores alterações, o que inclui o cumprimento da obrigação de Recompra Compulsória e o pagamento da Multa Indenizatória, conforme definidas no Contrato de Cessão (sendo a totalidade das obrigações descritas nos incisos "i" e "ii" acima adiante designadas simplesmente como "Obrigações Garantidas"), a Fiduciante II aliena fiduciariamente o Direito Real de Superfície sobre o Imóvel à Fiduciária e a Fiduciante I aliena fiduciariamente o direito real de propriedade que detém sobre o Solo do Imóvel, observados os termos e condições constantes deste instrumento.

1.2. A transferência da propriedade fiduciária do Imóvel, pelas Fiduciantes à Fiduciária, operar-se-á com o registro desta Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis competente e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

1.2.1. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Alienação Fiduciária, observado o disposto no item 3.16 abaixo.

1.3. Nos termos do considerando "m" acima, as Partes se comprometem, e estão desde já autorizadas, a celebrar um aditamento à presente Alienação Fiduciária, a fim de prever que as Obrigações Garantidas passem a abranger, além das obrigações descritas no item 1.1 acima, todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante I no Contrato de Cessão da 2ª CCI e da 3ª CCI e suas posteriores alterações, independente da necessidade de realização de assembleia geral de titulares dos CRI objeto da Oferta Restrita.

CLÁUSULA SEGUNDA - DAS CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/1997, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

a) Créditos Imobiliários:

1) Valor Nominal: R$ 104.708.618,29 (cento e quatro milhões, setecentos e oito mil, seiscentos e dezoito reais e vinte e nove centavos), a serem acrescidos da atualização monetária prevista no nº 3 desta alínea "a";

2) Valor da parcelas e forma de pagamento: (i) 178 (cento e setenta e oito) parcelas mensais fixas de R$ 806.233,60 (oitocentos e seis mil duzentos e trinta e três reais e sessenta centavos), a primeira delas vencendo-se em 10/08/2010, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes e (ii) 15 (quinze) parcelas anuais fixas de R$ 334.731,02 (trezentos e trinta e quatro mil setecentos e trinta e um reais e dois centavos), a primeira vencendo-se em 10/02/2011, e as demais no mesmo dia e mês dos anos subsequentes, a serem acrescidos da atualização monetária prevista no nº 3 desta alínea "a";

3) Atualização monetária: Atualizado desde a data de celebração da Escritura de Superfície, com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-DI"), e

posteriormente a cada período anual, observada a possibilidade de substituição desse índice, conforme previsto na Escritura de Superfície;

4) Juros remuneratórios: não há;

5) Encargos moratórios: multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, além da atualização monetária prevista no nº 3 desta alínea "a", com cálculo *pro rata die*, nos termos do item 4.6 da Escritura de Superfície;

6) Prazo: 15 (quinze) anos, contados a partir da celebração da Escritura de Superfície;

7) Forma de pagamento: em 178 (cento e oitenta) parcelas mensais e sucessivas, pagas postecipadamente, nos termos da Cláusula Quarta da Escritura de Superfície;

8) Data de vencimento final: 10/05/2025; e

9) O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários estão discriminadas na Escritura de Superfície;

b) Obrigação de Recompra Compulsória, conforme prevista no Contrato de Cessão:

1) Valor: correspondente ao saldo devedor de todos os CRI em circulação na data prevista pela Fiduciária para efetivo pagamento desses CRI, calculado conforme disposto no Termo de Securitização;

2) Encargos moratórios: aqueles previstos no subitem 3.5.1 do Contrato de Cessão;

3) Prazo: em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento de notificação dando conta da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória, conforme previstos no Contrato de Cessão;

4) Forma de pagamento: de uma só vez, no vencimento, conforme nº 3 desta alínea "b";

5) O local de pagamento e as demais características da obrigação de Recompra Compulsória estão discriminados no Contrato de Cessão;

c) Multa indenizatória, conforme prevista no Contrato de Cessão:

1) Valor: correspondente ao saldo devedor de todos os CRI em circulação na data prevista pela Fiduciária para efetivo pagamento desses CRI, calculado conforme disposto no Termo de Securitização;

2) Encargos moratórios: aqueles previstos no item 3.9 do Contrato de Cessão;

3) Prazo: em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento de notificação dando conta da ocorrência de qualquer um dos eventos previstos no item 3.9 do Contrato de Cessão;

4) Forma de pagamento: de uma só vez, no vencimento conforme nº 3 desta alínea "c";

5) O local de pagamento e as demais características da Multa Indenizatória estão discriminados no Contrato de Cessão;

2.2. Sem prejuízo do disposto no item 2.1, acima, as Obrigações Garantidas estão perfeitamente descritas e caracterizadas na Escritura de Superfície e no Contrato de Cessão, dos quais esta Alienação Fiduciária é parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito.

CLÁUSULA TERCEIRA - GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1. O Imóvel corresponde à fração de 15,85% (quinze inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) do Condomínio Naciguat, o qual se encontra perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 10.404, do 6º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, constante do Anexo I a esta Alienação Fiduciária.

3.2. A Fiduciante I, titular do direito real de propriedade sobre o Imóvel, o adquiriu por meio dos seguintes instrumentos: (i) cisão total da empresa Newton Rique Empreendimentos e Participações Ltda., conforme atos constitutivos averbados em 26 de dezembro de 1990, sob o nº 18 da matrícula nº 46.085 do 3º Ofício de Registro de Imóveis desta Capital, (ii) da celebração da Escritura Pública de 13 de Novembro de 1992, lavrada nas notas do Tabelião do 23º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro às folhas 166 do Livro nº 5.788, a Fiduciante I e demais proprietários do Imóvel deram em dação em pagamento à NRM- Empresa de Administração e Participações Ltda. 3,37% (três e trinta e sete por cento) do Imóvel, e (iii) por meio do Contrato Particular datado de 29 de junho de 2000, a Ricshopping Empreendimentos e Participações Ltda., promete dar em pagamento 0,22290226% do Imóvel para a Fiduciante I, enquanto a Fiduciante II, titular do Direito Real de Superfície, abrangendo todas as suas acessões e benfeitorias, bem como o espaço aéreo, do Imóvel, o adquiriu por meio da Escritura de Superfície.

3.2.1. Os títulos aquisitivos mencionados no item 3.2 acima fazem parte integrante desta Alienação Fiduciária para todos os fins e efeitos de direito, como se nesta cláusula estivesse transcrito, atendendo, assim, ao disposto no artigo 24, inciso IV, da Lei nº 9.514/1997.

3.3. A Fiduciante I obriga-se a realizar, às suas expensas, o registro da presente Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar desta data, devendo a prenotação ser realizada em até 20 (vinte) dias da celebração da presente Alienação Fiduciária.

3.3.1. Sem prejuízo da obrigação assumida pelas Fiduciantes no item 3.3, acima, as Fiduciantes, neste ato e na melhor forma de direito, nomeiam e constituem a Fiduciária como sua bastante procuradora, outorgando-lhe os mais amplos e especiais poderes para que a Fiduciária, em nome das Fiduciantes, possa realizar o registro da presente Alienação Fiduciária na matrícula do Imóvel, cumprir ou diligenciar para cumprir todas e quaisquer exigências formuladas pelo competente Registro de Imóveis e praticar ou assinar todo e qualquer ato ou documento necessário ou útil para tanto.

3.4. A presente Alienação Fiduciária abrange o Imóvel e todas as suas acessões, melhorias e benfeitorias, presentes e futuras, enquanto não cumpridas as Obrigações Garantidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do valor total das Obrigações Garantidas, inclusive acessórios, permanecendo íntegra até que a totalidade das Obrigações Garantidas seja cumprida.

3.5. As Fiduciantes comprometem-se a manter o Imóvel, ora alienado fiduciariamente, nos termos deste instrumento, em perfeito estado de segurança e utilização.

3.6. Na hipótese de a Alienação Fiduciária deteriorar-se ou diminuir por qualquer razão, inclusive na hipótese de qualquer constrição judicial que recaia sobre qualquer parte do Imóvel, bem como tornar-se inábil ou impróprio para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes deverão substituir, ou reforçar, a garantia no prazo de 30 (trinta) dias, contados da comunicação da Fiduciária neste sentido. [

3.6.1. Os novos bens oferecidos em garantia ficarão sujeitos a livre apreciação pela Fiduciária.

3.7. Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Condomínio Naciguat, a Fiduciária, como titular do seu domínio, ainda que em caráter resolúvel, do Imóvel, será a única e exclusiva beneficiária do montante da justa e da prévia indenização devida pelo Poder Expropriante proporcional ao Imóvel ("Indenização Proporcional"), até o limite das Obrigações Garantidas.

3.7.1. Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciária, ou de sua cessionária, a justa e prévia Indenização Proporcional for: (a) superior ao valor total das Obrigações Garantidas, tal como definida nesta Alienação Fiduciária para fins do leilão extrajudicial, a importância que sobejar será entregue à Fiduciante; ou (b) inferior ao valor total das Obrigações Garantidas, tal como definida nesta Alienação Fiduciária para fins do leilão extrajudicial, a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para as Fiduciantes que, neste caso, continuarão responsáveis pela integral liquidação das Obrigações Garantidas, na medida de suas respectivas obrigações.

3.8. A Fiduciante I deverá fazer com que o Shopping Iguatemi Salvador mantenha seguro contra perda de receita de locação, incluindo o pagamento de aluguel e despesas condominiais do Shopping Center, tendo como elegíveis para receber a indenização a Fiduciária, na proporção em que lhe for devida, e demais condômino(s) do Shopping Iguatemi Salvador indicados na respectiva apólice pelo valor estabelecido no Item 3.9 abaixo ("Seguro de Perda de Receita").

3.9. O Seguro de Perda de Receita terá o valor mínimo de R$ 10.800.000,00 (dez milhões e oitocentos mil reais) para os 12 (doze) meses subseqüentes ("Valor Mínimo Seguro Perda de Receita"), até o término do prazo da Escritura de Superfície.

3.9.1. Na eventual ocorrência de um sinistro, a Fiduciante I desde já concorda que o percentual da referida indenização do Seguro de Perda de Receita que caberá à Fiduciária, será integralmente utilizado para pagamento do saldo devedor CRI.

3.10. Adicionalmente ao Seguro de Perda de Receita previsto no item 3.8 acima, a Fiduciante I deverá fazer com que o Shopping Iguatemi Salvador mantenha seguro patrimonial, conforme legislação aplicável ("Seguro Patrimonial"). No caso de (i) ocorrer sinistro que resulte na perda total do prédio em que está localizado o Imóvel, e (ii) a indenização devida pela companhia seguradora contratada à época aos condôminos do Condomínio Naciguat não ser utilizada para reconstrução do prédio, por decisão dos condôminos do Shopping Iguatemi Salvador, a Fiduciante I desde já concorda que o percentual da referida indenização que caberá à Fiduciária, será integralmente utilizado para pagamento do salvo devedor CRI.

3.11. Em qualquer dos casos de sinistro previstos acima, tanto para o Seguro de Perda de Receita, quanto para o Seguro Patrimonial, e na hipótese de ser devida indenização, a Fiduciária desde já concorda que o valor da referida indenização, na proporção em que lhe for devida, deverá ser depositado diretamente na conta corrente conta corrente nº 1376-5, Agência nº 3391, do Banco Bradesco, de titularidade da Fiduciária, ou outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito.

3.12. A Fiduciante I neste ato se obriga a renovar anualmente o seguro previsto no item 3.8 acima, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de vencimento da apólice em vigor à época, mediante apresentação da nova apólice à Fiduciária no prazo de 60

(sessenta) dias da respectiva emissão, sendo certo que os termos e condições da apólice deverão permanecer inalterados, com exceção do valor do Valor Mínimo Seguro Perda de Receita, que deverá ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M/FGV.

3.9. As Fiduciantes poderão transmitir os direitos de que sejam titulares sobre o Imóvel, aqui objetivado, desde que haja prévia e expressa anuência da Fiduciária e o terceiro-adquirente assuma integralmente as obrigações previstas nesta Alienação Fiduciária.

3.10. Mediante o registro da presente Alienação Fiduciária, estará constituída a titularidade fiduciária sobre o Imóvel em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciária possuidora indireta do Imóvel objeto da presente Alienação Fiduciária.

3.11. A posse direta de que fica investida a Fiduciante II manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Fiduciante II a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre ele ou que sejam inerentes à Alienação Fiduciária.

3.12. Se a Fiduciária vier a pagar algum dos tributos e/ou encargos inerentes ao Imóvel, as Fiduciantes deverão reembolsá-la dentro de 5 (cinco) dias, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, em caso de atraso no pagamento, os encargos moratórios previstos no item 2.1, alínea "a", nº 5, acima.

3.13. A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, com periodicidade não inferior à trimestral e mediante aviso com 15 (quinze) dias de antecedência, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, relacionados com o imposto predial e territorial urbano.

3.14. Nos termos do § 4º do artigo 27 da Lei nº 9.514/1997, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

3.15. Na hipótese de a propriedade do imóvel dado em garantia consolidar-se em nome da Fiduciária, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar do valor

da venda, depois de deduzido todo o saldo das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, custos e despesas decorrentes do processo de venda e demais acréscimos legais, sendo que, em não havendo a venda do Imóvel no leilão, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias.

3.15.1. No prazo de 5 (cinco) dias a contar da efetiva liquidação das Obrigações Garantidas, a Fiduciária fornecerá, a requerimento da parte interessada, ou encaminhará para o endereço de correspondência das Fiduciantes, o respectivo termo de quitação.

3.16. Desde que não tenha sido observada qualquer inadimplência com relação a quaisquer das Obrigações Garantidas de responsabilidade das Fiduciantes, a presente garantia fiduciária poderá ser parcialmente liberada, até o limite mínimo de 6% (seis inteiros por cento) do Condomínio Naciguat, na forma e prazos previstos no Anexo II a presente Alienação Fiduciária ("Anexo II").

3.16.1. Quando da liberação da presente garantia fiduciária, conforme previsto no Anexo II, a Fiduciária, por meio da assinatura do competente termo de liberação de garantia, na forma do Anexo II ("Termo de Liberação de Garantia"), com anuência do Agente Fiduciário e independentemente de autorização dos titulares dos CRI, liberará parcialmente a presente garantia.

3.16.2. O Termo de Liberação de Garantia deverá ser averbado, pelas Fiduciantes, na matrícula do Condomínio Naciguat, perante o competente Cartório de Registro de Imóveis.

3.17. Para o cancelamento do registro da titularidade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena do imóvel a seu favor, as Fiduciantes deverão apresentar ao Serviço de Registro de Imóveis o competente termo de quitação, consolidando-se na pessoa jurídica das Fiduciantes a plena propriedade do Imóvel, cabendo, respectivamente, o Direito Real de Superfície à Fiduciante II e o direito real sobre o Solo à Fiduciante I.

CLÁUSULA QUARTA - DA MORA E INADIMPLEMENTO

4.1. A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará, à Fiduciante, a responsabilidade pelo pagamento do principal, dos encargos moratórios e penalidades previstas na Escritura de Superfície, conforme o caso, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro.

4.2. Vencida e não paga, no todo ou em parte, qualquer das Obrigações Garantidas, a Fiduciária poderá, a seu exclusivo critério, iniciar o procedimento de excussão da presente Alienação Fiduciária por meio da intimação das Fiduciantes, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997.

4.3. As Fiduciantes, conforme o caso, serão intimadas para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias contados do início do procedimento de excussão, mediante o pagamento das prestações vencidas e não pagas, bem como das que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, os juros compensatórios, a atualização monetária, as multas, os encargos moratórios, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, se houver.

4.4. O simples pagamento da prestação, sem atualização monetária e os demais acréscimos moratórios, não exonerará a responsabilidade das Fiduciantes de liquidar tais obrigações, continuando-se em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

4.5. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

a) a intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades cabíveis;

b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o Imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelas Fiduciantes ou por quem deva receber a intimação;

c) a intimação será feita à Fiduciante, a seu representante ou a procurador regularmente constituído;

d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, ou se se furtar ao recebimento da intimação, tudo certificado pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, ou caso não seja encontrado após três diligências consecutivas, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel;

e) as Fiduciantes poderão efetuar a purgação da mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente à cobrança e intimação, que deverá ser feita diretamente ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo item (ii), a entrega do cheque ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial do Serviço de Registro de Imóveis certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da titularidade fiduciária do Imóvel.

4.6. Purgada a mora perante o Serviço de Registro de Imóveis, a presente Alienação Fiduciária se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial do Serviço de Registro de Imóveis entregará à Fiduciária as importâncias recebidas.

4.6.1. Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelas Fiduciantes juntamente com a primeira prestação que se vencer após a purgação da mora no Serviço de Registro de Imóveis competente.

4.7. O não pagamento de qualquer valor devido pelas Fiduciantes, depois de devidamente comunicada nos termos supra, bastará para a configuração da mora.

4.8. Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nos itens acima, poderá a Fiduciária, com a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, requerer ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e consolide, em nome da Fiduciária, a propriedade plena da Alienação Fiduciária, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos na presente Alienação Fiduciária.

4.9. Nas hipóteses de consolidação da propriedade do Imóvel, a Fiduciante II deverá restituir a sua posse sobre o Imóvel até o dia seguinte ao da consolidação da propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária.

CLÁUSULA QUINTA - DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL

5.1. Uma vez consolidada a propriedade do Imóvel na Fiduciária, por força da mora, o Imóvel deverá ser alienado pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514/1997 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, como a seguir se explicita:

a) a alienação far-se-á sempre extrajudicialmente, por leilão público;

b) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade útil em nome da Fiduciária, devendo o Imóvel ser ofertado no primeiro leilão pelo valor estabelecido nos itens 6.1 infra;

c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram, conforme alínea "b" supra, o Imóvel será ofertado em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro leilão público, pelo valor das Obrigações Garantidas atualizados, com todos os encargos apurados até então e acrescidos da projeção do valor devido na data do segundo leilão e

ainda das despesas, tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2° e 3°, da Lei n° 9.514/1997;

d) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel. As Fiduciantes serão comunicadas por simples correspondência remetida ao endereço constante no preâmbulo desta Alienação Fiduciária acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões;

e) a Fiduciária, já como titular da propriedade plena, transmitirá a propriedade e a posse do Imóvel ao licitante vencedor.

5.2. Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

a) valor do Imóvel é aquele mencionado no item 6.1 infra, aí incluído o valor das benfeitorias e acessões;

b) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias:

b.1) valor das Obrigações Garantidas, nele incluídas as prestações não pagas, atualizado monetariamente *pro rata die*, bem como das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas;

b.2) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

b.3) IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

b.4) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;

b.5) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas;

b.6) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária;

c) despesas são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros:

c.1) os encargos e custas de intimação das Fiduciantes;

c.2) os encargos e custas com a publicação de editais;

c.3) a comissão do leiloeiro.

5.3. Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor Imóvel indicado na cláusula 6.1 abaixo, será realizado segundo leilão; se superior ao valor da dívida, a Fiduciária entregará às Fiduciantes a importância que sobejar, na forma adiante estipulada.

5.4. No segundo leilão, observado o disposto na alínea "c" do item 5.1, acima:

a) será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas executadas juntamente com as despesas descritas na Cláusula 5.2, supra, e na legislação em vigor, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará às Fiduciantes a importância que sobejar, se for o caso, como disciplinado no item 5.5, abaixo;

b) poderá ser recusado pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor das Obrigações Garantidas executadas juntamente com as despesas, caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse do Imóvel, bem como as Obrigações Garantidas perante a Fiduciária serão consideradas extintas, e exonerada estará a Fiduciária da obrigação de restituição às Fiduciantes de qualquer quantia a que título for:

b.1) liquidadas ou extintas as Obrigações Garantidas, dentro de 30 (trinta) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação, sob pena de multa em favor das Fiduciantes equivalente a 0,5% (cinco décimos de um por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor das Obrigações Garantidas executadas.

5.4.1. Também serão extintas as Obrigações Garantidas se no segundo leilão não houver licitante, hipótese em que também se aplicará o disposto no item 5.4, alínea "b.1", acima.

5.5. Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída às Fiduciantes, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição no prazo de 2 (dois) dias úteis a contar do respectivo recebimento, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente das Fiduciantes.

5.6. A Fiduciária tem conhecimento de que o Imóvel encontra-se locado para terceiros, sendo que tais locações deverão ser mantidas em plena vigência nas hipóteses de consolidação da propriedade do Imóvel e arrematação em leilão, onde deverá ser expressamente informada a existência das locações e a obrigação do arrematante de cumprir com todos os termos e condições das locações.

5.6.1. O disposto no item 5.6, acima, aplica-se ainda a toda e qualquer locação que vier a ser constituída sobre o Imóvel até a data de consolidação da propriedade do Imóvel na Fiduciária para fins de venda em leilão público extrajudicial.

5.6.2. No caso de consolidação da propriedade do Imóvel na figura da Fiduciária, esta, e posteriormente o adquirente do Imóvel no leilão, subrogar-se-á na posição de locadora dos Imóveis e passará a ser a legítima titular dos créditos decorrentes das locações vigentes à época, obrigando-se as Fiduciantes a tomar todas as providências necessárias para tanto.

5.7. Observado o disposto no item 5.6, acima, em não ocorrendo a restituição da posse do Imóvel no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, suas cessionárias ou sucessoras, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se as Fiduciantes cientes de que,

nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/1997, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão de matrícula do Imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do artigo 37-A da Lei nº 9.514/1997, e demais despesas previstas nesta Alienação Fiduciária.

CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO

6.1. As Partes convencionam que o valor de venda do Imóvel, para fins de leilão, é de R$ 121.061.824,50 (cento e vinte e um milhões, sessenta e um mil, oitocentos e vinte e quatro reais e cinqüenta centavos), sendo que, deste valor, R$ 104.708.618,29 (cento e quatro milhões, setecentos e oito mil, seiscentos e dezoito reais e vinte e nove centavos) correspondem ao valor do Direito Real de Superfície e, R$ 16.353.206,21(dezesseis milhões, trezentos e cinqüenta e três mil, duzentos e seis reais e vinte e um centavos) correspondem ao valor do Solo do Imóvel ("Valor Do Imóvel Para Fins de Leilão").

6.1.1. A critério das Fiduciantes, às suas expensas, e até a data de consolidação da propriedade do Imóvel em nome do Fiduciário, o Valor Do Imóvel Para Fins De Leilão poderá ser revisto, com fundamento em laudo de avaliação elaborado por uma empresa de primeira linha, previamente aprovada pela Fiduciária.

6.1.2. O Valor Do Imóvel Para Fins de Leilão, quando de sua revisão, observará o percentual do Imóvel dado em garantia à época da revisão, observada a possibilidade de sua redução, conforme item 3.16 acima.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS CONDIÇÕES GERAIS

7.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas nesta Alienação Fiduciária, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

7.2. O disposto no item 7.1 supra prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

7.3. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições desta Alienação Fiduciária, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

7.4. As obrigações constituídas por esta Alienação Fiduciária são extensivas e obrigatórias aos cessionários, promitentes-cessionários, herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.

7.5. Além dos casos previstos nesta Alienação Fiduciária e dos contidos na lei, as Obrigações Garantidas vencer-se-ão automática e antecipadamente nas hipóteses previstas na Escritura de Superfície.

7.6. As Fiduciantes respondem por todas as despesas decorrentes da presente Alienação Fiduciária, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas, de Serviço de Registro de Imóveis e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devidos.

7.6.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes da presente Alienação Fiduciária, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento.

7.7. Fica desde logo estipulado que a presente Alienação Fiduciária revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto.

7.8. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outros que venham a indicar, por

escrito, no curso desta relação. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por fax ou por telegrama nos endereços abaixo. Os originais dos documentos enviados por fax deverão ser encaminhados para os endereços abaixo em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar imediatamente a outra sobre a mudança de seu endereço:

Se para a Fiduciante I:
LGR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1235, Sala 501, Parte
Rio de Janeiro - RJ, CEP 22440-034
At.: Sr. Dorival Regini de Andrade
Telefone: 21-2529-2233
Fax: 21-2512-9206
E-mail: dorivalregini@lgr.com.br

Se para a Fiduciante II:
LGR SSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1235, Sala 501, Parte
São Paulo - SP, CEP 22440-034
At.: Sr. Dorival Regini de Andrade
Telefone: 21-2529-2233
Fax: 21-2512-9206
E-mail: dorivalregini@lgr.com.br

Se para a Fiduciária:
GAIA SECURITIZADORA S.A.
Rua do Rocio, nº 288, Conjunto 61, Vila Olímpia
São Paulo - SP, CEP 04552-000
A/C: Sr. João Paulo Pacífico
Telefone: (11) 3113-4510
E-mail: joao.pacifico@gaiasec.com.br

7.1. Para os fins e efeitos desta Alienação Fiduciária, em especial das cláusulas quarta, quinta e sexta, acima, as Partes estabelecem, agindo de boa-fé e em comum acordo, que a

presente Alienação Fiduciária e/ou as Obrigações Garantidas poderão ser executadas no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, a critério da Fiduciária.

7.9.1. Na hipótese de execução parcial da Alienação Fiduciária, a Fiduciária indicará a fração do Imóvel que será objeto do procedimento de excussão, que correrá perante o competente Cartório de Registro de Imóveis, mandando intimar a Fiduciante, nos termos da cláusula quarta, acima.

7.9.2. Na hipótese de execução parcial das Obrigações Garantidas, a Fiduciária indicará precisamente o valor ou a fração das Obrigações Garantidas que deseja executar, bem como a fração do Imóvel cuja propriedade tenha consolidado em seu nome para tal execução, de modo que tal fração responda apenas e tão-somente pelo valor ou fração das Obrigações Garantidas indicado pela Fiduciária. Nesse caso, a parcela remanescente das Obrigações Garantidas continuará plenamente garantida pela fração do Imóvel que não tenha sido executada e a presente Alienação Fiduciária permanecerá plenamente válida, plena e eficaz com relação a essa parcela remanescente das Obrigações Garantidas, a qual não será considerada extinta na forma do § 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514/1997, continuando os seus respectivos devedores obrigados a satisfazê-la até que seja integralmente paga ou até que a Alienação Fiduciária tenha sido totalmente excutida.

7.10. Aplica-se à presente Alienação Fiduciária o disposto nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.

CLÁUSULA OITAVA – DO FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

8.1. Sem prejuízo das normas cogentes previstas na legislação processual em vigor, as Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários desta Alienação Fiduciária, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

8.2. Esta Alienação Fiduciária é regida, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam a presente Alienação Fiduciária em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, SP, 05 de maio de 2010.

LGR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Fiduciante I

Nome: Nome:

Cargo: Cargo:

LGR SSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Fiduciante II

Nome: Nome:

Cargo: Cargo:

João Paulo dos Santos Pacífico
Diretor

GAIA SECURITIZADORA S.A.

Fiduciária

Nome: Nome: Hivio Scarpelli de Souza
RG: 30.372.545-X
CPF: 293.224.508-27

Cargo: Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome: FERNANDA HARBANNY Nome:

RG nº: 9516 MRE RG nº:

25

(Página integrante do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia celebrado em 05 de maio de 2010, entre a LGR Empreendimentos e Participações Ltda., a LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda. e a Gaia Securitizadora S.A.)

2º OFÍCIO DE NOTAS - TABELIÃO: ADILSON WAGNER FIRMINO
Pça Demétrio Ribeiro 17 -Copacabana - RJ - Fone: (021) 2275-0645
Reconheço por **SEMELHANÇA** a(s) firma(s) de:
JULIA SOUZA DE SALVA EBNAMYU DORIVAL REGINI DE ANDRADE
Rio de Janeiro, 13 de Maio de 2010. Conf. por
Em testemunho da verdade
Emolumentos R$
Impostos R$2,28
Total R$9,94
9413183 - MILTON FERREIRA SOARES-ESCREVENTE
Para verificar a veracidade deste ato acesse https://seguro.tj.rj.gov.br/selos/

CPF/MF nº: 074.729.233-87

CPF/MF nº:

(Continuação da página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia celebrado em 05 de maio de 2010, entre a LGR Empreendimentos e Participações Ltda., a LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda. e a Gaia Securitizadora S.A.)

6º OFÍCIO DE IMÓVEIS
SALVADOR - BAHIA
Protocolo 127 954
Matrícula Nº 10 404
Registro Geral 70
Ocorrência

SALVADOR 02 agosto 2010

Oficial

26

(Página integrante do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia celebrado em 05 de maio de 2010, entre a LGR Empreendimentos e Participações Ltda., a LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda. e a Gaia Securitizadora S.A.)

ANEXO I - MATRÍCULA DO CONDOMÍNIO NACIGUAT

ANEXO II - PERCENTUAIS ESTIMATIVOS DE LIBERAÇÃO DA GARANTIA

Data	% de Alienação Fiduciária	% a ser Liberado
mai/10	15,85%	-
mai/11	15,35%	0,50%
mai/12	14,70%	0,65%
mai/13	14,00%	0,70%
mai/14	13,49%	0,51%
mai/15	13,03%	0,46%
mai/16	12,54%	0,49%
mai/17	12,01%	0,53%
mai/18	11,45%	0,56%
mai/19	10,84%	0,61%
mai/20	10,18%	0,66%
mai/21	9,47%	0,71%
mai/22	8,71%	0,76%
mai/23	7,90%	0,81%
mai/24	7,02%	0,88%
mai/25	6,08%	0,94%

ANEXO III - TERMO DE LIBERAÇÃO DE GARANTIA
[MINUTA]

A GAIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.587.384/0001-30, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciária"), na qualidade de credora da garantia constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia ("Alienação Fiduciária") firmado em 05 de maio de 2010, entre a LGR Empreendimentos e Participações Ltda. ("Fiduciante 1"), a LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda. e a Fiduciária, tendo por objeto a alienação fiduciária da fração ideal de 15,85% (quinze inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 10.404 do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia ("Imóvel"), outorgada pela LGR SSA, na qualidade de titular do direito real de superfície do Imóvel, e pela LGR, na qualidade de titular da propriedade residual do Imóvel, vem por meio do presente, no âmbito da oferta pública de distribuição primária dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª série da 4ª emissão da Fiduciária ("CRI" e "Emissão", respectivamente), liberar do gravame da Alienação Fiduciária a fração ideal de [completar]% do Imóvel, fração esta que se encontra alienada fiduciariamente em garantia das CCI nºs [completar] da série única. Dessa forma, ficam as Fiduciantes, a partir desta data, devidamente autorizadas a levar este termo de liberação até o Cartório de Registro de Imóveis competente, a fim de formalizar a liberação da garantia, nos termos aqui estabelecidos, nas respectivas matrículas.

A PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 4, Grupo 514, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário da Emissão, comparece neste instrumento para prestar o seu "de acordo" com a liberação da garantia nos termos aqui estabelecidos.

São Paulo - SP, [completar].

João Paulo dos Santos Pacífico
Diretor

GAIA SECURITIZADORA S.A.

Fiduciária

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Agente Fiduciário

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

GAIASEC

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, com efeitos de escritura pública, por força do artigo 38 da Lei nº 9.514/1997, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 11.076/2004, as partes:

LGR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1235, Sala 501, Parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.154.783/0001-54, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como "Fiduciante I");

LGR SSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1.235, Sala 501, Parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.329.351/0001-02, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como "Fiduciante II", e, quando em conjunto com a Fiduciante I, "Fiduciantes");

GAIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, 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 "Fiduciária").

(Sendo a Fiduciante I, a Fiduciante II e a Fiduciária adiante designadas, quando mencionadas em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte");

II - CONSIDERANDO QUE:

a) o empreendimento imobiliário denominado Shopping Center Iguatemi Bahia, localizado na Avenida Tancredo Neves, 148, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, foi desenvolvido sobre o terreno objeto da matrícula nº 10.404, da matrícula nº 14.376, dentre outras, todas do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de

Salvador, Estado da Bahia, com área total construída de 166.000 m² e área bruta locável de 72.002,32 m² ("Shopping Iguatemi Salvador");

b) o Shopping Iguatemi Salvador é constituído pelo: (i) Condomínio Naciguat, desenvolvido sobre o terreno objeto da matrícula nº 10.404, do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, e titular de 67,83% (sessenta e sete inteiros e oitenta e três centésimos por cento) da área bruta locável do Shopping Iguatemi Salvador ("Condomínio Naciguat"); (ii) Condomínio Riguat, desenvolvido sobre o terreno objeto da matrícula nº 14.376, do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, e titular de 10,33% (dez inteiros e trinta e três centésimos por cento) da área bruta locável do Shopping Iguatemi Salvador; e (iii) determinadas lojas, correspondentes a 21,84% (vinte e um inteiros e oitenta e quatro centésimos por cento) da área bruta locável total do Shopping Iguatemi Salvador.

c) a Fiduciante I é titular do domínio e legítima proprietária da fração ideal de 22,36% (vinte e dois inteiros e trinta e seis centésimos por cento) do Condomínio Naciguat, sendo referida fração ideal do Condomínio Naciguat, para todos os fins e efeitos, doravante denominada simplesmente como "Imóvel";

d) por meio da Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície lavrada, em 05 de maio de 2010, perante o 23º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Escritura de Superfície"), a Fiduciante I concedeu à Fiduciante II, a título oneroso, o direito real de superfície sobre o Imóvel, abrangendo todas as suas acessões e benfeitorias, bem como o respectivo espaço aéreo ("Direito Real de Superfície"), restando à Fiduciante I a titularidade sobre a propriedade residual do Imóvel ("Solo"), re-ratificada em 05 de julho de 2010, nos termos da Escritura de Re-ratificação de Outra Concessão de Direito Real de Superfície lavrada perante o 23º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Escritura de Rerratificação I"), e rerratificada em 28 de setembro de 2010, nos termos da Escritura de Rerratificação da Concessão de Direito Real de Superfície, lavradas perante o 23º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Escritura de Rerratificação II");

e) em contraprestação à concessão do Direito Real de Superfície, nos termos da

Escritura de Superfície, a Fiduciante II ficou obrigada a pagar (i) 178 (cento e setenta e oito) parcelas mensais fixas de R$ 806.233,60 (oitocentos e seis mil duzentos e trinta e três reais e sessenta centavos), a primeira delas vencendo-se em 10/08/2010, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes (ii) 15 (quinze) parcelas anual fixas de R$ 334.731,02 (trezentos e trinta e quatro mil setecentos e trinta e um reais e dois centavos), a primeira vencendo-se em 10/02/2011 ("Preço Fixo"), atualizadas monetariamente, a cada período anual, ou na menor periodicidade prevista em lei, com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-DI/FGV"), bem como (iii) remuneração adicional no valor de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), devido na data de 10 de maio de 2025, atualizado monetariamente, a cada período anual, ou na menor periodicidade prevista em lei, com base na variação acumulada do IGP-DI/FGV ("Preço Fixo Adicional") na forma prevista nos Itens 4.1. e 4.2. da Escritura de Superfície; e (iv) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Fiduciante II à Fiduciante I em virtude da Escritura de Superfície, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Superfície (sendo adiante, a totalidade dos direitos creditórios descritos nos incisos "i", "ii", "iii" e "iv" acima designados simplesmente como "Créditos Imobiliários");

f) nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural firmado, em 05 de maio de 2010, entre a Fiduciante I, a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário"), e a Fiduciante II, a Fiduciante I emitiu, na forma da Lei n.º 10.931/04, 3 (três) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, devidos pela Fiduciante II e decorrentes por meio da Escritura de Superfície, sendo a primeira representativa de 39,03088683% (trinta e nove inteiros, três milhões, oitenta e oito mil, seiscentos e oitenta e três centésimos de milionésimo por cento) do Preço Fixo, que corresponde a R$ 35.014.069,28 (trinta e cinco milhões quatorze mil sessenta e nove reais e vinte e oito centavos) ("1ª CCI"), a segunda representativa de 60,96911317% (sessenta inteiros, noventa e seis

milhões, novecentos e onze mil, trezentos e dezessete centésimos de milionésimo por cento) do Preço Fixo, que correspondente a R$ 54.694.549,01 (cinquenta e quatro milhões seiscentos e quarenta e nove mil quinhentos e quarenta e nove reais e um centavo) ("2ª CCI"), e a terceira, representativa da totalidade do Preço Fixo Adicional, com valor de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), na data de assinatura do presente aditamento ("3ª CCI");

g) em 05 de maio de 2010, por meio da celebração do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças firmado entre a Fiduciante I e a Fiduciária, a Fiduciante I cedeu a parcela dos Créditos Imobiliários representados pela 1ª CCI à Fiduciária ("Contrato de Cessão 1ª CCI" e "Créditos Imobiliários da 1ª CCI", respectivamente), que serviram de lastro para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 6ª Série da 4ª Emissão da Fiduciária, nos termos da Lei nº 9.514/1997 ("CRI da 6ª Série"), conforme condições estabelecidas no respectivo termo de securitização;

h) em garantia do cumprimento de (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante II na Escritura de Superfície e suas posteriores alterações, o que inclui, principalmente, mas não se limitando, o pagamento dos Créditos Imobiliários, e (ii) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante I no Contrato de Cessão 1ª CCI e suas posteriores alterações, o que inclui, principalmente, mas não se limitando, a Recompra Compulsória e a Multa Indenizatória, abaixo definida ("Obrigações Garantidas"), foram constituídas, em favor da Fiduciária, as seguintes garantias:

h.1) por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia firmado em 05 de maio de 2010, entre a Fiduciante II, a Fiduciante I e a Fiduciária ("Contrato de Alienação Fiduciária"), a Fiduciante I e a Fiduciante II alienaram fiduciariamente à Fiduciária a fração ideal de 15,85% (quinze inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) do Imóvel, na parte em que lhes é cabida, respectivamente, de forma que a Fiduciante I alienou fiduciariamente o direito real de propriedade que detém sobre o Solo, enquanto a Fiduciante II alienou fiduciariamente o Direito Real de Superfície que detém sobre o Imóvel ("Alienação Fiduciária de Imóvel"), que poderá, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária

ser objeto de liberações parciais; e

h.2) por meio do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia ("Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios") firmado em 05 de maio de 2010 e alterado em 09 de agosto de 2010, entre a Fiduciante II, a Fiduciária e a Aliansce Administração de Shopping Centers Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.554.714/0001-65 ("Administradora"), contando, ainda, com a interveniência da Fiduciante I, a Fiduciante II cedeu fiduciariamente os Direitos Creditórios (definidos no referido instrumento), em favor da Fiduciária ("Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios");

i) por meio do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado na presente data, entre as Fiduciantes e a Fiduciária, a Fiduciante I cedeu e a Fiduciária adquiriu a parcela dos Créditos Imobiliários representada pela 2ª CCI e pela 3ª CCI ("Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI");

j) os CRI da 6ª Série serão resgatados imediatamente após o encerramento da liquidação financeira da oferta dos CRI da presente Emissão (conforme definido adiante) e a 1ª CCI, em conjunto com a 2ª CCI e a 3ª CCI, servirão de lastro para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 7ª e 8ª Séries da 4ª Emissão da Fiduciária, nos termos da Lei nº 9.514/1997 ("CRI" e "Emissão", respectivamente), conforme condições estabelecidas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários a ser celebrado, na presente data, entre a Fiduciária e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização");

k) os CRI serão objeto de oferta de distribuição pública, intermediada pelo Banco BTG Pactual S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001.45, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), nos termos da Instrução CVM nº 400/2003 e da Instrução CVM nº 414/2004 ("Oferta Pública");

l) as Partes pretendem aditar o Contrato de Alienação Fiduciária, a fim de prever (i) a alteração do item "d" das considerações estabelecidas na seção II do instrumento, para que constem as rerratificações da Escritura de Superfície, conforme as Escrituras de Rerratificação; e (ii) a alteração do item "e" das considerações, com a finalidade de prever a alteração do conteúdo dos Créditos Imobiliários, oriundos da

Escritura de Superfície, conforme rerratificada; (iii) a alteração do item "f" das considerações, com o objetivo de alterar o Preço que representa a 3ª CCI; (iv) a alteração "j" das considerações, visando implementar a previsão do momento do regate dos CRI das 6ª Séria; (v) que as Obrigações Garantidas, também passem a abranger todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante I no Contrato de Cessão 2ª CCI e da 3ª CCI e suas posteriores alterações; e (vi)que constou um erro material no item 3.16.1, onde foi mencionado equivocadamente "Anexo II" onde deveria constar "Anexo III";

m) isto posto, integram a Oferta Pública os seguintes instrumentos: (i) a Escritura de Superfície; (ii) a Escritura de Emissão; (iii) o Contrato de Cessão 1ª CCI, (iv) o Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária; (vi) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (vii) o Termo de Securitização; (viii) o Instrumento Particular de Contrato de Distribuição a ser firmado em 16 de setembro de 2010, entre a Fiduciária e o Coordenador Líder ("Contrato de Distribuição"); e (ix) os Boletins de Subscrição dos CRI, bem como todos e quaisquer aditamentos aos instrumentos acima descritos ("Documentos da Oferta").

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia ("Primeiro Aditamento à Alienação Fiduciária"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFNINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Primeiro Aditamento à Alienação Fiduciária, exceto quando de outra forma previsto neste instrumento, adotam-se as definições constantes do Contrato de Alienação Fiduciária.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

2.1. O presente Primeiro Aditamento à Alienação Fiduciária tem por objeto a alteração (i) do conteúdo da definição de Escritura de Superfície, presente no item "d" das

considerações, de modo que a definição preveja as rerratificações da escritura referida, conforme as Escrituras de Rerratificação; (ii) do conteúdo da definição de Créditos Imobiliários, estabelecida no item "e" das considerações deste aditamento, de forma que estas definições passem a prever a exclusão do Preço Variável e a inclusão do Preço Fixo Adicional, estabelecido na Escritura de Superfície, conforme rerratificada; (iii) da representação da 3ª CCI, conforme disposta no considerando "f", contemplando a alteração do Preço Variável para Preço Fixo Adicional, de acordo com o exposto na Escritura de Superfície rerratificada; (iv) do considerando "j", por meio do implemento das informações referentes à previsão da 1ª CCI, em conjunto com a 2ª CCI e a 3ª CCI, lastrear os CRI da 7ª e 8ª Séries da 4ª Emissão da Fiduciária; e (v) das Obrigações Garantidas, conforme previsto no item 1.3 do Contrato de Alienação Fiduciária, de forma que as Obrigações Garantidas passem a abranger a totalidade das obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante I no Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI e suas posteriores alterações, o que inclui o cumprimento da obrigação de Recompra Compulsória e o pagamento de Multa Indenizatória, conforme definidas no Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI; e (vi) do conteúdo do item 3.16.1 de modo que seja corrigido um erro material, uma vez que foi mencionado equivocadamente "Anexo II" onde deveria constar "Anexo III".

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS ALTERAÇÕES

3.1. De forma a contemplar a alteração do conteúdo das referidas considerações, dispostas no item 2.1 deste aditamento, bem como das Obrigações Garantidas, de modo a considerar as obrigações assumidas pela Fiduciante I no Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI, nos termos descritos no item 2.1. acima, as Partes acordam, de mútuo e comum acordo, alterar (i) o Considerando "d"; (ii) o Considerando "e"; (iii) o Considerando "f"; (iv) o Considerando "j"; (v) a Cláusula Primeira; (vi) a Cláusula Segunda; e (vii) a Cláusula Terceira do Contrato de Alienação Fiduciária, que passam a vigorar com a seguinte redação:

> ***"II – CONSIDERANDO QUE:***
>
> *(...)*
>
> *d) por meio da Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície lavrada, em 05 de maio de 2010, perante o 23º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Escritura de Superfície"), a Fiduciante I*

concedeu à Fiduciante II, a título oneroso, o direito real de superfície sobre o Imóvel, abrangendo todas as suas acessões e benfeitorias, bem como o respectivo espaço aéreo ("Direito Real de Superfície"), restando à Fiduciante I a titularidade sobre a propriedade residual do Imóvel ("Solo"), re-ratificada em 05 de julho de 2010, nos termos da Escritura de Re-ratificação de Outra Concessão de Direito Real de Superfície lavrada perante o 23º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Escritura de Rerratificação I"), e rerratificada em data 28 de setembro de 2010, nos termos da Escritura de Rerratificação da Concessão de Direito Real de Superfície, lavradas perante o 23º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Escritura de Rerratificação II");

e) em contraprestação à concessão do Direito Real de Superfície, nos termos da Escritura de Superfície, a Fiduciante II ficou obrigada a pagar (i) 178 (cento e setenta e oito) parcelas mensais fixas de R$ 806.233,60 (oitocentos e seis mil duzentos e trinta e três reais e sessenta centavos), a primeira delas vencendo-se em 10/08/2010, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes (ii) 15 (quinze) parcelas anual fixas de R$ 334.731,02 (trezentos e trinta e quatro mil setecentos e trinta e um reais e dois centavos), a primeira vencendo-se em 10/02/2011 ("Preço Fixo"), atualizadas monetariamente, a cada período anual, ou na menor periodicidade prevista em lei, com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-DI/FGV"), bem como (iii) remuneração adicional no valor de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), devido na data de 10 de maio de 2025, atualizado monetariamente, a cada período anual, ou na menor periodicidade prevista em lei, com base na variação acumulada do IGP-DI/FGV ("Preço Fixo Adicional"); e (iv) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Fiduciante II à Fiduciante I em virtude da Escritura de Superfície, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Superfície (sendo adiante, a totalidade dos direitos creditórios descritos nos incisos "i", "ii", "iii" e "iv" acima designados simplesmente como "Créditos Imobiliários");

f) por meio do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural

("Escritura de Emissão") firmado em 05 de maio de 2010, entre a Fiduciante I, a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário") e a Fiduciante II, e alterado em 29 de setembro de 2010, a Fiduciante I *emitiu, nos termos da Lei n.º 10.931/04, conforme alterada, 3 (três) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, devidos pela* Fiduciante II *e originados por meio da Escritura de Superfície, sendo (i) a 1ª CCI representativa de 39,03088683% (trinta e nove inteiros, três milhões, oitenta e oito mil, seiscentos e oitenta e três centésimos de milionésimo por cento) do Preço Fixo, que corresponde a R$ 35.014.068,28 (trinta e cinco milhões, quatorze mil, sessenta e oito reais e vinte e oito centavos), na data de 05/05/2010, (ii) a 2ª CCI representativa de 60,96911317% (sessenta inteiros, noventa e seis milhões, novecentos e onze mil, trezentos e dezessete centésimos de milionésimo por cento) do Preço Fixo, que corresponde a R$ 54.694.549,01 (cinquenta e quatro milhões, seiscentos e noventa e quatro mil, quinhentos e quarenta e nove reais e um centavo), na data de 05/05/2010, e (ii) a 3ª CCI, representativa da totalidade do Preço Fixo Adicional, com valor de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), na data de assinatura do presente aditamento;*
(...)

j) posteriormente, a 2ª e a 3ª CCI serão cedidas pela Fiduciante I *à* Fiduciária, *por meio da celebração do competente contrato de cessão ("Contrato de Cessão da 2ª CCI e da 3ª CCI"), e servirão, em conjunto com a 1ª CCI, que será resgatada imediatamente após o encerramento da liquidação financeira da oferta dos certificados de recebíveis imobiliários da 7ª e 8ª Séries da 4ª Emissão da* Fiduciária *("CRI" e "Emissão") e com as Garantias, de lastro para a referida Emissão, nos termos da Lei nº 9.514/1997, conforme condições estabelecidas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários a ser celebrado, em 29 de setembro de 2010, entre a* Fiduciária *e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização")*
(...)

"CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. *Em garantia do cumprimento (i) de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante II*

na Escritura de Superfície e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como da Indenização, conforme previsto no item 9.4 da Escritura de Superfície, (ii) de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante I no Contrato de Cessão e suas posteriores alterações, o que inclui o cumprimento da obrigação de Recompra Compulsória e o pagamento da Multa Indenizatória, e (iii) de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante I no Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI e suas posteriores alterações, o que inclui o cumprimento da obrigação de Recompra Compulsória e o pagamento de Multa Indenizatória, conforme definidas no Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI (sendo a totalidade das obrigações descritas nos incisos "i", "ii" e "iii" acima adiante designadas simplesmente como "Obrigações Garantidas"), a Fiduciante II aliena fiduciariamente o Direito Real de Superfície sobre o Imóvel à Fiduciária e a Fiduciante I aliena fiduciariamente o direito real de propriedade que detém sobre o Solo do Imóvel, observados os termos e condições constantes deste instrumento."

"CLÁUSULA SEGUNDA – DAS CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/1997, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

a) Créditos Imobiliários:

1) Valor Nominal: R$ 104.708.618,29 (cento e quatro milhões setecentos e oito mil seiscentos e dezoito reais e vinte e nove centavos), a serem acrescidos da atualização monetária prevista no nº 3 desta alínea "a";

2) Valor das parcelas e forma de pagamento: (i) 178 (cento e setenta e oito) parcelas mensais fixas de R$ 806.233,60 (oitocentos e seis mil, duzentos e trinta e três reais e sessenta centavos), a primeira delas vencendo-se em 10/08/2010, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes e (ii) 15 (quinze) parcelas anuais fixas de R$ 334.731,02 (trezentos e trinta e quatro mil setecentos e trinta e um reais e dois centavos), a primeira vencendo-se em 10/02/2011, e as demais no mesmo dia e mês dos anos subsequentes, a

serem acrescidas da atualização monetária prevista no nº 3 desta alínea "a";

3) *Atualização monetária: Atualizado desde a data de celebração da Escritura de Superfície, com base na variação acumulada do IGP-DI/FGV, e posteriormente a cada período anual, observada a possibilidade de substituição desse índice, conforme previsto na Escritura de Superfície;*

4) *Juros remuneratórios: não há;*

5) *Encargos moratórios: multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, além da atualização monetária prevista no nº 3 desta alínea "a", com cálculo pro rata die, nos termos do item 4.6 da Escritura de Superfície;*

6) *Prazo: 15 (quinze) anos, contados a partir da data de assinatura da Escritura de Superfície;*

7) *Data de vencimento final: 10/05/2025; e*

8) *O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários estão discriminadas na Escritura de Superfície;*

b) *Obrigação de Recompra Compulsória, conforme prevista no Contrato de Cessão 1ª CCI:*

1) *Valor: correspondente ao saldo devedor de todos os CRI em circulação na data prevista pela Fiduciária para efetivo pagamento desses CRI, calculado conforme disposto no Termo de Securitização;*

2) *Encargos moratórios: aqueles previstos no subitem 3.5.1 do Contrato de Cessão 1ª CCI;*

3) *Prazo: em até 30 (trinta) dias úteis contados do recebimento de notificação dando conta da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória, conforme previstos no Contrato de Cessão 1ª CCI;*

4) *Forma de pagamento: de uma só vez, no vencimento, conforme nº 3 desta alínea "b";*

5) *O local de pagamento e as demais características da obrigação de Recompra Compulsória estão discriminados no Contrato de Cessão 1ª CCI;*

c) *Multa Indenizatória, conforme prevista no Contrato de Cessão 1ª CCI:*

1) *Valor: correspondente ao saldo devedor de todos os CRI em circulação na data prevista pela Fiduciária para efetivo pagamento desses CRI, calculado conforme disposto no Termo de Securitização;*

2) *Encargos moratórios: aqueles previstos no item 3.9 do Contrato de Cessão 1ª CCI;*

3) *Prazo: em até 30 (trinta) dias úteis contados do recebimento de notificação dando conta da ocorrência de qualquer um dos eventos previstos no item 3.9 do Contrato de Cessão 1ª CCI;*

4) *Forma de pagamento: de uma só vez, no vencimento conforme nº 3 desta alínea "c";*

5) *O local de pagamento e as demais características da Multa Indenizatória estão discriminados no Contrato de Cessão 1ª CCI.*

d) *Obrigação de Recompra Compulsória, conforme prevista no Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI:*

6) *Valor: correspondente ao saldo devedor de todos os CRI em circulação na data prevista pela Fiduciária para efetivo pagamento desses CRI, calculado conforme disposto no Termo de Securitização;*

7) Encargos moratórios: aqueles previstos no subitem 3.5.1 do Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI;

8) Prazo: em até 30 (trinta) dias úteis contados do recebimento de notificação dando conta da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória, conforme previstos no Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI;

9) Forma de pagamento: de uma só vez, no vencimento, conforme nº 3 desta alínea "b";

10) O local de pagamento e as demais características da obrigação de Recompra Compulsória estão discriminados no Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI;

e) Multa Indenizatória, conforme prevista no Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI:

6) Valor: correspondente ao saldo devedor de todos os CRI em circulação na data prevista pela Fiduciária para efetivo pagamento desses CRI, calculado conforme disposto no Termo de Securitização;

7) Encargos moratórios: aqueles previstos no item 3.9 do Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI;

8) Prazo: em até 30 (trinta) dias úteis contados do recebimento de notificação dando conta da ocorrência de qualquer um dos eventos previstos no item 3.9 do Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI;

9) Forma de pagamento: de uma só vez, no vencimento conforme nº 3 desta alínea "c";

10) O local de pagamento e as demais características da Multa Indenizatória estão discriminados no Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI.

2.2. Sem prejuízo do disposto no item 2.1, acima, as Obrigações Garantidas estão perfeitamente descritas e caracterizadas na Escritura de Superfície, no Contrato de Cessão 1ª CCI e no Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI, da qual esta Alienação Fiduciária faz parte integrante e inseparável para todos os fins e efeitos de direito."

(...)

3.2. Considerando que constou um erro material no item 3.16.1, onde foi mencionado equivocadamente "Anexo II" onde deveria constar "Anexo III", as Partes resolvem, ainda, alterar o item 3.16.1, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"3.16.1. Quando da liberação da presente garantia fiduciária, conforme previsto no Anexo II, a Fiduciária, por meio da assinatura do competente termo de liberação de garantia, na forma do Anexo III ("Termo de Liberação de Garantia"), com anuência do Agente Fiduciário e independentemente de autorização dos titulares dos CRI, liberará parcialmente a presente garantia."

CLÁUSULA QUARTA - DAS RATIFICAÇÕES E DO REGISTRO

4.1. Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com o aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

4.2. A Fiduciante I obriga-se a realizar, às suas expensas, o registro do presente Primeiro Aditamento à Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar desta data, devendo a prenotação ser realizada em até 20 (vinte) dias da celebração do presente Primeiro Aditamento à Alienação Fiduciária.

CLÁUSULA QUINTA - DO FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

5.1. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Primeiro

Aditamento à Alienação Fiduciária, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

5.2. Este Primeiro Aditamento à Alienação Fiduciária é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Instrumento Particular de Primeiro Aditamento à Alienação Fiduciária em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 29 de setembro de 2010.

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

Página de assinaturas 1/3 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia celebrado em 29 de setembro de 2010, entre a LGR Empreendimentos e Participações Ltda., a LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda. e a Gaia Securitizadora S.A.

LGR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Fiduciante I

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Página de assinaturas 2/3 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia celebrado em 29 de setembro de 2010, entre a LGR Empreendimentos e Participações Ltda., a LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda. e a Gaia Securitizadora S.A.

LGR SSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Fiduciante II

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Página de assinaturas 3/3 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia celebrado em 29 de setembro de 2010, entre a LGR Empreendimentos e Participações Ltda., a LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda. e a Gaia Securitizadora S.A.

GAIA SECURITIZADORA S.A.

Fiduciária

Nome: Carla C. Cavalheiro Lobato
Cargo: Diretora

Nome: Flávio Scarpelli de Souza
RG: 30.372.545-X
CPF: 293.224.508-27
Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:
RG nº:
CPF/MF nº:

Nome:
RG nº:
CPF/MF nº:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

- Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e respectivos Aditamentos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8738203

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, firmado nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e das disposições pertinentes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, as partes:

LGR SSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1.235, Sala 501, Parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.329.351/0001-02, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como "Fiduciante" ou "Devedora").

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

ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, conj. 301 - parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.082.980/0001-03, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Administradora"); e

LGR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1235, Sala 501, Parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.154.783/0001-54, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como "Interveniente Anuente").

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - SP
8738203

(A Fiduciante, a Fiduciária, a Administradora e a Interveniente Anuente adiante também denominados, quando mencionados em conjunto, simplesmente como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

II - CONSIDERANDO QUE:

a) o empreendimento imobiliário denominado Shopping Center Iguatemi Bahia, localizado na Avenida Tancredo Neves, 148, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, foi desenvolvido sobre o terreno objeto da matrícula nº 10.404, da matrícula nº 14.376, dentre outras, todas do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, com área total construída de 166.000 m² e área bruta locável de 72.002,32 m² ("Shopping Iguatemi Salvador");

b) o Shopping Iguatemi Salvador é constituído pelo: i) Condomínio Naciguat, desenvolvido sobre o terreno objeto da matrícula nº 10.404, do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, e titular de 67,83% (sessenta e sete inteiros e oitenta e três centésimos por cento) da área bruta locável do Shopping Iguatemi Salvador ("Condomínio Naciguat"); ii) Condomínio Riguat, desenvolvido sobre o terreno objeto da matrícula nº 14.376, do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, e titular de 10,33% (dez inteiros e trinta e três centésimos por cento) da área bruta locável do Shopping Iguatemi Salvador; e iii) determinadas lojas, correspondentes a 21,84% (vinte e um inteiros e oitenta e quatro centésimos por cento) da área bruta locável total do Shopping Iguatemi Salvador.

c) a Interveniente Anuente, é titular do domínio e legítima proprietária da fração ideal de 22,36% (vinte e dois inteiros e trinta e seis centésimos por cento) do Condomínio Naciguat, sendo referida fração ideal para todos os fins e efeitos deste Contrato de Cessão Fiduciária, doravante denominada simplesmente como "Imóvel";

d) por meio da Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície lavrada, em 05 de maio de 2010, perante o 23º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Escritura de Superfície"), a Interveniente Anuente concedeu à Fiduciante, a título oneroso, o direito real de superfície sobre o Imóvel,

8738203

abrangendo todas as suas acessões e benfeitorias, bem como o respectivo espaço aéreo ("Direito Real de Superfície"), restando à Interveniente Anuente a titularidade sobre a propriedade residual do Imóvel ("Solo");

e) em contraprestação à concessão do Direito Real de Superfície, nos termos da Escritura de Superfície, a Fiduciante ficou obrigada a pagar, (i) 178 (cento e setenta e oito) parcelas mensais fixas de R$ 806.233,60 (oitocentos e seis mil duzentos e trinta e três reias e sessenta centavos), a primeira delas vencendo-se em 10/08/2010, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes e (ii) 15 (quinze) parcelas anual fixas de R$ 334.731,02 (trezentos e trinta e quatro mil setecentos e trinta e um reais e dois centavos), a primeira vencendo-se em 10/02/2011 ("Preço Fixo") atualizadas monetariamente, a cada período anual, ou na menor periodicidade prevista em lei, com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getulio Vargas ("IGP-DI"), bem como (iii) remuneração variável, que será calculada e devida de acordo com a performance do Condomínio Naciguat, na forma prevista no Item 4.2. da Escritura de Superfície ("Preço Variável"), e (iv) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Fiduciante à Interveniente Anuente em virtude da Escritura de Superfície, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Superfície (sendo adiante, a totalidade dos direitos creditórios descritos nos incisos "i", "ii", "iii" e "iv" acima designados simplesmente como "Créditos Imobiliários");

f) nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural firmado, em 05/05/2010, entre a Interveniente Anuente, a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"), e a Fiduciante, a Interveniente Anuente emitiu, na forma da Lei n.º 10.931/04, conforme alterada, 3 (três) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, devidos pela Fiduciante e decorrentes da Escritura de Superfície, sendo a primeira representativa de 39,03088683% (trinta e nove inteiros, três milhões,

Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - SP
REGISTRO Nº 8738203

oitenta e oito mil, seiscentos e oitenta e três centésimos de milionésimo por cento) do Preço Fixo, que corresponde a R$ 35.014.069,28 (trinta e cinco milhões quatorze mil sessenta e nove reais e vinte e oito centavos) ("1ª CCI"), a segunda representativa de 60,96911317% (sessenta inteiros, noventa e seis milhões, novecentos e onze mil, trezentos e dezessete centésimos de milionésimo por cento) do Preço Fixo, que correspondente a R$ 54.694.549,01 (cinquenta e quatro milhões seiscentos e noventa e quatro mil quinhentos e quarenta e nove reais e um centavo) ("2ª CCI"), e a terceira, representativa da totalidade do Preço Variável, em montante estimado R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) ("3ª CCI");

g) por meio do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado, em 05 de maio de 2010, entre a Interveniente Anuente, Fiduciante e a Fiduciária, a Fiduciária adquiriu a parcela dos Créditos Imobiliários representada pela 1ª CCI ("Créditos Imobiliários da 1ª CCI"), que servirão, de lastro para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 6ª Série da 4ª Emissão da Emissora, nos termos da Lei nº 9.514/1997 ("CRI" e "Emissão") conforme condições estabelecidas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 6ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, celebrado na presente data ("Termo de Securitização");

h) os CRI serão objeto de oferta de distribuição pública, com esforços restritos de colocação, intermediada pelo Banco BTG Pactual S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45, na qualidade instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), nos termos das Instrução CVM nº 476/2009 ("Oferta Restrita");

i) a Aliansce Shopping Centers S.A., na qualidade de administradora do Condomínio Naciguat, é responsável por repassar aos proprietários do Condomínio Naciguat o valor total líquido (i) dos aluguéis pagos pelos locatários em virtude da locação das lojas do Condomínio Naciguat ("Recebíveis Locatícios" "Locatários" e "Lojas", respectivamente), atualizados monetariamente na forma prevista nos contratos de locação das Lojas ("Contratos de Locação"), incluindo encargos moratórios e multas; (ii) dos valores pagos pelos Locatários a título de cessão de direitos (*res sperata*); (iii) dos valores pagos pelos Locatários como remunerações por

8738203

merchandising e uso do *mall*; e (iv) todos e quaisquer direitos creditórios titulados pelos proprietários do Condomínio Naciguat em decorrência da exploração econômica do Shopping Iguatemi Salvador ("Direitos Creditórios Totais"), sendo a fração de 22,36% (vinte e dois inteiros e trinta e seis centésimos por cento) dos Direitos Creditórios Totais, titulados pela Fiduciante em decorrência da concessão da Superfície, subtraída a totalidade das Despesas (conforme adiante definida) de responsabilidade da Fiduciante em face do Condomínio Naciguat, para todos os fins e efeitos deste Contrato de Cessão Fiduciária, doravante denominada simplesmente como "Direitos Creditórios";

j) em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, abaixo definidas, a Fiduciante, na qualidade de titular da Superfície, pretende ceder fiduciariamente à Fiduciária osDireitos Creditórios, para garantir o pagamento das Obrigações Garantidas, conforme abaixo definidas;

k) o presente Contrato de Cessão Fiduciária é celebrado sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas em garantia das Obrigações Garantidas, abaixo definidas;

l) paralelamente à celebração do presente Contrato de Cessão Fiduciária, estão sendo celebrados, nesta data, os seguintes instrumentos, em garantia das mesmas Obrigações Garantidas, conforme abaixo definidas;

l.1) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia ("Alienação Fiduciária") firmado entre a Fiduciante, a Interveniente Anuente e a Fiduciária, por meio do qual a Fiduciante alienará fiduciariamente à Fiduciária, a Superfície, e a Interveniente Anuente alienará fiduciariamente à Fiduciária a Propriedade do Solo;

l.2) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cédulas de Crédito Imobiliário em Garantia ("Alienação Fiduciária de Cédulas de Crédito Imobiliários") firmado entre a Interveniente Anuente, a Fiduciária, a Instituição Custodiante e a Fiduciante, por meio do qual a Interveniente Anuente aliena fiduciariamente a 2ª CCI e a 3ª CCI, em favor da Fiduciária; e

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
8738203

i.3) Instrumento Particular de Contrato de Fiança ("Contrato de Fiança") firmado entre as Fiadoras (conforme definido no referido instrumento) e a Fiduciária, por meio do qual as Fiadoras outorgam suas respectivas fianças à Fiduciária ("Fiança"). A Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Alienação Fiduciária de Cédulas de Crédito Imobiliário e a Fiança adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Garantias";

m) posteriormente, a 2ª CCI e a 3ª CCI serão cedidas pela Interveniente Anuente à Fiduciária, por meio da celebração do competente contrato de cessão ("Contrato de Cessão da 2ª CCI e da 3ª CCI"), e servirão, em conjunto com a 1ª CCI e com as Garantias, de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 7ª e 8ª Séries da 4ª Emissão da Emissora, nos termos da Lei nº 9.514/1997 e conforme condições a serem estabelecidas no termo de securitização de créditos imobiliários, que será celebrado oportunamente;

n) tais certificados de recebíveis imobiliários serão objeto de oferta de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/2003 e da Instrução CVM nº 414/2004 ("Oferta");

o) quando da celebração dos documentos da Oferta, as Garantias serão aditadas pelas partes, a fim de prever que as Obrigações Garantidas, abaixo definidas, também passem a abranger todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Interveniente Anuente no Contrato de Cessão da 2ª CCI e da 3ª CCI e suas posteriores alterações, independente da necessidade de realização de assembleia geral de titulares dos CRI, que tenham sido objeto da Oferta Restrita. No momento da celebração da Oferta Pública, os CRI serão resgatados e a 1ª CCI também integrará o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 7ª e 8ª Séries da 4ª Emissão da Emissora, objeto da Oferta Pública; e

p) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato de Cessão Fiduciária, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - SP
8738203

boa-fé.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças ("Contrato de Cessão Fiduciária"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Em garantia do cumprimento de (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora na Escritura de Superfície e suas posteriores alterações, o que inclui, principalmente, mas não se limitando, o pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como da Indenização, conforme previsto no item 9.4 da Escritura de Superfície, e (ii) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Interveniente Anuente no Contrato de Cessão e suas posteriores alterações, o que inclui, principalmente, mas não se limitando, a Recompra Compulsória, a Multa Indenizatória, conforme definidas no Contrato de Cessão ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante cede fiduciariamente à Fiduciária, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514/1997 e das demais disposições legais aplicáveis, os Direitos Creditórios, titulados pela Fiduciante ("Cessão Fiduciária").

1.2. A transferência da titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios, pela Fiduciante à Fiduciária, opera-se nesta data e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

1.2.1. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente no âmbito do presente Contrato de Cessão Fiduciária.

1.3. Por meio deste Contrato de Cessão Fiduciária, a Administradora fica obrigada a

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P
8738203

repassar para a Conta Vinculada, abaixo definida, mensalmente e até 5 (cinco) dias úteis antes ("Data(s) de Transferência") da data prevista para pagamento de cada uma das parcelas mensais dos Créditos Imobiliários devidas pela Fiduciante, conforme previstas na Escritura de Superfície ("Data(s) de Pagamento"), os Direitos Creditórios, que correspondem à participação da Fiduciante no Condomínio Naciguat decorrente da exploração econômica do Shopping Center Iguatemi, subtraída a totalidade das Despesas (conforme adiante definido) de responsabilidade da Fiduciante em face do Condomínio Naciguat.

1.4. Nos termos do considerando "o" acima, as Partes se comprometem, e estão desde já autorizadas, a celebrar um aditamento à presente Cessão Fiduciária, a fim de prever que as Obrigações Garantidas passem a abranger, além das obrigações descritas no item 1.1 acima, todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante I no Contrato de Cessão da 2ª CCI e da 3ª CCI para a Fiduciária e suas posteriores alterações, independente da necessidade de realização de assembleia geral de titulares dos CRI objeto da Oferta Restrita.

CLÁUSULA SEGUNDA - DAS CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. As Partes declaram, para os fins do artigo 18 da Lei nº 9.514/1997 e demais disposições aplicáveis, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

a) Créditos Imobiliários:

1) Valor Nominal: R$ 104.708.618,29 (cento e quatro milhões setecentos e oito mil seiscentos e dezoito reais e vinte e nove centavos), a serem acrescidos da atualização monetária prevista no nº 3 desta alínea "a";

2) Valor da parcelas e forma de pagamento: (i) 178 (cento e setenta e oito) parcelas mensais fixas de R$ 806.233,60 (oitocentos e seis mil duzento e trinta e três reais e sessenta centavos), a primeira delas vencendo-se em 10/08/2010, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes e (ii) 15 (quinze) parcelas anuais fixas de R$ 334.731,02 (trezentos e trinta e quatro mil setecentos e trinta e um reais e dois centavos), a primeira vencendo-se em 10/02/2011, e as

Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P
REGISTRO nº 8738203

demais no mesmo dia e mês dos anos subsequentes, a serem acrescidas da atualização monetária prevista no nº 3 desta alínea "a";

3) Atualização monetária: Atualizado desde a data de celebração da Escritura de Superfície, com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-DI"), e posteriormente a cada período anual, observada a possibilidade de substituição desse índice, conforme previsto na Escritura de Superfície;

4) Juros remuneratórios: não há;

5) Encargos moratórios: multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, além da atualização monetária prevista no nº 3 desta alínea "a", com cálculo *pro rata die*, nos termos do item 4.6 da Escritura de Superfície;

6) Prazo: 15 (quinze) anos, contados a partir da data de assinatura da Escritura de Superfície;

7) Data de vencimento final: 10/05/2025; e

8) O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários estão discriminadas na Escritura de Superfície;

b) Obrigação de Recompra Compulsória, conforme prevista no Contrato de Cessão:

1) Valor: correspondente ao saldo devedor de todos os CRI em circulação na data prevista pela Fiduciária para efetivo pagamento desses CRI, calculado conforme disposto no Termo de Securitização;

2) Encargos moratórios: aqueles previstos no subitem 3.5.1 do Contrato de Cessão;

8738203

3) Prazo: em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento de notificação dando conta da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória, conforme previstos no Contrato de Cessão;

4) Forma de pagamento: de uma só vez, no vencimento, conforme nº 3 desta alínea "b";

5) O local de pagamento e as demais características da obrigação de Recompra Compulsória estão discriminados no Contrato de Cessão;

c) Multa Indenizatória, conforme prevista no Contrato de Cessão:

1) Valor: correspondente ao saldo devedor de todos os CRI em circulação na data prevista pela Fiduciária para efetivo pagamento desses CRI, calculado conforme disposto no Termo de Securitização;

2) Encargos moratórios: aqueles previstos no item 3.9 do Contrato de Cessão;

3) Prazo: em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento de notificação dando conta da ocorrência de qualquer um dos eventos previstos no item 3.9 do Contrato de Cessão;

4) Forma de pagamento: de uma só vez, no vencimento conforme nº 3 desta alínea "c";

5) O local de pagamento e as demais características da Multa Indenizatória estão discriminados no Contrato de Cessão.

2.2. Sem prejuízo do disposto no item 2.1, acima, as Obrigações Garantidas estão perfeitamente descritas e caracterizadas na Escritura de Superfície e no Contrato de Cessão, da qual este Contrato de Cessão Fiduciária faz parte integrante e inseparável para todos os fins e efeitos de direito.

8738203

CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR NOMINAL DOS DIREITOS CREDITÓRIOS

3.1. Tomando-se por base o histórico de pagamentos dos Direitos Creditórios, na data de assinatura deste Contrato de Cessão Fiduciária, os Direitos Creditórios possuem o valor nominal mensal aproximado de R$ 1.150.000,00 (um milhão, cento e cinquenta mil reais), ("Valor Nominal Médio dos Direitos Creditórios").

CLÁUSULA QUARTA - DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS

4.1. Cada Parte declara e garante à outra que as afirmações prestadas a seguir são verdadeiras e representam a sua intenção na presente contratação:

a) é sociedade empresária legalmente organizada e existente de acordo com as leis brasileiras;

b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar e executar o presente Contrato de Cessão Fiduciária em todos os seus termos;

c) a celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária e o cumprimento das obrigações que ora assume (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; (iii) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (iv) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza;

d) o presente Contrato de Cessão Fiduciária é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada Parte, de acordo com os seus termos;

e) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;

f) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - SP
8738203

Contrato de Cessão Fiduciária, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

g) as discussões sobre o objeto do presente Contrato de Cessão Fiduciária e dos demais documentos relacionados à Escritura de Superfície foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

h) é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados;

i) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação; e

j) foi assessorada por consultorias legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos.

4.2. A Fiduciante declara e garante à Fiduciária que:

a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão Fiduciária, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;

b) os Contratos de Locação e o presente Contrato de Cessão Fiduciária, consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os seus termos, valores e anexos nestes indicados;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - SJP
8738203

c) os Direitos Creditórios encontram-se e encontrar-se-ão, durante a vigência deste Contrato de Cessão Fiduciária, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, com exceção deste Contrato de Cessão Fiduciária, não sendo do conhecimento da Fiduciante a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Fiduciante de celebrar este Contrato de Cessão Fiduciária ou ceder fiduciariamente os Direitos Creditórios em garantia das Obrigações Garantidas;

d) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Fiduciante, em qualquer instância ou tribunal, que afetem ou possam vir a afetar o Condomínio Naciguat, os Direitos Creditórios ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão Fiduciária;

e) ressalvadas (a) a fração ideal de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) do imóvel dada em hipoteca em primeiro grau em favor do Banco do Nordeste do Brasil S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 07.237.373-0187-62 ("Banco do Nordeste"), por meio da emissão da Cédula de Crédito Comercial nº 187.2007.2196.862 e firmada em 04 de abril de 2008 e aditada em 20 de novembro de 2009, firmada entre o Banco do Nordeste do Brasil S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 07.237.373-0187-62, a Interveniente Anuente, dentre outros condôminos do Condomínio Naciguat e a administradora do Shopping Center Iguatemi, e (b) a fração ideal de 3,77% (três inteiros e setenta e sete centésimos por cento) do imóvel dada em hipoteca em primeiro grau em favor do Banco do Nordeste, por meio da emissão da Cédula de Crédito Comercial nº 187.2009.604.1629 emitida em 03 de dezembro de 2009, firmada entre o Banco do Nordeste, dentre outros condôminos do Condomínio Naciguat e a administradora do Shopping Center Iguatemi, não tem conhecimento da existência de gravames ou ônus sobre o Condomínio Naciguat;

f) não tem conhecimento da existência de danos ambientais, restrições urbanísticas, sanitárias de acesso ou segurança relacionadas ao Condomínio Naciguat que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão Fiduciária;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - SJP
8738203

g) o terreno onde se encontra o Condomínio Naciguat está livre de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar adversamente os Direitos Creditórios ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão Fiduciária;

h) não tem conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, o Condomínio Naciguat que afetem ou possam vir a afetar adversamente os Direitos Creditórios ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão Fiduciária; e

i) o Valor Nominal Médio dos Direitos Creditórios é o montante estabelecido no item 3.1. acima.

4.3. A Interveniente Anuente declara expressamente e reconhece à Fiduciária, de forma irrevogável e irretratável, que mesmo na hipótese de rescisão da Escritura de Superfície, a presente garantia fiduciária permanecerá válida e eficaz, de forma que a Interveniente Anuente envidará seus melhores esforços para que o repasse dos Direitos Creditórios realizados pela Administradora, na forma e sob as condições aqui estipuladas, para a Conta Vinculada (conforme abaixo definida), não seja, de qualquer forma, interrompido ou prejudicado, até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA QUINTA - DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DAS PARTES

5.1. A Fiduciante obriga-se a realizar, às suas expensas e em prazo não excedente a 30 (trinta) dias da data de assinatura deste instrumento, o registro do presente Contrato de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes de todas as Partes.

5.1.1. A Fiduciante será responsável pelo pagamento de todas as despesas decorrentes da efetivação e formalização do presente Contrato de Cessão Fiduciária.

Oficio de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - SP
8738203

5.2. A Fiduciária se reserva desde já a faculdade de se utilizar dos direitos e prerrogativas previstos nos artigos 19 e 20 da Lei nº 9.514/1997.

5.3. Durante a vigência deste Contrato de Cessão Fiduciária, a Fiduciante obriga-se a:

a) não vender, ceder, transferir ou, de qualquer maneira, gravar, onerar ou alienar os Direitos Creditórios, enquanto estiverem sujeitos ao presente Contrato de Cessão Fiduciária, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária;

b) não praticar ou concorrer na prática de qualquer ato, ou ser parte em qualquer contrato, que resulte ou possa resultar na perda, no todo ou em parte, de seus direitos sobre os Direitos Creditórios, tampouco qualquer outra operação que possa causar o mesmo resultado de uma venda, transferência, oneração ou outra forma de disposição de quaisquer dos Direitos Creditórios, ou que poderia, por qualquer razão, ser inconsistente com o direito da Fiduciária aqui instituído, ou prejudicar, impedir, modificar, restringir ou desconsiderar qualquer direito da Fiduciária previsto neste Contrato de Cessão Fiduciária; e

c) não modificar a forma de cálculo da receita líquida advinda, exceto por determinação legal: (i) dos Contratos de Locação; e/ou (ii) da exploração comercial das respectivas áreas comuns e/ou privativas do Condomínio Naciguat, que possam resultar, de forma direta ou indireta, em diminuição significativa da referida receita líquida. O disposto nesta alínea não prejudica a negociação dos termos dos Contratos de Locação com os devedores dos Recebíveis Locatícios, tampouco alterações no *tenant mix* de lojistas e divisão quanto a futuros lojistas.

5.3.1. Não se incluem nas vedações contidas nas alíneas "b" e "c" do item 5.3. acima os atos de administração ordinária do Condomínio Naciguat ou dos Contratos de Locação que dão origem aos Recebíveis Locatícios, entendendo-se como tal, exemplificativamente, as negociações e rescisões dos Contratos de Locação, a concessão de descontos e o pagamento de despesas, desde que não prejudique de forma significativa o Valor Nominal Médio dos Direitos Creditórios.

8738203

5.3.2. Fica certo e ajustado que o encerramento das atividades comerciais de quaisquer ou da totalidade dos estabelecimentos alugados e que ensejem a rescisão dos Contratos de Locação não constituem, bem como não constituirão, um evento de inadimplemento, desde que o encerramento das atividades tenha se dado (i) por vontade unilateral dos lojistas, sem que a Fiduciante tenha motivado a decisão de rescisão do Contrato de Locação tomada pelo lojista, por ocasião da prática, pela Fiduciante, de quaisquer atos com dolo; (ii) por vontade da Fiduciante pelo fato de ter surgido a oportunidade de celebrar Contrato de Locação com algum terceiro de forma mais atrativa comercialmente ou financeiramente que o Contrato de Locação em vigor naquele momento; ou (iii) em razão de o lojista estar inadimplente com as obrigações do Contrato de Locação.

5.4. A Fiduciante compromete-se a, mensalmente , encaminhar à Fiduciária relatório contendo: (i) a relação completa dos Direitos Creditórios; (ii) o montante devido por cada lojista em relação aos Recebíveis Locatícios para o mês em referência; e (iii) o montante das Despesas de responsabilidade da Fiduciante em face do Condomínio Naciguat, conforme adiante definidas ("Relatório").

5.4.1. A Administradora deverá notificar os devedores dos Recebíveis Locatícios inadimplentes acerca da constituição da presente Cessão Fiduciária sobre os Recebíveis Locatícios, a partir do momento em que a inadimplência superar 30 (trinta) dias da data do vencimento, com a finalidade de que tais obrigações sejam adimplidas pelos respectivos lojistas.

5.4.2. Caso a notificação não seja realizada pela Administradora no prazo indicado no item 5.4.1, acima, a Fiduciária deverá notificar a Fiduciante, para que esta proceda junto à Administradora a notificação dos devedores inadimplentes.

5.4.3. Caso a Fiduciante tenha a sua falência decretada ou seja aprovado plano de recuperação judicial da referida empresa, a Fiduciária e/ou quaisquer terceiros por esta indicados poderão notificar os devedores dos Recebíveis Locatícios sobre a presente Cessão Fiduciária.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - SP
MICROFILME nº 8738203

5.5. As Partes estabelecem que a Fiduciante será responsável pela guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Direitos Creditórios ("Documentos Comprobatórios").

5.6. Não obstante o disposto no Item 5.5. supra, a Fiduciante fica obrigada a entregar os Documentos Comprobatórios à Fiduciária, no local por esta indicado e no prazo de até 5(cinco) dias, contado do recebimento de notificação nesse sentido.

5.7. As Partes reconhecem desde já que o presente Contrato de Cessão Fiduciária constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA SEXTA - DA ARRECADAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS E SUA ADMINISTRAÇÃO

6.1. A Administradora, na qualidade de administradora e encarregada de realizar a cobrança e o gerenciamento dos Direitos Creditórios, obriga-se, nos termos aqui estabelecidos, a fazer com que, até o final pagamento de todas as Obrigações Garantidas, os valores correspondentes aos pagamentos ou aos repasses dos Direitos Creditórios sejam depositados, nas Datas de Transferência, na Conta Vinculada, conforme abaixo definida, obrigando-se a tomar todas as providências necessárias para que os pagamentos sejam efetuados exclusivamente dessa forma.

6.1.1. A Conta Corrente nº 1376-5, Agência nº 3391, no Banco Bradesco (Banco nº 237), de titularidade da Fiduciária ("Conta Vinculada"), que será movimentada de acordo com o estabelecido nas cláusulas abaixo. A Fiduciária atuará como administradora da Conta Vinculada, sendo responsável pela realização das transferências dos recursos nesta depositados, conforme o disposto nos itens abaixo.

6.1.2. A Administradora e a Fiduciante obrigam-se a transferir para a Conta Vinculada, nas Datas de Transferência, todo e qualquer valor correspondente aos Direitos Creditórios que, por qualquer motivo, venha a receber diretamente dos devedores dos Direitos Creditórios.

Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P
REGISTRO Nº 8738203

6.1.3. Os valores referentes aos Direitos Creditórios, recebidos diretamente pela Administradora e/ou pela Fiduciante, serão considerados de titularidade da Fiduciária, não integrando o patrimônio da Administradora e/ou da Fiduciante. A Administradora e/ou a Fiduciante serão considerados meros detentores desses valores, ficando obrigados a restituí-los à Fiduciária imediatamente, sob pena de incidir, sobre o valor não transferido, multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo IPCA/IBGE, com cálculo *pro rata die*, bem como sujeição à pertinente ação de restituição.

6.2. Todas as movimentações da Conta Vinculada serão realizadas pela Fiduciária, na forma das cláusulas seguintes.

6.2.1. Caso a Conta Vinculada venha a ser objeto de qualquer ato de apreensão judicial ou extrajudicial, como penhora, arresto, sequestro, alienação judicial, arrecadação, bloqueio, entre outros, a Fiduciária poderá determinar à Fiduciante e à Administradora, que desde logo se obrigam a acatar, em caráter irrevogável e irretratável, para que os recursos oriundos da arrecadação dos Direitos Creditórios sejam direcionados para outra conta corrente, de titularidade da Fiduciária, a ser oportunamente indicada.

6.3. Em cada Data de Pagamento, a Fiduciária, nos termos do parágrafo 1º do Artigo 19, da Lei n.º 9.514/97, poderá utilizar os recursos existentes na Conta Vinculada para a satisfação dos valores de principal e/ou remuneração devidos na respectiva Data de Pagamento e de eventuais outros montantes devidos na referida data nos termos da Escritura de Superfície e/ou do Contrato de Cessão, conforme o caso.

6.4. Após o evento de que trata o item 6.3. acima, os recursos arrecadados na Conta Vinculada serão direcionados prioritariamente à recomposição do fundo de reserva, constituído na forma prevista no Contrato de Cessão ("Fundo de Reserva"), que será equivalente aos pagamentos (principal, juros e correção) dos CRI nos 2 (dois) meses subsequentes à Data de Transferência ("Montante Mínimo").

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - SP
8738203

6.4.1. 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").

6.4.2. 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.

6.4.3. Caso o Gatilho de Amortização Antecipada seja inferior a 1,0 (um inteiro), os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Fiduciária, até o limite em que seja obtida a razão prevista neste subitem, para o pagamento ordinário dos CRI.

6.5. Após os eventos de que tratam os itens 6.3. e 6.4. acima, e desde que (i) não seja verificado a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória, conforme previsto no Contrato de Cessão, ou (ii) não ocorra o descumprimento de quaisquer das Obrigações Garantidas, o saldo da Conta Vinculada deverá ser transferido para a conta corrente nº 5600-6, do Banco Bradesco S/A nº 237, agência 3369-3, de titularidade da Fiduciante ("Conta Movimento").

6.5.1. A Conta Movimento pode ser livremente movimentada pela Fiduciante, sem necessidade de qualquer interferência da Fiduciária.

6.6. As transferências de recursos pela Administradora para a Conta Vinculada e da Conta Vinculada para adimplemento das Obrigações Garantidas deverão ser feitas pelo seu valor integral, sem qualquer dedução de impostos, taxas ou contribuições que incidam ou venham incidir sobre os pagamentos transferidos. A Fiduciária compromete-se a não realizar qualquer compensação, retenção, dedução ou ajuste, a qualquer título, no valor dos recursos transferidos nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária.

8738203

6.7. Fica esclarecido que os valores pagos pelos lojistas a título de Despesas , a seguir definidas, serão deduzidos dos Direitos Creditórios Totais e, portanto, não integrarão a garantia outorgada por meio deste Contrato de Cessão Fiduciária.

6.7.1. Entende-se por "Despesas":

(i) despesas relativas ao uso, conservação, manutenção e reparos nas áreas de uso ou proveito comum dos usuários finais do Condomínio Naciguat, tais como, *mall*, acessos, paredes, galerias técnicas, instalações, áreas de estacionamento, cobertura, telhados e quaisquer outras partes do mesmo gênero;

(ii) participação no fundo de promoção e outros fundos constituídos, se e na medida que lhes couber de acordo com os regulamentos próprios;

(iii) prêmios de seguros;

(iv) taxas, impostos, tarifas e contribuições públicas;

(v) despesas administrativas, tais como salário e encargos sociais, honorários, transportes, expediente diversos, despesas legais, viagens e estadias, contribuições devidas às entidades de classe às quais o Condomínio Naciguat encontre-se filiado, telefone e fax, taxas postais, materiais de escritório, cópias, malotes, conduções, lanches e refeições, móveis e equipamentos, despesas financeiras e tributárias, despesas jurídicas e de informática (*software*, *hardware*, comunicação e apoio técnico);

(vi) taxa de gerenciamento, taxa de administração e ou taxa de comercialização;

(vii) auditoria interna das lojas estabelecidas nos salões comerciais;

(viii) remunerações e honorários de prestação de serviços por terceiros;

(ix) despesas com operação do estacionamento;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - SP
8738203

(x) investimentos realizados no Condomínio Naciguat, exclusivamente aprovados em reunião de condomínio; e

(xi) demais despesas necessárias à operação/existência do Condomínio Naciguat.

6.7.2. As Despesas serão cobradas pela Administradora, juntamente com os Direitos Creditórios, no mesmo boleto bancário emitido mensalmente aos lojistas.

6.7.3. Caberá à Administradora direcionar os recursos decorrentes dos pagamentos dos boletos de cobrança emitidos para tanto, da seguinte forma: (i) os recursos referentes aos Direitos Creditórios deverão ser creditados na Conta Vinculada, na forma deste Contrato de Cessão Fiduciária; e (ii) os recursos referentes às Despesas e aos investimentos aprovados em reunião de condomínio não serão creditados na Conta Vinculada e deverão ser destinados para pagamento das referidas Despesas.

6.8. A Administradora obriga-se a permanecer encarregada pela administração do Condomínio Naciguat durante toda a vigência deste Contrato de Cessão Fiduciária. Caso, por qualquer motivo, a Administradora seja substituída por outra empresa para a realização da administração do Condomínio Naciguat, a Fiduciante obriga-se a obter o consentimento por escrito da nova administradora, para que assuma todos os direitos, deveres e obrigações assumidas pela Administradora neste Contrato de Cessão Fiduciária, no prazo de até 10 (dez) dias a contar da data da substituição, o que será formalizado por meio de aditamento a este Contrato de Cessão Fiduciária.

6.9. Na hipótese de vacância na administração do Condomínio Naciguat, aplicar-se-á, enquanto tal vacância perdurar, o disposto no item 6.1.3. acima.

6.10. Aplicar-se-á à presente Cessão Fiduciária, no que couber, o disposto nos artigos 1.421, 1.425, 1.426, 1.427 e 1.436 do Código Civil.

6.11. A Fiduciante será responsável pelo pagamento de todos os tributos que vierem a ser

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - SP
REGISTRADO Nº 8738203 2010

criados e/ou majorados, incidentes sobre os valores depositados na Conta Vinculada, abaixo definida, e/ou sobre as transferências desses valores da Conta Vinculada ou para a Conta Movimento ou quaisquer outras contas.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA EXCUSSÃO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

7.1. Caso seja verificado a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória, conforme previsto no Contrato de Cessão, ou no caso de descumprimento de quaisquer das Obrigações Garantidas, a Fiduciária deverá comunicar a Administradora e a Fiduciante, por escrito, sobre tal fato no mesmo dia em que tomar conhecimento do referido evento.

7.2. Recebida a comunicação a que se refere o item 7.1. acima ("Data de Início da Retenção"), a Administradora estará imediatamente obrigada, sob pena de descumprimento deste instrumento e configuração de dolo, a transferir para a Conta Vinculada todos os valores correspondentes aos pagamentos ou aos repasses dos Direitos Creditórios, independentemente das Datas de Transferência, os quais serão retidos na Conta Vinculada pela Fiduciária ("Valor Retido").

7.2.1. Os valores que permaneçam depositados na Conta Vinculada a partir da Data de Início da Retenção poderão, a critério da Fiduciária, ser aplicados nos seguintes ativos financeiros: (a) títulos de emissão do Tesouro Nacional, (b) certificados e recibos de depósito bancário de emissão de qualquer instituição definida pela Fiduciária e/ou (c) em fundos de investimento de renda fixa com perfil conservador, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa de emissão ou coobrigação de pessoa que seja considerada como de baixo risco de crédito ("Aplicações Financeiras"). Correrão por conta da Fiduciante todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre as Aplicações Financeiras.

7.3. A partir da Data de Início da Retenção, deverá a Fiduciária suspender imediatamente a transferência de recursos da Conta Vinculada para a Conta Movimento. Nestas hipóteses, a Fiduciária poderá utilizar todos os recursos depositados ou que venham a ser depositados na Conta Vinculada para satisfazer as Obrigações Garantidas, mediante excussão parcial e/ou

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - SP
MICROFILME nº 8738203

total da garantia representada por este Contrato de Cessão Fiduciária, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 19 da Lei n.º 9.514/97, bem como terá o direito de exercer imediatamente sobre os Direitos Creditórios os todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente, excutindo extrajudicialmente a presente garantia na forma da lei e podendo dispor, cobrar, receber, realizar, vender ou ceder, inclusive de forma particular, total ou parcialmente, conforme preços, valores, termos e/ou condições que considerar apropriados, dar quitação e assinar quaisquer documentos ou termos, por mais especiais que sejam, necessários à prática dos atos aqui referidos, independentemente de qualquer comunicação, notificação e/ou interpelação, judicial ou extrajudicial, à Fiduciante, e aplicando o produto daí decorrente no pagamento das Obrigações Garantidas, observado o disposto no § 3.º do artigo 66-B da Lei n. 4.728/1965.

7.3.1. A suspensão das transferências de recursos da Conta Vinculada para a Conta Movimento deverá ser mantida até que a Fiduciária autorize a retomada de tais transferências, hipótese em que os recursos voltarão a ser transferidos nos termos do item 1.3.1 e Cláusula Sexta deste Contrato de Cessão Fiduciária.

7.4. Tendo em vista que os Direitos Creditórios objeto da presente Cessão Fiduciária decorrem de pagamentos futuros, nos termos dos Contrato de Locação, fica estabelecido que a Fiduciária poderá aplicar no pagamento das Obrigações Garantidas a totalidade dos recursos decorrentes do pagamento dos Direitos Creditórios depositados na Conta Vinculada, até a integral quitação das Obrigações Garantidas, observado que se responsabilizará perante a Fiduciante, como depositário, pelo que utilizar além do valor devido.

7.5. A eventual excussão parcial da garantia não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato de Cessão Fiduciária em benefício da Fiduciária, sendo que o presente instrumento permanecerá em vigor até a data de liquidação de todas as Obrigações Garantidas.

7.6. A Fiduciária aplicará o produto da excussão da garantia objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária na seguinte ordem: (i) na liquidação dos custos e despesas razoáveis incorridos para a proteção ou salvaguarda dos direitos da Fiduciária, incluindo, sem limitação, o pagamento de honorários e o reembolso de despesas; e (ii) no pagamento das Obrigações

8738203

Garantidas.

7.7. No âmbito do procedimento de excussão da garantia real objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária, a Fiduciante e a Administradora obrigam-se, sob pena de descumprimento deste instrumento e configuração de dolo da Fiduciante e da Administradora, a (i) continuar emitindo os boletos para o pagamento dos alugueis nos termos dos Contratos de Locação, de acordo com o procedimento usual e de forma consistente com as práticas passadas; e (iii) assegurar que a totalidade dos valores decorrentes do pagamento dos Direitos Creditórios sejam direcionados para a Conta Vinculada, conforme previsto nesta Cláusula sétima.

7.8. Caso, após a aplicação dos recursos relativos aos Direitos Creditórios para pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo credor remanescente, referido saldo deverá ser imediatamente disponibilizado à Fiduciante, mediante transferência para a respectiva Conta Movimento.

7.9. Cumpridas as Obrigações Garantidas, este Contrato de Cessão Fiduciária se extinguirá e, como consequência, a titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios será imediatamente restituída pela Fiduciária à Fiduciante.

CLÁUSULA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços constantes do preâmbulo deste Contrato de Cessão Fiduciária, ou em outros que as Partes venham a indicar, por escrito de tempos em tempos.

8.2. O presente Contrato de Cessão Fiduciária substitui todos os acordos de vontade anteriormente havidos entre as Partes sobre o mesmo objeto. Existindo conflito entre os termos deste Contrato de Cessão Fiduciária e os termos de qualquer outra proposta, contrato ou documento de cessão fiduciária dos Direitos Creditórios à Fiduciária, os termos aqui estabelecidos prevalecerão em qualquer hipótese.

8.3. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
8738203

das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título. Este Contrato de Cessão Fiduciária será interpretado, em qualquer jurisdição, como se a disposição inválida, ilegal ou inexequível tivesse sido reformulada de modo que se tornasse válida, legal e exequível na medida do que for permitido na referida jurisdição.

8.4. A tolerância ou liberalidade de qualquer das Partes com relação aos direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Cessão Fiduciária não importará novação, extinção ou modificação de qualquer dos direitos, deveres e obrigações aqui assumidos.

8.5. O presente Contrato de Cessão Fiduciária é válido entre as Partes e seus sucessores a qualquer título.

8.6. Fica desde já convencionado que a Fiduciante não poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste Contrato de Cessão Fiduciária, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária.

8.7. As Partes reconhecem, desde já, que este Contrato de Cessão Fiduciária constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

8.8. A Fiduciária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Fiduciante, conforme estabelecem os artigos 461, 621 e 632 do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA NONA - DO FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

9.1. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Contrato de Cessão Fiduciária, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

9.2. Este Contrato de Cessão Fiduciária é regido, material e processualmente, pelas leis da

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8738203

República Federativa do Brasil.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de Cessão Fiduciária em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, SP, 05 de maio de 2010.

LGR SSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Fiduciante

Nome: Nome:

Cargo: Cargo:

GAIA SECURITIZADORA S.A.

Fiduciária

João Paulo dos Santos Pacífico
Diretor

Flávio Scarpelli de Souza
RG: 30.372.545-X
CPF: 293.224.508-27

Nome: Nome:

Cargo: Cargo:

ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.

Administradora

Nome: Renato Bottesino Nome: Paula Guimarães Souza

Cargo: Diretor Financeiro Cargo: Dir. Jurídica

LGR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Interveniente Anuente

26

(Página integrante do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças celebrado em 05 de maio de 2010, entre a LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda., a Gaia Securitizadora S.A., Aliansce Shopping Centers S.A.e a LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda.)

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - SP
RECIBO Nº 8738203

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:
RG nº:
CPF/MF nº:

Nome:
RG nº:
CPF/MF nº:

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças celebrado em 05 de maio de 2010, entre a LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda., a Gaia Securitizadora S.A., Allansce Shopping Centers S.A.e a LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda.)

(Página integrante do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças celebrado em 05 de maio de 2010, entre a LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda., a Gaia Securitizadora S.A., Allansce Shopping Centers S.A.e a LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda.)

GAIASEC

8748489

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, firmado nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e das disposições pertinentes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, as partes:

LGR SSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1.235, Sala 501, Parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.329.351/0001-02, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como "Fiduciante" ou "Devedora");

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

ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, Cj. 301 - parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.082.980/0001-03, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Administradora"); e

LGR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1235, Sala 501, Parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.154.783/0001-54, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como "Interveniente Anuente").

(A Fiduciante, a Fiduciária, a Administradora e a Interveniente Anuente adiante também denominados, quando mencionados em conjunto, simplesmente como "Partes" e, individual

e indistintamente, como "Parte").

II - CONSIDERANDO QUE:

a) em 05 de agosto de 2010, as Partes firmaram o Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia ("Contrato de Cessão Fiduciária"), a Devedora cedeu fiduciariamente os Direitos Creditórios (definidos no referido instrumento), em favor da Cessionária ("Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"); e

b) as Partes pretendem aditar o Contrato de Cessão Fiduciária, a fim de alterar os dados da Conta Movimento, prevista no item 6.5 do referido instrumento, que por erro material, constaram equivocadamente do Contrato de Cessão Fiduciária.

RESOLVEM, na melhor forma de direito, celebrar o presente Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças ("Primeiro Aditamento à Cessão Fiduciária"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Primeiro Aditamento à Cessão Fiduciária, exceto quando de outra forma previsto neste instrumento, adotam-se as definições constantes do Contrato de Cessão Fiduciária.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

2.1. O presente Primeiro Aditamento à Cessão Fiduciária tem por objeto a alteração das informações relativas à Conta Movimento, que por erro material, constou equivocadamente do Contrato de Cessão Fiduciária.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica S.P.
MICROFILME Nº 8748489

3.1. De forma a contemplar a alteração dos dados da Conta Movimentos, nos termos descritos no item 2.1. acima, as Partes acordam, de mútuo e comum acordo, alterar a Cláusula Sexta do Contrato de Cessão Fiduciária, que passam a vigorar com a seguinte redação:

> *"CLÁUSULA SEXTA - DA ARRECADAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS E SUA ADMINISTRAÇÃO*
>
> *(...)*
>
> *6.5 Após os eventos de que tratam os itens 6.3 e 6.4 acima, e deles que (i) não seja verificado a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória, conforme previsto no Contrato de Cessão, ou (ii) não ocorra o descumprimento de quaisquer das Obrigações Garantidas, o saldo da Conta Vinculada deverá ser transferido para a conta corrente nº 19070-5, do Banco do Brasil S/A nº 001, agência 2957-2, de titularidade da Fiduciante ("Conta Movimento").*
>
> *(...)"*

CLÁUSULA QUARTA - DAS RATIFICAÇÕES E DO REGISTRO

4.1. Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com o Primeiro Aditamento à Cessão Fiduciária ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

4.2. A Fiduciante obriga-se a realizar, às suas expensas e em prazo não excedente a 30 (trinta) dias da data de assinatura deste instrumento, o registro do presente Primeiro Aditamento à Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes de todas as partes.

CLÁUSULA QUINTA - DO FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

5.1. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Primeiro

Aditamento à Cessão Fiduciária, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

5.2. Este Primeiro Aditamento à Cessão Fiduciária é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Primeiro Aditamento à Cessão Fiduciária em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, SP, 09 de agosto de 2010.

LGR SSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Fiduciante

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

GAIA SECURITIZADORA S.A.

Fiduciário

Carla C. Cavalheiro Lobato
Diretora

João Paulo dos Santos Pacífico
Diretor

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.

Administradora

Nome: RENATO R. DE A. BOTELHO
Cargo: Diretor Financeiro

Nome: PAULA GUIMARÃES FONSECA
Cargo: Diretora

LGR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Interveniente Anuente

Nome: Nome:

Cargo: Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome: RG nº: CPF/MF nº:

Nome: RG nº: CPF/MF nº:

2º OFÍCIO DE NOTAS - TABELIÃO: ADILSON WAGNER FIRMINO
Pça Demétrio Ribeiro 17 -Copacabana - RJ - Fone: (021) 2275-0848
Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de
DORIVAL RIBINI DE ANDRADE; JULIA SOUZA DE PAIVA ERMANY
Rio de Janeiro, 08 de Setembro de 2010. Conf. por
Em testemunho da verdade.
Emolumentos R$7,6
Imposto R$2,2
Total R$9,9
0413163 - MILTON FERREIRA SOARES-ESCREVENTE
Para verificar a veracidade deste ato acesse https://seguro.tj.rj.gov.br/selo/

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 60.371.619/0001-66
Praça Manoel da Nóbrega, 30 - Centro - CEP: 01015-001 - São Paulo/SP
Emol. R$ 28,89
Estado R$ 8,22
Iomp R$ 6,10
R. Civil R$ 3,54
T. Justiça R$ 1,54
Total R$ 48,29
Selos e taxas recolhidos anverso
Protocolado e prenotado sob o n. 8.748.489 em 15/09/2010 e registrado, hoje, em microfilme sob o n. 8.748.489, em títulos e documentos.
Averbado à margem do registro n. 6738203
São Paulo, 15 de setembro de 2010
Rub. José Maria Simões - Oficial

SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, firmado nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e das disposições pertinentes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, as partes:

LGR SSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1.235, Sala 501, Parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.329.351/0001-02, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como "Fiduciante" ou "Devedora").

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

ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, Cj. 301 - parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.082.980/0001-03, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Administradora"); e

LGR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1235, Sala 501, Parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.154.783/0001-54, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como "Interveniente Anuente").

(A Fiduciante, a Fiduciária, a Administradora e a Interveniente Anuente adiante também denominados, quando mencionados em conjunto, simplesmente como "Partes" e, individual

e indistintamente, como "Parte").

II - **CONSIDERANDO QUE:**

a) o empreendimento imobiliário denominado Shopping Center Iguatemi Bahia, localizado na Avenida Tancredo Neves, 148, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, foi desenvolvido sobre o terreno objeto da matrícula nº 10.404, da matrícula nº 14.376, dentre outras, todas do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, com área total construída de 166.000 m² e área bruta locável de 72.002,32 m² ("Shopping Iguatemi Salvador");

b) o Shopping Iguatemi Salvador é constituído pelo: i) Condomínio Naciguat, desenvolvido sobre o terreno objeto da matrícula nº 10.404, do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, e titular de 67,83% (sessenta e sete inteiros e oitenta e três centésimos por cento) da área bruta locável do Shopping Iguatemi Salvador ("Condomínio Naciguat"); ii) Condomínio Riguat, desenvolvido sobre o terreno objeto da matrícula nº 14.376, do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, e titular de 10,33% (dez inteiros e trinta e três centésimos por cento) da área bruta locável do Shopping Iguatemi Salvador; e iii) determinadas lojas, correspondentes a 21,84% (vinte e um inteiros e oitenta e quatro centésimos por cento) da área bruta locável total do Shopping Iguatemi Salvador.

c) a Interveniente Anuente, é titular do domínio e legítima proprietária da fração ideal de 22,36% (vinte e dois inteiros e trinta e seis centésimos por cento) do Condomínio Naciguat, que representa a fração ideal de 15,16% do total do Shopping Iguatemi Salvador, sendo referida fração ideal para todos os fins e efeitos, doravante denominada simplesmente como "Imóvel";

d) por meio da Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície lavrada, em 05 de maio de 2010, perante o 23º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Escritura de Superfície"), a Interveniente Anuente concedeu à Fiduciante, a título oneroso, o direito real de superfície sobre o Imóvel, abrangendo todas as suas acessões e benfeitorias, bem como o respectivo espaço aéreo ("Direito Real de Superfície"), restando à Interveniente Anuente a titularidade

sobre a propriedade residual do Imóvel ("Solo"), re-ratificada em 05 de julho de 2010, nos termos da Escritura de Re-ratificação de Outra Concessão de Direito Real de Superfície lavrada perante o 23º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Escritura de Rerratificação I"), e rerratificada em 28 de setembro de 2010, nos termos da Escritura de Rerratificação da Concessão de Direito Real de Superfície, lavradas perante o 23º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Escritura de Rerratificação II");

e) em contraprestação à concessão do Direito Real de Superfície, nos termos da Escritura de Superfície, a Fiduciante ficou obrigada a pagar, (i) 178 (cento e setenta e oito) parcelas mensais fixas de R$ 806.233,60 (oitocentos e seis mil duzentos e trinta e três reais e sessenta centavos), a primeira delas vencendo-se em 10/08/2010, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes e (ii) 15 (quinze) parcelas anuais fixas de R$ 334.731,02 (trezentos e trinta e quatro mil setecentos e trinta e um reais e dois centavos), a primeira vencendo-se em 10/02/2011 ("Preço Fixo") atualizadas monetariamente, a cada período anual, ou na menor periodicidade prevista em lei, com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-DI/FGV"), bem como (iii) remuneração adicional no valor de R$ 15.000.000,00 (quinze milhoes de reais), devido na data de 10 de maio de 2025, atualizado monetariamente, a cada periodo anual, ou na menor periodicidade prevista em lei, com base na variação acumulada do IGP-DI/FGV ("Preço Fixo Adicional"), na forma prevista nos Itens 4.1. e 4.2. da Escritura de Superfície, e (iv) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Fiduciante à Interveniente Anuente em virtude da Escritura de Superfície, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Superfície (sendo adiante, a totalidade dos direitos creditórios descritos nos incisos "i", "ii", "iii" e "iv" acima designados simplesmente como "Créditos Imobiliários");

f) nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural firmado, em 05 de maio de 2010, entre a Interveniente Anuente, a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, na

qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário"), e a Fiduciante, a Interveniente Anuente emitiu, na forma da Lei n.º 10.931/04, conforme alterada, 3 (três) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, devidos pela Fiduciante e decorrentes da Escritura de Superfície, sendo a primeira representativa de 39,03088683% (trinta e nove inteiros, três milhões, oitenta e oito mil, seiscentos e oitenta e três centésimos de milionésimo por cento) do Preço Fixo, que corresponde a R$ 35.014.069,28 (trinta e cinco milhões quatorze mil sessenta e nove reais e vinte e oito centavos) ("1ª CCI"), a segunda representativa de 60,96911317% (sessenta inteiros, noventa e seis milhões, novecentos e onze mil, trezentos e dezessete centésimos de milionésimo por cento) do Preço Fixo, que correspondente a R$ 54.694.549,01 (cinqüenta e quatro milhões seiscentos e noventa e quatro mil quinhentos e quarenta e nove reais e um centavo) ("2ª CCI"), e a terceira, representativa da totalidade do Preço Fixo Adicional, no valor de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) na data de assinatura do presente aditamento ("3ª CCI");

g) em 05 de maio de 2010, por meio da celebração do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças firmado entre a Interveniente Anuente e a Fiduciária, a Interveniente Anuente cedeu a parcela dos Créditos Imobiliários representados pela 1ª CCI à Fiduciária ("Contrato de Cessão 1ª CCI" e "Créditos Imobiliários da 1ª CCI", respectivamente), que serviram de lastro para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 6ª Série da 4ª Emissão da Fiduciária, nos termos da Lei nº 9.514/1997 ("CRI da 6ª Série"), conforme condições estabelecidas no respectivo Termo de Securitização (conforme adiante definido);

h) em garantia do cumprimento de (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora na Escritura de Superfície e suas posteriores alterações, o que inclui, principalmente, mas não se limitando, o pagamento dos Créditos Imobiliários, e (ii) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Interveniente Anuente no Contrato de Cessão 1ª CCI e suas posteriores alterações, o que inclui, principalmente, mas não se limitando, a Recompra Compulsória e a Multa Indenizatória, abaixo definida ("Obrigações Garantidas"), foram constituídas, em favor da Fiduciária, as seguintes garantias:

h.1) por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia firmado em 05 de maio de 2010, entre a Devedora, a Interveniente Anuente e a Fiduciária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"), a Interveniente Anuente e a Devedora alienaram fiduciariamente à Fiduciária a fração ideal de 15,85% (quinze inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) do Imóvel, na parte em que lhes é cabida, respectivamente, de forma que a Interveniente Anuente alienou fiduciariamente o direito real de propriedade que detém sobre o Solo, enquanto a Devedora alienou fiduciariamente o Direito Real de Superfície que detém sobre o Imóvel ("Alienação Fiduciária de Imóvel"), que poderá, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ser objeto de liberações parciais; e

h.2) por meio do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia ("Contrato de Cessão Fiduciária") firmado em 05 de maio de 2010 e alterado em 09 de agosto de 2010, entre a Devedora, a Fiduciária e a Aliansce Administração de Shopping Centers Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.554.714/0001-65 ("Administradora"), contando, ainda, com a interveniência da Interveniente Anuente, a Devedora cedeu fiduciariamente os Direitos Creditórios (definidos no referido instrumento), em favor da Fiduciária ("Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios");

i) por meio do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado na presente data, entre a Interveniente Anuente, a Fiduciária e a Devedora, a Interveniente Anuente cedeu à Fiduciária a parcela dos Créditos Imobiliários representada pela 2ª CCI e pela 3ª CCI ("Contrato de Cessao 2ª e 3ª CCI");

j) os CRI da 6ª serão resgatados imediatamente após o encerramento da liquidação financeira da oferta dos CRI da presente Emissão (conforme abaixo definido), de modo que os Créditos Imobiliários 1ª CCI, bem como a respectiva 1ª CCI que o representa, estejam livres para, em conjunto com a 2ª CCI e a 3ª CCI, servirão de lastro para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 7ª e 8ª Séries da 4ª Emissão da Fiduciária, nos termos da Lei nº 9.514/1997 ("CRI" e "Emissão", respectivamente), conforme condições estabelecidas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários a ser celebrado, na presente data, entre a Fiduciária e o

Agente Fiduciário ("Termo de Securitização");

k) os CRI serão objeto de oferta de distribuição pública, intermediada pelo Banco BTG Pactual S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001.45, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), nos termos da Instrução CVM nº 400/2003 e da Instrução CVM nº 414/2004 ("Oferta Pública");

l) as Partes aditaram o Contrato de Cessão Fiduciária, a fim de prever a alteração dos dados da Conta Movimento, prevista no item 6.5 do referido contrato, que por erro material, constou erroneamente do instrumento;

m) as Partes pretendem aditar o Contrato de Cessão Fiduciária, a fim de prever (i) a alteração do item "d" das considerações estabelecidas na seção II do instrumento, para que constem as rerratificações da Escritura de Superfície, conforme as Escrituras de Rerratificação; (ii) a alteração do item "e" das considerações, com a finalidade de prever a alteração do conteúdos dos Créditos Imobiliários, oriundos da Escritura de Superfície, conforme rerratificada; (iii) a alteração do item "f" das considerações, com o objetivo de alterar o Preço que representa a 3ª CCI; (iv) a alteração "m" das considerações, visando implementar a previsão do momento do regate dos CRI das 6ª Série; e (v) que as Obrigações Garantidas também passem a abranger todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Interveniente Anuente no Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI e suas posteriores alterações; e

n) isto posto, integram a Oferta Pública os seguintes instrumentos: (i) a Escritura de Superfície; (ii) a Escritura de Emissão; (iii) o Contrato de Cessão 1ª CCI, (iv) o Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e seu aditamento; (vi) o Contrato de Cessão Fiduciária e seus aditamentos; (vii) o Termo de Securitização; (viii) o Instrumento Particular de Contrato de Distribuição a ser firmado em 16 de setembro de 2010, entre a Fiduciária e o Coordenador Líder ("Contrato de Distribuição"); e (ix) os Boletins de Subscrição dos CRI, bem como todos e quaisquer aditamentos aos instrumentos acima descritos ("Documentos da Oferta").

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças ("Segundo Aditamento à Cessão Fiduciária"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Segundo Aditamento à Cessão Fiduciária, exceto quando de outra forma previsto neste instrumento, adotam-se as definições constantes do Contrato de Cessão Fiduciária.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

2.1. O presente Segundo Aditamento à Cessão Fiduciária tem por objeto a alteração **(i)** do conteúdo da definição de Escritura de Superfície, presente no item "d" das considerações, de modo que a definição preveja as rerratificações da escritura referida, conforme as Escrituras de Rerratificação; (ii) da definição de Créditos Imobiliários, estabelecida no item "e" das considerações deste aditamento, de forma que estas definições passem a prever a exclusão do Preço Variável e a inclusão do Preço Fixo Adicional, estabelecido na Escritura de Superfície, conforme rerratificada; (iii) da representação da 3ª CCI, conforme disposta no considerando "f", contemplando a alteração do Preço Variável para Preço Fixo Adicional, de acordo com o exposto na Escritura de Superfície rerratificada; (iv) do considerando "m", por meio do implemento das informações referentes à previsão da 1ª CCI, em conjunto com a 2ª CCI e a 3ª CCI, lastrear os CRI da 7ª e 8ª Séries da 4ª Emissão da Fiduciária; e(v) do conteúdo das Obrigações Garantidas, conforme previsto no item 1.4 do Contrato de Cessão Fiduciária, de forma que as Obrigações Garantidas passem a abranger a totalidade das obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Interveniente Anuente no Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI e suas posteriores alterações, o que inclui o cumprimento da obrigação de Recompra Compulsória e o pagamento de Multa Indenizatória, conforme definidas no Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

3.1. De forma a contemplar a alteração das referidas considerações, dispostas no item 2.1 deste aditamento e do conteúdo das Obrigações Garantidas, de modo a contemplar as obrigações assumidas pela Interveniente Anuente no Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI, nos termos descritos no item 2.1. acima, as Partes acordam, de mútuo e comum acordo, alterar (i) o Considerando "d"; (ii) o Considerando "e"; (iii) o Considerando "f"; (iv) o Considerando "m"; (v) a Cláusula Primeira e (vi) a Cláusula Segunda do Contrato de Cessão Fiduciária, que passam a vigorar com a seguinte redação:

> *"II - CONSIDERANDO QUE:*
> *(...)*
>
> *d) por meio da Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície lavrada, em 05 de maio de 2010, perante o 23º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Escritura de Superfície"), a Interveniente Anuente concedeu à Fiduciante, a título oneroso, o direito real de superfície sobre o imóvel, abrangendo todas as suas acessões e benfeitorias, bem como o respectivo espaço aéreo ("Direito Real de Superfície"), restando à Interveniente Anuente a titularidade sobre a propriedade residual do imóvel ("Solo"), re-ratificada em 05 de julho de 2010, nos termos da Escritura de Re-ratificação de Outra Concessão de Direito Real de Superfície lavrada perante o 23º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Escritura de Reratificação I"), e rerratificada em 28 de setembro de 2010, nos termos da Escritura de Rerratificação da Concessão de Direito Real de Superfície, lavradas perante o 23º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Escritura de Rerratificação II");*
>
> *e) em contraprestação à concessão do Direito Real de Superfície, nos termos da Escritura de Superfície, a Devedora ficou obrigada a pagar (i) 178 (cento e setenta e oito) parcelas mensais fixas de R$ 806.233,60 (oitocentos e seis mil, duzentos e trinta e três reais e sessenta centavos), a primeira delas vencendo-se em 10/08/2010, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes (ii) 15 (quinze) parcelas anual fixas de R$ 334.731,02 (trezentos e trinta e quatro mil setecentos e trinta e um reais e dois centavos), a primeira vencendo-se em 10/02/2011 ("Preço Fixo"), atualizadas monetariamente, a cada período anual, ou na menor*

periodicidade prevista em lei, com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-DI/FGV"), bem como (iii) remuneração adicional no valor de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), devido na data de 10 de maio de 2025, atualizado monetariamente, a cada período anual, ou no menor periodicidade prevista em lei, com base na variação acumulada do IGP-DI/FGV ("Preço Fixo Adicional"), na forma previsto nos Itens 4.1 em 4.2., e (iv) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora à Interveniente Anuente em virtude da Escritura de Superfície, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Superfície (sendo adiante, a totalidade dos direitos creditórios descritos nos incisos "i", "ii", "iii" e "iv" acima designados simplesmente como "Créditos Imobiliários")

f) por meio do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural ("Escritura de Emissão") firmado em 05 de maio de 2010, entre a Interveniente Anuente, a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário", conforme o caso") e a Devedora, a Interveniente Anuente emitiu, nos termos da Lei n.º 10.931/04, conforme alterada, 3 (três) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, devidos pela Devedora e originados por meio da Escritura de Superfície, sendo (i) a 1ª CCI representativa de 39,03088683% (trinta e nove inteiros, três milhões, oitenta e oito mil, seiscentos e oitenta e três centésimos de milionésimo por cento) do Preço Fixo, que corresponde a R$ 35.014.068,28 (trinta e cinco milhões, quatorze mil, sessenta e oito reais e vinte e oito centavos), na data de 05/05/2010, (ii) a 2ª CCI representativa de 60,96911317% (sessenta inteiros, noventa e seis milhões, novecentos e onze mil, trezentos e dezessete centésimos de milionésimo por cento) do Preço Fixo, que corresponde a R$ 54.694.549,01 (cinquenta e quatro milhões, seiscentos e noventa e quatro mil, quinhentos e quarenta e nove reais e um centavo), na data de 05/05/2010, e (ii) a 3ª CCI, representativa da totalidade do Preço Fixo Adicional, com valor de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), na data de assinatura do presente aditamento;

(...)

m) posteriormente, a 2ª e a 3ª CCI serão cedidas pela Interveniente Anuente à Fiduciária, por meio da celebração do competente contrato de cessão ("Contrato de Cessão da 2ª CCI e da 3ª CCI"), e servirão, em conjunto com a 1ª CCI, que será resgatada imediatamente após o encerramento da liquidação financeira da oferta dos CRI da 7ª e 8ª Séries da 4ª Emissão da Fiduciária ("CRI" e "Emissão") e com as Garantias, de lastro para a referida Emissão, nos termos da Lei nº 9.514/1997, conforme condições estabelecidas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários a ser celebrado, em 29 de setembro de 2010, entre a Fiduciária e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização")

(...)

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Em garantia do cumprimento (i) de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora na Escritura de Superfície e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como da Indenização, conforme previsto no item 9.4 da Escritura de Superfície, (ii) de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Interveniente Anuente no Contrato de Cessão 1ª CCI e suas posteriores alterações, o que inclui o cumprimento da obrigação de Recompra Compulsória e o pagamento da Multa Indenizatória, e (iii) de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Interveniente Anuente no Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI e suas posteriores alterações, o que inclui o cumprimento da obrigação de Recompra Compulsória e o pagamento de Multa Indenizatória, conforme definidas no Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI (sendo a totalidade das obrigações descritas nos incisos "i", "ii" e "iii" acima adiante designadas simplesmente como "Obrigações Garantidas"), a Fiduciante cede fiduciariamente à Fiduciária, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514/1997 e das demais disposições legais aplicáveis, os Direitos Creditórios, titulados pela Fiduciante ("Cessão Fiduciária")."

"CLÁUSULA SEGUNDA - DAS CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. As Partes declaram, para os fins do artigo 18 da Lei nº 9.514/1997 e demais disposições aplicáveis, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

a) Créditos Imobiliários:

1) Valor Nominal: R$ 104.708.618,29 (cento e quatro milhões setecentos e oito mil seiscentos e dezoito reais e vinte e nove centavos), a serem acrescidos da atualização monetária prevista no nº 3 desta alínea "a";

2) Valor das parcelas e forma de pagamento: (i) 178 (cento e setenta e oito) parcelas mensais fixas de R$ 806.233,60 (oitocentos e seis mil, duzentos e trinta e três reais e sessenta centavos), a primeira delas vencendo-se em 10/08/2010, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes e (ii) 15 (quinze) parcelas anuais fixas de R$ 334.731,02 (trezentos e trinta e quatro mil setecentos e trinta e um reais e dois centavos), a primeira vencendo-se em 10/02/2011, e as demais no mesmo dia e mês dos anos subsequentes, a serem acrescidas da atualização monetária prevista no nº 3 desta alínea "a";

3) Atualização monetária: Atualizado desde a data de celebração da Escritura de Superfície, com base na variação acumulada do IGP-DI/FGV, e posteriormente a cada período anual, observada a possibilidade de substituição desse índice, conforme previsto na Escritura de Superfície;

4) Juros remuneratórios: não há;

5) Encargos moratórios: multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, além da atualização monetária prevista no nº 3 desta alínea "a", com cálculo pro rata die, nos termos do item 4.6 da Escritura de Superfície;

6) Prazo: 15 (quinze) anos, contados a partir da data de assinatura da Escritura de Superfície;

7) *Data de vencimento final: 10/05/2025; e*

8) *O local, as datas de pagamento e os demais características dos Créditos Imobiliários estão discriminadas na Escritura de Superfície;*

b) *Obrigação de Recompra Compulsória, conforme prevista no Contrato de Cessão 1ª CCI:*

1) *Valor: correspondente ao saldo devedor de todos os CRI em circulação na data prevista pela Fiduciária para efetivo pagamento desses CRI, calculado conforme disposto no Termo de Securitização;*

2) *Encargos moratórios: aqueles previstos no subitem 3.5.1 do Contrato de Cessão 1ª CCI;*

3) *Prazo: em até 30 (trinta) dias úteis contados do recebimento de notificação dando conta da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória, conforme previstos no Contrato de Cessão 1ª CCI;*

4) *Forma de pagamento: de uma só vez, no vencimento, conforme nº 3 desta alínea "b";*

5) *O local de pagamento e as demais características da obrigação de Recompra Compulsória estão discriminados no Contrato de Cessão 1ª CCI;*

c) *Multa Indenizatória, conforme prevista no Contrato de Cessão 1ª CCI:*

1) *Valor: correspondente ao saldo devedor de todos os CRI em circulação na data prevista pela Fiduciária para efetivo pagamento desses CRI, calculado conforme disposto no Termo de Securitização;*

2) *Encargos moratórios: aqueles previstos no item 3.9 do Contrato de Cessão 1ª CCI;*

3) *Prazo: em até 30 (trinta) dias úteis contados do recebimento de notificação dando conta da ocorrência de qualquer um dos eventos previstos no item 3.9 do Contrato de Cessão 1ª CCI;*

4) *Forma de pagamento: de uma só vez, no vencimento conforme nº 3 desta alínea "c";*

5) *O local de pagamento e as demais características da Multa Indenizatória estão discriminados no Contrato de Cessão 1ª CCI.*

d) *Obrigação de Recompra Compulsória, conforme prevista no Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI:*

6) *Valor: correspondente ao saldo devedor de todos os CRI em circulação na data prevista pela Fiduciária para efetivo pagamento desses CRI, calculado conforme disposto no Termo de Securitização;*

7) *Encargos moratórios: aqueles previstos no subitem 3.5.1 do Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI;*

8) *Prazo: em até 30 (trinta) dias úteis contados do recebimento de notificação dando conta da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória, conforme previstos no Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI;*

9) *Forma de pagamento: de uma só vez, no vencimento, conforme nº 3 desta alínea "b";*

10) *O local de pagamento e as demais características da obrigação de Recompra Compulsória estão discriminados no Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI;*

e) *Multa Indenizatória, conforme prevista no Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI:*

6) Valor: correspondente ao saldo devedor de todos os CRI em circulação na data prevista pela Fiduciária para efetivo pagamento desses CRI, calculado conforme disposto no Termo de Securitização;

7) Encargos moratórios: aqueles previstos no item 3.9 do Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI;

8) Prazo: em até 30 (trinta) dias úteis contados do recebimento de notificação dando conta da ocorrência de qualquer um dos eventos previstos no item 3.9 do Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI;

9) Forma de pagamento: de uma só vez, no vencimento conforme nº 3 desta alínea "c";

10) O local de pagamento e as demais características da Multa Indenizatória estão discriminados no Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI.

2.2. Sem prejuízo do disposto no item 2.1, acima, as Obrigações Garantidas estão perfeitamente descritas e caracterizadas na Escritura de Superfície, no Contrato de Cessão 1ª CCI e no Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI, da qual este Contrato de Cessão Fiduciária faz parte integrante e inseparável para todos os fins e efeitos de direito."

CLÁUSULA QUARTA - DAS RATIFICAÇÕES E DO REGISTRO

4.1. Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com o Segundo Aditamento à Cessão Fiduciária ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

4.2. A Fiduciante obriga-se a realizar, às suas expensas e em prazo não excedente a 30 (trinta) dias da data de assinatura deste instrumento, o registro do presente Segundo Aditamento à Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes de todas as partes.

CLÁUSULA QUINTA - DO FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

5.1. As Partes elegem o Foro da Comarca de Sao Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Segundo Aditamento à Cessão Fiduciária, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

5.2. Este Segundo Aditamento à Cessão Fiduciária é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Segundo Aditamento à Cessão Fiduciária em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Sao Paulo, SP, 29 de setembro de 2010.

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

Página de assinaturas 1/4 do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças celebrado em 29 de setembro de 2010, entre a LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda., a Gaia Securitizadora S.A., Aliansce Shopping Centers S.A. e a LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda.

LGR SSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Fiduciante

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

1/4

(Página integrante do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças celebrado em 29 de setembro de 2010, entre a LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda., a Gaia Securitizadora S.A., a Aliansce Shopping Centers S.A. e a LGR Empreendimentos e Participações Ltda.)

Página de assinaturas 2/4 do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças celebrado em 29 de setembro de 2010, entre a LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda., a Gaia Securitizadora S.A., Aliansce Shopping Centers S.A. e a LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda.

GAIA SECURITIZADORA S.A.

Fiduciária

Nome:

Cargo:

Nome: Flávio Scarpelli de Souza
RG: 30.372.545-X
CPF: 293.224.508-27

Cargo:

(Página integrante do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças celebrado em 29 de setembro de 2010, entre a LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda., a Gaia Securitizadora S.A., a Aliansce Shopping Centers S.A. e a LGR Empreendimentos e Participações Ltda.)

Página de assinaturas 3/4 do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças celebrado em 29 de setembro de 2010, entre a LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda., a Gaia Securitizadora S.A., Aliansce Shopping Centers S.A. e a LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda.

ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.

Administradora

Nome: RENATO H. DE A. BOTELHO
Cargo: Diretor

Nome: PAULA GUIMARÃES FONSECA
Cargo: Diretora

(Página integrante do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças celebrado em 29 de setembro de 2010, entre a LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda., a Gaia Securitizadora S.A., a Aliansce Shopping Centers S.A. e a LGR Empreendimentos e Participações Ltda.)

Página de assinaturas 4/4 do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças celebrado em 29 de setembro de 2010, entre a LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda., a Gaia Securitizadora S.A., Aliansce Shopping Centers S.A. e a LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda.

LGR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Interveniente Anuente

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:
RG nº:
CPF/MF nº:

Nome:
RG nº:
CPF/MF nº:

(Página integrante do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças celebrado em 29 de setembro de 2010, entre a LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda., a Gaia Securitizadora S.A., a Aliansce Shopping Centers S.A. e a LGR Empreendimentos e Participações Ltda.)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IX

- Termo de Securitização e respectivo 1º Aditamento

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 7ª E 8ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA

GAIA SECURITIZADORA S.A.

COMPANHIA ABERTA

CNPJ/MF Nº 07.587.384/0001-30

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES 3
CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 15
CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO 17
CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI 20
CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS E AMORTIZAÇÃO 21
CLÁUSULA SEXTA: RECOMPRA COMPULSÓRIA, MULTA INDENIZATÓRIA, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI 25
CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS E CASCATA DE PAGAMENTOS 36
CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 38
CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO 40
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 44
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLEIA GERAL 45
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO 49
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES 50
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE 54
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTRO DO TERMO 54
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DESDOBRAMENTO DOS CRI 55
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: RISCOS 55
CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DISPOSIÇÕES GERAIS 56
CLÁUSULA VIGÉSIMA: NOTIFICAÇÕES 56
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 57

GAIASEC

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular:

GAIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, 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

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 4, Grupo 514, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Agente Fiduciário").

(a Emissora, o Agente Fiduciário e os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI adiante designados, quando mencionados em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte");

Firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários ("Termo"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª e 8ª Séries, da 4ª Emissão, da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/1997, a Instrução CVM nº 400/2003 e a Instrução CVM nº 414/2004 e as cláusulas abaixo redigidas.

II - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

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

"1ª CCI": Significa a CCI da Série ISSA nº 0001, emitida pela Cedente nos

	termos da Escritura de Emissão, representativa de 39,03088683% (trinta e nove inteiros, três milhões, oitenta e oito mil, seiscentos e oitenta e três centésimos de milionésimo por cento) do Preço Fixo, a qual foi cedida pela Cedente à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão 1ª CCI;
"2ª CCI":	Significa a CCI da Série ISSA nº 0002, emitida pela Cedente nos termos da Escritura de Emissão, representativa de 60,96911317% (sessenta inteiros, noventa e seis milhões, novecentos e onze mil, trezentos e dezessete centésimos de milionésimo por cento) do Preço Fixo, a qual foi cedida pela Cedente à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI;
"3ª CCI":	Significa a CCI da Série ISSA nº 0003, emitida pela Cedente nos termos da Escritura de Emissão, emitida pela Cedente nos termos da Escritura de Emissão, representativa da totalidade do Preço Fixo Adicional, com valor de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), a qual foi cedida pela Cedente à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI;
"Administradora":	Aliansce Shopping Centers S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na R Dias Ferreira, nº 190, conj. 301 - parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.082.980/0001-03;
"Agência de Rating":	Standard & Poor´s (S&P);
"Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante":	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., já qualificada no preâmbulo deste Termo;
"Alienação Fiduciária de Imóvel":	Por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cedente e a Devedora alienaram, na parte em que lhes é cabida respectivamente, a fração ideal de 15,85% (quinze inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) do Condomínio Naciguat

	em favor da Emissora, o qual poderá ser parcialmente liberado até o percentual mínimo de 6% (seis inteiros por cento), na forma prevista no referido instrumento, em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas;
"BM&FBOVESPA":	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros;
"*Bookbuilding*" ou "Procedimento de *Bookbuilding*":	Procedimento de coleta de intenções de investimento organizado pelo Coordenador Líder para definição da remuneração dos CRI, em conformidade com o artigo 44 da Instrução CVM nº 400;
"CCI":	Em conjunto, a 1ª CCI, a 2ª CCI e a 3ª CCI, todas fracionárias, emitidas pela Cedente sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, por meio da celebração da Escritura de Emissão, estando as CCI custodiadas na Instituição Custodiante;
"Cedente":	LGR Empreendimentos e Participações Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1235, Sala 501, Parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.154.783/0001-54;
"Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios":	Por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Devedora cedeu fiduciariamente os Direitos Creditórios, em favor da Emissora, em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas;
"CETIP":	CETIP S.A. Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170;

"Condições Precedentes":	Condições previstas no Contrato de Cessão, que devem ser previamente atendidas ou dispensadas para que a Cedente faça jus ao pagamento do Valor da Cessão pela Emissora;
"Condomínio Naciguat":	Condomínio desenvolvido sobre o terreno objeto da matrícula nº 10.404, do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, e titular de 67,83% (sessenta e sete inteiros e oitenta e três centésimos por cento) da área bruta locável do Shopping Iguatemi Salvador;
"Condomínio Riguat"	Condomínio desenvolvido sobre o terreno objeto da matrícula nº 14.376, do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, e titular de 10,33% (dez inteiros e trinta e três centésimos por cento) da área bruta locável do Shopping Iguatemi Salvador;
"Conta do Patrimônio Separado":	Conta corrente nº 0001376-5, Agência nº 3391, do Banco Bradesco S.A. (nº 237), de titularidade da Emissora, ou outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito, na qual os Créditos Imobiliários serão pagos pela Devedora e onde os Direitos Creditórios, definidos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e cedidos fiduciariamente, serão depositados pela Administradora, de acordo com os termos e condições previstos no referido instrumento;
"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel":	*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças* firmado em 05 de maio de 2010, bem como todos e quaisquer posteriores aditamentos firmados entre a Devedora, a Cedente e a Emissora, por meio do qual foi constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel;
"Contrato de Cessão 1ª CCI":	*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* firmado em 05 de maio de 2010,

entre a Cedente, a Emissora e a Devedora, por meio do qual os Créditos Imobiliários da 1ª CCI, representados pela 1ª CCI, foram cedidos pela Cedente à Emissora, entre outras avenças;

"Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI": *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* firmado na presente data, entre a Cedente, a Emissora e a Devedora, por meio do qual os Créditos Imobiliários da 2ª e da 3ª CCI, representados pela 2ª CCI e pela 3ª CCI, foram cedidos pela Cedente à Emissora, entre outras avenças, observada a condição suspensiva estabelecida no subitem 1.1.1. do referido instrumento;

"Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios": *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças* firmado em 05 de maio de 2010, bem como todos e quaisquer posteriores aditamentos firmados entre a Devedora, a Emissora, a Cedente e a Administradora, por meio do qual foi constituída a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

"Contrato de Distribuição": *Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 7ª e 8ª Séries da 4ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A.*, firmado em 16 de setembro de 2010, entre a Emissora e o Coordenador Líder;

"Contratos de Cessão": Quando mencionados em conjunto, o Contrato de Cessão 1ª CCI e o Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI;

"Coordenador Líder": Banco BTG Pactual S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45;

"Créditos Imobiliários da 1ª CCI":	Créditos imobiliários representativos de 39,03088683% (trinta e nove inteiros, três milhões, oitenta e oito mil, seiscentos e oitenta e três centésimos de milionésimo por cento) do Preço Fixo, que corresponde a R$ 35.014.069,28 (trinta e cinco milhões quatorze mil sessenta e nove reais e vinte e oito centavos);
"Créditos Imobiliários da 2ª e da 3ª CCI":	Créditos imobiliários representativos de (i) 60,96911317% (sessenta inteiros, noventa e seis milhões, novecentos e onze mil, trezentos e dezessete centésimos de milionésimo por cento) do Preço Fixo, que corresponde a R$ 54.694.549,27 (cinquenta e quatro milhões, seiscentos e noventa e quatro mil, quinhentos e quarenta e nove reais e vinte e sete centavos), representados pela 2ª CCI na Data de Emissão, e (ii) créditos imobiliários representativos da totalidade do Preço Fixo Adicional, com valor de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), representados pela 3ª CCI, em 29 de setembro de 2010;
"Créditos Imobiliários":	Em conjunto, os Créditos Imobiliários 1ª CCI e os Créditos Imobiliários 2ª e 3ª CCI, correspondentes à contraprestação à concessão do Direito Real de Superfície sobre o Imóvel, sendo (i) 178 (cento e setenta e oito) parcelas mensais fixas de R$ 806.233,60 (oitocentos e seis mil, duzentos e trinta e três reais e sessenta centavos), a primeira delas vencendo-se em 10/08/2010, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes e (ii) 15 (quinze) parcelas anual fixas de R$ 334.731,02 (trezentos e trinta e quatro mil, setecentos e trinta e um reais e dois centavos) a primeira vencendo-se em 10/02/2011, e as demais no mesmo dia e mês dos anos subsequentes ("Preço Fixo"), atualizadas monetariamente, a cada período anual, ou na menor periodicidade prevista em lei, com base na variação acumulada do IGP-DI/FGV, (iii) Além do Preço Fixo previsto acima, ainda como contraprestação à concessão da Superfície, uma remuneração adicional no valor de R$ 15.000.000,00

(quinze milhões de reais) ("Preço Fixo Adicional"), devido na data de 10 de maio de 2025, atualizado monetariamente, a cada período anual, ou na menor periodicidade prevista em lei, com base na variação acumulada do IGP-DI/FGV, na forma prevista nos Itens 4.1. e 4.2. da Escritura de Superfície ("Preço Fixo Adicional" e, em conjunto com o Preço Fixo, "Preço"), e (iv) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora em virtude da Escritura de Superfície, incluindo a Indenização prevista no Item 9.4 da Escritura de Superfície, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Superfície;

"CRI Seniores": São os CRI da 7ª Série da 4ª Emissão da Emissora. Os CRI Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos em relação aos CRI Subordinados, sendo que as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado previstas neste Termo são pagas antes que os CRI Seniores, de acordo com a Cascata de Pagamentos, definida na Cláusula Oitava deste Termo. Dessa forma, os CRI Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRI Seniores.

"CRI Subordinados": São os CRI da 8ª Série da 4ª Emissão da Emissora. Os CRI Subordinados serão devidos em 10 de maio de 2025, data final de vencimento dos CRI, conforme item 3.1 do Termo de Securitização, podendo ser amortizados extraordinariamente a qualquer momento, observando-se a Cascata de Pagamentos definida na cláusula oitava do Termo de Securitização. O valor devido em razão dos CRI Subordinados, desde a data de sua emissão até o seu vencimento final, serão atualizados monetariamente, conforme disposto no item 5.4. do referido

Termo, com base na variação acumulada do IGP-DI/FGV. Os recursos eventualmente excedentes dos Créditos Imobiliários, após o atendimento da Cascata de Pagamentos, serão devidos e pagos integralmente aos titulares dos CRI Subordinados, em igual proporção, a título de prêmio pela Subordinação.

"CRI": Os CRI Seniores e os CRI Subordinados, quando mencionados em conjunto, integrantes da presente 7ª e 8ª Séries da 4ª Emissão da Emissora;

"CRI da 6ª Série": Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série da 4ª Emissão da Emissora, aos quais os Créditos Imobiliários 1ª CCI encontram-se vinculados, e que serão resgatados imediatamente após o encerramento da liquidação financeira da oferta dos CRI da presente Emissão, de modo que os Créditos Imobiliários 1ª CCI, bem como a respectiva 1ª CCI que o representa, estejam livres para, em conjunto com a 2ª CCI e a 3ª CCI, servirem de lastro para a presente Emissão;

"CVM": Comissão de Valores Mobiliários;

"Data de Emissão": 10/07/2010;

"Data de Aniversário": Dia 10 (dez) de cada mês;

"Devedora": LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1.235, sala 501, CEP 22440-034, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.329.351/0001-02;

"Dia Útil": Todo e qualquer dia exceto sábado, domingo ou feriado nacional;

"Direito Real de Superfície":	O direito real de superfície constituído sobre o Imóvel, abrangendo todas as suas acessões e benfeitorias, bem como o espaço aéreo, de titularidade da Devedora, em decorrência da Escritura de Superfície, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro, na Lei 10.257/01 e na legislação urbanística aplicável;
"Direitos Creditórios":	A fração de 22,36% (vinte e dois inteiros e trinta e seis centésimos por cento) do valor total líquido (i) dos aluguéis pagos pelos locatários em virtude da locação das lojas do Condomínio Naciguat ("Recebíveis Locatícios" "Locatários" e "Lojas", respectivamente), atualizados monetariamente na forma prevista nos contratos de locação das Lojas ("Contratos de Locação"), incluindo encargos moratórios e multas; (ii) dos valores pagos pelos Locatários a título de cessão de direitos (*res sperata*); (iii) dos valores pagos pelos Locatários como remunerações por merchandising e uso do *mall*; e (iv) todos e quaisquer direitos creditórios titulados pelos proprietários do Condomínio Naciguat em decorrência da exploração econômica do Shopping Iguatemi Salvador, subtraída a totalidade das Despesas (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios) de responsabilidade da Devedora em face do Condomínio Naciguat;
"Documentos da Operação":	(i) a Escritura de Superfície, (ii) a Escritura de Emissão, (iii) o Contrato de Cessão 1ª CCI, (iv) o Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, (vi) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (vii) o presente Termo, (viii) o Contrato de Distribuição, e (ix) os Boletins de Subscrição dos CRI, bem como os eventuais aditamentos aos instrumentos acima descritos;
"Emissão":	A presente emissão dos CRI da 7ª e 8ª Séries da 4ª Emissão da Emissora;

"Escritura de Emissão":	*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural* firmado em 05 de maio de 2010, entre a Cedente, a Instituição Custodiante e a Devedora, por meio do qual as CCI foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;
"Escritura de Superfície":	*Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície* lavrada, em 05 de maio de 2010, perante o 23° Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, a Cedente concedeu à Devedora, a título oneroso, o direito real de superfície sobre o Imóvel, abrangendo todas as suas acessões e benfeitorias, bem como o respectivo espaço aéreo, restando à Cedente a titularidade sobre a propriedade residual do Imóvel, re-ratificada em 05 de julho de 2010, nos termos da *Escritura de Re-ratificação de Outra Concessão de Direito Real de Superfície* lavrada perante o 23° Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, e rerratificada em 28 de setembro de 2010, nos termos da *Escritura de Rerratificação da Concessão de Direito Real de Superfície*, lavradas perante o 23° Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;
"Fundo de Reserva":	Fundo a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, quando do pagamento do Valor da Cessão, para fazer frente aos pagamentos dos CRI, na forma prevista no Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI e na Cláusula Oitava deste Termo;
"Garantias":	Aquelas previstas na Cláusula Oitava deste Termo;
"Gatilho de Amortização Antecipada":	Conforme definido na Cláusula Sexta deste Termo;
"IGP-DI/FGV":	Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna, divulgado pela

Fundação Getúlio Vargas;

"IGP-M/FGV": Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas;

"Imóvel": A fração ideal de 22,36% (vinte e dois inteiros e trinta e seis centésimos por cento) do Condomínio Naciguat, que representa a fração ideal de 15,16% do total do Shopping Iguatemi Salvador (conforme definido abaixo);

"Investidor(es)": Os subscritores ou adquirentes dos CRI emitidos nos termos da presente Emissão;

"Multa Indenizatória": Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, conforme previstos nos Contratos de Cessão e na Cláusula Sexta deste Termo, a Cedente estará obrigada, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Emissora multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, nos termos previstos na Cláusula Sexta deste Termo;

"Obrigações Garantidas": (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora na Escritura de Superfície e suas posteriores alterações, o que inclui, principalmente, mas não se limitando, o pagamento dos Créditos Imobiliários, e (ii) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente nos Contratos de Cessão e suas posteriores alterações, o que inclui, principalmente, mas não se limitando, a Recompra Compulsória e a Multa Indenizatória;

"Outras Lojas": Determinadas lojas, não integrantes do Condomínio Naciguat e do Condomínio Riguat, correspondentes a 21,84% (vinte e um inteiros e oitenta e quatro por cento) da área bruta locável do

Shopping Iguatemi Salvador;

"Patrimônio Separado":	Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários e suas Garantias, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
"Recompra Compulsória":	Caso ocorra qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória, conforme previstos nos Contratos de Cessão e na Cláusula Sexta deste Termo, a Emissora poderá retroceder os Créditos Imobiliários, no estado em que se encontrarem, à Cedente, que, nessa hipótese, adquirirá automática e compulsoriamente os Créditos Imobiliários e ficará obrigada a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o valor necessário à liquidação integral dos CRI, apurado na data de seu efetivo pagamento, calculado na forma e nas condições estabelecidas no presente Termo;
"Regime Fiduciário":	Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, bem como sobre as Garantias, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;
"Shopping Iguatemi Salvador":	O empreendimento imobiliário denominado Shopping Center Iguatemi Bahia, localizado na Avenida Tancredo Neves, 148, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, desenvolvido sobre o terreno objeto da matrícula nº 10.404, da matrícula nº 14.376, dentre outras, todas do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, com área total construída de 166.000 m² e área bruta locável total de 72.002,32 m², constituído: a) pelo Condomínio Naciguat; b) pelo Condomínio Riguat; e c) pelas Outras Lojas;

"Subordinação":	Espécie de garantia proporcionada aos CRI Seniores em relação aos CRI Subordinados, no sentido de que os primeiros são pagos pela Emissora antes que o segundo, em estrita observância à Cascata de Pagamentos, definida na Cláusula Oitava deste Termo.
"Termo":	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 7ª e 8ª Séries da 4ª Emissão de CRI da Emissora;
"Valor da Cessão":	Pela cessão dos Créditos Imobiliários 2ª e 3ª CCI, a Emissora pagará à Cedente o valor da cessão, que será determinado com base no valor nominal dos Créditos Imobiliários, devidamente atualizado pela variação acumulada do IGP-DI/FGV, *pro rata die*, descontado a valor presente pela taxa máxima de remuneração, a qual será calculada a partir de um ano de 252 Dias Úteis até a data do efetivo pagamento, sendo que este montante corresponde ao valor de R$ 49.209.165,09 (quarenta e nove milhões, duzentos e nove mil, cento e sessenta e cinco reais e nove centavos) para a 2ª CCI e de R$ 15.258.232,07 (quinze milhões, duzentos e cinquenta e oito mil, duzentos e trinta e dois reais e sete centavos) para a 3ª CCI, na data de 13 de outubro de 2010. O Valor da Cessão será pago mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) na conta corrente nº 5600-6, Agência nº 3369-3, Banco Bradesco S/A nº 237, de titularidade da Cedente, conforme disposto no item 2.2 e seus subitens do Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI que, em conjunto, compreendem a 1ª CCI, a 2ª CCI e a 3ª CCI, conforme definidas no presente instrumento, aos CRI da 7ª e 8ª Séries de sua 4ª Emissão, conforme as características descritas na Cláusula Terceira, abaixo.

2.1.1. A presente Emissão dos CRI foi aprovada pela Emissora na Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 27 de junho de 2010, cuja ata foi arquivada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP em 02 de setembro de 2010, sob o nº 320.862/10-0.

2.2. A Emissora declara que, pelo presente Termo, foram vinculados Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com valor nominal total de R$ 104.708.618,29 (cento e quatro milhões, setecentos e oito mil, seiscentos e dezoito reais e vinte e nove centavos), na Data de Emissão.

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

2.3.1. Os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo, encontram-se representados pelas CCI, emitidas sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/2004, e encontram-se descritos no Anexo II deste Termo.

2.3.2. As CCI foram emitidas sem garantia real imobiliária e a Escritura de Emissão encontra-se devidamente depositada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/2004.

2.3.3. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo, será registrado na Instituição Custodiante das CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/2004, através da declaração que constitui o Anexo V deste Termo.

2.4. Os Créditos Imobiliários 1ª CCI encontram-se vinculados aos CRI da 6ª Série da 4ª Emissão. A Emissora compromete-se, de forma irrevogável a irretratável, a utilizar parcela dos recursos decorrentes da subscrição e integralização dos CRI da presente Emissão para, nos termos do item 6.5 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 6ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, realizar o resgate antecipado dos CRI da 6ª Série, pelo valor do saldo devedor devidamente atualizado dos CRI da 6ª Série, calculado à taxa de juros remuneratórios dos CRI 6ª Série, na data do mencionado resgate antecipado, de forma *pro rata die*, conforme disposto na Cláusula Quinta do referido instrumento.

2.1.1. Os Créditos Imobiliários 1ª CCI com valor de R$ 36.140.452,77 (trinta e seis milhões, cento e quarenta mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais e setenta e sete centavos) em 10 de agosto de 2010, que serão resgatados imediatamente após o encerramento da liquidação financeira da oferta dos CRI da presente Emissão, serão vinculados, em conjunto com os Créditos Imobiliários 2ª e 3ª CCI, aos CRI da presente Emissão.

2.5. Pela cessão dos Créditos Imobiliários 2ª e 3ª CCI, incluindo todos os seus acessórios e garantias, a Emissora pagará à Cedente, uma vez atendidas as Condições Precedentes e observados os termos e condições do Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI, o Valor da Cessão, do qual será descontado o montante necessário para composição do Fundo de Reserva, observando o disposto no item 2.4. acima, conforme previsto no item 8.2 abaixo.

2.5.1. Nos termos previstos no item 2.3 do Contrato de Cessão 2ª e 3ª CCI, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, após o atendimento das Condições Precedentes, efetuar o pagamento de parte do Valor da Cessão mediante dação em pagamento dos CRI Subordinados, objeto desta Emissão, à Cedente ("Dação em Pagamento").

2.6. A cobrança administrativa dos Créditos Imobiliários será realizada diretamente pela Emissora e a cobrança judicial, caso necessária, será efetuada pela Emissora, mediante a contratação de advogados especializados.

CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

7ª Série - CRI Seniores	8ª Série - CRI Subordinados
1. Emissão: 4ª;	1. Emissão: 4ª;
2. Série: 7ª;	2. Série: 8ª;
3. Quantidade de CRI Seniores: 283	3. Quantidade de CRI Subordinados: 15

7ª Série - CRI Seniores	8ª Série - CRI Subordinados
(duzentos e oitenta e três);	(quinze);
4. Valor Global da Série: R$ 85.149.889,00 (oitenta e cinco milhões, cento e quarenta e nove mil, oitocentos e oitenta e nove reais)	4. Valor Global da Série: R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais);
5. Valor Nominal Unitário: R$ 300.883,00 (trezentos mil, oitocentos e oitenta e três reais);	5. Valor Nominal Unitário: R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
6. Prazo de Amortização: 178 (cento e setenta e oito) meses;	6. Prazo de Amortização: 178 (cento e setenta e oito) meses;
7. Índice de Atualização Monetária: IGP-DI/FGV;	7. Índice de Atualização Monetária: IGP-DI/FGV;
8. Juros Remuneratórios: a taxa de juros aplicável aos CRI Seniores será definida em Procedimento de *Bookbuilding*, observada a taxa máxima de 8,40% (oito inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos;	8. Juros Remuneratórios: a taxa de juros aplicável aos CRI Subordinados será de 0% (zero por cento) ao ano;
9. Periodicidade de Pagamento de Amortização, Atualização Monetária e Juros Remuneratórios: mensal;	9. Periodicidade de Pagamento de Amortização, Atualização Monetária e Juros Remuneratórios: data de vencimento final dos CRI Subordinados, conforme item 14 abaixo, podendo ser amortizados extraordinariamente a

7ª Série - CRI Seniores	8ª Série - CRI Subordinados
	qualquer momento, observando-se a Cascata de Pagamentos;
10. Regime Fiduciário: Sim;	10. Regime Fiduciário: Sim;
11. Sistema de Registro e Liquidação Financeira: Conforme previsto no item 3.2, abaixo;	11. Sistema de Registro e Liquidação Financeira: Conforme previsto no item 3.2, abaixo;
12. Data de Emissão: 10 de julho de 2010;	12. Data de Emissão: 10 de julho de 2010;
13. Local de Emissão: São Paulo SP;	13. Local de Emissão: São Paulo - SP;
14. Data de Vencimento Final: 10/05/2025;	14. Data de Vencimento Final: 10/05/2025;
15. Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I deste Termo.	15. Taxa de Amortização: 100% (cem por cento), aplicada conforme disposto no item 5.4. abaixo e devida em 10 de maio de 2025, data de vencimento final do CRI Subordinado, estabelecida no item 14 acima.

3.2. Os CRI serão registrados na CETIP e na BM&FBOVESPA para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário, em mercado de balcão organizado.

3.3. Os CRI serão ofertados publicamente nos termos da Instrução CVM nº 400/2003, da Instrução CVM nº 480/2009 e da Instrução CVM nº 414/2004 ("Oferta").

3.3.1. A distribuição pública dos CRI será realizada pelo Coordenador Lider, nos termos do Contrato de Distribuição, e será realizada sob o regime de garantia firme de colocação para a totalidade dos CRI.

3.4. Observado o disposto no item 4.1 do Contrato de Distribuição, o prazo máximo de colocação dos CRI será de 5 (cinco) dias úteis após a concessão do registro definitivo da Oferta pela CVM e desde que os CRI tenham sido admitidos à negociação na CETIP e na BM&FBOVESPA, conforme o caso, para o valor total da Oferta, a serem subscritos integralmente pelo Coordenador Líder ("Prazo de Colocação").

3.4.1. Nos termos do artigo 54, inciso II, da Instrução CVM nº 400, a garantia firme de que trata o item 4.1 do Contrato de Distribuição somente poderá ser exercida após a publicação do anúncio de início da Oferta.

3.5. De acordo com as condições de mercado e da demanda, pelos investidores, para aquisição dos CRI, à época da realização da colocação dos CRI, a Emissão poderá ser aumentada por lote suplementar, a critério do Coordenador Líder, em montante equivalente a até 15% (quinze por cento) do valor total da Emissão, nos termos do artigo 24, da Instrução da CVM nº 400 ("Lote Suplementar"). Sem prejuízo do disposto nos itens 3.5.1 e 3.5.2., abaixo, quaisquer CRI objeto de Lote Suplementar serão colocadas observados os procedimentos aplicáveis às demais CRI objeto da Emissão.

3.5.1. Caso o Coordenador Líder decida exercer a opção por Lote Suplementar, deverá previamente enviar comunicação, por escrito, à Emissora neste sentido, a qual decidirá, em comum acordo com o Coordenador Líder, sobre a conveniência ou não da opção pelo Lote Suplementar.

3.5.2. Os CRI objeto do Lote Suplementar serão colocadas sob regime de garantia firme.

CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Observada a Dação em Pagamento, os CRI serão subscritos pelos Investidores, na data de assinatura do competente Boletim de Subscrição, em uma única data, em moeda corrente nacional, de acordo com o preço unitário diário dos CRI, que levará em consideração a atualização monetária e os juros remuneratórios incorridos entre a Data de Emissão e a respectiva data de integralização dos CRI, calculados *pro rata die*, se necessário.

4.1.1. Não será admitida a integralização dos CRI com ágio ou deságio sobre o seu valor nominal, acrescido da respectiva remuneração e atualização monetária.

4.1.2. A integralização dos CRI será realizada por meio dos sistemas mantidos e administrados pela CETIP e pela BM&FBOVESPA, ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

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

5.1. O cálculo do saldo devedor unitário dos CRI Seniores 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-DI/FGV, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

projeção = Variação do número índice do IGP-DI/FGV, divulgado pela FGV, relativo ao mês do cálculo, ou, caso ainda não esteja disponível, utilizar-se-á a variação do número índice do IGP-DI/FGV referente ao mês anterior. A projeção será utilizada provisoriamente até a divulgação do número índice do mês atual;

Considera-se data de aniversário o dia 10 (dez) de cada mês;

NI_k= Valor do número índice do IGP-DI/FGV divulgado no mês imediatamente anterior ao mês da próxima Data de Aniversário;

Ni_{k-1}= Valor do número índice do IGP-DI/FGV, divulgado pela FGV, do 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, 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.

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

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

onde:

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

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

JS = Juros apurados e não pagos, acumulados ao saldo devedor, conforme definido adiante.

5.2. Cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI Seniores:

$$J_i = SDa \times (FatordeJuros - 1)$$

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

SDa = Conforme definido acima.

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

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

onde:

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

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

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

5.3. Cálculo da amortização mensal dos CRI Seniores:

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

onde:

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

SDa = conforme definido acima.

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

5.4. Cálculo da amortização extraordinária dos CRI Subordinados:

$$AM_i = Valor\,Recebido_i - (Custos + J_i + AM_i)$$

onde:

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

$Valor\,Recebido_i$ = Valor recebido dos Créditos Imobiliários no Período de apuração;

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

J_i = Conforme definido acima;

AM_i = Conforme definido acima;

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

5.6. Os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar que, entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorram 2 (dois) Dias Úteis.

5.7. A atualização monetária dos CRI será calculada e realizada da mesma forma prevista para

os Créditos Imobiliários. O índice de atualização monetária dos CRI, atualmente o IGP-DI/FGV, também será obtido e substituído por outros índices da mesma forma prevista para os Créditos Imobiliários.

5.7.1. Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora prevista neste Termo não houver divulgação do IGP-DI/FGV, ou índice que vier a substituí-lo nos termos do item 5.6, acima, será aplicado o último número índice divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, por parte da Emissora, quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável.

CLÁUSULA SEXTA: RECOMPRA COMPULSÓRIA, MULTA INDENIZATÓRIA, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Conforme previsto nos Contratos de Cessão, a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários ocorrerá caso se verifique qualquer um dos eventos descritos a seguir ("Eventos de Recompra Compulsória"), hipótese na qual a Cedente estará obrigada a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o valor necessário à liquidação integral dos CRI, apurado na data de seu efetivo pagamento, calculado na forma e nas condições estabelecidas no presente Termo ("Valor de Recompra"):

a) se a Escritura de Superfície vier a ser rescindida por qualquer motivo;

b) caso a Devedora e/ou a Cedente requeira(m) sua recuperação judicial ou extrajudicial, tenha(m) sua falência requerida e não elidida no prazo legal ou decretada; ou esteja(m) sujeito(s) a qualquer forma de concurso de credores;

c) se ocorrer mora no pagamento de qualquer tributo, imposto, taxa ou outras contribuições, lançadas ou incidentes sobre o Condomínio Naciguat, exceto se (i) a exigibilidade desses créditos estiver suspensa e (ii) notificada para efetuar o pagamento desses débitos a Devedora e/ou a Cedente o fizer no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da notificação;

d) se não forem mantidos em dia os pagamentos de quaisquer outras contribuições,

condomínios, contribuições associativas, lançadas ou incidentes sobre o Condomínio Naciguat, exceto se (i) a exigibilidade desses créditos estiver suspensa e (ii) notificada para efetuar o pagamento desses débitos a Devedora e/ou a Cedente o fizer no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da notificação;

e) se a Devedora e/ou a Cedente não mantiver(em) o Condomínio Naciguat em estado de conservação, segurança e habitabilidade, desde acarrete na diminuição do valor do Condomínio Naciguat, conforme avaliação a ser contratada pela Emissora especialmente para este fim, às expensas da Cedente; ou caso a Devedora e/ou a Cedente realizar(em), sem o prévio e expresso consentimento da Emissora, obras de demolição que diminuam o valor do Condomínio Naciguat, conforme avaliação a ser contratada pela Emissora a especialmente para este fim, às expensas da Cedente;

f) se forem prestadas informações ou declarações falsas pela Devedora e/ou pela Cedente em quaisquer dos Documentos da Oferta;

g) ressalvadas as hipóteses expressamente previstas nos Documentos da Oferta, se ocorrer cessão ou transferência, pela Devedora e/ou pela Cedente, sem o consentimento da Emissora, de seus direitos e obrigações decorrentes da Escritura de Superfície e/ou dos Contratos de Cessão, conforme o caso;

h) ressalvadas as hipóteses expressamente previstas nos Documentos da Oferta, se ocorrer cessão ou transferência, pela Devedora e/ou pela Cedente, de seus direitos e obrigações decorrentes da Escritura de Superfície e/ou dos Contratos de Cessão, conforme o caso, ou cessão, promessa de venda, alienação do Imóvel ou constituição de quaisquer ônus, seja de que natureza for, exclusivamente sobre a fração do Condomínio Naciguat gravada com a Alienação Fiduciária de Imóvel;

i) se existir ação desapropriatória tendo por objeto o Condomínio Naciguat e o poder expropriante for imitido na posse (precária, provisória ou definitiva) do Condomínio Naciguat;

j) se houver a deterioração ou perecimento, total ou parcial, das Garantias, ou caso essas se tornem inúteis, inábeis ou impróprias para garantir as Obrigações Garantidas;

k) se ocorrer fusão, cisão, incorporação de sociedade, ativos ou ações, ou qualquer outro processo de reestruturação societária pela Devedora, ou, ainda, dissolução da Devedora, desde que: (a) a critério razoável do(s) Investidor(es), conforme deliberado em assembleia geral, a operação societária deteriore significativamente o nível de risco de crédito da Devedora; ou (b) comprometa o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo, neste caso, desde que tal evento não tenha sido satisfatoriamente sanado, a critério razoável do(s) Investidor(es), conforme deliberado em assembleia geral, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de sua ocorrência; ou (c) se, em qualquer hipótese, a Cedente deixe de controlar a Devedora;

l) se ocorrer o inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora, incluindo obrigações pecuniárias oriundas de aceleração de quaisquer contratos, junto a terceiros, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), desde que tal evento não tenha sido plenamente sanado num prazo de 30 (trinta) dias contados de sua ocorrência;

m) se a Devedora vier a sofrer protesto legítimo de títulos, desde que o montante individual ou agregado seja igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), e desde que tal evento não tenha sido plenamente sanado num prazo de 30 (trinta) dias contados de sua ocorrência;

n) se houver criação de qualquer ônus ou gravame exclusivamente sobre a fração do Condomínio Naciguat gravada com a Alienação Fiduciária de Imóvel, de qualquer natureza judicial, extrajudicial, negocial ou não;

o) se ocorrer qualquer fato ou circunstância que afete a capacidade da Devedora e/ou da Cedente de cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Oferta e que isto implique, a critério razoável do(s) Investidor(es), conforme

deliberado em assembleia geral, deterioração significativa do nível do risco de crédito da Devedora e/ou da Cedente, desde que tal evento não tenha sido satisfatoriamente sanado num prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da sua ocorrência; e

p) caso ocorra qualquer das hipóteses previstas em lei.

6.1.1. Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória, o Agente Fiduciário será notificado pela Emissora, para que convoque, 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. 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.

6.1.1. 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 pela Cedente.

6.1.1.2 Na hipótese de a assembleia não deliberar pela não Recompra Compulsória, a Emissora deverá notificar a Cedente para que esta realize o pagamento do Valor de Recompra, na forma prevista nos Contratos de Cessão, observado o prazo estabelecido no subitem 6.1.2, abaixo.

6.1.2. A Cedente pagará o Valor de Recompra no prazo de até 30 (trinta) dias a contar do recebimento de notificação realizada pela Emissora, noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória ("Prazo de Recompra Compulsória").

6.1.3. Na hipótese de mora, incidirão, sobre o Valor de Recompra, multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária

pelo mesmo índice de reajuste dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário.

6.2. Sem prejuízo do quanto previsto no item 6.1 acima, nos termos previstos nos Contratos de Cessão, a Cedente responderá pela existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários durante todo o prazo de duração das Obrigações Garantidas, de modo que a Cedente pagará à Emissora a Multa Indenizatória caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos ("Eventos de Multa Indenizatória"):

a) a existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja contestada pela Devedora e/ou pela Cedente, judicial ou extrajudicialmente, ou a inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida em primeira instância, no todo ou em parte, sob qualquer fundamento, inclusive com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, total ou parcial, da Escritura de Superfície, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários, ou seja, decorrente de falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas pela Devedora na Escritura de Superfície e pela Cedente nos Contratos de Cessão; ou

b) o direito à Recompra Compulsória, de que é titular a Emissora, não puder ser exercido, em sua plenitude, por qualquer motivo.

6.2.1. Em ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, a Cedente estará obrigada, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Emissora multa, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor corresponderá ao saldo devedor dos CRI à época do efetivo pagamento da multa em questão, calculado conforme disposto neste Termo, acrescido de todos os seus encargos contratuais e legais ("Multa Indenizatória").

6.2.2. A Multa Indenizatória será paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar do recebimento, pela Cedente, de simples notificação por escrito a ser enviada pela Emissora noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, sob pena de incidência, sobre os valores em atraso, de multa moratória de 2% (dois por

cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário.

6.2.3. Após o efetivo pagamento da Multa Indenizatória, a Cedente se sub-rogará à Emissora em todos os Créditos Imobiliários eventualmente existentes.

6.3. 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.

6.3.1. 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").

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

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

6.4. Na hipótese de amortização extraordinária dos CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará à CETIP e à BM&FBOVESPA, conforme o caso, e ao Agente Fiduciário uma nova tabela de pagamentos dos 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, representados pelas CCI e utilizados

como lastro da Emissão. Esta tabela deverá ser elaborada e enviada ao Agente Fiduciário num prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis após o evento de amortização extraordinária.

6.5. A Cedente poderá, a qualquer momento, a partir de 05 de maio de 2013, nos termos do item 3.10 dos Contratos de Cessão, realizar a recompra facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários ("Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários"), com o intuito de que a Emissora realize o resgate compulsório dos CRI.

6.5.1. Na hipótese do exercício da Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários pela Cedente, conforme previsto no item 6.5. acima, a Emissora deverá realizar o resgate compulsório da totalidade dos CRI ("Resgate Compulsório"), mediante o pagamento do saldo não amortizado do Valor Nominal Unitário dos CRI, atualizado monetariamente, de acordo com o a Cláusula Quinta deste Termo, ainda, observando-se o disposto na Cláusula Oitava, abaixo, que corresponderá ao maior dos valores (a) e (b) abaixo ("Valor de Resgate Compulsório"):

(a) VRE = VN; e

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

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

VN: SDa, conforme definido na Cláusula Quinta deste Termo. 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.

6.6. Para a realização do Resgate Compulsório, a Emissora deverá comunicar os titulares dos CRI, devendo referida comunicação descrever os termos e condições do Resgate Compulsório,

incluindo (a) o Valor de Resgate Compulsório, calculado de acordo com o item 6.5. acima; e (b) a data efetiva para o resgate e pagamento dos CRI a serem resgatados.

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, nos jornais em que costuma publicar seus atos societários, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, conforme descrição constante no item 20.2 abaixo.

7.2. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório anual, colocá-lo à disposição do Investidor e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 1º (primeiro) Dia Útil do mês de março de cada ano, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.2.1. O referido relatório anual deverá incluir:

a) Data de Emissão dos CRI;

b) saldo devedor dos CRI;

c) critério de correção dos CRI;

d) valor pago ao Investidor;

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 os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações.

7.4.1. A Emissora declara, sob as penas da lei, que:

7.4.1.1. Quanto aos Créditos Imobiliários:

a) a Emissora se responsabiliza pela existência, exigibilidade, certeza, conteúdo, exatidão, veracidade, legalidade, legitimidade, validade, ausência de vícios e correta formalização dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições enunciadas nos Contratos de Cessão e com base nas declarações prestadas pela Cedente no referido instrumento, conforme disponibilizadas aos titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo;

b) nos exatos valores e nas condições enunciadas nos Contratos Cessão e com base nas declarações prestadas pela Cedente no referido instrumento, a Escritura de Superfície consubstancia-se em relação contratual regularmente constituída, válida e eficaz, sendo verdadeiros os termos e valores nela indicados;

c) nos exatos valores e nas condições enunciadas nos Contratos Cessão e com base nas declarações prestadas pela Cedente no referido instrumento, ressalvadas a Superfície e a Alienação Fiduciária de Imóvel, os Créditos Imobiliários e o Imóvel encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar o presente Termo;

d) nas exatas condições enunciadas nos Contratos de Cessão e com base nas declarações prestadas pela Cedente no referido instrumento, não tem conhecimento da existência de processos administrativos ou judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Cedente ou a Devedora, em qualquer

tribunal, que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel, os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

e) nas exatas condições enunciadas nos Contratos de Cessão e com base nas declarações prestadas pela Cedente no referido instrumento, não tem conhecimento da existência de lançamentos de débitos fiscais sobre o Imóvel em decorrência de dívidas municipais ou federais vencidas;

f) nas exatas condições enunciadas nos Contratos de Cessão e com base nas declarações prestadas pela Cedente no referido instrumento, não tem conhecimento da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;

g) nas exatas condições enunciadas nos Contratos de Cessão e com base nas declarações prestadas pela Cedente no referido instrumento, o terreno onde se localiza o Imóvel está livre de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;

h) nas exatas condições enunciadas nos Contratos de Cessão e com base nas declarações prestadas pela Cedente no referido instrumento, não tem conhecimento da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental referente ao Imóvel;

i) nas exatas condições enunciadas nos Contratos de Cessão e com base nas declarações prestadas pela Cedente no referido instrumento, não tem conhecimento da existência de débitos em nome da Cedente, da Devedora e/ou relativos à construção do Shopping Iguatemi Salvador perante o Instituto Nacional do Seguro Social – INSS que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;

j) nas exatas condições enunciadas nos Contratos de Cessão e com base nas declarações prestadas pela Cedente no referido instrumento, não tem conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo o Imóvel, que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;

k) observadas as disposições dos Contratos de Cessão, a Emissora passou a ser legítima credora da Devedora;

l) os Contratos de Cessão consubstanciam-se em relações contratuais regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados no presente Termo e seus anexos;

m) a Emissora não oferece, na presente Emissão, direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Emissora quanto às obrigações da Devedora e/ou da Cedente.

n) verificou e atestou a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo.

7.4.1.2. Quanto à Emissão:

a) esta Emissão, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários, é legítima em todos seus aspectos, observadas as disposições dos Contratos de Cessão;

b) todos os documentos inerentes a esta operação estão de acordo com a legislação aplicável.

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

7.6. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e ao controle das Garantias oferecidas serão exercidas pela Emissora, o controle do recebimento dos Direitos Creditórios será exercido pela Administradora, observadas as disposições constantes nos

Contratos de Cessão e no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sendo certo que a cobrança judicial, caso necessária, será efetuada por advogados especializados.

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

CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS E CASCATA DE PAGAMENTOS

8.1. Foram constituídas as seguintes Garantias para a presente Emissão, as quais, em conjunto, garantem a totalidade das obrigações decorrentes dos CRI perante o Investidor:

a) Alienação Fiduciária de Imóvel;

b) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

c) Fundo de Reserva;

d) Subordinação; e

e) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

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

8.2.1. O Fundo de Reserva será inicialmente correspondente as 2 (duas) primeiras parcelas mensais do Preço Fixo da 1ª CCI e da 2ª CCI, atualizado conforme disposto na clausula quinta e seus subitens, montante este que será retirado do Valor da Cessão, a ser pago pela Emissora à Cedente, na forma prevista nos Contratos de Cessão.

8.2.2. O montante mínimo do Fundo de Reserva será o equivalente aos pagamentos (principal, juros e correção) dos CRI nos 2 (dois) meses subsequentes à Data de Apuração do Fundo de Reserva ("Montante Mínimo").

8.2.3. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Montante Mínimo, conforme previsto no item 6.4 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios os recursos arrecadados na Conta Vinculada, conforme ali definido, serão direcionados à recomposição do Fundo de Reserva.

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

(i) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data da amortização extraordinária;
(ii) Juros Remuneratórios dos CRI Seniores;
   a. Juros capitalizados em meses anteriores e não pagos;
   b. Juros vincendos no respectivo mês de pagamento;
(iii) Amortização dos CRI Seniores, conforme tabela vigente, e encargos moratórios eventualmente incorridos; e
(iv) Recomposição do Fundo de Reserva, se for o caso;
(v) Amortização Extraordinária dos CRI Subordinados

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

8.3.2. Considerando-se que os CRI Subordinados serão pagos de acordo com a prioridade de recebimento prevista no item 8.3, acima, os CRI Subordinados não serão considerados

inadimplidos quando o seu não pagamento for motivado unicamente pelo atendimento da Cascata de Pagamentos.

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

8.4. Para conferir publicidade e eficácia perante terceiros, este Termo será registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das respectivas partes signatárias.

8.4.1. A Emissora, desde já, fica autorizada a requerer o registro deste Termo, nos termos do item 8.4, acima, correndo por conta da Cedente e/ou da Devedora todas as despesas, custas e emolumentos para tanto necessários.

8.5. A Emissora declara expressamente que os Créditos Imobiliários e suas Garantias não serão objeto de negociação ou transferência, salvo se assim determinado em assembleia geral dos Investidores.

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 e suas Garantias vinculadas pelo presente Termo, sendo os referidos Créditos Imobiliários, bem como as Garantias, destinados única e exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI em decorrência do presente Termo.

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

9.3. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/1997, os Créditos Imobiliários e 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 aos 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, observando a legislação pertinente.

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

a) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Cedente a guarda e conservação dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários; e

b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão compartilhadas pela Emissora e pela Cedente, da seguinte forma:

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; (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e (iv) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante anuência expressa do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação de garantias;

b.2) À Cedente: (i) a adoção das providências necessárias à efetivação do crédito, na Conta do Patrimônio Separado, do valor das parcelas de responsabilidade da Devedora, caso a Cedente, 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.

c) As atividades relacionadas à administração dos Direitos Creditórios ficarão a cargo da Administradora, que deverá enviar relatórios mensais à Emissora com o

detalhamento dos recebimentos ocorridos no mês anterior, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

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, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei 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 9°, inciso II, e 10 da Instrução CVM n° 28/1983;

c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3° do artigo 66 da Lei n° 6.404/1976;

d) que analisou, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora; e

e) que verificou a veracidade e suficiência das Garantias.

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 e os Eventos de Multa Indenizatória, sempre que notificados pela Emissora, de forma expressa, escrita e inequívoca, que não estiverem diretamente vinculadas ao adimplemento das obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários, para que fiscalize a Emissora na adoção das providências previstas para a ocorrência de tais situações, inclusive no monitoramento pela Emissora de: (i) quaisquer eventos de mora ou inadimplemento da Devedora ou da Cedente; e (iii) quaisquer eventos de inadimplemento, 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 demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;

g) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, acerca dos Créditos Imobiliários e 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; e

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) disponibilizar diariamente o valor unitário dos CRI, calculado pela Emissora aos participantes do mercado, por meio de sua central de atendimento e/ou de seu website;

l) verificar com a instituição que venha a ser apontada como banco mandatário da presente Emissão, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos ao Investidor, conforme estipulado no presente Termo; e

m) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de quitação dos CRI em circulação à época e extinção do Regime Fiduciário.

10.4. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, parcelas anuais de R$ 14.000,00 (quatorze mil reais), na data-base de assinatura do presente instrumento, sendo a primeira parcela devida no 10º (décimo) Dia Útil a contar da data de assinatura do presente Termo, até o resgate total dos CRI.

10.4.1. A remuneração definida no item 10.4, 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 devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

10.4.2. 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, exemplificativamente, 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, ou, na sua insuficiência, pelos Investidores, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após, se assim possível, prévia aprovação da despesa pelos Investidores, observando-se que a Emissora será comunicada sobre tais despesas, sempre que possível, previamente e por escrito.

10.4.3. 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 Índice Geral de Preços-Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas IGP-M/FGV, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

10.4.4. As parcelas de remuneração devida ao Agente Fiduciário serão atualizadas, anualmente, pelo IGP-M/FGV, a partir da data de assinatura deste Termo, ou, na sua falta, pelo Índice de Preços ao Consumidor, publicado pela Fundação do Instituto de Pesquisas Econômicas – USP ("IPC/FIPE").

10.4.5. 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.

10.4.6. A remuneração referida no item 10.4, acima, não inclui as despesas mencionadas na cláusula décima terceira, abaixo, sendo líquida de quaisquer despesas realizadas na defesa dos Titulares dos CRI.

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;

b) por deliberação 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.

11.1.1. Ajustam as Partes, desde logo, que 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/ou da Cedente.

11.2. Em até 30 (trinta) 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.

11.3. A assembleia geral dos titulares dos CRI deverá deliberar 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 perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário; ou

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: ASSEMBLEIA GERAL

12.1. As assembleias gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos titulares dos CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos titulares dos CRI Seniores, somente serão convocadas e as matérias discutidas nessas assembleias somente serão deliberadas pelos titulares dos CRI Seniores, de acordo com os quóruns e

demais disposições previstos nesta cláusula décima segunda, sendo que as deliberações tomadas pelos titulares dos CRI Seniores nas referidas assembleias obrigarão a todos os titulares dos CRI, em caráter irrevogável e irretratável, para todos os fins e efeitos de direito.

12.1.1. São exemplos de matérias de interesse comum dos titulares dos CRI, ou que afetam, direta ou indiretamente, os direitos dos titulares dos CRI Seniores: (i) remuneração e amortização dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados; (ii) despesas da Emissora, não previstas neste Termo; (iii) direito de voto dos titulares dos CRI e alterações de quóruns da assembleia geral dos titulares dos CRI; (iv) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; (v) substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (vi) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (vii) diminuição da Subordinação prevista neste Termo, em prejuízo dos titulares dos CRI Seniores; (viii) demais obrigações e deveres dos titulares dos CRI Subordinados, entre outros.

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

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

12.1.4. As assembleias gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse exclusivo de cada série, assim entendidas aquelas que não afetam ou prejudicam os direitos da outra série, somente serão convocadas e tais matérias somente serão deliberadas pelos titulares dos CRI da respectiva série, conforme os quóruns e demais disposições desta cláusula décima segunda. Em caso de dúvida sobre a

competência exclusiva da assembleia geral dos titulares de CRI de cada série, prevalece o disposto no item 12.1, acima.

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

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

a) pelo Agente Fiduciário;

b) pela Emissora;

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

d) pela CVM, com base no artigo 12 da Instrução CVM nº 414, e por analogia com o § 1º do artigo 71, da Lei nº 6.404/1976.

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

12.4.1. Dependerão da aprovação de pelo menos 90% (noventa por cento) dos titulares dos CRI em circulação, as alterações relativas às seguintes matérias: (i) Preço da Superfície, (ii) prazo de vigência da Superfície, (iii) forma e local de pagamento do Preço, (iv) índice de reajuste do Preço, (v) periodicidade de reajuste do Preço, e/ou (vi) *quoruns* de deliberação.

12.4.2. Dependerão da aprovação de pelo menos 2/3 (dois terços) dos titulares dos CRI em circulação, as alterações relativas às seguintes matérias: (i) substituição ou o reforço das Garantias; (ii) valor, forma e prazo de pagamento da Indenização, conforme prevista no Item 9.4 da Escritura de Superfície; (iii) valor, forma e prazo de pagamento da Multa Indenizatória, e/ou (iv) deliberação pela Recompra Compulsória, nos termos do subitem 6.1.1. acima.

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

a) ao Diretor-Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Emissora; ou

b) ao titular de CRI eleito pelos titulares dos CRI presentes que possuírem direito de voto conforme item 12.1 e seus subitens, acima.

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

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

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

12.9. 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.

12.10. 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.

12.11. 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, agência de *rating*, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;

b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais 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, notificações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, desde que em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que aprovadas previamente por ela;

d) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, de

forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os 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 do(s) Investidor(es) todos os impostos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando que este(s) não deve(m) considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá(ão) enquanto titular(es) de CRI, observando-se a legislação vigente e suas possíveis alterações:

(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 nº 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 aliquota 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 financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000) a aliquota do IOF/Câmbio será igual a 2% (dois por cento), conforme alteração estabelecida pelo Decreto nº 6.983/2009. 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 por meio do próprio sistema.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuírem 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 ressalvar 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 jornais em que costuma publicar seus atos societários, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, 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 das CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DESDOBRAMENTO DOS CRI

17.1. Nos termos do artigo 16 da Instrução CVM nº 414/2004, 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, conforme disposto neste inciso "iii", serão considerados CRI em circulação, 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.

17.1.1. Na hipótese de desdobramento dos CRI, conforme previsto no item 17.1, acima, os custos incorridos com tal desdobramento serão arcados pelo Investidor.

17.2. 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 414/2004.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: RISCOS

18.1. 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 e no prospecto da Emissão, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DISPOSIÇÕES GERAIS

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

19.2. 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.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: NOTIFICAÇÕES

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

Se para a Emissora

GAIA SECURITIZADORA S.A.
Rua do Rocio, nº 288, 1º andar
São Paulo - SP - CEP 04552-000
At.: Sr. João Paulo Pacífico
E-mail: joao.pacifico@gaiasec.com.br
Website: www.gaiasec.com.br

Se para o Agente Fiduciário

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Av. das Américas, nº 4200 - Sala 514 - Bloco 04
Rio de Janeiro RJ - CEP 22640-102
At.: Marcelo da Costa Ribeiro
Tel: (21) 3385-4565
Fax: (21) 3385-4046
E-mail: marcelo@pentagonotrustee.com.br e trustee@pentagonotrustee.com.br
Website: www.pentagonotrustee.com.br

20.2. 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 PRIMEIRA: CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

21.1. Os CRI Seniores, objeto desta Emissão, foram objeto de análise pela Agência de Rating e obtiveram classificação de risco "brAA+", na data de 30 de julho de 2010.

21.2. O relatório completo encontra-se disponibilizado para os Investidores na sede da Emissora, na sede do Agente Fiduciário e na sede da Agência de Rating.

21.3. O relatório de classificação de risco será atualizado no curso desta Emissão.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

22.1 As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

22.2. Este Termo é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

O presente Termo é firmado em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo - SP, 29 de setembro de 2010.

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

Página 1/2 de Assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 7ª e 8ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora S.A., firmado em 29 de setembro de 2010, entre a Gaia Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

GAIA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:
Cargo:

Nome: Flávio Scarpelli de Souza
RG: 30.372.545-X
CPF: 293.224.508-27
Cargo:

59

Página 2/2 de Assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 7ª e 8ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora S.A., firmado em 29 de setembro de 2019, entre a Gaia Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Agente Fiduciário

Nome: Marco Aurélio Machado Ferreira
Cargo: Procurador

Nome:
Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:
RG nº:
CPF/MF nº:

Nome:
RG nº:
CPF/MF nº:

60

ANEXO I

TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI SENIORES

Data	Amortização	Data	Amortização	Data	Amortização
10/07/2010	0,0000%	10/07/2015	0,5091%	10/07/2020	1,3158%
10/08/2010	0,2593%	10/08/2015	0,5102%	10/08/2020	1,3421%
10/09/2010	0,2618%	10/09/2015	0,5213%	10/09/2020	1,3686%
10/10/2010	0,2642%	10/10/2015	0,5276%	10/10/2020	1,3949%
10/11/2010	0,2667%	10/11/2015	0,5340%	10/11/2020	1,4213%
10/12/2010	0,2692%	10/12/2015	0,5405%	10/12/2020	1,4475%
10/01/2011	0,2718%	10/01/2016	0,5471%	10/01/2021	1,4739%
10/02/2011	0,6765%	10/02/2016	1,0709%	10/02/2021	2,4467%
10/03/2011	0,2605%	10/03/2016	0,5671%	10/03/2021	1,5771%
10/04/2011	0,2630%	10/04/2016	0,5742%	10/04/2021	1,6133%
10/05/2011	0,2802%	10/05/2016	0,5814%	10/05/2021	1,6507%
10/06/2011	0,2893%	10/06/2016	0,5887%	10/06/2021	1,6897%
10/07/2011	0,2918%	10/07/2016	0,5962%	10/07/2021	1,7303%
10/08/2011	0,2946%	10/08/2016	0,6038%	10/08/2021	1,7727%
10/09/2011	0,2974%	10/09/2016	0,6116%	10/09/2021	1,8165%
10/10/2011	0,3003%	10/10/2016	0,6195%	10/10/2021	1,8623%
10/11/2011	0,3033%	10/11/2016	0,6276%	10/11/2021	1,9101%
10/12/2011	0,3063%	10/12/2016	0,6358%	10/12/2021	1,9615%
10/01/2012	0,3094%	10/01/2017	0,6442%	10/01/2022	2,0142%
10/02/2012	0,3127%	10/02/2017	1,2114%	10/02/2022	3,2247%
10/03/2012	0,3160%	10/03/2017	0,6590%	10/03/2022	2,1068%
10/04/2012	0,3227%	10/04/2017	0,6780%	10/04/2022	2,2235%
10/05/2012	0,3260%	10/05/2017	0,6873%	10/05/2022	2,2869%
10/06/2012	0,3292%	10/06/2017	0,6967%	10/06/2022	2,3559%
10/07/2012	0,3326%	10/07/2017	0,7063%	10/07/2022	2,4322%
10/08/2012	0,3359%	10/08/2017	0,7161%	10/08/2022	2,5086%
10/09/2012	0,3393%	10/09/2017	0,7262%	10/09/2022	2,5916%
10/10/2012	0,3428%	10/10/2017	0,7364%	10/10/2022	2,6785%
10/11/2012	0,3463%	10/11/2017	0,7469%	10/11/2022	2,7708%
10/12/2012	0,3498%	10/12/2017	0,7576%	10/12/2022	2,8698%
10/01/2013	0,3534%	10/01/2018	0,7685%	10/01/2023	2,9756%
10/02/2013	0,7913%	10/02/2018	1,3916%	10/02/2023	4,0684%
10/03/2013	0,3651%	10/03/2018	0,8002%	10/03/2023	3,2686%
10/04/2013	0,3691%	10/04/2018	0,8121%	10/04/2023	3,4028%
10/05/2013	0,3730%	10/05/2018	0,8243%	10/05/2023	3,5484%
10/06/2013	0,3769%	10/06/2018	0,8367%	10/06/2023	3,7011%
10/07/2013	0,3809%	10/07/2018	0,8495%	10/07/2023	3,8698%
10/08/2013	0,3849%	10/08/2018	0,8625%	10/08/2023	4,0528%
10/09/2013	0,3890%	10/09/2018	0,8758%	10/09/2023	4,2525%
10/10/2013	0,3931%	10/10/2018	0,8895%	10/10/2023	4,4713%
10/11/2013	0,3974%	10/11/2018	0,9035%	10/11/2023	4,7121%
10/12/2013	0,4016%	10/12/2018	0,9178%	10/12/2023	4,9785%
10/01/2014	0,4060%	10/01/2019	0,9328%	10/01/2024	5,2747%
10/02/2014	0,8671%	10/02/2019	1,6300%	10/02/2024	8,2499%
10/03/2014	0,4199%	10/03/2019	0,9748%	10/03/2024	6,1700%
10/04/2014	0,4245%	10/04/2019	0,9901%	10/04/2024	6,5208%
10/05/2014	0,4292%	10/05/2019	1,0077%	10/05/2024	7,1380%
10/06/2014	0,4339%	10/06/2019	1,0241%	10/06/2024	7,7388%
10/07/2014	0,4387%	10/07/2019	1,0404%	10/07/2024	8,1442%
10/08/2014	0,4437%	10/08/2019	1,0605%	10/08/2024	9,2882%
10/09/2014	0,4486%	10/09/2019	1,0781%	10/09/2024	10,3047%
10/10/2014	0,4537%	10/10/2019	1,0963%	10/10/2024	11,3650%
10/11/2014	0,4588%	10/11/2019	1,1179%	10/11/2024	13,1068%
10/12/2014	0,4641%	10/12/2019	1,1382%	10/12/2024	15,2607%
10/01/2015	0,4694%	10/01/2020	1,1581%	10/01/2025	18,1375%
10/02/2015	0,9588%	10/02/2020	1,9515%	10/02/2025	31,4799%
10/03/2015	0,4858%	10/03/2020	1,2177%	10/03/2025	35,1093%
10/04/2015	0,4916%	10/04/2020	1,2410%	10/04/2025	49,8320%
10/05/2015	0,4973%	10/05/2020	1,2651%	10/05/2025	100,0000%
10/06/2015	0,5032%	10/06/2020	1,2899%		

ANEXO II

CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Devedor dos Créditos Imobiliários:	LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda.;
Valor do Imóvel:	R$ 104.708.618,29 (cento e quatro milhões, setecentos e oito mil, seiscentos e dezoito reais e vinte e nove centavos); e
Descrição do Imóvel:	A fração ideal de 22,36% (vinte e dois inteiros e trinta e seis centésimos por cento) do Condomínio Naciguat, que representa a fração ideal de 15,16% do total d Shopping Iguatemi Salvador. O Condomínio Naciguat foi desenvolvido sobre o terreno objeto da matrícula nº 10.404, do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, e titular de 67,83% (sessenta e sete inteiros e oitenta e três centésimos por cento) da área bruta locável do Shopping Iguatemi Salvador.

GAIASEC

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

BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45 ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª e da 8ª séries da 4ª emissão da Gaia Securitizadora S.A. ("Emissão"), sociedade anônima aberta, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.587.384/0001-30, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia ("Emissora"), nos termos da Instrução CVM nº 400/2003 e da Instrução CVM nº 414/2004, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão e no prospecto da oferta.

São Paulo - SP, 29 de setembro de 2010.

BANCO BTG PACTUAL S.A.
Coordenador Líder

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO IV

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

GAIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.587.384/0001-30, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "Emissora", na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª e 8ª Séries de sua 4ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400/2003 e da Instrução CVM nº 414/2004, em que o Banco BTG Pactual S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45, atua como instituição intermediária líder ("Coordenador Líder") e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão e no prospecto da CRI.

São Paulo – SP, 29 de setembro de 2010.

GAIA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:
Cargo:

Nome: Flávio Scarpelli de Souza
RG: 30.372.545-X
CPF: 293.224.508-27
Cargo:

64

ANEXO V
DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, sala 514, Bloco 04, Ed. Buenos Aires, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38 ("Pentágono"), na qualidade de instituição custodiante das Cédulas de Crédito Imobiliário abaixo identificadas ("CCI"), emitidas por meio de *Instrumentos Particulares de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural* firmado em 05 de maio de 2010 ("Escrituras de Emissão"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que as CCI lhe foram entregues para custódia, as quais se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª e 8ª Séries da 4ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Gaia Securitizadora S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.587.384/0001-30 ("Emissora"), conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 7ª e da 8ª Séries da 4ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A., firmado entre a Emissora e a Pentágono ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído o REGIME FIDUCIÁRIO sobre as CCI e os créditos imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 9.514/1997. A Pentágono declara, ainda, que o Termo de Securitização e as Escrituras de Emissão, por meio das quais as CCI foram emitidas, encontram-se devidamente custodiados nesta instituição custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

NÚMERO	SÉRIE
0001	ISSA
0002	ISSA
0003	ISSA

Rio de Janeiro - RJ, 29 de setembro de 2010.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Instituição Custodiante

Nome: Marco Aurélio Machado Ferreira
Cargo: Procurador

Nome:
Cargo:

65

GAIASEC

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 7ª E 8ª SÉRIES
DA 4ª EMISSÃO DA

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

GAIASEC

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

GAIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.587.384/0001-30, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "Emissora"; e

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 4, Grupo 514, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "Agente Fiduciário".

Firmam o presente Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ("Primeiro Aditamento") ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª e 8ª Séries da 4ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A. ("Termo"), de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

II - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Primeiro Aditamento, exceto quando de outra forma previsto neste instrumento, adotam-se as definições constantes da Cláusula I do Termo, bem como aquelas eventualmente constantes do corpo do referido instrumento.

GAIASEC

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

2.1. O presente Primeiro Aditamento tem por objeto refletir, no Termo, o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, realizado em 29 de setembro de 2010 no âmbito da oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários da 7ª e 8ª Séries da 4ª Emissão de CRI da Emissora, nos termos dos subitens "3", "4" e "8" da coluna dos CRI da 7ª Série, da Cláusula 3.1. do Termo, tendo sido fixados os Juros Remuneratórios aplicáveis aos CRI, além de outros ajustes cabíveis em decorrência de tal alteração.

CLÁUSULA TERCEIRA – REGISTRO DO TERMO

3.1. Em conformidade com a Cláusula Décima Sexta do Termo, o presente Primeiro Aditamento será entregue a Instituição Custodiante, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

CLÁUSULA QUARTA – DA ALTERAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

4.1. Pelo presente Primeiro Aditamento, em decorrência das considerações acima expostas, resolvem as partes alterar o item 3.1. do Termo, que passará a vigorar com a seguinte redação:

"CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

7ª Série – CRI Seniores	*8ª Série – CRI Subordinados*
1. Emissão: 4ª;	*1. Emissão: 4ª;*
2. Série: 7ª;	*2. Série: 8ª;*

GAIASEC

7ª Série - CRI Seniores	8ª Série - CRI Subordinados
3. *Quantidade de CRI Seniores: 283 (duzentos e oitenta e três);*	3. *Quantidade de CRI Subordinados: 15 (quinze);*
4. *Valor Global da Série: R$ 87.321.065,00 (oitenta e sete milhões, trezentos e vinte um mil e sessenta e cinco reais);*	4. *Valor Global da Série: R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais);*
5. *Valor Nominal Unitário: R$ 308.555.00 (trezentos e oito mil e quinhentos e cinquenta e cinco reais);*	5. *Valor Nominal Unitário: R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);*
6. *Prazo de Amortização Esperado: 178 (cento e setenta e oito) meses;*	6. *Prazo de Amortização: 178 (cento e setenta e oito) meses;*
7. *Índice de Atualização Monetária: IGP-DI/FGV;*	7. *Índice de Atualização Monetária: IGP-DI/FGV;*
8. *Juros Remuneratórios: a taxa de juros aplicável aos CRI Seniores será de 7,95% (sete inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos;*	8. *Juros Remuneratórios: a taxa de juros aplicável aos CRI Subordinados será de 0% (zero por cento) ao ano;*
9. *Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros*	9. *Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios:*

GAIASEC

7ª Série - CRI Seniores	8ª Série - CRI Subordinados
Remuneratórios: mensal;	mensal;
10. Regime Fiduciário: Sim;	10. Regime Fiduciário: Sim;
11. Sistema de Registro e Liquidação Financeira: Conforme previsto no item 3.2, abaixo;	11. Sistema de Registro e Liquidação Financeira: Conforme previsto no item 3.2, abaixo;
12. Data de Emissão: 10 de julho de 2010;	12. Data de Emissão: 10 de julho de 2010;
13. Local de Emissão: São Paulo - SP;	13. Local de Emissão: São Paulo - SP;
14. Data de Vencimento Final: 10 de maio de 2025;	14. Data de Vencimento Final Esperada: 10 de maio de 2025;
15. Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I deste Termo.	15. 100% (cem por cento), aplicada conforme disposto no item 5.4. abaixo e devida em 10 de maio de 2025, data de vencimento final do CRI Subordinado, estabelecida no item 14 acima.

(...)"

GAIASEC

4.2. Resolvem as partes, por meio do presente Primeiro Aditamento, alterar o Anexo I do Termo, que passará a possuir as seguintes informações:

"ANEXO I

TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI SENIORES

Data	Amortização	Data	Amortização	Data	Amortização
10/07/2010	0,7003%	10/07/2015	0,6227%	10/07/2020	1,3312%
10/08/2010	0,6711%	10/08/2015	0,6284%	10/08/2020	1,3577%
10/09/2010	0,6725%	10/09/2015	0,6356%	10/09/2020	1,3852%
10/10/2010	0,6566%	10/10/2015	0,6413%	10/10/2020	1,4130%
10/11/2010	0,6784%	10/11/2015	0,6478%	10/11/2020	1,4431%
10/12/2010	0,6811%	10/12/2015	0,6554%	10/12/2020	1,4726%
10/01/2011	0,6837%	10/01/2016	0,6631%	10/01/2021	1,5052%
10/02/2011	0,6741%	10/02/2016	1,0760%	10/02/2021	2,4744%
10/03/2011	0,6906%	10/03/2016	0,6687%	10/03/2021	1,5026%
10/04/2011	0,6764%	10/04/2016	0,6980%	10/04/2021	1,4986%
10/05/2011	0,6961%	10/05/2016	0,6914%	10/05/2021	1,4960%
10/06/2011	0,6903%	10/06/2016	0,6839%	10/06/2021	1,4896%
10/07/2011	0,6933%	10/07/2016	0,6792%	10/07/2021	1,5042%
10/08/2011	0,6905%	10/08/2016	0,6776%	10/08/2021	1,5067%
10/09/2011	0,6909%	10/09/2016	0,6827%	10/09/2021	1,5033%
10/10/2011	0,6915%	10/10/2016	0,6836%	10/10/2021	1,5078%
10/11/2011	0,6915%	10/11/2016	0,6918%	10/11/2021	1,5075%
10/12/2011	0,6165%	10/12/2016	0,6900%	10/12/2021	1,5077%
10/01/2012	0,7307%	10/01/2017	1,0731%	10/01/2022	2,2972%
10/02/2012	0,7345%	10/02/2017	0,7032%	10/02/2022	1,5044%
10/03/2012	0,7345%	10/03/2017	0,7032%	10/03/2022	1,5044%
10/04/2012	0,7344%	10/04/2017	0,7031%	10/04/2022	1,5043%
10/05/2012	0,7358%	10/05/2017	0,7045%	10/05/2022	1,5072%
10/06/2012	0,7366%	10/06/2017	0,7052%	10/06/2022	1,5087%
10/07/2012	0,7358%	10/07/2017	0,7045%	10/07/2022	1,5072%
10/08/2012	0,7358%	10/08/2017	0,7045%	10/08/2022	1,5072%
10/09/2012	0,7358%	10/09/2017	0,7045%	10/09/2022	1,5072%
10/10/2012	0,7358%	10/10/2017	0,7045%	10/10/2022	1,5072%
10/11/2012	0,7358%	10/11/2017	0,7045%	10/11/2022	1,5072%
10/12/2012	0,7358%	10/12/2017	0,7045%	10/12/2022	1,5072%
10/01/2013	0,7366%	10/01/2018	0,7053%	10/01/2023	1,5087%
10/02/2013	0,7379%	10/02/2018	0,7066%	10/02/2023	1,5113%
10/03/2013	0,7361%	10/03/2018	0,7049%	10/03/2023	1,5077%
10/04/2013	0,7365%	10/04/2018	0,7053%	10/04/2023	1,5085%
10/05/2013	0,7365%	10/05/2018	0,7053%	10/05/2023	1,5085%
10/06/2013	0,7365%	10/06/2018	0,7053%	10/06/2023	1,5085%
10/07/2013	0,7937%	10/07/2018	0,7602%	10/07/2023	1,6258%
10/08/2013	0,7937%	10/08/2018	0,7602%	10/08/2023	1,6258%
10/09/2013	0,7937%	10/09/2018	0,7602%	10/09/2023	1,6258%
10/10/2013	0,4019%	10/10/2018	0,3849%	10/10/2023	0,8235%
10/11/2013	0,4019%	10/11/2018	0,3849%	10/11/2023	0,8235%
10/12/2013	0,4019%	10/12/2018	0,3849%	10/12/2023	0,8235%
10/01/2014	0,4019%	10/01/2019	0,3849%	10/01/2024	0,8235%
10/02/2014	0,4019%	10/02/2019	0,3849%	10/02/2024	0,8235%
10/03/2014	0,4019%	10/03/2019	0,3849%	10/03/2024	0,8235%
10/04/2014	0,4019%	10/04/2019	0,3849%	10/04/2024	0,8235%
10/05/2014	0,4019%	10/05/2019	0,3849%	10/05/2024	0,8235%
10/06/2014	0,4019%	10/06/2019	0,3849%	10/06/2024	0,8235%
10/07/2014	0,4019%	10/07/2019	0,3849%	10/07/2024	0,8235%
10/08/2014	0,4019%	10/08/2019	0,3849%	10/08/2024	0,8235%
10/09/2014	0,4019%	10/09/2019	0,3849%	10/09/2024	0,8235%
10/10/2014	0,4019%	10/10/2019	0,3849%	10/10/2024	0,8235%
10/11/2014	0,4732%	10/11/2019	1,1350%	10/11/2024	12,1827%
10/12/2014	0,4732%	10/12/2019	1,1527%	10/12/2024	12,2183%
10/01/2015	0,4829%	10/01/2020	1,1748%	10/01/2025	12,1534%
10/02/2015	0,4831%	10/02/2020	1,1750%	10/02/2025	12,1564%
10/03/2015	0,4993%	10/03/2020	1,2130%	10/03/2025	31,1311%
10/04/2015	0,5005%	10/04/2020	1,2164%	10/04/2025	45,8644%
10/05/2015	0,5108%	10/05/2020	1,2422%	10/05/2025	100,0000%
10/06/2015	0,5183%	10/06/2020	1,2604%		

(...)"

GAIASEC

CLÁUSULA QUINTA - DAS RATIFICAÇÕES

5.1. Permanecem inalteradas as demais disposições constantes do Termo anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com o Primeiro Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

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

São Paulo - SP, 29 de setembro de 2010.

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

GAIASEC

Página de assinaturas 1/2 do Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 7ª e 8ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora S.A, firmado em 29 de setembro de 2010, entre esta última e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

GAIA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: [illegible]
Cargo: Diretora

Nome: Flávio Scarpelli de Souza
RG: 30.372.545-X
CPF: 293.224.508-27
Cargo:

GAIASEC

Página de assinaturas 2/2 do Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 7ª e 8ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora S.A. firmado em 29 de setembro de 2010, entre esta Gaia e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Agente Fiduciário

Nome: Marco Aurélio Machado Ferreira
Procurador

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO X

- Súmula da Agência de Rating

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

STANDARD &POOR'S BRASIL

Data de Publicação: 24 de setembro de 2010

Relatório de Rating Preliminar

Certificados de Recebíveis Imobiliários - Gaia Securitizadora S.A. - 7ª Série da 4ª Emissão

Certificados de Recebíveis Imobiliários

Este relatório de rating preliminar substitui o relatório de rating preliminar publicado sobre esta transação em 30 de julho de 2010, e reflete alterações sobre a forma de remuneração dos CRIs Subordinados (ver "Condições da Emissão"), e um esclarecimento acerca do pico de vacância observado em 2007 (ver "Análise do imóvel"). O rating preliminar foi mantido.

Este relatório de rating preliminar baseia-se em informações obtidas até 24 de setembro de 2010 e não constitui uma recomendação para compra, manutenção ou venda de títulos. O rating atribuído é preliminar, uma vez que a Standard & Poor's ainda não recebeu versões finais registradas da documentação da transação. A atribuição de um rating final está condicionada ao recebimento da documentação apropriada pela Standard & Poor's. Informações subsequentes poderão resultar na atribuição de um rating final diferente do preliminar.

Rating em 24 de setembro de 2010

Instrumento	Rating Preliminar	Montante (em R$)*	Vencimento Final Legal
CRIs Seniores (7ª série)	brAA+	85.149.169,00	10 de maio de 2025
CRIs Subordinados (8ª série)	Não classificados	15.000.000,00	10 de maio de 2025

Condições da Emissão

Instrumento	Frequência de Pagamentos	Remuneração Anual*
CRIs Seniores	Juros e Principal Mensais	Até 8,4% + IGP-DI
CRIs Subordinados	Extraordinária após a amortização integral dos CRIs seniores	IGP-DI

* Remuneração e montante dos CRIs seniores a ser definida em processo de bookbuilding

GAIASEC

Perfil

Emissora: Gaia Securitizadora S.A. (GaiaSec).

Data de emissão: 10 de julho de 2010.

Colateral: Os CRIs terão como lastro três cédulas de crédito imobiliário (CCIs) devidas pela LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda. (LGR SSA), e garantias acessórias, que incluem a cessão fiduciária de recebíveis locatícios devidos à LGR Empreendimentos e Participações Ltda. (LGR), e originados pelo Condomínio Nacliguat (Nacliguat) no Shopping Center Iguatemi Bahia (SCIBA).

Cedente: LGR Empreendimentos e Participações Ltda. (LGR).

Devedora: LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda. (LGR SSA).

Agente fiduciário e instituição custodiante: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (Pentágono).

Administradora do imóvel: Aliansce Shopping Centers S.A. (Aliansce).

Fundamentos

A Standard & Poor's Ratings Services atribuiu o rating preliminar 'brAA+', em sua Escala Nacional Brasil, à sétima série da quarta emissão de certificados de recebíveis imobiliários seniores (CRIs seniores) da Gaia Securitizadora S.A. (GaiaSec), no montante total aproximado de R$ 85,1 milhões, com vencimento em maio de 2025. Aos CRIs seniores serão conferidos juros correspondentes a até 8,4% ao ano (a ser definido em processo de *bookbuilding*), incidentes sobre o valor nominal dos títulos, corrigidos mensalmente pela variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI). A emissão será lastreada por créditos imobiliários decorrentes da fração ideal de 22,36% detida pela LGR Empreendimentos e Participações Ltda. (LGR) no condomínio Nacliguat (Nacliguat), que, por sua vez, representa 67,83% do Shopping Center Iguatemi Bahia (SCIBA). Os CRIs subordinados (não classificados pela Standard & Poor's) serão detidos inicialmente pela LGR.

O rating preliminar 'brAA+' atribuído aos CRIs seniores expressa a opinião da Standard & Poor's sobre a qualidade de crédito associada a estes títulos. O rating preliminar atribuído aos CRIs seniores indica que a estrutura, os mecanismos de reforço de qualidade de crédito, bem como a qualidade dos fluxos de caixa que deverão servir como lastro da operação fornecem proteção MUITO FORTE em comparação com outros títulos emitidos no Brasil, com base na análise de diversos cenários de estresse.

Um reforço de qualidade de crédito será proporcionado aos CRIs seniores pela sobrecolateralização de fluxos (recebíveis locatícios), e por um fundo de reserva equivalente ao valor de duas amortizações programadas de CRIs seniores, estimado em aproximadamente R$ 1,6 milhão. Em nossa análise de fluxo de caixa da transação, estimamos uma média mensal do índice de cobertura do serviço da dívida (ICSD) de 1,1x sob um cenário base, que considerou o desempenho do Nacliguat nos anos de 2006 a 2009, com ênfase nos resultados apresentados nos últimos 12 meses. Nosso cenário conservador indica um ICSD médio de 1,0x, bem como uma relação LTV (*loan-to-value*: endividamento em relação ao valor do imóvel) inicial de 80%.

A amortização do principal e dos juros devidos aos detentores dos CRIs seniores será feita em 178 parcelas mensais consecutivas, a partir do primeiro mês após a emissão dos títulos. Uma vez que o fluxo de recebíveis locatícios é mais forte no mês de janeiro, em razão do maior volume de negócios durante o mês de dezembro, as amortizações programadas para os meses de fevereiro de cada ano serão superiores às demais amortizações. Os fluxos excedentes (após pagamento de despesas, formação ou recomposição do fundo de reserva, e amortização de CRIs seniores) serão utilizados para a amortização dos CRIs subordinados.

Pontos Fortes, Pontos Fracos e Atenuantes

Pontos fortes:

- A consistência do desempenho histórico dos recebíveis locatícios originados pelo Naciguat. O fluxo de caixa gerado pelos recebíveis locatícios cedidos fiduciariamente à emissão está ligado a um grupo diversificado de mais de 350 locatários, sendo que o mais relevante deles representa cerca de 5% do fluxo de recebíveis
- A maturidade do empreendimento, fundado em 1975, e sua forte posição de mercado, apesar do acirramento da competição em anos recentes.
- Os recebíveis locatícios estão ligados a contratos de aluguel com perfil de vencimento bem distribuído. Cerca de 50% da área bruta locável (ABL) do Naciguat está relacionada a contratos com vencimento a partir de 2014. Os contratos geralmente apresentam um prazo de vencimento de cinco anos.
- A experiência da LGR (cedente) e da Aliansce (administradora do shopping) na indústria brasileira de shopping centers.
- As características dos contratos de locação, que preveem que as despesas condominiais (custos relativos à manutenção da área comum do imóvel, despesas com impostos sobre propriedade e despesas com seguro, entre outras), devem ser rateadas entre os locatários.
- As características da emissão, que deverá ter amortizações mensais de principal e juros, e uma relação LTV (*loan-to-value*: endividamento em relação ao valor do imóvel) inicial de 80%, conforme cálculo conservador realizado pela Standard & Poor's. A emissão também se beneficiará de uma reserva de caixa estimada para cobrir dois períodos mensais de amortização de principal e juros (estimada inicialmente em R$ 1,6 milhão), que deverá ser formada com os recursos a serem captados pela emissão.
- A manutenção de uma conta do patrimônio separado, de titularidade da emissora e em favor dos credores dos CRIs, na qual os recebíveis locatícios cedidos fiduciariamente serão depositados pela administradora do shopping.
- A existência de um gatilho de aceleração do pagamento dos CRIs seniores, caso a média móvel de três meses do ICSD mensal fique abaixo de 1,1x. A média mensal estimada do ICSD, considerando o desempenho do Naciguat em 2009, é de 1,12x, enquanto o cenário conservador da S&P indica um ICSD médio de 1,0x.
- A estrutura legal da transação, que permitirá a segregação dos fluxos cedidos fiduciariamente como garantia aos CRIs, e outros dispositivos necessários à salvaguarda jurídica dos detentores dos CRIs.

Pontos fracos e atenuantes:

- Exposição da transação ao desempenho de um único imóvel comercial e não existência de dados sobre o valor dos aluguéis de imóveis comerciais semelhantes na cidade de Salvador.
- Riscos decorrentes do aumento do nível de competição provocado pela inauguração de novos centros de compras próximos ao SCIBA nos últimos anos, e pela expectativa de abertura de outro centro próximo ao SCIBA em 2011.
- Cerca de 15% da receita locatícia do Naciguat ao final de 2009 relacionava-se a locatários cujos contratos de locação estavam vencidos. Certas renegociações têm resultado em carências e/ou no não-reajuste por índices de inflação previstos contratualmente, o que poderia afetar os fluxos estimados de recebíveis locatícios.
- O SCIBA já foi submetido a inúmeras renovações desde sua fundação em 1975, e muitas de suas ampliações ocorreram de forma desordenada (por exemplo, sem padronização arquitetônica). Os investimentos realizados nos últimos anos tornaram o shopping center mais moderno, mas entendemos que outros investimentos ainda serão necessários para concluir a modernização do empreendimento, bem como a padronização de seu projeto arquitetônico.

- Os pontos fracos foram considerados na definição das premissas aplicadas na análise do fluxo de caixa da transação. Adotamos premissas conservadoras com relação à taxa de vacância, inadimplência, retenção de locatários, receitas eventuais (ex.: cessão de direitos de uso - CDU) e investimentos. Aspectos estruturais da transação (gatilhos de desempenho, reservas, ordem de prioridade, e outros fatores atenuantes) também foram considerados em nossa análise.

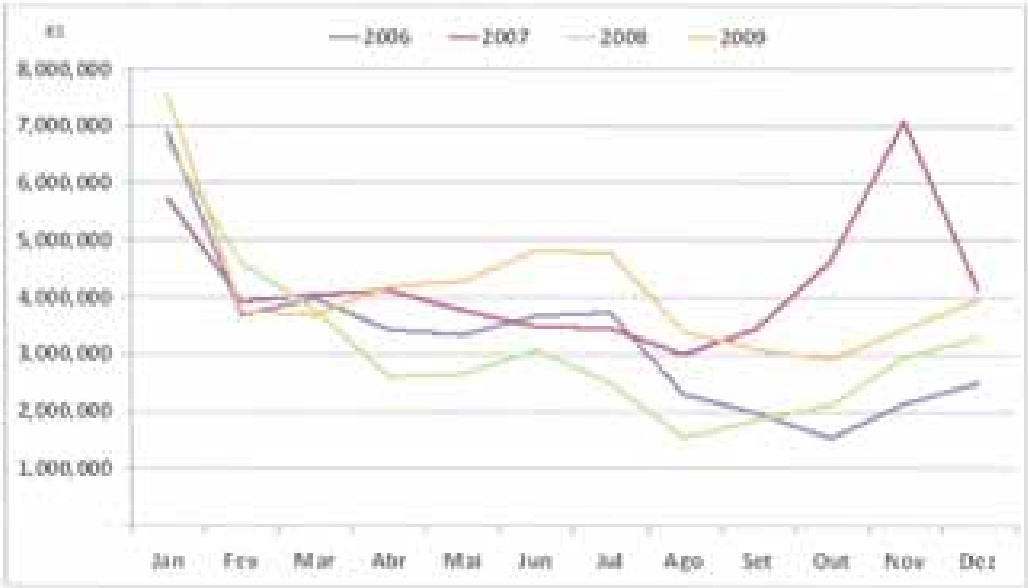
Análise de Crédito

Nossa análise de crédito considerou as características do empreendimento, e uma avaliação sobre os fluxos disponíveis estimados para o pagamento pontual das amortizações mensais programadas dos CRIs seniores, sob cenários de estresse consistentes com o rating atribuído à emissão.

O colateral será formado por três CCIs, devidas pela LGR SSA, que representarão a totalidade dos créditos imobiliários, e serão custodiadas na instituição custodiante (Pentágono). A emissão se beneficiará das seguintes garantias: alienação fiduciária do imóvel (fração ideal inicial de 15,85% do Naciguat), cessão fiduciária de recebíveis (totalidade dos recebíveis locatícios devidos à LGR, equivalente a 22,36% das receitas do Nagicuat), fundo de reserva, além da constituição de regime fiduciário e de patrimônio separado.

Entendemos que a principal fonte de pagamento dos CRIs será o fluxo de recebíveis locatícios proporcionado pela participação de 22,36% da LGR no Naciguat. O gráfico 1 demonstra a evolução do resultado líquido mensal do Naciguat no período entre 2006 e 2009. O resultado acima do normal observado no mês de novembro de 2007 foi resultado de receitas não recorrentes de CDU.

Gráfico 1 – Resultado Líquido Mensal do Condomínio Naciguat



Análise do Imóvel

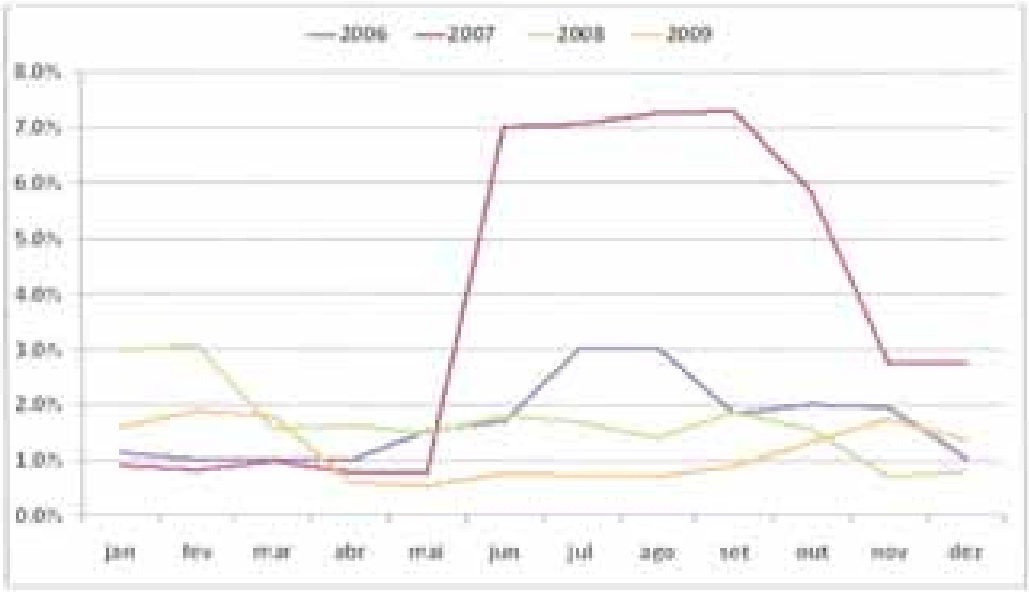
O SCIBA foi fundado em 1975, e é o shopping center mais antigo da cidade. O empreendimento é composto por uma edificação em três pavimentos, além de um trecho de um quarto pavimento, e apresenta uma área bruta locável (ABL) de aproximadamente 72 mil m², ocupada por mais de 500 lojas. O imóvel possui um estacionamento com aproximadamente 4.000 vagas, porém, atualmente,

não há cobrança pelo seu uso. O SCIBA é constituído pelo Condomínio Naciguat (67,83% da ABL total do shopping), pelo Condomínio Riguat (10,33%), além de lojas vendidas (21,84%). A LGR detém participação de 22,36% no Naciguat, o que constitui a principal fonte de pagamento dos CRIs.

O Naciguat ocupa uma ABL de aproximadamente 48,6 mil m², correspondente a aproximadamente 350 lojas. Dessas, oito são lojas-âncora, que ocupam pouco mais de 30% da ABL do Naciguat. O SCIBA encontra-se em uma localização central da cidade de Salvador, de grande atração de fluxo de visitantes, em frente ao principal terminal rodoviário da cidade, e no encontro de avenidas de grande tráfego. O público atendido pelo shopping é bastante diverso (baixa, média e alta renda), e cada um de seus três pavimentos principais apresenta uma clara segmentação de público-alvo.

O nível médio de inadimplência histórica é ao redor de 3%, enquanto o nível de ocupação tem sido consistentemente acima de 97%. A figura 2 demonstra a evolução da taxa de vacância do Naciguat no período entre 2006 e 2009. O pico de pouco mais de 7% observado em 2007 foi, em grande parte, resultado da decisão do supermercado Bom Preço de mudar-se para o Salvador Shopping (pertencente ao grupo JCPM). Nos meses seguintes, três megalojas foram abertas no local onde antes ficava a loja do Bom Preço no SCIBA. Recentemente, a LGR retificou a informação que nos foi passada inicialmente sobre a posição de controle da rede de supermercados Bom Preço. O Bom Preço é controlado pelo Wal-mart Brazil desde 2004. A rede de supermercados pertencia ao grupo Ahold desde 2000, quando seu controle integral foi adquirido junto ao grupo JCPM. Portanto o grupo JCPM não detinha controle sobre a rede Bom Preço no ano de 2007, diferentemente do que foi indicado em nosso relatório de rating preliminar publicado em 30 de julho de 2010.

Figura 2 – Evolução da Taxa de Vacância (em % da ABL)



Posição competitiva

O aumento da competição pode exercer pressão sobre o perfil financeiro de centros existentes, ao pressionar o valor médio dos aluguéis, e ao exigir investimentos em melhorias e ampliações para enfrentar a competição imposta por novos centros mais modernos. Por outro lado, entendemos que o crescimento da oferta de novos centros deverá ser parcialmente absorvido pela evolução dos níveis de consumo em Salvador, onde certo grau de demanda reprimida poderá estimular taxas de crescimento de consumo superiores à média nacional.

5/12

O SCIBA é um empreendimento consolidado, o que é demonstrado por suas altas taxas de ocupação, um mix diversificado de lojas, e um fluxo consistente de visitantes. Muitas das lojas do SCIBA, assim como suas salas de cinema, são líderes de vendas nacionais dentro de suas redes. A administradora do shopping acredita que o forte volume de vendas do shopping (próximo a R$ 850 milhões em 2009, somente no Naciguat) é um dos principais fatores que permitem ao SCIBA manter o valor médio do aluguel acima de seus concorrentes. A Standard & Poor's não teve acesso a dados sobre o valor dos aluguéis de imóveis comerciais semelhantes na cidade de Salvador que permitissem uma análise comparativa, o que nos levou a adotar premissas mais conservadoras em nossa análise de crédito.

O Salvador Shopping está localizado a uma distância de 1.000 metros do SCIBA, e é considerado atualmente seu maior competidor. O centro foi inaugurado em 2007, e passou por uma expansão concluída no segundo semestre de 2009, que elevou sua ABL para 82,5 mil m^2. O centro atualmente possui nove lojas âncora e outras 13 mega lojas, e tem sido um forte competidor do SCIBA, sobretudo em lojas que competem por clientes de média e alta renda.

Esperamos que o SCIBA continue enfrentando um forte nível de competição nos próximos anos, tanto de empreendimentos existentes, como de novos empreendimentos em construção. O principal deles será o Shopping Bela Vista Salvador, com inauguração prevista para 2011, e que estará localizado a cerca de 2 mil metros do SCIBA. O centro terá uma ABL estimada de 51 mil m^2, e fará parte de um complexo misto incluindo torres residências e comerciais.

Receitas
Os recebíveis locatícios estão ligados a contratos de aluguel com perfil de vencimento bem distribuído. Cerca de 50% da ABL do Naciguat está relacionada a contratos com vencimento a partir de 2014. Parte das receitas locatícias varia de acordo com o desempenho de vendas dos locatários (4,5% da receita operacional em 2009), enquanto outras receitas são geradas por quiosques e stands, eventualmente em localizações temporárias (4,3% da receita operacional em 2009). O Naciguat também registra receitas de Cessão de Direito de Uso (CDU ou "luvas"), que representaram aproximadamente 2% de sua receita operacional em 2009.

Cerca de 15% da receita locatícia (e cerca de 7,5% da ABL) do Naciguat ao final de 2009 relacionava-se a locatários cujos contratos de locação estavam vencidos. Enquanto esses contratos não são renovados, os locatários seguem pagando os valores definidos nos contratos vencidos. Dada a competição mais acirrada (particularmente pelo Salvador Shopping), a administradora do SCIBA tem evitado renegociações de termos contratuais que resultassem numa queda significativa do valor do aluguel. Ainda assim, certas negociações tem resultado em carências e/ou no não-reajuste por índices de inflação previstos contratualmente.

Investimentos
O SCIBA já foi submetido a inúmeras renovações desde sua fundação em 1975, e muitas de suas ampliações ocorreram de forma desordenada (sem padronização arquitetônica). Os investimentos realizados nos últimos anos tornaram o shopping center mais moderno, mas entendemos que outros investimentos ainda serão necessários para concluir a modernização do empreendimento, bem como a padronização de seu projeto arquitetônico.

Desde 2003, o Naciguat investiu, em média, aproximadamente R$ 7 milhões por ano em projetos de modernização, renovação de lojas e ampliação. Os anos de 2008 e 2009 apresentaram maiores volumes de investimentos (aproximadamente R$ 14 milhões e R$ 9 milhões, respectivamente), alinhados com uma estratégia competitiva do shopping após o Salvador Shopping ter iniciado suas operações em 2007.

A administradora do shopping center entende que boa parte dos investimentos necessários para a renovação e modernização do SCIBA já foi concluída, e não se espera que o mesmo volume de investimentos se repita nos próximos anos em áreas comuns do shopping. Por outro lado, espera-se que os investimentos específicos pontuais em renovação de lojas permaneçam relevantes (média de R$ 3,6 milhões no período entre 2006 e 2009), como forma de continuar atraindo bons locatários para o SCIBA. Tais investimentos são usualmente compensados parcialmente pelo

pagamento de CDU pelos lojistas.

Custos de ocupação e despesas reembolsáveis
Os custos de ocupação do Naciguat (divisão entre custos e receitas agregadas auferidas pelos locatários) são de aproximadamente 13%, o que é um resultado próximo das médias de mercado observadas pela Standard & Poor's. A administradora adotou iniciativas de redução de custos do shopping center nos últimos anos, e acredita que ainda há espaço para queda dos custos de ocupação (tanto pelo lado dos custos quando das receitas).

Os contratos de aluguel seguem a prática de mercado, ou seja, os locatários se comprometem a pagar solidariamente as despesas condominiais, incluindo taxas de administração, impostos, seguros, manutenção e utilização, além de uma contribuição ao fundo de promoção e propaganda do SCIBA. Despesas não reembolsáveis incluem as expansões, as renovações de lojas, e as comissões de locação.

Definição de premissas analíticas
Nossa análise de crédito incorporou premissas baseadas nos pontos fortes e fracos do SCIBA, além de informações históricas e projeções sobre seu desempenho. Considerando o cenário competitivo mais acirrado projetado para os próximos anos, e a falta de informações mais detalhadas sobre o desempenho de outros centros de compras na cidade de Salvador (taxas de vacância, valor médio dos aluguéis, etc.), assumimos uma premissa conservadora de taxa de vacância de 16% durante toda a vida da transação (comparada a uma taxa histórica média de 2% nos últimos quatro anos, e um pico de 7% observado em 2007), além de uma taxa anual de retenção de locatários de 65% (comparada a uma taxa histórica superior a 80% nos últimos quatro anos).

Nossa análise de fluxo de caixa também não considerou receitas eventuais relacionadas ao pagamento de CDU, por sua característica esporádica, e por assumirmos conservadoramente que o SCIBA não seria capaz de manter um fluxo de receitas relevante oriundos de CDU em um cenário de estresse compatível com o rating atribuído. Por fim, assumimos uma taxa de administração do shopping de 4% ao ano, superior ao valor de 3% atualmente cobrado pela Aliansce, de forma a alinhar tal estimativa com uma média de mercado.

Por fim, nossa análise considerou uma projeção de investimentos anuais de R$ 4 milhões por ano durante a vida da transação. Além disso, assumimos que investimentos mais relevantes em melhorias de lojas continuarão a ser parcialmente compensados pela cobrança de CDU. Um aumento no volume de investimentos que não fosse acompanhado de um incremento proporcional dos resultados do Naciguat poderia exercer pressão sobre o rating atribuído.

Resultados da análise de crédito
A aplicação de nossas premissas para um cenário de estresse (cenário conservador) resultou em uma receita operacional estimada que é 14,6% inferior ao reportado pelo Naciguat em 2009, e um resultado financeiro líquido 11,5% inferior no mesmo período.

As tabelas 1 e 2 abaixo destacam a análise financeira do Naciguat sob o cenário conservador e a comparação dos cenários de análise da Standard & Poor's com os resultados apresentados por laudo de avaliação independente preparado pela Cushman & Wakefield.

GAIASEC

Tabela 1 - Resultado Financeiro Anual Nacguat - Cenário Conservador (Standard Poor's)

Receitas	**R$ Milhões**
Potencial de receita bruta (aluguel mínimo)*	60,1
(-) Perda por vacância (16%)	(9,6)
Reembolso de despesas (condomínio)	32,0
*Aluguel por percentual de faturamento***	2,6
*Aluguel de quiosques e outros temporários***	2,6
Outras receitas**	1,0
Receita bruta total	**88,8**

Despesas operacionais	**R$ Milhões**
Impostos	2,7
Seguros	0,4
Serviços públicos	6,4
Manutenção	3,0
Taxa de administração (4% das receitas)	3,5
Fundo de Promoção e Propaganda	2,2
Segurança	3,2
Despesas Gerais e Administrativas	14,2
Outras despesas	1,3
Total de despesas operacionais	**39,0**

Resultado operacional líquido	**49,8**

Investimentos de capital	**R$ Milhões**
Comissões de locação	1,0
*Investimentos em melhorias de lojas****	4,0
*Reserva para investimentos de capital*****	0,3
Total de investimentos de capital	**5,3**

Resultado financeiro líquido	**44,3**

** Ajustado para taxa de vacância = 0%*
*** Média no período de 2007 a 2009*
**** Líquido de receitas extraordinárias com CDU*
***** Com base em uma estimativa de aproximadamente R$ 5,00 por m2*

Tabela 2 - Resumo da Análise e Comparação com Laudo de Avaliação Independente

Em R$ milhões	Cushman & Wakefield*		Standard & Poor's	
	Base	Liquidação forçada	Base	Conservador
Taxa de capitalização	8,5%	9,5%	9,5%	9,5%
Valor	793,8	685,7	526,6	468,5
Participação LGR (22,36%)	170,8	153,3	117,8	104,3
CRI Sênior**	83,5	83,5	83,5	83,5
LTV	48,8%	54,5%	70,9%	80,1%
ICSD	-	-	1,12x	1,00x

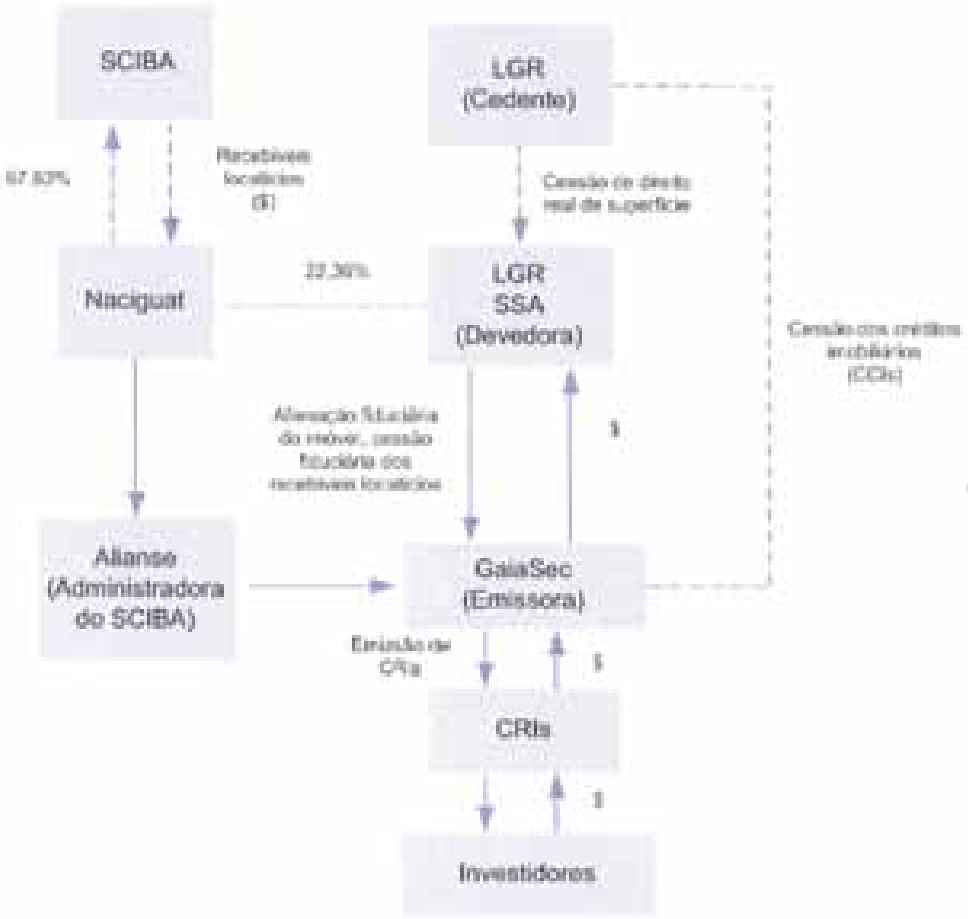
** Responsável por laudo de avaliação independente, que considera receitas de estacionamento a partir do segundo ano do Buen*
*** Valor estimado de emissão, líquido de reserva de caixa inicial = (R$ 85.149.689,00 - R$ 1.812.467,20)*

O resultado financeiro líquido do Nacguat considerado na avaliação da Standard & Poor's foi de R$ 50,0 milhões no cenário base (resultado obtido pelo Nacguat em 2009), e de R$ 44,3 milhões no cenário conservador (conforme tabela 1 acima).

Estrutura de Pagamento e Mecanismos de Fluxo de Caixa

Os CRIs serão emitidos pela GaiaSec, e deverão ser amortizados (principal e juros) em 178 parcelas mensais consecutivas, a partir do primeiro mês após a emissão dos títulos. Uma vez que o fluxo de recebíveis locatícios é superior no mês de janeiro, em razão do maior volume de negócios durante o mês de dezembro, as amortizações programadas para os meses de fevereiro de cada ano serão superiores às demais amortizações. Os fluxos excedentes (após pagamento de despesas, formação ou recomposição do fundo de reserva, e amortização de CRIs seniores) serão utilizados para a amortização dos CRIs subordinados.

Figura 3 – Diagrama da Estrutura



Fluxo dos recursos e ordem de prioridade

No curso normal do programa de securitização, os recebíveis locatícios ligados à fração ideal da LGR (cedente) no Naciguat deverão ser transferidos pela Aliansce diretamente para a conta do patrimônio separado, custodiada no Banco Bradesco. Os recursos arrecadados serão utilizados de acordo com a ordem de alocação determinada no termo de securitização da emissão.

A arrecadação, o controle e a cobrança dos créditos imobiliários serão compartilhadas pela GaiaSec (emissora) e pela LGR (cedente), cabendo à emissora:

- O controle da evolução dos créditos imobiliários.
- A apuração e informação à LGR e à LGR SSA dos valores devidos.
- O controle e a guarda dos recursos que transitarão pela conta do patrimônio separado.

- A emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante anuência expressa do agente fiduciário (Pentágono), dos respectivos termos de liberação de garantias.

À cedente caberá:

- Adotar as providências necessárias à efetivação do crédito, na conta do patrimônio separado, do valor das parcelas de responsabilidade da LGR SSA, caso a LGR, por qualquer motivo, venha a receber quaisquer valores oriundos dessas parcelas indevidamente.
- A prestação de informações relacionadas à inexecução dessa tarefa, assim que solicitadas pela GaiaSec.

As atividades relacionadas à administração dos recebíveis locatícios ficarão a cargo da Aliansce, no papel de administradora do SCIBA. A LGR deverá enviar relatórios mensais à GaiaSec apresentando detalhamento dos recebimentos ocorridos no mês anterior, de acordo com os termos do contrato de cessão fiduciária.

Os CRIs contarão com um fundo de reserva a ser composto com recursos da emissão, equivalente a dois períodos mensais de amortização dos CRIs seniores (estimado inicialmente em R$ 1,6 milhão). Ainda, será verificada a média móvel dos últimos três meses do ICSD (divisão mensal do montante recebido a título de cessão fiduciária pelo valor a ser pago aos CRIs seniores, incluindo amortização de principal e juros). Caso o cálculo da média móvel de três meses seja inferior a 1,1x (gatilho de amortização antecipada), todo recurso excedente será utilizado na amortização antecipada dos CRIs seniores, até o momento em que o gatilho de amortização antecipada retorne a um patamar igual ou superior a 1,1x.

Ordem de prioridade
A transação deverá obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item seja pago somente se houver recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- Despesas do patrimônio separado incorridas e não pagas até a data da amortização extraordinária.
- Juros remuneratórios dos CRIs seniores, incluindo juros capitalizados em meses anteriores e não pagos, bem como juros vincendos no respectivo mês de pagamento.
- Amortização programada dos CRI seniores.
- Recomposição do fundo de reserva, se for o caso.
- Amortização extraordinária ou programada dos CRIs subordinados.

Risco de Descasamento de Taxa de Juros e Índices de Referência

O preço de aquisição dos créditos imobiliários será definido com base numa fórmula que levará em conta a taxa de juros dos CRIs, garantindo que o fluxo estimado dos créditos imobiliários seja casado com as amortizações dos CRIs. Além disso, os contratos de aluguel preveem a correção monetária por índices de inflação, o que deverá mitigar o efeito das variações do IGP-DI sobre o saldos dos CRIs seniores.

Riscos Operacionais

O rating atribuído pela Standard & Poor's aos CRIs seniores da emissão reflete, entre outros fatores, a capacidade e a experiência dos participantes da transação. A LGR (cedente) atua no setor há 10 anos, e sua história está associada ao SCIBA desde sua fundação em 1975. Atualmente, a LGR mantém investimentos em quatro shopping centers, além de estar envolvida na construção de três novos empreendimentos. A Aliansce (administradora do SCIBA) é o resultado de uma joint-venture entre a Nacional Iguatemi (empresa local com 30 anos de experiência no setor de shopping centers), e a General Growth Properties, administradora norte-americana que controla, tem participação ou administra mais de 200 shopping centers regionais nos Estados

Unidos. Atualmente, a Aliansce mantém participação e/ou administra cerca de 20 shopping centers no Brasil.

Por fim, também acreditamos que a emissora (GaiaSec) e o agente fiduciário (Pentágono) apresentam a capacidade e a experiência necessárias para cumprir suas obrigações conforme previsto na documentação da transação.

Análise Legal

A GaiaSec e a estrutura da 7ª série de sua 4ª emissão de CRIs apresentam salvaguardas jurídicas que permitirão a segregação dos riscos entre a cedente e os fluxos cedidos fiduciariamente como garantia à transação.

Na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97, a GaiaSec instituirá regime fiduciário sobre os créditos imobiliários (CCIs devidas pela LGR SSA) e garantias vinculadas em favor da emissão. Desta forma, os créditos imobiliários e suas garantias deverão permanecer separados do patrimônio comum da emissora, até o resgate total dos CRIs.

O regime fiduciário se estenderá à conta do patrimônio separado e a quaisquer outros recursos recebidos pela GaiaSec por conta do pagamento dos créditos imobiliários e suas garantias vinculadas. O patrimônio separado não se confunde com o patrimônio comum da GaiaSec, e é destinado exclusivamente à liquidação dos CRIs desta emissão, bem como ao pagamento das despesas da securitização e de obrigações fiscais.

Antes de atribuir um rating final à transação, a Standard & Poor's espera receber cópia da opinião legal a ser elaborada pelo assessor jurídico da transação (Pedraza, Maximiano, Kawazaki e Assolini Advogados Associados - PMKA) sobre a validade e legalidade na constituição e exequibilidade dos documentos da transação, e sobre a venda perfeita e acabada dos créditos imobiliários.

Publicações Relacionadas:

- "*Metodologia baseada em princípios fundamentais para análise de ratings de operações estruturadas globais*", disponível em www.standardandpoors.com.br
- "*CMBS Property Evaluation Criteria*", disponível em www.standardandpoors.com

Analista Principal: Jean-Pierre Cote Gil, São Paulo 55-11-3039-9743, jp_gil@standardandpoors.com;

Analista de Monitoramento: Maria Renata Lotfi, São Paulo 55-11-3039-9724, renata_lotfi@standardandpoors.com;

Copyright© 2010 pela Standard & Poor's Financial Services LLC (S&P) Todos os direitos reservados. Nenhuma parte desta informação pode ser reproduzida ou distribuída de nenhuma forma ou em meio, nem armazenado em um banco de dados ou sistema de recuperação sem a prévia autorização por escrito da S&P. A S&P, suas afiliadas e/ou seus provedores externos detêm direitos de propriedade exclusivos sobre a informação, incluindo-se ratings, análises e dados relativos a crédito. Esta informação não deverá ser utilizada para nenhum propósito ilícito ou não autorizado. Nem a S&P, nem suas afiliadas, nem seus provedores externos garantem a exatidão, completitude, tempestividade ou disponibilidade de qualquer informação. A S&P, suas afiliadas ou seus provedores externos diretores, conselheiros, acionistas, funcionários ou representantes não são responsáveis por quaisquer erros ou omissões, independentemente da causa, ou pelos resultados obtidos mediante o uso de tal informação. A S&P, SUAS AFILIADAS E SEUS PROVEDORES EXTERNOS ISENTAM-SE DE QUALQUER E TODA GARANTIA EXPRESSA OU IMPLÍCITA, INCLUSIVE, ENTRE OUTRAS, QUAISQUER GARANTIAS DE COMERCIABILIDADE, OU ADEQUAÇÃO A UM PROPÓSITO ESPECÍFICO. Em nenhuma circunstância, deverão a S&P, suas afiliadas ou seus provedores externos e seus diretores, conselheiros, acionistas, funcionários ou representantes ser responsabilizados por nenhuma parte, por quaisquer danos, custos, despesas, honorários advocatícios, ou perdas diretas, indiretas, incidentais, exemplares, compensatórias, punitivas, especiais, ou consequentes (incluindo-se, entre outras, perda de renda ou lucros cessantes e custos de oportunidade) com relação a qualquer uso da informação aqui contida, mesmo se alertadas sobre sua possibilidade.

Os ratings e as análises creditícias da S&P e de suas afiliadas e as observações aqui contidas são declarações de opiniões na data em que foram expressas e não declarações de fatos ou recomendações para comprar, reter ou vender quaisquer títulos ou tomar qualquer decisão de investimento. Após sua publicação, a S&P não assume nenhuma obrigação de atualizar a informação. Os usuários da informação aqui contida não deverão nela se basear ao tomar qualquer decisão de investimento. As opiniões da S&P e suas análises não abordam a adequação de quaisquer títulos. A S&P não atua como agente fiduciário nem como consultora de

investimentos. Embora obtenha informações de fontes que considera confiáveis, a S&P não conduz uma auditoria nem assume qualquer responsabilidade de diligência devida (due diligence) ou de verificação independente de qualquer informação que receba. A fim de preservar a independência e objetividade de suas respectivas atividades, a S&P mantém determinadas atividades de suas unidades de negócios separadas de outras. Como resultado, certas unidades de negócios da S&P podem dispor de informações que não estão disponíveis às outras. A S&P estabeleceu políticas e procedimentos para manter o sigilo de determinadas informações que não são de conhecimento público recebidas no âmbito de cada processo analítico.

A S&P Ratings Services pode receber remuneração por seus ratings e análises creditícias, normalmente dos emissores ou subscritores dos títulos ou dos devedores. A S&P reserva-se o direito de divulgar seus pareceres e análises. A S&P disponibiliza suas análises e ratings públicos em seus sites na Web, www.standardandpoors.com / www.standardandpoors.com.mx / www.standardandpoors.com.ar / www.standardandpoors.com.br, www.ratingsdirect.com e www.globalcreditportal.com (por assinatura), e pode distribuí-los por outros meios, inclusive em suas próprias publicações ou por intermédio de terceiros redistribuidores. Informações adicionais sobre nossos honorários de rating estão disponíveis em www.standardandpoors.com/usratingsfees.

The McGraw Hill Companies

ANEXO XI

- Declaração da Emissora nos termos do art. 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

GAIASEC

DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 E DO ITEM 11 DO ANEXO II DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/2003

Comissão de Valores Mobiliários - CVM
Rua Sete de Setembro, nº 111, 33º andar
Rio de Janeiro - RJ, CEP 20159-900

At.: **Superintendência de Registro da Comissão de Valores Mobiliários - SRE**

A **GAIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.587.384/0001-30, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), vem, no âmbito do pedido de Registro Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª e 8ª Séries de sua 4ª Emissão ("Oferta" e "CRI", respectivamente), da qual o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º e 6º andares, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 30.306.294/0001-45, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, é instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), nos termos da Instrução CVM nº 400/2003, declarar:

CONSIDERANDO QUE:

I. A Emissora foi assessorada por consultores legais na implementação da Oferta; e

II. A Emissora, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar"), e participarão da elaboração do prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo"), diretamente e através de seus consultores legais;

A Emissora declara que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) o Prospecto Preliminar contivesse e para que o Prospecto Definitivo contenha, nas suas respectivas datas de publicação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, os CRI, a Emissora, a LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda. ("LGR SSA") e a LGR Empreendimentos e Participações Ltda. ("LGR"), na qualidade de controladora da LGR SSA (em relação às informações disponibilizadas por esta empresa, bem como em relação às informações públicas disponíveis), o Coordenador Líder, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; e (b) as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder, por ocasião do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, fossem verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM nº 400/2003 e a Instrução CVM nº 414/2004.

Ainda, nos termos do item 11 do Anexo II da Instrução CVM nº 400/2003, a Emissora declara que está com seu registro de companhia aberta devidamente atualizado perante esta D. Comissão.

São Paulo - SP, 2 de setembro de 2010.

GAIA SECURITIZADORA S.A

Emissora

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO XII

- Declaração do Coordenador Líder nos termos do art. 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PACTUAL

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/2003

Comissão de Valores Mobiliários - CVM
Rua Sete de Setembro, nº 111, 33º andar
Rio de Janeiro - RJ, CEP 20159-900

At.: Superintendência de Registro da Comissão de Valores Mobiliários - SRE

BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º e 6º andares, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 30.306.294/0001-45, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"), vem, no âmbito do pedido de Registro Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª e 8ª Séries da 4ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A. ("Oferta", "CRI" e "Emissora", respectivamente), nos termos da Instrução CVM nº 400/2003, declarar:

CONSIDERANDO QUE:

I. o Coordenador Líder foi assessorado por consultores legais na implementação da Oferta;

II. a Emissora disponibilizou os documentos que considerou relevantes para a Oferta;

III. conforme informações prestadas pela Emissora, esta disponibilizou, para análise do Coordenador Líder e dos consultores legais, todos os documentos, bem como foram prestadas todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Emissora, para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e

IV. A Emissora, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar"), e participarão da elaboração do prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo"), diretamente e através de seus consultores legais;

O Coordenador Líder declara que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) o Prospecto Preliminar contivesse e para que o Prospecto Definitivo contenha, nas suas respectivas datas de publicação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, os CRI, a Emissora, a LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda. ("LGR SSA") e a LGR Empreendimentos e Participações Ltda. ("LGR"), na qualidade de controladora da LGR SSA (em relação às informações disponibilizadas por esta sociedade, bem como em relação às informações públicas disponíveis), o Coordenador Líder, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; e (b) as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder, por ocasião do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, fossem verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM nº 400/2003 e a Instrução CVM nº 414/2004.

Rio de Janeiro - RJ, 2 de setembro de 2010.

BANCO BTG PACTUAL S.A.
Coordenador Líder

Name:
Cargo:

Name:
Cargo:

ANEXO XIII

- Declaração do Agente Fiduciário

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO PREVISTAS NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/2004 E NO ARTIGO 12, INCISO IX, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 28/1983

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, sala 514, Bloco 04, Ed. Buenos Aires, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª e 8ª Séries da 4ª Emissão ("Oferta" e "Emissão", respectivamente) da Gaia Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/MF nº 07.587.384/0001-30 ("Emissora"), nos termos das Instrução da Comissão da Valores Mobiliários ("CVM") nº 400/2003 e da Instrução CVM nº 414/2004, em que o Banco BTG Pactual S.A., inscrito no CNPJ/MF nº 30.306.294/0001-45, atua como instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Coordenador Líder: (i) a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão e no prospecto da Oferta; e (ii) a regularidade da constituição das garantias da Emissão, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exeqüibilidade, nos termos do artigo 12, inciso IX, da Instrução CVM nº 28/1983.

Rio de Janeiro - RJ, 29 de setembro de 2010.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Agente Fiduciário

Nome: Marco Aurélio Machado Ferreira
Procurador
Cargo:

Nome:
Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XIV

- Declaração da Instituição Custodiante das CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, sala 514, Bloco 04, Ed. Buenos Aires, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38 ("Pentágono"), na qualidade de instituição custodiante das Cédulas de Crédito Imobiliário abaixo identificadas ("CCI"), emitidas por meio de *Instrumentos Particulares de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural* firmado em 05 de maio de 2010 ("Escrituras de Emissão"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que as CCI lhe foram entregues para custódia, as quais se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª e 8ª Séries da 4ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Gaia Securitizadora S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.587.384/0001-30 ("Emissora"), conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 7ª e da 8ª Séries da 4ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A., firmado entre a Emissora e a Pentágono ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído o REGIME FIDUCIÁRIO sobre as CCI e os créditos imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 9.514/1997. A Pentágono declara, ainda, que o Termo de Securitização e as Escrituras de Emissão, por meio das quais as CCI foram emitidas, encontram-se devidamente custodiados nesta instituição custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

NÚMERO	SÉRIE
0001	ISSA
0002	ISSA
0003	ISSA

Rio de Janeiro - RJ, 29 de setembro de 2010.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Instituição Custodiante

Nome: Marco Aurélio Machado Ferreira
Procurador
Cargo:

Nome:
Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

- Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007
- Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008
- Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2009
- Informações Trimestrais - ITR referente ao período de três meses encerrado em 31 de março de 2010

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

- Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APRECIAÇÃO SOBRE A COMPANHIA, SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30
4 - NIRE		

01.02 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO				2 - BAIRRO OU DISTRITO
Rua Pasteur, 463 - 11 º andar				Batel
3 - CEP	4 - MUNICÍPIO			5 - UF
80250-080	Curitiba			PR
6 - DDD	7 - TELEFONE	8 - TELEFONE	9 - TELEFONE	10 - TELEX
041	3074-0909	-	-	
11 - DDD	12 - FAX	13 - FAX	14 - FAX	
041	3074-0938	-	-	
15 - E-MAIL				
adalberto@personaltrader.com.br				

01.03 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)

1 - NOME				
JOSÉ ADALBERTO DE OLIVEIRA FILHO				
2 - ENDEREÇO COMPLETO				3 - BAIRRO OU DISTRITO
Av. Paulista, 2001 - 14 º andar cj 1405				Bela Vista
4 - CEP	5 - MUNICÍPIO			6 - UF
01311-300	São Paulo			SP
7 - DDD	8 - TELEFONE	9 - TELEFONE	10 - TELEFONE	11 - TELEX
011	3526-9639	3526-9640	-	9631
12 - DDD	13 - FAX	14 - FAX	15 - FAX	
	-	-	-	
16 - E-MAIL				
adalberto@personaltrader.com.br				

01.04 - REFERÊNCIA / AUDITOR

EXERCÍCIO	1 - DATA DE INÍCIO DO EXERCÍCIO SOCIAL	2 - DATA DE TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL
1 - Último	01/01/2007	31/12/2007
2 - Penúltimo	01/01/2006	31/12/2006
3 - Antepenúltimo	11/07/2005	31/12/2005

4 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR	5 - CÓDIGO CVM
BDO Trevisan Auditores Independentes	00210-0
6 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO	7 - CPF DO RESP. TÉCNICO
Orlando Octávio de Freitas Junior	084.911.368-78

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

01.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Número de Ações (Mil)	1 31/12/2007	2 31/12/2006	3 31/12/2005
Do Capital Integralizado			
1 - Ordinárias	158	32	10
2 - Preferenciais	0	0	0
3 - Total	158	32	10
Em Tesouraria			
4 - Ordinárias	0	0	0
5 - Preferenciais	0	0	0
6 - Total	0	0	0

01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - TIPO DE EMPRESA Empresa Comercial, Industrial e Outras
2 - TIPO DE SITUAÇÃO Pré-Operacional
3 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO Privada Nacional
4 - CÓDIGO ATIVIDADE 1390 - Securitização de Recebíveis
5 - ATIVIDADE PRINCIPAL Securitização de Recebíveis Imobiliários
6 - TIPO DE CONSOLIDADO Total

01.07 - SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

1 - ÍTEM	2 - CNPJ	3 - DENOMINAÇÃO SOCIAL

01.08 - PROVENTOS EM DINHEIRO

1 - ÍTEM	2 - EVENTO	3 - APROVAÇÃO	4 - PROVENTO	5 - INÍCIO PGTO.	6 - ESPÉCIE E CLASSE DE AÇÃO	7 - VALOR DO PROVENTO P/ AÇÃO

01.09 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA	2 - ASSINATURA
17/03/2008	

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

02.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2007	4 - 31/12/2006	5 - 31/12/2005
1	Ativo Total	168	36	10
1.01	Ativo Circulante	9	1	8
1.01.01	Disponibilidades	9	1	8
1.01.02	Créditos	0	0	0
1.01.02.01	Clientes	0	0	0
1.01.02.02	Créditos Diversos	0	0	0
1.01.03	Estoques	0	0	0
1.01.04	Outros	0	0	0
1.02	Ativo Não Circulante	159	35	2
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	0	0	0
1.02.01.01	Créditos Diversos	0	0	0
1.02.01.02	Créditos com Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.01.02.01	Com Coligadas e Equiparadas	0	0	0
1.02.01.02.02	Com Controladas	0	0	0
1.02.01.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.01.03	Outros	0	0	0
1.02.02	Ativo Permanente	159	35	2
1.02.02.01	Investimentos	0	0	0
1.02.02.01.01	Participações Coligadas/Equiparadas	0	0	0
1.02.02.01.02	Participações Coligadas/Equiparadas-Ágio	0	0	0
1.02.02.01.03	Participações em Controladas	0	0	0
1.02.02.01.04	Participações em Controladas - Ágio	0	0	0
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	0	0	0
1.02.02.02	Imobilizado	0	0	0
1.02.02.03	Intangível	0	0	0
1.02.02.04	Diferido	159	35	2

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2007	4 - 31/12/2006	5 - 31/12/2005
2	Passivo Total	168	36	10
2.01	Passivo Circulante	10	4	0
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	0
2.01.02	Debêntures	0	0	0
2.01.03	Fornecedores	0	4	0
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	10	0	0
2.01.05	Dividendos a Pagar	0	0	0
2.01.06	Provisões	0	0	0
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0	0
2.01.08	Outros	0	0	0
2.02	Passivo Não Circulante	0	0	0
2.02.01	Passivo Exigível a Longo Prazo	0	0	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	0
2.02.01.02	Debêntures	0	0	0
2.02.01.03	Provisões	0	0	0
2.02.01.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0	0
2.02.01.05	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0	0
2.02.01.06	Outros	0	0	0
2.02.02	Resultados de Exercícios Futuros	0	0	0
2.04	Patrimônio Líquido	158	32	10
2.04.01	Capital Social Realizado	158	32	10
2.04.02	Reservas de Capital	0	0	0
2.04.03	Reservas de Reavaliação	0	0	0
2.04.03.01	Ativos Próprios	0	0	0
2.04.03.02	Controladas/Coligadas e Equiparadas	0	0	0
2.04.04	Reservas de Lucro	0	0	0
2.04.04.01	Legal	0	0	0
2.04.04.02	Estatutária	0	0	0
2.04.04.03	Para Contingências	0	0	0
2.04.04.04	De Lucros a Realizar	0	0	0
2.04.04.05	Retenção de Lucros	0	0	0
2.04.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0	0
2.04.04.07	Outras Reservas de Lucro	0	0	0
2.04.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	0	0
2.04.06	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

03.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2007 a 31/12/2007	4 - 01/01/2006 a 31/12/2006	5 - 11/07/2005 a 31/12/2005
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	0	0	0
3.02	Deduções da Receita Bruta	0	0	0
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	0	0	0
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0	0
3.05	Resultado Bruto	0	0	0
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	0	0	0
3.06.01	Com Vendas	0	0	0
3.06.02	Gerais e Administrativas	0	0	0
3.06.03	Financeiras	0	0	0
3.06.03.01	Receitas Financeiras	0	0	0
3.06.03.02	Despesas Financeiras	0	0	0
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	0
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	0
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	0	0	0
3.07	Resultado Operacional	0	0	0
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	0	0	0
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	0	0	0
3.11	IR Diferido	0	0	0
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	0	0	0
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Mil)	158	32	10
	LUCRO POR AÇÃO (Reais)	0,00000	0,00000	0,00000
	PREJUÍZO POR AÇÃO (Reais)			

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

04.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2007 a 31/12/2007	4 - 01/01/2006 a 31/12/2006	5 - 11/07/2005 a 31/12/2005
4.01	Origens	126	22	10
4.01.01	Das Operações	0	22	10
4.01.01.01	Lucro/Prejuízo do Período	0	0	0
4.01.01.02	Vls. que não repr. mov. Cap. Circulante	0	22	10
4.01.02	Dos Acionistas	126	0	0
4.01.03	De Terceiros	0	0	0
4.02	Aplicações	124	33	0
4.03	Acréscimo/Decréscimo no Cap. Circulante	2	(11)	10
4.04	Variação do Ativo Circulante	8	(7)	8
4.04.01	Ativo Circulante no Início do Período	1	8	0
4.04.02	Ativo Circulante no Final do Período	9	1	8
4.05	Variação do Passivo Circulante	6	4	0
4.05.01	Passivo Circulante no Início do Período	4	0	0
4.05.02	Passivo Circulante no Final do Período	10	4	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

05.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2007 A 31/12/2007 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	32	0	0	0	0	32
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Aumento/Redução do Capital Social	126	0	0	0	0	126
5.04	Realização de Reservas	0	0	0	0	0	0
5.05	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0
5.06	Lucro/Prejuízo do Período	0	0	0	0	0	0
5.07	Destinações	0	0	0	0	0	0
5.08	Outros	0	0	0	0	0	0
5.09	Saldo Final	158	0	0	0	0	158

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

05.02 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2006 A 31/12/2006 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	10	0	0	0	0	10
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Aumento/Redução do Capital Social	22	0	0	0	0	22
5.04	Realização de Reservas	0	0	0	0	0	0
5.05	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0
5.06	Lucro/Prejuízo do Período	0	0	0	0	0	0
5.07	Destinações	0	0	0	0	0	0
5.08	Outros	0	0	0	0	0	0
5.09	Saldo Final	32	0	0	0	0	32

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

05.03 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 11/07/2005 A 31/12/2005 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	0	0	0	0	0	0
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Aumento/Redução do Capital Social	10	0	0	0	0	10
5.04	Realização de Reservas	0	0	0	0	0	0
5.05	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0
5.06	Lucro/Prejuízo do Exercício	0	0	0	0	0	0
5.07	Destinações	0	0	0	0	0	0
5.08	Outros	0	0	0	0	0	0
5.09	Saldo Final	10	0	0	0	0	10

GAIASEC

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

07.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2007	4 - 31/12/2006	5 - 31/12/2005
1	Ativo Total	168	36	10
1.01	Ativo Circulante	9	1	8
1.01.01	Disponibilidades	9	1	8
1.01.02	Créditos	0	0	0
1.01.02.01	Clientes	0	0	0
1.01.02.02	Créditos Diversos	0	0	0
1.01.03	Estoques	0	0	0
1.01.04	Outros	0	0	0
1.02	Ativo Não Circulante	159	35	2
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	0	0	0
1.02.01.01	Créditos Diversos	0	0	0
1.02.01.02	Créditos com Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.01.02.01	Com Coligadas e Equiparadas	0	0	0
1.02.01.02.02	Com Controladas	0	0	0
1.02.01.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.01.03	Outros	0	0	0
1.02.02	Ativo Permanente	159	35	2
1.02.02.01	Investimentos	0	0	0
1.02.02.01.01	Participações Coligadas/Equiparadas	0	0	0
1.02.02.01.02	Participações Coligadas/Equiparadas-Ágio	0	0	0
1.02.02.01.03	Participações em Controladas	0	0	0
1.02.02.01.04	Participações em Controladas - Ágio	0	0	0
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	0	0	0
1.02.02.02	Imobilizado	0	0	0
1.02.02.03	Intangível	0	0	0
1.02.02.04	Diferido	159	35	2

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

07.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2007	4 - 31/12/2006	5 - 31/12/2005
2	Passivo Total	168	36	10
2.01	Passivo Circulante	10	4	0
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	0
2.01.02	Debêntures	0	0	0
2.01.03	Fornecedores	0	0	0
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	10	0	0
2.01.05	Dividendos a Pagar	0	0	0
2.01.06	Provisões	0	0	0
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0	0
2.01.08	Outros	0	0	0
2.02	Passivo Não Circulante	0	0	0
2.02.01	Passivo Exigível a Longo Prazo	0	0	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	0
2.02.01.02	Debêntures	0	0	0
2.02.01.03	Provisões	0	0	0
2.02.01.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0	0
2.02.01.05	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0	0
2.02.01.06	Outros	0	0	0
2.02.02	Resultados de Exercícios Futuros	0	0	0
2.03	Part. de Acionistas Não Controladores	0	0	0
2.04	Patrimônio Líquido	158	32	10
2.04.01	Capital Social Realizado	158	32	10
2.04.02	Reservas de Capital	0	0	0
2.04.03	Reservas de Reavaliação	0	0	0
2.04.03.01	Ativos Próprios	0	0	0
2.04.03.02	Controladas/Coligadas e Equiparadas	0	0	0
2.04.04	Reservas de Lucro	0	0	0
2.04.04.01	Legal	0	0	0
2.04.04.02	Estatutária	0	0	0
2.04.04.03	Para Contingências	0	0	0
2.04.04.04	De Lucros a Realizar	0	0	0
2.04.04.05	Retenção de Lucros	0	0	0
2.04.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0	0
2.04.04.07	Outras Reservas de Lucro	0	0	0
2.04.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	0	0
2.04.06	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

08.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2007 a 31/12/2007	4 - 01/01/2006 a 31/12/2006	5 - 11/07/2005 a 31/12/2005
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	0	0	0
3.02	Deduções da Receita Bruta	0	0	0
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	0	0	0
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0	0
3.05	Resultado Bruto	0	0	0
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	0	0	0
3.06.01	Com Vendas	0	0	0
3.06.02	Gerais e Administrativas	0	0	0
3.06.03	Financeiras	0	0	0
3.06.03.01	Receitas Financeiras	0	0	0
3.06.03.02	Despesas Financeiras	0	0	0
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	0
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	0
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	0	0	0
3.07	Resultado Operacional	0	0	0
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	0	0	0
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	0	0	0
3.11	IR Diferido	0	0	0
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0
3.14	Part. de Acionistas Não Controladores	0	0	0
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	0	0	0
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Mil)	158	32	10
	LUCRO POR AÇÃO (Reais)	0,00000	0,00000	0,00000
	PREJUÍZO POR AÇÃO (Reais)			

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

09.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS CONSOLIDADAS (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2007 a 31/12/2007	4 - 01/01/2006 a 31/12/2006	5 - 11/07/2005 a 31/12/2005
4.01	Origens	0	22	10
4.01.01	Das Operações	0	22	10
4.01.01.01	Lucro/Prejuízo do Período	0	0	0
4.01.01.02	Vls. que não repr. mov. Cap. Circulante	0	22	10
4.01.02	Dos Acionistas	0	0	0
4.01.03	De Terceiros	0	0	0
4.02	Aplicações	0	33	0
4.03	Acréscimo/Decréscimo no Cap. Circulante	0	(11)	10
4.04	Variação do Ativo Circulante	0	(7)	8
4.04.01	Ativo Circulante no Início do Período	0	8	0
4.04.02	Ativo Circulante no Final do Período	0	1	8
4.05	Variação do Passivo Circulante	0	4	0
4.05.01	Passivo Circulante no Início do Período	0	0	0
4.05.02	Passivo Circulante no Final do Período	0	4	0

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Acionistas e Administradores da
Gaia Securitizadora S.A.
São Paulo - SP

1. Examinamos os balanços patrimoniais da Gaia Securitizadora S.A. ("Companhia") em 31 de dezembro de 2007 e 2006, e as respectivas demonstrações das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis.

2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreenderam: a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume das transações e os sistemas contábil e de controles internos da Companhia; b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração da Companhia, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

3. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis referidas no parágrafo 1, representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Gaia Securitizadora S.A. em 31 de dezembro de 2007 e 2006, as mutações de seu patrimônio líquido e as origens e aplicações de seus recursos, correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 3 de março de 2008

Orlando Octávio de Freitas Júnior
Sócio-contador
CRC 1SP178871/O-4
BDO Trevisan Auditores Independentes
CRC 2SP013439/O-5

* * *

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,

Em cumprimento às disposições da legislação societária e normas pertinentes, submetemos à apreciação dos senhores acionistas o Relatório da Administração referente às atividades desenvolvidas pela **GAIA SECURITIZADORA S.A.,** com registro na CVM de número 2022-2, durante os exercícios de 2005, 2006 e 2007, e as Demonstrações Financeiras correspondentes, acompanhadas dos Pareceres dos Auditores Independentes.

Em vista de que a Companhia encontra-se em fase pré-operacional, esta não apresentou atividades que possam ser consideradas como relevantes para os seus negócios.

Para os fins da Instrução CVM 381, de 14 de janeiro de 2003, esclarece-se que os Auditores Independentes não prestam outro serviço à **GAIA SECURITIZADORA S.A.**, ou às suas sociedades controladas, controladoras e/ou coligadas, que não o de auditoria externa.

Curitiba, 03 de março de 2008.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO E DIRETORIA

GAIA SECURITIZADORA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E 2006
(Valores expressos Eem milhares de reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Gaia Securitizadora S.A., constituída em 11/07/ de julho de 2005, teve seu registro na JUCEPAR em 29/07/ de julho de 2005, e tem como objeto social: a) a aquisição e securitização de créditos imobiliários passíveis de securitização conforme deliberado em Reunião da Diretoria; b) a emissão e colocação, junto ao mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou de qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades; c) a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos imobiliários e emissõesão de Certificados de Recebíveis Imobiliários; e, d) a realização de operações de *hedge* em mercados derivativos visando aà cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários.

A Companhia encontra-se em fase pré-operacional e recebeu em 28 de julho deste ano o registro, como companhia aberta, do número nº 2022-2 da Comissão de Valores Mobiliários (- CVM), condição básica para o desenvolvimento dos negócios.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis apresentadas foram elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e disposições complementares da Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

3. ATIVO E PASSIVO CIRCULANTE E NÃO CIRCULANTE

Os ativos serão reconhecidos pelos valores de realização, incluindo os rendimentos, as variações monetárias auferidas e os passivos demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, incluindo, quando aplicável, os encargos e as variações monetárias incorridas.

4. PERMANENTE - DIFERIDO

Os gastos incorridos relacionados à organização e constituição da Companhia e despesas gerais e administrativas incorridas após sua constituição, foram registrados como despesas pré-operacionais, no ativo diferido, para amortização a partir do exercício em que os benefícios forem gerados.

5. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

Em 10 de julho de 2007, ficou decidido em Assembléia Geral Extraordinária a subscrição de mais R$100 (cem mil reais), apresentando a seguinte composição acionária:

Acionistas	Quantidade de ações em 31/12/2007	%
Fernando Marques de Marsilac Fontes	99.980	49,99%
Ricardo Binelli	99.980	49,99%
Luis Gustavo Deodato de Oliveira	20	0,01%
Edilberto Pereira	20	0,01%
Capital subscrito	200.000	100,00%

Em conseqüência do evento acima, o capital social integralizado é de R$158, em moeda corrente vigente no País, restando o montante de R$42 (quarenta e dois mil reais) correspondente a 42.498 (quarenta e dois mil quatrocentos e noventa e oito) ações ordinárias e nominativas, sem valor nominal, a serem integralizadas.

6. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

Em 31 de dezembro de 2007 e 2006, a Companhia não possuía operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

7. EVENTOS SUBSEQÜENTES

Mudança da legislação societária brasileira

Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei nº 11.638/07, que modificou certos dispositivos da Lei 6404/76 (Lei das Sociedades por Ações), a qual entrou em vigor em 01º de janeiro de 2008.

A nova Lei determinou que as normas contábeis emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários estejam em consonância com os padrões contábeis internacionais, substituiu a Demonstração das Origens e Aplicações de Recursos - DOAR pela Demonstração dos Fluxos de Caixa - DFC, determinou a elaboração e a divulgação da Demonstração do Valor Adicionado - DVA pelas companhias abertas além de diversas alterações relacionadas aos grupos de contas do Balanço Patrimonial, em

especial a introdução do conceito de Ajuste a Valor Presente derivado de ativos e passivos de longo prazo.

A Companhia está analisando os impactos das alterações introduzidas pela nova Lei, as quais serão reconhecidas no decorrer de 2008.

* * *

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

ÍNDICE

GRUPO	QUADRO	DESCRIÇÃO	PÁGINA
01	01	IDENTIFICAÇÃO	1
01	02	SEDE	1
01	03	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)	1
01	04	REFERÊNCIA DO DFP	1
01	05	COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL	2
01	06	CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA	2
01	07	SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS	2
01	08	PROVENTOS EM DINHEIRO	2
01	09	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES	2
02	01	BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO	3
02	02	BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO	4
03	01	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	5
04	01	DEMONSTRAÇÃO DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS	6
05	01	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2007 A 31/12/2007	7
05	02	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2006 A 31/12/2006	8
05	03	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 11/07/2005 A 31/12/2005	9
07	01	BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO CONSOLIDADO	10
07	02	BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO	11
08	01	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO	12
09	01	DEMONSTRAÇÃO DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS CONSOLIDADAS	13
12	01	PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES - SEM RESSALVA	14
13	01	RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO	15
14	01	NOTAS EXPLICATIVAS	16/18

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

- Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APRECIAÇÃO SOBRE A COMPANHIA, SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

4 - NIRE
41300070130

01.02 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO				2 - BAIRRO OU DISTRITO
Rua Pasteur, 463, 11º andar				Batel
3 - CEP	4 - MUNICÍPIO			5 - UF
80250-080	Curitiba			PR
6 - DDD	7 - TELEFONE	8 - TELEFONE	9 - TELEFONE	10 - TELEX
041	3074-0909	-	-	
11 - DDD	12 - FAX	13 - FAX	14 - FAX	
041	3074-0938	-	-	
15 - E-MAIL				
adalberto@personaltrader.com.br				

01.03 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)

1 - NOME				
JOSÉ ADALBERTO DE OLIVEIRA FILHO				
2 - ENDEREÇO COMPLETO				3 - BAIRRO OU DISTRITO
Av. Paulista, 1842 - 1º andar - conj 17				Bela Vista
4 - CEP	5 - MUNICÍPIO			6 - UF
01310-923	São Paulo			SP
7 - DDD	8 - TELEFONE	9 - TELEFONE	10 - TELEFONE	11 - TELEX
011	3526-9032	3526-9011	-	9631
12 - DDD	13 - FAX	14 - FAX	15 - FAX	
	-	-	-	
16 - E-MAIL				
adalberto@personaltrader.com.br				

01.04 - REFERÊNCIA / AUDITOR

EXERCÍCIO	1 - DATA DE INÍCIO DO EXERCÍCIO SOCIAL	2 - DATA DE TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL
1 - Último	01/01/2008	31/12/2008
2 - Penúltimo	01/01/2007	31/12/2007
3 - Antepenúltimo	01/01/2006	31/12/2006

4 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR	5 - CÓDIGO CVM
BDO Trevisan Auditores Independentes	00210-0
6 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO	7 - CPF DO RESP. TÉCNICO
Orlando Octávio de Freitas Junior	084.911.368-78

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

01.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Número de Ações (Mil)	1 31/12/2008	2 31/12/2007	3 31/12/2006
Do Capital Integralizado			
1 - Ordinárias	360	158	32
2 - Preferenciais	0	0	0
3 - Total	360	158	32
Em Tesouraria			
4 - Ordinárias	45	0	0
5 - Preferenciais	0	0	0
6 - Total	45	0	0

01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - TIPO DE EMPRESA Empresa Comercial, Industrial e Outras
2 - TIPO DE SITUAÇÃO Pré-Operacional
3 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO Privada Nacional
4 - CÓDIGO ATIVIDADE 1390 - Securitização de Recebíveis
5 - ATIVIDADE PRINCIPAL Securitização de Recebíveis Imobiliários
6 - TIPO DE CONSOLIDADO Não Apresentado

01.07 - SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

1 - ÍTEM	2 - CNPJ	3 - DENOMINAÇÃO SOCIAL

01.08 - PROVENTOS EM DINHEIRO

1 - ÍTEM	2 - EVENTO	3 - APROVAÇÃO	4 - PROVENTO	5 - INÍCIO PGTO.	6 - ESPÉCIE E CLASSE DE AÇÃO	7 - VALOR DO PROVENTO P/ AÇÃO

01.09 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA	2 - ASSINATURA
21/08/2009	

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

02.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2008	4 - 31/12/2007	5 - 31/12/2006
1	Ativo Total	1	169	36
1.01	Ativo Circulante	1	10	1
1.01.01	Disponibilidades	0	10	1
1.01.02	Créditos	0	0	0
1.01.02.01	Clientes	0	0	0
1.01.02.02	Créditos Diversos	0	0	0
1.01.03	Estoques	0	0	0
1.01.04	Outros	1	0	0
1.02	Ativo Não Circulante	0	159	35
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	0	0	0
1.02.01.01	Créditos Diversos	0	0	0
1.02.01.02	Créditos com Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.01.02.01	Com Coligadas e Equiparadas	0	0	0
1.02.01.02.02	Com Controladas	0	0	0
1.02.01.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.01.03	Outros	0	0	0
1.02.02	Ativo Permanente	0	159	35
1.02.02.01	Investimentos	0	0	0
1.02.02.01.01	Participações Coligadas/Equiparadas	0	0	0
1.02.02.01.02	Participações Coligadas/Equiparadas-Ágio	0	0	0
1.02.02.01.03	Participações em Controladas	0	0	0
1.02.02.01.04	Participações em Controladas - Ágio	0	0	0
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	0	0	0
1.02.02.02	Imobilizado	0	0	0
1.02.02.03	Intangível	0	0	0
1.02.02.04	Diferido	0	159	35

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2008	4 - 31/12/2007	5 - 31/12/2006
2	Passivo Total	1	169	36
2.01	Passivo Circulante	11	11	4
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	0
2.01.02	Debêntures	0	0	0
2.01.03	Fornecedores	0	0	4
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	11	5	0
2.01.05	Dividendos a Pagar	0	6	0
2.01.06	Provisões	0	0	0
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0	0
2.01.08	Outros	0	0	0
2.02	Passivo Não Circulante	0	0	0
2.02.01	Passivo Exigível a Longo Prazo	0	0	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	0
2.02.01.02	Debêntures	0	0	0
2.02.01.03	Provisões	0	0	0
2.02.01.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0	0
2.02.01.05	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0	0
2.02.01.06	Outros	0	0	0
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0	0
2.05	Patrimônio Líquido	(10)	158	32
2.05.01	Capital Social Realizado	315	158	32
2.05.01.01	Capital Subscrito	360	0	0
2.05.01.02	Capital a Integralizar	(45)	0	0
2.05.02	Reservas de Capital	0	0	0
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas e Equiparadas	0	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	0	0	0
2.05.04.01	Legal	0	0	0
2.05.04.02	Estatutária	0	0	0
2.05.04.03	Para Contingências	0	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0	0
2.05.04.05	Retenção de Lucros	0	0	0
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	0	0	0
2.05.05	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0
2.05.05.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0
2.05.05.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0
2.05.05.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0
2.05.06	Lucros/Prejuízos Acumulados	(325)	0	0
2.05.07	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

03.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2008 a 31/12/2008	4 - 01/01/2007 a 31/12/2007	5 - 01/01/2006 a 31/12/2006
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	0	0	0
3.02	Deduções da Receita Bruta	0	0	0
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	0	0	0
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0	0
3.05	Resultado Bruto	0	0	0
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(166)	0	0
3.06.01	Com Vendas	0	0	0
3.06.02	Gerais e Administrativas	(165)	0	0
3.06.03	Financeiras	(1)	0	0
3.06.03.01	Receitas Financeiras	0	0	0
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(1)	0	0
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	0
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	0
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	0	0	0
3.07	Resultado Operacional	(166)	0	0
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	(166)	0	0
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	0	0	0
3.11	IR Diferido	0	0	0
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	(166)	0	0
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Mil)	315	158	32
	LUCRO POR AÇÃO (Reais)		0,00000	0,00000
	PREJUÍZO POR AÇÃO (Reais)	(0,52698)		

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

04.01 - DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - METODO INDIRETO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2008 a 31/12/2008	4 - 01/01/2007 a 31/12/2007	5 - 01/01/2006 a 31/12/2006
4.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	(167)	7	0
4.01.01	Caixa Gerado nas Operações	(166)	0	0
4.01.01.01	Prejuízo do Exercício	(166)	0	0
4.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	(1)	7	0
4.01.02.01	Aumento em Outras Contas a Receber	(1)	0	0
4.01.02.02	Aumento(redução) em Contas a Pagar	(6)	6	0
4.01.02.03	Aumento em Impostos a Recolher	6	5	0
4.01.02.04	Aumento em Fornecedores	0	(4)	0
4.01.03	Outros	0	0	0
4.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	0	(124)	0
4.02.01	Aumento do Diferido	0	(124)	0
4.03	Caixa Líquido Atividades Financiamento	157	126	0
4.03.01	Integralização de Capital	157	126	0
4.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0	0	0
4.05	Aumento(Redução) de Caixa e Equivalentes	(10)	9	0
4.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	10	1	0
4.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	0	10	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

05.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2008 A 31/12/2008 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	158	0	0	0	0	0	158
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	(159)	0	(159)
5.03	Saldo Ajustado	158	0	0	0	(159)	0	(1)
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	(166)	0	(166)
5.05	Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	0	0
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	157	0	0	0	0	0	157
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	315	0	0	0	(325)	0	(10)

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

05.02 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2007 A 31/12/2007 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	32	0	0	0	0	0	32
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	32	0	0	0	0	0	32
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	0	0
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	126	0	0	0	0	0	126
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	158	0	0	0	0	0	158

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

05.03 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2006 A 31/12/2006 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	10	0	0	0	0	0	10
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	10	0	0	0	0	0	10
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	0	0
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	22	0	0	0	0	0	22
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	32	0	0	0	0	0	32

GAIASEC

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

06.01 - DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2008 a 31/12/2008	4 - 01/01/2007 a 31/12/2007	5 - 01/01/2006 a 31/12/2006
6.01	Receitas	0	0	0
6.01.01	Vendas Mercadorias, Produtos e Serviços	0	0	0
6.01.02	Outras Receitas	0	0	0
6.01.03	Receitas refs. à Constr. Ativos Próprios	0	0	0
6.01.04	Provisão/Rev. Créds. Liquidação Duvidosa	0	0	0
6.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	0	0	0
6.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	0	0	0
6.02.02	Materiais-Energia-Servs Terceiros-Outros	0	0	0
6.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	0	0	0
6.02.04	Outros	0	0	0
6.03	Valor Adicionado Bruto	0	0	0
6.04	Retenções	0	0	0
6.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	0	0	0
6.04.02	Outras	0	0	0
6.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	0	0	0
6.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	157	0	0
6.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	0	0
6.06.02	Receitas Financeiras	0	0	0
6.06.03	Outros	157	0	0
6.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	157	0	0
6.08	Distribuição do Valor Adicionado	157	0	0
6.08.01	Pessoal	96	0	0
6.08.01.01	Remuneração Direta	96	0	0
6.08.01.02	Benefícios	0	0	0
6.08.01.03	F.G.T.S.	0	0	0
6.08.01.04	Outros	0	0	0
6.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	22	0	0
6.08.02.01	Federais	22	0	0
6.08.02.02	Estaduais	0	0	0
6.08.02.03	Municipais	0	0	0
6.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	39	0	0
6.08.03.01	Juros	1	0	0
6.08.03.02	Aluguéis	0	0	0
6.08.03.03	Outras	38	0	0
6.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	0	0	0
6.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	0	0	0
6.08.04.02	Dividendos	0	0	0
6.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Exercício	0	0	0
6.08.05	Outros	0	0	0

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Administradores e Acionistas da
Gaia Securitizadora S.A.
São Paulo - SP

1. Examinamos o balanço patrimonial da Gaia Securitizadora S.A., levantado em 31 de dezembro de 2008, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do passivo a descoberto, dos fluxos de caixa e do valor adicionado correspondentes ao exercício findo naquela data, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis.

2. Nosso exame foi conduzido de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreenderam: a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos da Companhia; b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração da Companhia, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

3. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis referidas no parágrafo 1 representam adequadamente, em todos os seus aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Gaia Securitizadora S.A. em 31 de dezembro de 2008, o resultado de suas operações, as mutações de seu passivo a descoberto, a demonstração dos fluxos de caixa e do valor adicionado correspondentes ao exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

4. Anteriormente, as demonstrações contábeis da Gaia Securitizadora S.A. referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007 foram por nós examinadas, compreendendo o balanço patrimonial, as demonstrações das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos desse exercício, sobre as quais emitimos parecer, datado de 3 de março de 2008, sem ressalvas. Conforme mencionado na nota explicativa nº 2, as práticas contábeis adotadas no Brasil foram alteradas a partir de 1º de janeiro de 2008. As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, apresentadas de forma conjunta com as demonstrações contábeis de 2008, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil vigentes até 31 de dezembro de 2007 e não estão sendo reapresentadas com os ajustes para fins de comparação entre os exercícios.

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Administradores e Acionistas da
Gaia Securitizadora S.A.
São Paulo - SP

5. A demonstração do fluxo de caixa correspondente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, preparada em conexão com as demonstrações contábeis do exercício de 2008, foi submetida aos mesmos procedimentos de auditoria descritos no parágrafo 2 e, em nossa opinião, está adequadamente apresentada, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações contábeis mencionadas no parágrafo 3, tomadas em conjunto.

São Paulo, 30 de março de 2009

Orlando Octávio de Freitas Júnior
Sócio-contador
CRC 1SP178871/O-4
BDO Trevisan Auditores Independentes
CRC 2SP013439/O-5

13.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,

Em cumprimento às disposições da legislação societária e normas pertinentes, submetemos à apreciação dos senhores acionistas o Relatório da Administração referente às atividades desenvolvidas pela GAIA SECURITIZADORA S.A., com registro na CVM de número 2022-2, durante os exercícios de 2007 e 2008, e as Demonstrações Financeiras correspondentes, acompanhadas dos Pareceres dos Auditores Independentes.

Em vista de que a Companhia encontra-se em fase pré-operacional, esta não apresentou atividades que possam ser consideradas como relevantes para os seus negócios.

Para os fins da Instrução CVM 381, de 14 de janeiro de 2003, esclarece-se que os Auditores Independentes não prestam outro serviço à GAIA SECURITIZADORA S.A., ou às suas sociedades controladas, controladoras e/ou coligadas, que não o de auditoria externa.

Curitiba, 30 de março de 2009.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO E DIRETORIA

GAIA SECURITIZADORA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E 2007
(Valores expressos em milhares de reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Gaia Securitizadora S/A, constituída em 11 de setembro de 2005, teve seu registro na JUCEPAR em 29/07/2005, para operar no mercado imobiliário brasileiro como uma sociedade securitizadora, adquirindo recebíveis imobiliários oriundos de originadores como construtoras e incorporadoras, emitindo e colocando junto ao mercado financeiro e de capitais, Certificados de Recebíveis Imobiliários e ainda a realização de operações no mercado de derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários.

A Companhia encontra-se em fase pré-operacional e recebeu em 28 de julho deste ano o registro, como companhia aberta, de número 2022-2 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), condição básica para o desenvolvimento dos negócios.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis emanam da Lei das Sociedades por Ações, associadas às normas e instruções da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, que incluem, entre outros pronunciamentos, as normas do Conselho Federal de Contabilidade - CFC e do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC.

Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei nº 11.638, que altera alguns aspectos da Lei nº 6.404/76, alterada posteriormente pela Medida Provisória nº 449, de 3 de dezembro de 2008. Esses pronunciamentos visam principalmente à harmonização das práticas contábeis adotadas no Brasil com os padrões internacionais de contabilidade emanados pelo *International Accounting Standard Board* - IASB.

Em linha com as alterações da Lei nº 11.638 e a Medida Provisória nº 449, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC emitiu, ao longo do exercício de 2008, Pronunciamentos Técnicos que alteraram algumas práticas contábeis adotadas no

Brasil. Dentre as alterações, destacamos aquelas que representam modificações em relação às práticas contábeis adotadas pela Companhia no exercício findo em 31 de dezembro de 2007:

a. Demonstração do Fluxo de Caixa

O Pronunciamento Técnico CPC 3 substituiu nas demonstrações contábeis a Demonstração das Origens e Aplicações de Recursos pela Demonstração dos Fluxos de Caixa. A Companhia substituiu a apresentação desse demonstrativo nas demonstrações contábeis, inclusive de forma comparativa.

b. Demonstração do Valor Adicionado

O Pronunciamento Técnico CPC 9 delibera sobre a obrigatoriedade, por parte das companhias abertas, da elaboração e apresentação nas demonstrações contábeis da Demonstração do Valor Adicionado. A Companhia optou em elaborar a demonstração do valor adicionado correspondente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008.

c. Ativo Intangível

O Pronunciamento Técnico CPC 4 estabelece regras para a constituição e manutenção de saldos em conta do ativo intangível, incluindo saldos que estavam registrados no ativo diferido. A Companhia analisou os impactos das alterações introduzidas pela nova Lei e concluiu como efeito principal o tratamento aplicado aos gastos pré-operacionais, que eram classificados no ativo diferido e passaram a ser alocados diretamente no resultado. O saldo incorrido até 31 de dezembro de 2007 foi reclassificado para prejuízos acumulados, no passivo a descoberto, conforme nota explicativa nº 4.

d. Demais alterações

Não têm efeito diretamente sobre as operações e demonstrações contábeis da Companhia.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis adotadas pela Companhia foram:

Disponibilidades

Estão representadas por depósitos bancários, avaliadas ao custo de aquisição acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço patrimonial.

Demais passivos circulantes e exigíveis a longo prazo

São demonstrados pelos valores conhecidos ou exigíveis, acrescidos, quando aplicável, dos respectivos encargos e variações monetárias e cambiais.

Transações com partes relacionadas

As transações com partes relacionadas são realizadas em condições normais daquelas praticadas com terceiros.

Apuração do resultado

As despesas são registradas conforme o período de competência.

4. (PASSIVO A DESCOBERTO) / PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

Em 28 de março de 2008 ficou decidido em Assembléia Geral Extraordinária a subscrição de mais 160.000 (cem e sessenta mil) ações ordinárias, apresentando a seguinte composição acionária:

Acionistas	%	Ações
Fernando Marques De Marsilac Fontes	49,99%	179.964
Ricardo Binelli	49,99%	149.964
Luis Gustavo Deodato De Oliveira	0,01%	36
Edilberto Pereira	0,01%	36
Capital Subscrito	100%	360.000

Na data das demonstrações contábeis, o capital estava parcialmente integralizado, restando o montante de R$ 45 a ser integralizado.

Ajustes de exercícios anteriores

Os gastos incorridos relacionados à organização e constituição da Companhia, e despesas gerais e administrativas incorridas após sua constituição, até 31 de dezembro de 2007, foram registrados como despesas pré-operacionais no ativo diferido. Em dezembro de 2008, a Companhia baixou os referidos gastos para prejuízos acumulados, no patrimônio líquido, em obediência à Lei nº 11.638/2007 e Medida Provisória 449/08, objetivando a convergência das normas contábeis brasileiras ao padrão contábil internacional.

5. CONTINGÊNCIAS

A Companhia não é parte envolvida em quaisquer processos, sejam de natureza trabalhista ou cível, que devessem estar registrados nas demonstrações contábeis encerradas em 31 de dezembro de 2008.

6. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

Em 31 de dezembro de 2008 e 2007, a Companhia não possuía operações que envolvessem instrumentos financeiros derivativos.

7. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em Assembléia Geral Ordinária realizada em 11 de março de 2009 foi autorizada pelos Administradores a emissão de certificados de recebíveis imobiliários - CRI's

no montante de R$ 10.000.000 (dez bilhões de reais) pela Companhia por tempo indeterminado.

* * *

15.01 - DESCRIÇÃO DAS INFORMAÇÕES ALTERADAS

Obs: Trata-se de correção do texto e das datas mencionadas nas *Notas Explicativas*

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

ÍNDICE

GRUPO	QUADRO	DESCRIÇÃO	PÁGINA
01	01	IDENTIFICAÇÃO	1
01	02	SEDE	1
01	03	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)	1
01	04	REFERÊNCIA DO DFP	1
01	05	COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL	2
01	06	CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA	2
01	07	SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS	2
01	08	PROVENTOS EM DINHEIRO	2
01	09	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES	2
02	01	BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO	3
02	02	BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO	4
03	01	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	5
04	01	DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	6
05	01	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2008 A 31/12/2008	7
05	02	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2007 A 31/12/2007	8
05	03	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2006 A 31/12/2006	9
06	01	DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO	10
12	01	PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES - SEM RESSALVA	11
13	01	RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO	13
14	01	NOTAS EXPLICATIVAS	14
15	01	DESCRIÇÃO DAS INFORMAÇÕES ALTERADAS	19

- Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2009

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APRECIAÇÃO SOBRE A COMPANHIA, SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

4 - NIRE
41300070130

01.02 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO				2 - BAIRRO OU DISTRITO
Rua do Rócio, 288 - Conj. 15 - 1º andar				Vila Olimpia
3 - CEP	4 - MUNICÍPIO			5 - UF
04552-000	São Paulo			SP
6 - DDD	7 - TELEFONE	8 - TELEFONE	9 - TELEFONE	10 - TELEX
011	3113-4510	-	-	
11 - DDD	12 - FAX	13 - FAX	14 - FAX	
	-	-	-	

15 - E-MAIL
carla.lobato@gaiasec.com.br

01.03 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)

1 - NOME				
Carla Cristina Cavalheiro Lobato				
2 - ENDEREÇO COMPLETO				3 - BAIRRO OU DISTRITO
Rua do Rócio, 288 - conj. 15 - 1º andar				Vila Olimpia
4 - CEP	5 - MUNICÍPIO			6 - UF
04552-000	São Paulo			SP
7 - DDD	8 - TELEFONE	9 - TELEFONE	10 - TELEFONE	11 - TELEX
011	3113-4510	-	-	
12 - DDD	13 - FAX	14 - FAX	15 - FAX	
	-	-	-	

16 - E-MAIL
carla.lobato@gaiasec.com.br

01.04 - REFERÊNCIA / AUDITOR

EXERCÍCIO	1 - DATA DE INÍCIO DO EXERCÍCIO SOCIAL	2 - DATA DE TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL
1 - Último	01/01/2009	31/12/2009
2 - Penúltimo	01/01/2008	31/12/2008
3 - Antepenúltimo	01/01/2007	31/12/2007

4 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR	5 - CÓDIGO CVM
BDO Trevisan Auditores Independentes	00210-0
6 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO	7 - CPF DO RESP. TÉCNICO
Orlando Octávio de Freitas Junior	084.911.368-78

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

01.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Número de Ações (Mil)	1 31/12/2009	2 31/12/2008	3 31/12/2007
Do Capital Integralizado			
1 - Ordinárias	461	360	158
2 - Preferenciais	0	0	0
3 - Total	461	360	158
Em Tesouraria			
4 - Ordinárias	0	45	0
5 - Preferenciais	0	0	0
6 - Total	0	45	0

01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - TIPO DE EMPRESA Empresa Comercial, Industrial e Outras
2 - TIPO DE SITUAÇÃO Operacional
3 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO Privada Nacional
4 - CÓDIGO ATIVIDADE 1390 - Securitização de Recebíveis
5 - ATIVIDADE PRINCIPAL Securitização de Recebíveis Imobiliários
6 - TIPO DE CONSOLIDADO Não Apresentado

01.07 - SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

1 - ÍTEM	2 - CNPJ	3 - DENOMINAÇÃO SOCIAL

01.08 - PROVENTOS EM DINHEIRO

1 - ÍTEM	2 - EVENTO	3 - APROVAÇÃO	4 - PROVENTO	5 - INÍCIO PGTO.	6 - ESPÉCIE E CLASSE DE AÇÃO	7 - VALOR DO PROVENTO P/ AÇÃO

01.09 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA	2 - ASSINATURA
26/03/2010	

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

02.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2009	4 - 31/12/2008	5 - 31/12/2007
1	Ativo Total	394.664	1	169
1.01	Ativo Circulante	26.573	1	10
1.01.01	Disponibilidades	9.769	0	10
1.01.01.01	Bancos conta Movimento	0	0	0
1.01.01.02	Bancos conta Fiduciária	5	0	0
1.01.01.03	Aplicações Financeiras	108	0	0
1.01.01.04	Aplicações Financeiras Fiduciárias	9.656	0	0
1.01.02	Créditos	16.804	0	0
1.01.02.01	Clientes	0	0	0
1.01.02.02	Créditos Diversos	16.804	0	0
1.01.02.02.01	Carteira de Recebíveis	16.795	0	0
1.01.02.02.02	Adiantamentos	8	0	0
1.01.02.02.03	Impostos a Recuperar	1	0	0
1.01.03	Estoques	0	0	0
1.01.04	Outros	0	1	0
1.02	Ativo Não Circulante	368.091	0	159
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	368.067	0	0
1.02.01.01	Créditos Diversos	368.067	0	0
1.02.01.01.01	Carteira de Recebíveis	368.067	0	0
1.02.01.02	Créditos com Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.01.02.01	Com Coligadas e Equiparadas	0	0	0
1.02.01.02.02	Com Controladas	0	0	0
1.02.01.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.01.03	Outros	0	0	0
1.02.02	Ativo Permanente	24	0	159
1.02.02.01	Investimentos	0	0	0
1.02.02.01.01	Participações Coligadas/Equiparadas	0	0	0
1.02.02.01.02	Participações Coligadas/Equiparadas-Ágio	0	0	0
1.02.02.01.03	Participações em Controladas	0	0	0
1.02.02.01.04	Participações em Controladas - Ágio	0	0	0
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	0	0	0
1.02.02.02	Imobilizado	24	0	0
1.02.02.03	Intangível	0	0	0
1.02.02.04	Diferido	0	0	159

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2009	4 - 31/12/2008	5 - 31/12/2007
2	Passivo Total	394.664	1	169
2.01	Passivo Circulante	15.800	11	11
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	0
2.01.02	Debêntures	0	0	0
2.01.03	Fornecedores	0	0	0
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	3	11	5
2.01.05	Dividendos a Pagar	0	0	6
2.01.06	Provisões	0	0	0
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0	0
2.01.08	Outros	15.797	0	0
2.01.08.01	Certificados de Recebíveis Imobiliários	15.794	0	0
2.01.08.02	Contas a Pagar	3	0	0
2.02	Passivo Não Circulante	378.729	0	0
2.02.01	Passivo Exigível a Longo Prazo	378.729	0	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	0
2.02.01.02	Debêntures	0	0	0
2.02.01.03	Provisões	0	0	0
2.02.01.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0	0
2.02.01.05	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0	0
2.02.01.06	Outros	378.729	0	0
2.02.01.06.01	Certificados de Recebíveis Imobiliários	378.729	0	0
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0	0
2.05	Patrimônio Líquido	135	(10)	158
2.05.01	Capital Social Realizado	461	315	158
2.05.01.01	Capital Subscrito	461	360	0
2.05.01.02	Capital a Integralizar	0	(45)	0
2.05.02	Reservas de Capital	0	0	0
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas e Equiparadas	0	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	0	0	0
2.05.04.01	Legal	0	0	0
2.05.04.02	Estatutária	0	0	0
2.05.04.03	Para Contingências	0	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0	0
2.05.04.05	Retenção de Lucros	0	0	0
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	0	0	0
2.05.05	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0
2.05.05.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0
2.05.05.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2009	4 - 31/12/2008	5 - 31/12/2007
2.05.05.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0
2.05.06	Lucros/Prejuízos Acumulados	(397)	(325)	0
2.05.07	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	71	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

03.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2009 a 31/12/2009	4 - 01/01/2008 a 31/12/2008	5 - 01/01/2007 a 31/12/2007
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	46	0	0
3.02	Deduções da Receita Bruta	(4)	0	0
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	42	0	0
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0	0
3.05	Resultado Bruto	42	0	0
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(113)	(166)	0
3.06.01	Com Vendas	0	0	0
3.06.02	Gerais e Administrativas	(114)	(165)	0
3.06.03	Financeiras	1	(1)	0
3.06.03.01	Receitas Financeiras	1	0	0
3.06.03.02	Despesas Financeiras	0	(1)	0
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	0
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	0
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	0	0	0
3.07	Resultado Operacional	(71)	(166)	0
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	(71)	(166)	0
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	0	0	0
3.11	IR Diferido	0	0	0
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	(71)	(166)	0
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Mil)	461	315	158
	LUCRO POR AÇÃO (Reais)			0,00000
	PREJUÍZO POR AÇÃO (Reais)	(0,15401)	(0,52698)	

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

04.01 - DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - METODO INDIRETO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2009 a 31/12/2009	4 - 01/01/2008 a 31/12/2008	5 - 01/01/2007 a 31/12/2007
4.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	9.576	(167)	7
4.01.01	Caixa Gerado nas Operações	(71)	(166)	0
4.01.01.01	Prejuízo do Exercício	(71)	(166)	0
4.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	9.647	(1)	7
4.01.02.01	Aumento em Outras Contas a Receber	(16.803)	(1)	0
4.01.02.02	Aumento(redução) em Contas a Pagar	15.789	(6)	6
4.01.02.03	Aumento em Impostos a Recolher	(1)	6	5
4.01.02.04	Aumento em Fornecedores	0	0	(4)
4.01.02.05	Aumento no Realizável a Longo Prazo	(368.067)	0	0
4.01.02.06	Aumento no Exigível a Longo Prazo	378.729	0	0
4.01.03	Outros	0	0	0
4.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	(24)	0	(124)
4.02.01	Aumento do Diferido	0	0	(124)
4.02.02	Aumento do Imobilizado	(24)	0	0
4.03	Caixa Líquido Atividades Financiamento	217	157	126
4.03.01	Integralização de Capital	146	157	126
4.03.02	Adiantamentos para Futuro Aum. Capital	71	0	0
4.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0	0	0
4.05	Aumento(Redução) de Caixa e Equivalentes	9.769	(10)	9
4.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	0	10	1
4.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	9.769	0	10

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

05.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2009 A 31/12/2009 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	315	0	0	0	(325)	0	(10)
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	315	0	0	0	(325)	0	(10)
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	(71)	0	(71)
5.05	Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	0	0
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	146	0	0	0	0	0	146
5.08.01	Adiantamento para Aumento de Capital	146	0	0	0	0	0	146
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	72	0	0	0	0	0	72
5.11.01	Adiantamento para Aumento de Capital	72	0	0	0	0	0	72
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	533	0	0	0	(396)	0	137

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

05.02 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2008 A 31/12/2008 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	158	0	0	0	0	0	158
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	(159)	0	(159)
5.03	Saldo Ajustado	158	0	0	0	(159)	0	(1)
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	(166)	0	(166)
5.05	Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	0	0
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	157	0	0	0	0	0	157
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	315	0	0	0	(325)	0	(10)

GAIASEC

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

05.03 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2007 A 31/12/2007 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	32	0	0	0	0	0	32
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	32	0	0	0	0	0	32
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	0	0
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	126	0	0	0	0	0	126
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	158	0	0	0	0	0	158

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

06.01 - DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2009 a 31/12/2009	4 - 01/01/2008 a 31/12/2008	5 - 01/01/2007 a 31/12/2007
6.01	Receitas	46	0	0
6.01.01	Vendas Mercadorias, Produtos e Serviços	46	0	0
6.01.02	Outras Receitas	0	0	0
6.01.03	Receitas refs. à Constr. Ativos Próprios	0	0	0
6.01.04	Provisão/Rev. Créds. Liquidação Duvidosa	0	0	0
6.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	(53)	0	0
6.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	0	0	0
6.02.02	Materiais-Energia-Servs Terceiros-Outros	(53)	0	0
6.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	0	0	0
6.02.04	Outros	0	0	0
6.03	Valor Adicionado Bruto	(7)	0	0
6.04	Retenções	0	0	0
6.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	0	0	0
6.04.02	Outras	0	0	0
6.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	(7)	0	0
6.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	1	157	0
6.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	0	0
6.06.02	Receitas Financeiras	1	0	0
6.06.03	Outros	0	157	0
6.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	(6)	157	0
6.08	Distribuição do Valor Adicionado	(6)	157	0
6.08.01	Pessoal	54	96	0
6.08.01.01	Remuneração Direta	35	96	0
6.08.01.02	Benefícios	7	0	0
6.08.01.03	F.G.T.S.	1	0	0
6.08.01.04	Outros	11	0	0
6.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	4	22	0
6.08.02.01	Federais	2	22	0
6.08.02.02	Estaduais	0	0	0
6.08.02.03	Municipais	2	0	0
6.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	7	39	0
6.08.03.01	Juros	0	1	0
6.08.03.02	Aluguéis	7	0	0
6.08.03.03	Outras	0	38	0
6.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	(71)	0	0
6.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	0	0	0
6.08.04.02	Dividendos	0	0	0
6.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Exercício	(71)	0	0
6.08.05	Outros	0	0	0

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Administradores e Acionistas da
Gaia Securitizadora S.A.
São Paulo - SP

1.Examinamos o balanço patrimonial da Gaia Securitizadora S.A., levantado em 31 de dezembro de 2008, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do passivo a descoberto, dos fluxos de caixa e do valor adicionado correspondentes ao exercício findo naquela data, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis.

2.Nosso exame foi conduzido de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreendeu: a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos da Companhia; b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração da Companhia, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

3.Em nossa opinião, as demonstrações contábeis referidas no parágrafo 1 representam adequadamente, em todos os seus aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Gaia Securitizadora S.A. em 31 de dezembro de 2008, o resultado de suas operações, as mutações do seu passivo a descoberto, a demonstração dos fluxos de caixa e do valor adicionado correspondentes ao exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

4.Anteriormente, as demonstrações contábeis da Gaia Securitizadora S.A. referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007 foram por nós examinadas, compreendendo o balanço patrimonial, as demonstrações das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos desse exercício, sobre as quais emitimos parecer, datado de 3 de março de 2008, sem ressalvas. Conforme mencionado na nota explicativa nº 2, as práticas contábeis adotadas no Brasil foram alteradas a partir de 1º de janeiro de 2008. As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, apresentadas de forma conjunta com as demonstrações contábeis de 2008, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil vigentes até 31 de dezembro de 2007 e não estão sendo reapresentadas com os ajustes para fins de comparação entre os exercícios.

12.01 - PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES - SEM RESSALVA

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Administradores e Acionistas da
Gaia Securitizadora S.A.
São Paulo - SP

5.A demonstração do fluxo de caixa correspondente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, preparada em conexão com as demonstrações contábeis do exercício de 2008, foi submetida aos mesmos procedimentos de auditoria descritos no parágrafo 2 e, em nossa opinião, está adequadamente apresentada, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações contábeis mencionadas no parágrafo 3, tomadas em conjunto.

São Paulo, 30 de março de 2009

Orlando Octávio de Freitas Júnior
Sócio contador
CRC 1SP178871/O-4
BDO Trevisan Auditores Independentes
CRC 2SP013439/O-5

Aos Administradores e Acionistas da
Gaia Securitizadora S.A.
São Paulo - SP

1. Examinamos os balanços patrimoniais da Gaia Securitizadora S.A., levantados em 31 de dezembro de 2009 e 2008, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido/(passivo a descoberto), dos fluxos de caixa e do valor adicionado correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis.

2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreenderam: a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos da Companhia; b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração da Companhia, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

12.01 - PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES - SEM RESSALVA

3. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis referidas no parágrafo 1 representam adequadamente, em todos os seus aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Gaia Securitizadora S.A. em 31 de dezembro de 2009 e 2008, os resultados de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido/(passivo a descoberto), a demonstração dos fluxos de caixa e do valor adicionado correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 26 de março de 2010

Orlando Octávio de Freitas Júnior
Sócio-contador
CRC 1SP178871/O-4
BDO Auditores Independentes
CRC 2SP013439/O-5

13.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A Gaia Securitizadora SA ("GaiaSec") foi fundada em 2005, porém tornou-se operacional em meados de 2009, após a entrada dos novos sócios e executivos na empresa, com a missão: "Estruturar operações financeiras dentro dos segmentos de atuação, sempre de forma ágil e eficaz."

Seguimos nossos ideais, acreditamos que um bom ambiente de trabalho proporciona melhores resultados, porém o sucesso estará sempre baseado na força de vontade, na fé, na dedicação e na garra para atingir nossos objetivos, de forma que a vitória sempre será coletiva!

Nos aproximamos de pessoas com os mesmos valores e ideais, e que buscam, através de atitudes e exemplos, um mundo melhor, fortalecendo todos e preservando a nossa Mãe Terra (Gaia).

Histórico

O capital social da Emissora, no valor de R$ 461.000,00 (quatrocentos e sessenta e um mil reais), é dividido em 461.000 (quatrocentos e sessenta e um mil) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal. Atualmente, não existem ações preferenciais emitidas pela Emissora.

Em 11 de março de 2009 ocorreu a troca do controle acionário da Emissora, tendo sido adquirida a totalidade das ações de sua emissão pelo Sr. João Paulo dos Santos Pacifico, CPF/MF nº 267.616.938-61, seu principal acionista, e pela Sra. Carla Cristina Cavalheiro Lobato, na proporção de 65,99 (sessenta e cinco e noventa e nove por cento) para o primeiro e de 33,99% (trinta e três e noventa e nove por cento) para a segunda, os quais, em ato subseqüente, destinaram 36 (trinta e seis) ações para o Sr. Nelson Zanella dos Santos e 36 (trinta e seis) ações para o Sr. Sergio Venditti, enquanto conselheiros da Emissora, em atendimento ao disposto no artigo 146 da Lei nº 6.404/1976.

Desta forma, o Sr. João Paulo dos Santos Pacifico passou a titular 237.564 (duzentas e trinta e sete mil e quinhentas e sessenta e quatro) ações de emissão da Emissora e a Sra. Carla Cristina Cavalheiro Lobato, 122.364 (cento e vinte e dois mil e trezentas e sessenta e quatro) ações, totalizando 359.928 (trezentas e cinqüenta e nove mil e novecentas e vinte e oito) ações ordinárias, representativas de 99,98% (noventa e nove inteiros e noventa e oito décimos por cento) do total das ações ordinárias da Emissora. Com a aquisição das ações acima descritas, o Sr. João Paulo dos Santos Pacífico e a Sra. Carla Cristina Cavalheiro Lobato tornaram-se detentores de participação societária relevante no capital social total da Emissora.

Em Assembléia Geral Extraordinária e Reunião do Conselho de Administração realizadas concomitantemente em 11 de março de 2009, os Srs. Fernando Marques de Marsillac Fontes, Ricardo Binelli e Luis Gustavo Deodato de Oliveira foram destituídos de seus cargos no Conselho de Administração da Emissora, bem como também o foram os Srs. Luiz Fernando Gonçalves Hurel

e José Adalberto de Oliveira Filho da Diretoria da Emissora, sendo eleitos os acionistas João Paulo dos Santos Pacífico, CPF/MF nº 267.616.938-61 para o cargo de Presidente do Conselho de Administração, Nelson Zanella dos Santos, CPF/MF nº 205.914.628-34 para o cargo de Vice Presidente do Conselho de Administração e Sergio Venditti, CPF/MF nº 529.896.748-53 para o cargo de Conselheiro do Conselho de Administração, e ainda, o Sr. João Paulo Pacífico foi eleito para o cargo de Diretor Presidente da Emissora, e o cargo de Diretora de Relações com Investidores da Emissora foi atribuído à Sra. Carla Cristina Cavalheiro Lobato, CPF/MF nº 245.976.618-16, com mandato de 2 (dois) anos, na forma do artigo 16 do Estatuto Social da Emissora.

Em 19 de agosto de 2009, conforme Assembleia Geral Extraordinária ocorreu o aumento de capital totalizando 461.000 (quatrocentas e sessenta e uma) ações, sendo que a Sra. Carla Cristina Cavalheiro Lobato passou a deter 156.704 (cento e cinquenta e seis mil e setecentos e quatro) ações e o Sr. João Paulo dos Santos Pacifico passou a deter 304.224 (trezentos e quatro mil, duzentos e vinte e quatro) ações.

Negócios

Nos primeiros meses de operações, a GaiaSec estruturou e emitiu CRI em montante superior a R$ 400 milhões. Em se considerando as ofertas públicas registradas no âmbito da Instrução CVM 400 no segundo semestre de 2009, a GaiaSec atingiu a segunda colocação dentre as securitizadoras de créditos imobiliários.

Em 10 de agosto de 2009, a GaiaSec realizou a sua primeira emissão de CRI, obtendo o rating AAA(bra) pela Fitch Ratings.

Em 09 de setembro de 2009, a GaiaSec realizou a sua segunda emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, com recebíveis cedidos por sociedades controladas pela Brookfield Incorporações S.A., uma das principais incorporadoras imobiliárias do Brasil, e obteve a classificação de rating AA+(bra), também pela Fitch Ratings. Entre os meses de novembro e dezembro a GaiaSec realizou mais cinco emissões de CRI.

Nestes primeiros meses de vida, GaiaSec realizou operações com importantes instituições do mercado financeiro de de capitais do país.

Agradecimentos

Agradecemos a todos que acreditaram no nosso trabalho, sem eles não seríamos nada, e prometemos buscar superar cada vez mais a expectativa de todos, e atingir os nossos objetivos.

13.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

GAIA SECURITIZADORA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 2008
(Valores expressos em milhares de reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Gaia Securitizadora S/A, constituída em 11 de setembro de 2005, teve seu registro na JUCEPAR em 29/07/2005, para operar no mercado imobiliário brasileiro como uma sociedade securitizadora, adquirindo recebíveis imobiliários oriundos de originadores como construtoras e incorporadoras, emitindo e colocando junto ao mercado financeiro e de capitais, Certificados de Recebíveis Imobiliários e ainda a realização de operações no mercado de derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários.

A Companhia recebeu em 28 de julho de 2006 o registro, como companhia aberta, de número 2022-2 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), condição básica para o desenvolvimento dos negócios

Em AGE realizada em 11 de março de 2009 a Companhia alterou o endereço da sede social, transferindo-se para São Paulo.

Em Assembléia Geral Ordinária realizada em 11 de março de 2009 foi autorizada pelos Administradores a emissão de certificados de recebíveis imobiliários - CRI's no montante de R$ 10.000.000 (dez bilhões de reais) pela Companhia por tempo indeterminado.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e as normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Na elaboração das demonstrações financeiras de 2008, a Securitizadora adotou pela primeira vez as alterações da legislação societária introduzidas pela Lei n° 11.638 aprovada em 28 de dezembro de 2007, com as respectivas modificações introduzidas pela Medida Provisória nº 449 de 3 de dezembro de 2008.

Conforme previsto na Lei n° 9.514/97 e instrução CVM 480/2009, as empresas securitizadoras de crédito imobiliário estão obrigadas a manter a contabilidade individualizada por projeto. Dessa forma, as demonstrações financeiras da Securitizadora incluem os saldos relativos à Gaia Securitizadora S.A. bem como os saldos relativos ao projeto.

Na preparação das demonstrações financeiras da Securitizadora, foram eliminados os saldos das contas patrimoniais e as receitas e despesas mantidas entre a Gaia Securitizadora S.A. e o projeto.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis adotadas para a elaboração dessas demonstrações financeiras são as seguintes:

Apuração do resultado

As receitas e despesas são contabilizadas pelo regime de competência, incluindo os efeitos das variações monetárias computados sobre ativos e passivos indexados.

Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros incluem depósitos bancários, aplicações financeiras, cédulas de créditos imobiliários, certificados de recebíveis imobiliários e outros recebíveis, assim como contas a pagar e outras dívidas.

Os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo através de resultado, de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descrito abaixo:

Instrumentos mantidos até o vencimento

Se a Securitizadora tem a intenção positiva e capacidade de manter até o vencimento seus instrumentos de dívida, esses são classificados como mantidos até o vencimento. Investimentos mantidos até o vencimento são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de taxa de juros efetiva, deduzido de eventuais reduções em seu valor recuperável.

Instrumentos disponíveis para venda

Os investimentos da Securitizadora em instrumentos de patrimônio e de certos ativos relativos a instrumentos de dívida são classificados como disponíveis para venda. Posteriormente ao reconhecimento inicial, são avaliadas pelo valor justo e as suas flutuações, exceto reduções em seu valor recuperável, e as diferenças em moeda estrangeira destes instrumentos, são reconhecidos diretamente no patrimônio líquido, líquidos dos efeitos tributários. Quando um investimento deixa de ser reconhecido, o ganho ou perda acumulada no patrimônio líquido é transferido para resultado.

Instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo através do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo através do resultado se a Securitizadora gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco documentado pela Securitizadora. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

Empréstimos e recebíveis e passivo financeiro não mensurado ao valor justo

São mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de taxa de juros efetiva, reduzidos por eventuais reduções no valor recuperável, se aplicável. As Carteiras de Recebíveis Imobiliários e os Certificados de Recebíveis Imobiliários enquadram-se nesta categoria e estão registrados pelo valor de aquisição e captação, respectivamente, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos auferidos até a data de encerramento do exercício, as quais não são incorporadas ao resultado e ao patrimônio da Securitizadora, por se constituírem em patrimônio em separado nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor.

Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos estão demonstrados pelo valor líquido de realização e/ou formação. Os passivos são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos, variações monetárias e/ou cambiais incorridos até a data do balanço.

4. RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Referem-se a contrato de cessão de recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário. As principais características desses recebíveis são as seguintes:

Foram instituídos sob regime fiduciário e, conseqüentemente, constituem patrimônio separado com o propósito exclusivo de responder pela realização de certos direitos,

não se confundindo com o patrimônio da Securitizadora, e constituem o lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos pela Securitizadora. Foram adquiridos mediante escritura particular de cessão, sem garantia flutuante, com prazo final de vencimento até o ano de 2038, estando sujeitos a atualizações monetárias pela Taxa Referencial (TR) e IGP-M acrescidas de juros que variam de 9,15% a 14,50% a.a.

	31.12.2009		30.09.2009	
	Curto Prazo	Longo Prazo	Curto Prazo	Longo Prazo
Recebíveis Imobiliários	16.795	368.067	8.823	102.232

5. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI

Referem-se à operação de captação de recursos junto ao mercado financeiro, por meio de título de emissão da própria Securitizadora, com prazo final de vencimento até o ano 2038, sujeitos a atualizações monetárias pela Taxa Referencial (TR) e IGP-M, acrescidos de juros que variam de 9,15% a 14,50% a.a.. Os CRIs emitidos têm como lastro os Recebíveis Imobiliários adquiridos pela Securitizadora, vinculados ao regime fiduciário, os quais ficam excluídos do patrimônio da Securitizadora. O acompanhamento desses CRIs é efetuado por agente fiduciário, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores.

	31.12.2009		30.09.2009	
	Curto Prazo	Longo Prazo	Curto Prazo	Longo Prazo
Certificados de Recebíveis Imobiliários	14.245	378.729	8.823	102.232
Superveniências Financeiras	1.549	-	1.177	-
	15.794	378.729	10.000	102.232

Em atendimento a determinação da Lei nº 9.514/97, os registros contábeis da operação de securitização vêm sendo mantidos de forma segregada e, para fins dessas informações estão consolidados. Os saldos individuais relativos a essa operação, estão demonstrados a seguir:

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Ativo		
Bancos	9.661	1.177
Recebíveis Imobiliários	384.862	110.455
	394.523	111.632
Passivo		
Certificados de Recebíveis Imobiliários	392.974	110.455
Superveniências Financeiras (1)	1.549	1.177
	394.523	111.632

(1) Representa a diferença entre o valor de aquisição das CCI e o valor de emissão dos CRI, líquido das despesas incorridas pelo projeto até a presente data, retido pela Securitizadora com a finalidade de subsidiar os custos operacionais do projeto. Na liquidação da operação, o valor apurado como superveniência constituirá uma receita da Securitizadora e, caso ao final da operação, seja apurada uma insuficiência financeira, esse valor deverá ser assumido pela Securitizadora, que reconhecerá a despesa em seus livros neste momento.

6. OUTROS

Descrição	31.12.2009	30.09.09
Contas a pagar	6	4
	6	4

A rubrica de Adiantamento para futuro aumento de capital refere-se a recursos obtidos de sócios controladores, que serão utilizados em futuras integralizações de capital. Em 31 de dezembro de 2009 esses recursos foram classificados no patrimônio líquido.

7. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 10 de março de 2009 alterou-se a totalidade dos acionistas, sendo que a nova composição acionária é a que segue:

Acionistas	%	Ações
João Paulo dos Santos Pacífico	65,99%	304.224
Carla Cristina Cavalheiro Lobato	33,99%	156.704
Nelson Zanella dos Santos	0,01%	36
Sergio Venditti	0,01%	36
Capital Subscrito	100%	461.000

Em AGE de 19 de agosto de 2009 o capital foi aumentado para R$ 461, mediante utilização de adiantamentos efetuados pelos acionistas, ficando totalmente integralizado.

8. CONTINGÊNCIAS

A Companhia não é parte envolvida em quaisquer processos, sejam de natureza trabalhista ou cível, que devessem estar registrados nas demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2009.

9. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

Em 31 de dezembro de 2009, a Companhia não possuía operações que envolvessem instrumentos financeiros derivativos.

.

* * *

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

ÍNDICE

GRUPO	QUADRO	DESCRIÇÃO	PÁGINA
01	01	IDENTIFICAÇÃO	1
01	02	SEDE	1
01	03	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)	1
01	04	REFERÊNCIA DO DFP	1
01	05	COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL	2
01	06	CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA	2
01	07	SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS	2
01	08	PROVENTOS EM DINHEIRO	2
01	09	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES	2
02	01	BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO	3
02	02	BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO	4
03	01	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	6
04	01	DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	7
05	01	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2009 A 31/12/2009	8
05	02	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2008 A 31/12/2008	9
05	03	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2007 A 31/12/2007	10
06	01	DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO	11
12	01	PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES - SEM RESSALVA	12
13	01	RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO	15
14	01	NOTAS EXPLICATIVAS	18/23

- Informações Trimestrais - ITR referente ao período de três meses encerrado em 31 de março de 2010

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APRECIAÇÃO SOBRE A COMPANHIA, SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30
4 - NIRE		
41300070130		

01.02 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO				2 - BAIRRO OU DISTRITO
Rua do Rócio, 288 - Conj. 15 - 1º andar				Vila Olimpia
3 - CEP	4 - MUNICÍPIO			5 - UF
04552-000	São Paulo			SP
6 - DDD	7 - TELEFONE	8 - TELEFONE	9 - TELEFONE	10 - TELEX
011	3113-4510	-	-	
11 - DDD	12 - FAX	13 - FAX	14 - FAX	
11	3133-2505	-	-	
15 - E-MAIL				
carla.lobato@gaiasec. com.br				

01.03 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)

1 - NOME				
Carla Cristina Cavalheiro Lobato				
2 - ENDEREÇO COMPLETO				3 - BAIRRO OU DISTRITO
Rua do Rócio, 288 - conj. 15 - 1º andar				Vila Olimpia
4 - CEP	5 - MUNICÍPIO			6 - UF
04552-000	São Paulo			SP
7 - DDD	8 - TELEFONE	9 - TELEFONE	10 - TELEFONE	11 - TELEX
011	3113-4510	-	-	
12 - DDD	13 - FAX	14 - FAX	15 - FAX	
011	3133-2505	-	-	
16 - E-MAIL				
carla.lobato@gaiasec.com.br				

01.04 - REFERÊNCIA / AUDITOR

EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO		TRIMESTRE ATUAL			TRIMESTRE ANTERIOR		
1 - INÍCIO	2 - TÉRMINO	3 - NÚMERO	4 - INÍCIO	5 - TÉRMINO	6 - NÚMERO	7 - INÍCIO	8 - TÉRMINO
01/01/2010	31/12/2010	1	01/01/2010	31/03/2010	4	01/10/2009	31/12/2009

9 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR	10 - CÓDIGO CVM
BDO Auditores Independentes	00210-0
11 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO	12 - CPF DO RESP. TÉCNICO
Orlando Octávio de Freitas Junior	084.911.368-78

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

01.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Número de Ações (Mil)	1 - TRIMESTRE ATUAL 31/03/2010	2 - TRIMESTRE ANTERIOR 31/12/2009	3 - IGUAL TRIMESTRE EX. ANTERIOR 31/03/2009
Do Capital Integralizado			
1 - Ordinárias	461	461	354
2 - Preferenciais	0	0	0
3 - Total	461	461	354
Em Tesouraria			
4 - Ordinárias	0	0	0
5 - Preferenciais	0	0	0
6 - Total	0	0	0

01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - TIPO DE EMPRESA Empresa Comercial, Industrial e Outras
2 - TIPO DE SITUAÇÃO Operacional
3 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO Privada Nacional
4 - CÓDIGO ATIVIDADE 1390 - Securitização de Recebíveis
5 - ATIVIDADE PRINCIPAL Securitização de Recebíveis Imobiliários
6 - TIPO DE CONSOLIDADO Não Apresentado
7 - TIPO DO RELATÓRIO DOS AUDITORES Sem Ressalva

01.07 - SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

1 - ITEM	2 - CNPJ	3 - DENOMINAÇÃO SOCIAL

01.08 - PROVENTOS EM DINHEIRO DELIBERADOS E/OU PAGOS DURANTE E APÓS O TRIMESTRE

1 - ITEM	2 - EVENTO	3 - APROVAÇÃO	4 - PROVENTO	5 - INÍCIO PGTO.	6 - ESPÉCIE E CLASSE DE AÇÃO	7 - VALOR DO PROVENTO P/ AÇÃO

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

01.09 - CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO

1- ITEM	2 - DATA DA ALTERAÇÃO	3 - VALOR DO CAPITAL SOCIAL (Reais Mil)	4 - VALOR DA ALTERAÇÃO (Reais Mil)	5 - ORIGEM DA ALTERAÇÃO	7 - QUANTIDADE DE AÇÕES EMITIDAS (Mil)	8 - PREÇO DA AÇÃO NA EMISSÃO (Reais)
01	28/03/2008	360	160	Subscrição Particular em Dinheiro	160	1,0000000000
02	19/08/2009	461	101	Subscrição Particular em Dinheiro	101	1,0000000000

01.10 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA	2 - ASSINATURA
23/06/2010	

GAIASEC

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

02.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/03/2010	4 - 31/12/2009
1	Ativo Total	417.555	394.664
1.01	Ativo Circulante	52.662	26.573
1.01.01	Disponibilidades	12.649	9.769
1.01.01.01	Bancos conta Movimento	0	0
1.01.01.02	Bancos conta Fiduciária	586	5
1.01.01.03	Aplicações Financeiras	243	108
1.01.01.04	Aplicações Financeiras Fiduciárias	11.820	9.656
1.01.02	Créditos	10	9
1.01.02.01	Clientes	0	0
1.01.02.02	Créditos Diversos	10	9
1.01.03	Estoques	0	0
1.01.04	Outros	40.003	16.795
1.01.04.01	Recebíveis Imobiliários	40.003	16.795
1.02	Ativo Não Circulante	364.893	368.091
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	364.870	368.067
1.02.01.01	Créditos Diversos	0	0
1.02.01.02	Créditos com Pessoas Ligadas	0	0
1.02.01.02.01	Com Coligadas e Equiparadas	0	0
1.02.01.02.02	Com Controladas	0	0
1.02.01.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0
1.02.01.03	Outros	364.870	368.067
1.02.01.03.01	Recebíveis Imobiliários	364.870	368.067
1.02.02	Ativo Permanente	23	24
1.02.02.01	Investimentos	0	0
1.02.02.01.01	Participações Coligadas/Equiparadas	0	0
1.02.02.01.02	Participações Coligadas/Equiparadas-Ágio	0	0
1.02.02.01.03	Participações em Controladas	0	0
1.02.02.01.04	Participações em Controladas - Ágio	0	0
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	0	0
1.02.02.02	Imobilizado	23	24
1.02.02.03	Intangível	0	0
1.02.02.04	Diferido	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/03/2010	4 - 31/12/2009
2	Passivo Total	417.555	394.664
2.01	Passivo Circulante	43.558	15.800
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0
2.01.02	Debêntures	0	0
2.01.03	Fornecedores	0	0
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	32	3
2.01.05	Dividendos a Pagar	0	0
2.01.06	Provisões	0	0
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0
2.01.08	Outros	43.526	15.797
2.01.08.01	Contas a Pagar	3	3
2.01.08.02	Certificados de Recebíveis Imobiliários	42.408	15.794
2.01.08.03	Superveniências Financeiras	1.115	0
2.02	Passivo Não Circulante	373.756	378.729
2.02.01	Passivo Exigível a Longo Prazo	373.756	378.729
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0
2.02.01.02	Debêntures	0	0
2.02.01.03	Provisões	0	0
2.02.01.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0
2.02.01.05	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0
2.02.01.06	Outros	373.756	378.729
2.02.01.06.01	Certificados de Recebíveis Imobiliários	373.756	378.729
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0
2.05	Patrimônio Líquido	241	135
2.05.01	Capital Social Realizado	461	461
2.05.02	Reservas de Capital	0	0
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas e Equiparadas	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	0	0
2.05.04.01	Legal	0	0
2.05.04.02	Estatutária	0	0
2.05.04.03	Para Contingências	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0
2.05.04.05	Retenção de Lucros	0	0
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	0	0
2.05.05	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0
2.05.05.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0
2.05.05.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0
2.05.05.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 -31/03/2010	4 -31/12/2009
2.05.06	Lucros/Prejuízos Acumulados	(291)	(397)
2.05.07	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	71	71

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

03.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2010 a 31/03/2010	4 - 01/01/2010 a 31/03/2010	5 - 01/01/2009 a 31/03/2009	6 - 01/01/2009 a 31/03/2009
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	153	153	0	0
3.02	Deduções da Receita Bruta	(7)	(7)	0	0
3.03	Receita Liquida de Vendas e/ou Serviços	146	146	0	0
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0	0	0
3.05	Resultado Bruto	146	146	0	0
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(16)	(16)	(33)	(33)
3.06.01	Com Vendas	0	0	0	0
3.06.02	Gerais e Administrativas	(15)	(15)	(33)	(33)
3.06.03	Financeiras	(1)	(1)	0	0
3.06.03.01	Receitas Financeiras	1	1	0	0
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(2)	(2)	0	0
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	0	0
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	0	0
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	0	0	0	0
3.07	Resultado Operacional	130	130	(33)	(33)
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	130	130	(33)	(33)
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	(25)	(25)	0	0
3.11	IR Diferido	0	0	0	0
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	105	105	(33)	(33)

GAIASEC

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

03.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2010 a 31/03/2010	4 - 01/01/2010 a 31/03/2010	5 - 01/01/2009 a 31/03/2009	6 - 01/01/2009 a 31/03/2009
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Mil)	461	461	354	354
	LUCRO POR AÇÃO (Reais)	0,22777	0,22777		
	PREJUÍZO POR AÇÃO (Reais)			(0,09322)	(0,09322)

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

04.01 - DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - METODO INDIRETO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2010 a 31/03/2010	4 - 01/01/2010 a 31/03/2010	5 - 01/01/2009 a 31/03/2009	6 - 01/01/2009 a 31/03/2009
4.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	2.880	2.880	(39)	(39)
4.01.01	Caixa Gerado nas Operações	105	105	(33)	(33)
4.01.01.01	Lucro(Prejuízo) do Período	105	105	(33)	(33)
4.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	2.775	2.775	(6)	(6)
4.01.02.01	Aumento em Contas a Receber	(23.209)	(23.209)	0	0
4.01.02.02	Aumento(Redução) em Contas a Pagar	27.729	27.729	3	3
4.01.02.03	Aumento em Impostos a Recolher	31	31	(9)	(9)
4.01.02.04	Aumento no Realizável a Longo Prazo	3.197	3.197	0	0
4.01.02.05	Aumento no Exigível a Longo Prazo	(4.973)	(4.973)	0	0
4.01.03	Outros	0	0	0	0
4.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	0	0	0	0
4.03	Caixa Líquido Atividades Financiamento	0	0	39	39
4.03.01	Integralização de Capital	0	0	39	39
4.03.02	Adiantamentos para Futuro Aum. Capital	0	0	0	0
4.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0	0	0	0
4.05	Aumento(Redução) de Caixa e Equivalentes	2.880	2.880	0	0
4.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	9.769	9.769	1	1
4.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	12.649	12.649	1	1

GAIASEC

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

05.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2010 a 31/03/2010 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	461	0	0	0	(396)	0	65
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	461	0	0	0	(396)	0	65
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	105	0	105
5.05	Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	0	0
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	0	0	0	0	0	0	0
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	71	0	0	0	0	0	71
5.12.01	Adiantamentos para aumento de capital	71	0	0	0	0	0	71
5.13	Saldo Final	532	0	0	0	(291)	0	241

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

05.02 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2010 a 31/03/2010 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	461	0	0	0	(396)	0	65
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	461	0	0	0	(396)	0	65
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	105	0	105
5.05	Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	0	0
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	0	0	0	0	0	0	0
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	71	0	0	0	0	0	71
5.12.01	Adiantamentos para aumento de capital	71	0	0	0	0	0	71
5.13	Saldo Final	532	0	0	0	(291)	0	241

GAIASEC

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Gaia Securitizadora S/A, constituída em 11 de setembro de 2005, teve seu registro na JUCEPAR em 29/07/2005, para operar no mercado imobiliário brasileiro como uma sociedade securitizadora, adquirindo recebíveis imobiliários oriundos de originadores como construtoras e incorporadoras, emitindo e colocando junto ao mercado financeiro e de capitais, Certificados de Recebíveis Imobiliários e ainda a realização de operações no mercado de derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários.

A Companhia recebeu em 28 de julho de 2006 o registro, como companhia aberta, de número 2022-2 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), condição básica para o desenvolvimento dos negócios

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 11 de março de 2009, a Companhia alterou o endereço da sede social, transferindo-se para São Paulo.

Em Assembléia Geral Ordinária realizada em 11 de março de 2009 foi autorizada pelos Administradores a emissão de certificados de recebíveis imobiliários - CRI's no montante de R$ 10.000.000 (dez bilhões de reais) pela Companhia por tempo indeterminado.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis emanam da Lei das Sociedades por Ações, associadas às normas e instruções da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, que incluem, entre outros pronunciamentos, as normas do Conselho Federal de Contabilidade - CFC e do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC.

Novas práticas contábeis a serem adotadas a partir de 2010

Durante o exercício de 2009, dentro do processo de convergência com as normas internacionais, foram emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, várias normas e interpretações a serem adotadas a partir do exercício de 2010. Através do Oficio Circular/CVM/SNC/SEP/Nº 01/2010 de 31 de março de 2010, a CVM esclareceu o entendimento da Deliberação CVM nº 603 de 10 de novembro de 2009, prorrogando para dezembro de 2010 a aplicação obrigatória dos Pronunciamentos, Interpretações e Orientações do CPC editados e aprovados por esta Comissão em 2009. A Companhia decidiu por não contemplar a antecipação da adoção dos novos pronunciamentos.

Baseado no exposto, a Companhia preparou suas Demonstrações Contábeis de acordo com as práticas contábeis em vigor até 31 de dezembro de 2009, que será reapresentada oportunamente após a adoção integral das novas normas contábeis. A Administração da Companhia está em processo de avaliação dos potenciais efeitos relativos aos pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis adotadas para a elaboração dessas demonstrações financeiras são as seguintes:

Classificação contábil

Os direitos realizáveis e as obrigações exigíveis após 12 meses da data do balanço são considerados como de longo prazo.

Disponibilidades

Estão representadas por depósitos bancários, avaliadas ao custo de aquisição acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço patrimonial.

Ativo circulante

São apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidas.

Passivos circulante

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas.

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Estimativas contábeis

A elaboração das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração se utilize de premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis. Ativos e passivos significativos sujeitos a essas estimativas, incluem a definição provisão para crédito de liquidação duvidosa, imposto de renda diferido, provisão para contingências, valorização de instrumentos financeiros derivativos ativos e passivos. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados, devido a possíveis imprecisões inerentes ao processo de sua determinação.

Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros incluem depósitos bancários, aplicações financeiras, cédulas de créditos imobiliários, certificados de recebíveis imobiliários e outros recebíveis, assim como contas a pagar e outras dívidas.

Os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo através de resultado, de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descrito abaixo:

- *Instrumentos mantidos até o vencimento*

  Se a Securitizadora tem a intenção positiva e capacidade de manter até o vencimento seus instrumentos de dívida, esses são classificados como mantidos até o vencimento. Investimentos mantidos até o vencimento são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de taxa de juros efetiva, deduzido de eventuais reduções em seu valor recuperável.

- *Instrumentos disponíveis para venda*

  Os investimentos da Securitizadora em instrumentos de patrimônio e de certos ativos relativos a instrumentos de dívida são classificados como disponíveis para venda. Posteriormente ao reconhecimento inicial, são avaliadas pelo valor justo e as suas flutuações, exceto reduções em seu valor recuperável, e as diferenças em moeda estrangeira destes instrumentos, são reconhecidos diretamente no patrimônio líquido, líquidos dos efeitos tributários. Quando um investimento deixa de ser reconhecido, o ganho ou perda acumulada no patrimônio líquido é transferido para resultado.

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

- *Instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado*

  Um instrumento é classificado pelo valor justo através do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo através do resultado se a Securitizadora gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco documentado pela Securitizadora. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

- *Empréstimos e recebíveis e passivo financeiro não mensurado ao valor justo*

  São mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de taxa de juros efetiva, reduzidos por eventuais reduções no valor recuperável, se aplicável. As Carteiras de Recebíveis Imobiliários e os Certificados de Recebíveis Imobiliários enquadram-se nesta categoria e estão registrados pelo valor de aquisição e captação, respectivamente, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos auferidos até a data de encerramento do exercício, as quais não são incorporadas ao resultado e ao patrimônio da Securitizadora, por se constituírem em patrimônio em separado nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos estão demonstrados pelo valor líquido de realização e/ou formação. Os passivos são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos, variações monetárias e/ou cambiais incorridos até a data do balanço.

Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor.

As antecipações ou valores passíveis de compensação são demonstrados no ativo circulante ou não circulante, de acordo com a previsão de sua realização.

Apuração do resultado

As receitas e despesas são contabilizadas pelo regime de competência, incluindo os efeitos das variações monetárias computados sobre ativos e passivos indexados.

Lucro por ação

O lucro por ação é calculado com base na quantidade de ações existentes na data dos balanços.

4. RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

	31.03.2010		31.12.2009	
Descrição	Curto Prazo	Longo Prazo	Curto Prazo	Longo Prazo
Recebíveis Imobiliários	40.003	364.870	16.795	368.067

Referem-se a contrato de cessão de recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário.

Foram instituídos sob regime fiduciário e, conseqüentemente, constituem patrimônio separado com o propósito exclusivo de responder pela realização de certos direitos, não se confundindo com o patrimônio da Securitizadora, e constituem o lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos pela Securitizadora. Foram adquiridos mediante escritura particular de cessão, sem garantia flutuante, com prazo final de vencimento até o ano de 2038, estando sujeitos a atualizações monetárias pela Taxa Referencial (TR) e IGP-M acrescidas de juros que variam de 9,15% a 14,50% a.a.

5. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI

	31.03.2010		31.12.2009	
	Curto Prazo	Longo Prazo	Curto Prazo	Longo Prazo
Certificados de Recebíveis Imobiliários	42.408	373.756	14.245	378.729
Superveniências Financeiras	1.115	-	1.549	-
	43.523	373.756	15.794	378.729

Referem-se à operação de captação de recursos junto ao mercado financeiro, por meio de título de emissão da própria Securitizadora, com prazo final de vencimento até o ano 2038, sujeitos a atualizações monetárias pela Taxa Referencial (TR) e IGP-M, acrescidos de juros que variam de 9,15% a 14,50% a.a. Os CRIs emitidos têm como lastro os Recebíveis Imobiliários adquiridos pela Securitizadora, vinculados ao regime fiduciário, os quais ficam excluídos do patrimônio da Securitizadora. O acompanhamento desses CRIs é efetuado por agente fiduciário, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores.

Em atendimento a determinação da Lei nº 9.514/97, os registros contábeis da operação de securitização vêm sendo mantidos de forma segregada e, para fins dessas informações estão consolidados. Os saldos individuais relativos a essa operação, estão demonstrados a seguir:

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	31.03.2010	31.12.2009
Ativo		
Bancos	12.406	9.661
Recebíveis Imobiliários	404.873	384.862
	417.279	394.523
Passivo		
Certificados de Recebíveis Imobiliários	416.164	392.974
Superveniências Financeiras (1)	1.115	1.549
	417.279	394.523

(1) Representa a diferença entre o valor de aquisição das CCI e o valor de emissão dos CRI, líquido das despesas incorridas pelo projeto até a presente data, retido pela Securitizadora com a finalidade de subsidiar os custos operacionais do projeto. Na liquidação da operação, o valor apurado como superveniência constituirá uma receita da Securitizadora e, caso ao final da operação, seja apurada uma insuficiência financeira, esse valor deverá ser assumido pela Securitizadora, que reconhecerá a despesa em seus livros neste momento.

6. OUTROS

Descrição	31.03.2010	31.12.2009
Contas a pagar	3	3
	3	3

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

7. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

Em 10 de março de 2009 alterou-se a totalidade dos acionistas, sendo que a nova composição acionária é a que segue:

Acionistas	%	Ações
João Paulo dos Santos Pacífico	65,99%	304.224
Carla Cristina Cavalheiro Lobato	33,99%	156.704
Nelson Zanella dos Santos	0,01%	36
Sergio Venditti	0,01%	36
Capital Subscrito	100%	461.000

Em Assembleia Geral Extraordinária de 19 de agosto de 2009 o capital foi aumentado para R$461, mediante utilização de adiantamentos efetuados pelos acionistas, ficando totalmente integralizado.

Reservas

A Companhia está autorizada a apropriar, no mínimo, 5% do lucro líquido anual para reserva legal, sendo limitada a 20% do capital social.

Adiantamento para futuro aumento de capital

A rubrica de Adiantamento para futuro aumento de capital refere-se a recursos obtidos de sócios controladores, que serão utilizados em futuras integralizações de capital.

8. CONTINGÊNCIAS

A Companhia não é parte envolvida em quaisquer processos, sejam de natureza trabalhista ou cível, que devessem estar registrados nas demonstrações financeiras encerradas em 31 de março de 2010.

9. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

Instrumentos financeiros

As transações financeiras existentes envolvem ativos e passivos usuais e pertinentes à sua atividade econômica, particularmente aplicações financeiras com vencimentos a curto prazo e contas a pagar. Essas transações são apresentadas no balanço pelos valores de custo, acrescidas das respectivas apropriações de receitas e despesas que, tendo em vista a natureza das transações e os seus períodos de vencimento, se aproximam dos valores de mercado.

Instrumentos financeiros derivativos

Durante o trimestre findo em 31 de março de 2010, a Companhia não executou transações envolvendo instrumentos financeiros na forma de derivativos.

* * *

07.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO DA COMPANHIA NO TRIMESTRE

No primeiro trimestre de 2010, a Gaia Securitizadora SA ("GaiaSec") emitiu [03] séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), que junto com as operações realizadas em 2009, totalizam pouco mais de R$ 560 milhões em emissões da empresa.
A seguir, informações sobre as emissões ocorridas no período:

28/01/2010 – 2ª Emissão – 5ª Série
CRI Financiamento de Shopping
R$ 20.000.000,00
09/03/2010 – 2ª Emissão – 6ª e 7ª Série
Créditos de FCVS
R$ 85.785.306,45
30/03/2010 – 4ª Emissão – 5ª Série
CRI Financiamento de Shopping
R$ 53.359.316,00

A GaiaSec durante o exercício de 2010, utilizou somente recursos próprios, não assumiu compromissos financeiros com terceiros, nem financiamento de capital de giro.
Todas as emissões de CRI realizadas pela GaiaSec foram sob regime fiduciário, isto é, sem regresso contra a Emissora.

21.01 - RELATÓRIO DA REVISÃO ESPECIAL - SEM RESSALVA

Aos Conselheiros e Diretores da
Gaia Securitizadora S.A.
São Paulo - UF

1. Revisamos as informações contábeis contidas nas Informações Trimestrais - ITR da Gaia Securitizadora S.A.("Companhia"), referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2010, compreendendo o balanço patrimonial e as demonstrações do resultado, dos fluxos de caixa, das mutações do patrimônio líquido, o relatório de desempenho e as notas explicativas, elaborados sob a responsabilidade de sua administração.

2. Nossa revisão foi efetuada de acordo com as normas específicas estabelecidas pelo Ibracon - Instituto dos Auditores Independentes do Brasil, em conjunto com o Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e consistiu, principalmente, em: (a) indagação e discussão com os administradores responsáveis pelas áreas contábil, financeira e operacional da Companhia quanto aos principais critérios adotados na elaboração das Informações Trimestrais; e (b) revisão das informações e dos eventos subsequentes que tenham, ou possam vir a ter, efeitos relevantes sobre a posição financeira e as operações da Companhia.

3. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhuma modificação relevante que deva ser feita nas informações contábeis contidas nas Informações Trimestrais acima referidas, para que estejam de acordo com as normas contábeis adotadas no Brasil e com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais.

4. Conforme mencionado na nota explicativa nº 2, durante o ano de 2009, foram aprovados pela CVM diversos Pronunciamentos, Interpretações e Orientações Técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) com vigência para 2010, que alteraram as práticas contábeis adotadas no Brasil. Conforme facultado pela Deliberação CVM nº603/09, a Administração da Companhia optou por apresentar suas Informações Trimestrais (ITR) utilizando as normas contábeis adotadas no Brasil até 31 de dezembro de 2009, ou seja, não aplicou esses normativos com vigência para 2010. Conforme requerido pela citada Deliberação CVM nº 603/09, a Companhia divulgou esse fato na nota explicativa nº 2 às ITR e os esclarecimentos das razões que impedem a apresentação da estimativa dos seus possíveis efeitos no patrimônio líquido e no resultado, como requerido pela Deliberação.

21.01 - RELATÓRIO DA REVISÃO ESPECIAL - SEM RESSALVA

5. O balanço patrimonial levantado em 31 de dezembro de 2009, apresentado para fins comparativos, foi por nós examinado e o parecer emitido em 26 de março de 2010 não contém ressalvas. A demonstração do resultado referente ao trimestre findo em 31 de março de 2009, apresentada para fins comparativos, foi por nós revisada e o relatório de revisão especial emitido em 12 de maio de 2009 não contém ressalvas.

São Paulo, 7 de maio de 2010

Orlando Octávio de Freitas Júnior
Sócio-contador
CRC 1SP178871/O-4
BDO Auditores Independentes
CRC 2SP013439/O-5

23.01 - DESCRIÇÃO DAS INFORMAÇÕES ALTERADAS

Alterações dos números de telefone e fax nos quadros abaixo:

- 01.02

- 01.03

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

ÍNDICE

GRUPO	QUADRO	DESCRIÇÃO	PÁGINA
01	01	IDENTIFICAÇÃO	1
01	02	SEDE	1
01	03	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)	1
01	04	REFERÊNCIA DO ITR	1
01	05	COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL	2
01	06	CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA	2
01	07	SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS	2
01	08	PROVENTOS EM DINHEIRO	2
01	09	CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO	3
01	10	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES	3
02	01	BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO	4
02	02	BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO	5
03	01	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	7
04	01	04 - DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	9
05	01	05 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2010 a 31/03/2010	10
05	02	05 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2010 a 31/03/2010	11
06	01	NOTAS EXPLICATIVAS	12
07	01	COMENTÁRIO DO DESEMPENHO DA COMPANHIA NO TRIMESTRE	21
21	01	RELATÓRIO DA REVISÃO ESPECIAL	22
23	01	DESCRIÇÃO DAS INFORMAÇÕES ALTERADAS	24

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA LGR SSA

- Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2009

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

- Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2009

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda.

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e 2008

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda.

Demonstrações financeiras

em 31 de dezembro de 2009 e 2008

Conteúdo

Parecer auditores independentes	3 - 4
Balanços patrimoniais	5
Demonstrações de resultados	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido (passivo a descoberto)	7
Demonstrações dos fluxos de caixa	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9 - 11

KPMG Auditores Independentes
Av. Almirante Barroso, 52 - 4º
20031-000 - Rio de Janeiro, RJ - Brasil
Caixa Postal 2888
20001-970 - Rio de Janeiro, RJ - Brasil

Central Tel 55 (21) 3515-9400
Fax 55 (21) 3515-9000
Internet www.kpmg.com.br

Parecer dos auditores independentes

À
Diretoria e aos Acionistas da
LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda.
Rio de Janeiro - RJ

1. Examinamos o balanço patrimonial da LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda. ("Empresa") levantado em 31 de dezembro de 2009, e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido (passivo a descoberto) e dos fluxos de caixa correspondentes ao exercício findo naquela data, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras.

2. Nosso exame foi conduzido de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreendeu: a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos da Empresa; b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração da Empresa, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

3. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas representam, adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda. em 31 de dezembro de 2009, o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido (passivo a descoberto) e os seus fluxos de caixa, correspondentes ao exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

4. As demonstrações financeiras da LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda. referentes ao período de 20 de julho de 2008 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2008 não foram auditadas por nós ou por outros auditores independentes e, consequentemente, não expressamos uma opinião sobre as mesmas.

KPMG Auditores Independentes, uma sociedade simples brasileira e firma-membro da rede KPMG de firmas-membro independentes e afiliadas à KPMG International Cooperative ("KPMG International"), uma entidade suíça.

KPMG Auditores Independentes, a Brazilian entity and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

5. As demonstrações financeiras da LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda. foram preparadas no pressuposto da continuidade normal dos seus negócios. Conforme descrito na Nota Explicativa nº 1, a LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda. está em fase pré-operacional, de forma que, a sua continuidade depende do incremento de suas operações e/ou continuidade do suporte financeiro de seus acionistas.

Rio de Janeiro, 4 de abril de 2010

KPMG Auditores Independentes
CRC SP-014428/O-6 F RJ

Marcelo Pfaender de Lima
Contador CRC RJ-087435/O-0

Marcelo Luiz Ferreira
Contador CRC RJ-087095/O-7

GAIASEC

LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda.

Balanços patrimoniais

em 31 de dezembro de 2009 e 2008

(Em Reais)

Ativo	2009	2008 (não auditado)	Passivo	2009	2008 (não auditado)
Circulante			**Circulante**		
Caixa	-	1.000	Fornecedores	868	349
	-	1.000	Impostos e contribuições a recolher	92	913
				960	1.262
Patrimônio líquido (passivo a descoberto)			**Não circulante**		
Capital social	(1.000)	(1.000)	Contas a pagar - Pessoa ligada	16.928	2.407
Prejuízos acumulados	18.888	3.669			
	17.888	2.669		16.928	2.407
Total do ativo	17.888	3.669	**Total do passivo e do patrimônio líquido**	17.888	3.669

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda.

Demonstração de resultados

Exercício findo em 31 de dezembro de 2009 e período de 20 de julho de 2008 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2008

(Em Reais)

	Nota	2009	2008 (não auditado)
Despesas Operacionais			
Serviços prestados por pessoa jurídica		(6.118)	(2.167)
Honorários da diretoria		(5.530)	(1.245)
INSS		(1.140)	(249)
Condução e passagens urbanas		(1.000)	-
Cartórios em geral		(769)	-
Sindicato patronal		(476)	-
Serviços prestados por pessoa física		(169)	-
Outras despesas		(18)	(8)
	7	(15.220)	(3.669)
Prejuízo do exercício/período		(15.220)	(3.669)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido (passivo a descoberto)

Exercício findo em 31 de dezembro de 2009 e período de 20 de julho de 2008 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2008

(Em Reais)

	Capital social	Prejuízos acumulados	Total
Saldos iniciais em 20 de Julho de 2008	1.000	-	1.000
Prejuízo do período	-	(3.669)	(3.669)
Saldos em 31 de dezembro de 2008 (não auditado)	1.000	(3.669)	(2.669)
Prejuízo do exercício	-	(15.220)	(15.220)
Saldos em 31 de dezembro de 2009	1.000	(18.889)	(17.888)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercício findo em 31 de dezembro de 2009 e período de 20 de julho de 2008 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2008

(Em Reais)

	2009	2008 (não auditado)
Atividades operacionais		
Prejuízo do exercício/período	(15.220)	(3.669)
	(15.220)	(3.669)
Atividades de financiamento		
Aumento/(redução) de obrigações de curto prazo	(301)	1.262
Aumento contas a pagar - pessoa ligada	14.521	2.407
Integralização de capital	-	1.000
	14.220	4.669
Aumento/(redução) líquido no caixa e equivalentes de caixa	(1.000)	1.000
Saldo de caixa e equivalente no final do exercício/período	1.000	-
Saldo de caixa e equivalente no início do exercício/período	-	1.000
Aumento/(redução) líquido no caixa e equivalentes de caixa	1.000	(1.000)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2009 e período de 20 de julho de 2008 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2008

(Em Reais)

1 Contexto operacional

A Empresa foi constituída em 20 de julho de 2008 e tem por objetivo social: a) administração e locação de bens móveis e imóveis; e b) Participação em outras sociedades e em empreendimentos de terceiros. Sua sede fica na Av. Ataulfo de Paiva, 1235, Sala 501 - Parte, Rio de Janeiro - RJ, CEP 22440-034, está inscrita no CNPJ-MF sob o nº 10.329.351/0001-02. A Empresa está em fase pré-operacional e deverá incrementar suas operações ao longo de 2010.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

3 Resumo das principais práticas contábeis

a. Apuração do resultado

O resultado é apurado em conformidade com o regime de competência.

b. Estimativas Contábeis

A elaboração de demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração da Empresa use de julgamentos na determinação e no registro de estimativas contábeis. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação. A Empresa revisa as estimativas e as premissas pelo menos anualmente.

c. Passivos circulante e não circulante

Os passivos circulante e não circulante são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis.

LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

4 Contas a pagar - Pessoa ligada

	2009	2008 (Não auditado)
LGR Empreendimentos	16.928	2.407

5 Patrimônio líquido (Passivo a descoberto)

O capital subscrito e totalmente integralizado em 31 de dezembro de 2009 e 2008 é de R$1.000, e está representado por 1.000 quotas, sem valor nominal, distribuídas como segue:

Sócios	Quotas	Capital integralizado
Luciana Guimarães Rique	999	999
Dorival Regini de Andrade	1	1
	1.000	1.000

6 Instrumentos financeiros derivativos

A Empresa não efetuou operações com instrumentos financeiros derivativos no decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2009 e do período de 20 de julho de 2008 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2008.

7 Despesas gerais e administrativas

As despesas administrativas representam os gastos, pagos ou incorridos, para direção ou gestão da Empresa, as quais constituem-se de várias atividades gerais que beneficiam todas as fases do seu negócio ou objeto social.

LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

8 Eventos subsequentes

Conforme ata de reunião de 5 de março de 2010 os sócios aprovaram a celebração do Contrato de Cessão e da Alienação Fiduciária de Imóveis referentes à oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários que será de emissão da Gaia Securitizadora S.A.

Os créditos imobiliários serão cedidos pela LGR Empreendimentos para compor o Lastro da Emissão da CRI objeto da oferta, referente a fração ideal de 22,36% do empreendimento imobiliário denominado Shopping Iguatemi Salvador.

Novos pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos e não adotados

Dentro do processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil para as normas internacionais de relatórios financeiros (IFRS), diversos pronunciamentos, interpretações e orientações foram emitidos durante o ano de 2009 com aplicação mandatória para os exercícios encerrados a partir de dezembro de 2010 e para as demonstrações financeiras de 2009 a serem divulgadas em conjunto com as demonstrações de 2010 para fins de comparação.

A Empresa está em processo de avaliação dos potenciais efeitos relativos a esses pronunciamentos, interpretações e orientações, os quais poderão ter impacto relevante nas demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2009 a serem apresentadas comparativamente às demonstrações financeiras relativas ao exercício a findar-se em 31 de dezembro de 2010, bem como sobre os próximos exercícios.

* * *

Luciana Guimarães Rique
Diretor

Dorival Regini de Andrade
Diretor

Jair Ramos de Oliveira
Contador
CRC-RJ 58.064

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Emissora

GAIA SECURITIZADORA S.A.
Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, São Paulo - SP

Coordenador Líder

BANCO BTG PACTUAL S.A.
Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 8º, 9º e 10º andares, CEP 04538-133, São Paulo - SP

Assessor Legal

PEDRAZA, MAXIMIANO, KAWASAKI, ASSOLINI ADVOGADOS ASSOCIADOS
Avenida Nações Unidas, nº 4.777, 13º andar, CEP 05477-000, São Paulo - SP

Agente Fiduciário e Instituição Custodiante das CCI

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Avenida das Américas, nº 4.200, sala 514, Bloco 04, Ed. Buenos Aires, Bairro da Tijuca, CEP 22640-102, Rio de Janeiro - RJ

Auditor da Emissora

BDO TREVISAN AUDITORES INDEPENDENTES
Rua Bela Cintra, nº 952, 3º andar, conjunto 3º, CEP 01415-000, São Paulo - SP

Banco Escriturador

BANCO BRADESCO S.A.
Cidade de Deus, s/nº, Osasco - SP