
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

DATA: 25 DE NOVEMBRO DE 2009

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
124 SÉRIE DA 2.ª EMISSÃO**

CIBRASEC – COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO (como Emissora)

BANCO BRADESCO S.A. (como Investidor)



0005028

}
}

Q

R

ÍNDICE

PARTES.....	4
CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES.....	4
CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	11
CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DO CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO.....	13
CLÁUSULA QUARTA - INTEGRALIZAÇÃO DO CRI.....	14
CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULOS DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS E AMORTIZAÇÃO.....	14
CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DO CRI.....	17
CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	17
CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS.....	19
CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	20
CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO.....	21
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	24
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA GERAL.....	24
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE.....	26
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	27
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AO INVESTIDOR.....	28
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - PUBLICIDADE.....	29
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - REGISTRO DO TERMO.....	29
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DESDOBRAMENTO DO CRI.....	30
CLÁUSULA DÉCIMA NONA - RISCOS.....	30
CLÁUSULA VIGÉSIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS.....	33
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - NOTIFICAÇÕES.....	33
CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - ARBITRAGEM.....	33
CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - CONVENÇÃO ARBITRAL, CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA.....	34
ANEXO I - ESCRITURA PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.....	38
ANEXO II - CONTRATO DE LOCAÇÃO.....	39
ANEXO III - TABELA DE AMORTIZAÇÃO DO CRI.....	40

ANEXO IV – EVENTOS DE VENCIMENTO	41
ANEXO V – CONTRATO DE CESSÃO.....	42
ANEXO VI – DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE	43



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

PARTES

Pelo presente instrumento particular:

CIBRASEC–COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO, com sede na Avenida Paulista, nº 1439, 2ª sobreloja, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.105.040/0001-23, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social por seus representantes legais ao final assinados (adiante designada simplesmente como “Emissora”);

BANCO BRADESCO S.A., com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social por seus representantes legais ao final assinados (adiante designado simplesmente como “Bradesco”), e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13 – grupo 205, Barra da Tijuca, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, neste ato devidamente representada, na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como “Agente Fiduciário”).

A Emissora, o Bradesco e o Agente Fiduciário, denominados em conjunto como “Partes” e, individualmente, como “Parte”, firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, doravante denominado simplesmente como “Termo”, de acordo com o Artigo 8º da vigente Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, e suas alterações posteriores (“Lei n.º 9.514/97”), a Instrução n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, e suas alterações posteriores (“Instrução CVM 414/04”), para formalizar a securitização dos créditos imobiliários a seguir identificados e a correspondente emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários pela Emissora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com letra maiúscula no corpo deste Termo:

“Agente Fiduciário”: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para exercer a atividade de agente fiduciário, já qualificado no preâmbulo deste Termo.

“Alienação Fiduciária de Imóvel”:

a alienação fiduciária do Imóvel em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como do cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Cedente e pela Fiadora no Contrato de Cessão e na Escritura de CCI, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, celebrado, nesta data, pela Cedente e Emissora, que ora se encontra em fase de registro no competente Cartório de Registro de Imóveis.

“Alienação Fiduciária de Quotas”:

a alienação fiduciária pela BRPR XVIII Empreendimentos e Participações Ltda. e BRPR Participações S.A., únicos sócios da Cedente, da totalidade das quotas de que são titulares, representativas do capital social da Cedente, em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como do cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Cedente e pela Fiadora no Contrato de Cessão e na Escritura de CCI, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas de Sociedade Empresária Limitada em Garantia e Outras Avenças, celebrado, nesta data, pela BRPR XVIII, BRPR Participações S.A., Cedente e Emissora.

“Bradesco”

Banco Bradesco S.A., acima qualificado.

“BRPR Participações S.A.”:

BR Participações S.A., com sede no Município de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 418, 15º andar, conjunto 1502, parte, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.249.644/0001-71.

“BR Properties S.A.”:

BR Properties S.A. com sede no Município São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 418, 15º andar, conjunto 1502, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.977.751/0001-49.

“BRPR XVIII”:

BRPR XVIII Empreendimentos e Participações Ltda., com sede na Rua Funchal nº 418, 15º andar, conjunto 1502, parte, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 09.442.838/0001-00.

“Cedente” ou “BRPR XXVI”:

BRPR XXVI Empreendimentos e Participações Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 15º andar, conjunto 1502, parte, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 08.839.112/0001-42.

“Centro”:

Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

“CCI”:

Cédula de Crédito Imobiliário emitida, nesta data, pela Cedente, por meio da Escritura de CCI, com lastro nos Créditos Imobiliários.

“CETIP”:

CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230 – 11º andar, instituição autorizada pelo Banco Central a prestar serviços de custódia escritural de ativos e de liquidação financeira.

“Condições Precedentes”:

condições previstas no item 4.3 do Contrato de Cessão, conforme Anexo V deste Termo, cujo atendimento cumulativo é requisito para a eficácia da cessão dos Créditos Imobiliários.

“Conta Corrente”:

conta corrente nº 296.809-6 mantida junto ao Banco Bradesco S.A., Agência 3395, de titularidade da Emissora, ou qualquer outra conta a ser por ela futuramente indicada, com prévia e expressa anuência do Bradesco, na qual os recursos oriundos da liquidação dos Créditos Imobiliários serão recebidos.

“Contrato de Cessão”:

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos, firmado entre a Cedente, a Emissora e a Fiadora, nesta data, por meio do qual os Créditos Imobiliários representados pela CCI bem como suas garantias foram cedidos pela Cedente à Emissora.

“Contrato de Locação”:

Instrumento Particular de Contrato de Locação com Condições Suspensivas e Resolutivas e Outras Avenças, celebrado em 17 de maio de 2007, entre a Locatária, a MATEC Projetos de Engenharia Civil S/S Ltda. e a Luft Logística e Armazéns Gerais Ltda., e posteriormente aditado pelos termos aditivos celebrados em 01 de junho de 2007, 05 de

junho de 2007, 03 de setembro de 2007, 23 de abril de 2008, 19 de maio de 2008 e 02 de fevereiro de 2009, conforme Anexo II ao presente Termo.

“Créditos Imobiliários”

ou “Direitos

Creditórios”:

saldo devedor dos direitos creditórios oriundos do Contrato de Locação, representados pela CCI.

“CRI”:

Certificado de Recebíveis Imobiliários, títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados na CCI e de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, considerados como valor mobiliário pela Resolução CMN n.º 2.517, de 29 de junho de 1998.

“CVM”:

Comissão de Valores Mobiliários.

“Data de Verificação”:

conforme definido no item 2.6. do presente Termo.

“Dia Útil”:

qualquer dia que haja expediente bancário no Município de São Paulo, Estado de São Paulo.

“Emissão”:

124ª Série da 2ª Emissão de CRI da Emissora.

“Emissora”:

CIBRASEC – Companhia Brasileira de Securitização, acima qualificada.

“Escritura de CCI”:

Instrumento Particular de Escritura de Emissão da CCI, firmado nesta data pela Cedente.

“Fiadora”:

BR Properties S.A., acima qualificada.

“Fianças”:

fianças prestadas pela Fiadora em benefício da Emissora, nos termos do Contrato de Cessão e da Escritura de CCI.

“Garantias”:

a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas, as

Fianças, a coobrigação da Cedente nos termos do Contrato de Cessão, e o Seguro quando mencionados em conjunto.

“Imóvel”:

imóvel objeto do Contrato de Locação, registrado no Registro de Imóveis de Cotia-SP, na Matrícula nº 91.708, com a seguinte descrição: uma área de terras, constituída das ÁREAS “A/B/E e C” situada no Bairro do Itaqui, na altura do km 33+630 metros da Rodovia SP-29, no município de Itapevi, comarca de Cotia, Estado de São Paulo, e assim descrita: “Inicia no ponto “I” localizado na esquina formada pela Avenida Portugal e a Rua Argeu Augusto de Moraes; daí, segue margeando a Rua Argeu Augusto de Moraes por uma distância de 4,31 metros até encontrar o ponto “I1”; daí deflete à direita em um ângulo de 149°38’ segue em linha reta na distância de 3,14 metros até encontrar o ponto “I2”, daí deflete à direita em um ângulo de 120°54’ e segue em linha reta em uma distância de 27,25 metros até encontrar o ponto “I3”, daí deflete à direita em um ângulo de 170°22’ e segue em linha reta em uma distância de 164,67 metros até encontrar o ponto “I4”; daí segue em linha reta, margeando a Rua Argeu Augusto de Moraes por uma distância de 347,66 metros até encontrar o ponto “P1”; daí deflete à esquerda, confrontando a Rua Argeu Augusto de Moraes por uma distância de 13,21 metros até encontrar o ponto “P2”; daí deflete à direita com um ângulo de 78°34’ e segue por uma distância de 126,90 metros até encontrar o ponto “P4”, daí deflete à esquerda e segue por uma distância 13,00 metros até encontrar o ponto “P3”; daí deflete à esquerda e segue por uma distância de 124,00 metros até encontrar o ponto “P”; daí deflete à direita com um ângulo de 13°28’ e segue por uma distância de 140,31 metros até encontrar o ponto “Q” defletindo à direita e seguindo por uma distância de 90,00 metros confrontando com propriedade de Odimir José de Moraes, até encontrar o ponto “R” junto à faixa de domínio da Rodovia SP-29, daí seguindo o traçado da Rodovia SP-29 sentido Itapevi, por uma distancia de 255,00 metros, confrontando com a Rodovia SP-29 até encontrar o ponto “D”, na lateral da Rodovia SP-29; daí, deflete à direita e segue o traçado da Rodovia SP-29, sentido Itapevi, por uma distância de 71,82 metros, até encontrar o ponto “D3”; daí, deflete à direita e segue confrontando com Área Verde “B” na distância de 378,37 metros, até encontrar o ponto “D2” na divisa da Área Verde “C”; daí, deflete à direita e segue confrontando com a mesma Área Verde “C” na distância de 8,00 metros até encontrar o ponto “E3”; daí deflete à direita com um ângulo de 30°35’ e segue por uma distância de 11,29 metros até encontrar o ponto “E2”; daí, segue

uma linha reta paralelamente ao terreno de propriedade da MGM Empresa de Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda por uma distância de 73,15 metros até encontrar o ponto “E1”; daí deflete à esquerda e segue em linha reta na distância de 13,25 metros confrontando com a mesma Área Verde “C”, até encontrar o ponto “H5”, daí deflete à direita e segue em linha reta na distância de 154,77 metros confrontando com a Área Verde “A”, até encontrar o ponto “H4”, daí deflete à esquerda e segue em linha reta na distância de 141,73 metros confrontando com a mesma Área Verde “A”, até encontrar o “H3” localizado na lateral da Avenida Portugal, daí, deflete à direita e segue margeando a Avenida Portugal na distância de 61,00 metros até encontrar o ponto “I” onde teve início a presente descrição, encerrando a área total de 116.423,00 metros quadrados.

“Instituição Custodiante”:

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., responsável pela custódia da CCI, já qualificado no preâmbulo deste Termo.

“Instrução CVM 414/04”:

Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, e suas alterações posteriores.

“Instrução CVM 400/03”:

Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores.

“Instrução CVM 443/06”:

Instrução CVM nº 443, de 08 de dezembro de 2006.

“Instrução CVM 28/83”:

Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, e suas alterações posteriores.

“Investidor”:

Bradesco, ou qualquer futuro titular do CRI, a qualquer título.

“IPE”:

Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM.

“Lei nº 9.307/96”:

Lei 9.307, de 23 de setembro de 1996, que dispõe sobre a arbitragem.

“Locatária”: a locatária do Imóvel, Farma Logística e Armazéns Gerais Ltda., com sede no município de Itapevi, Estado de São Paulo, na Av. Portugal, nº1.100, inscrita no CNPJ sob o nº 04.019.475/0001-80.

“Pagamentos Adicionais pela Cessão”: conforme definido no item 2.8. do presente Termo.

“Parcela Contratual Atualizada”: conforme definido no item 2.6. do presente Termo.

“Patrimônio Separado”: patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, (i) pelos Créditos Imobiliários, e (ii) pelas Garantias, patrimônio esse que não se confunde com o patrimônio da Emissora e que se destina exclusivamente à liquidação do CRI a que estiver afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais.

“Quantidade Mínima Mensal Atualizada”: conforme definido no item 2.6. do presente Termo.

“Regime Fiduciário”: na forma do art. 9.º da Lei n.º 9.514/1997, a Emissora institui regime fiduciário com a constituição do Patrimônio Separado, o qual abrange os Créditos Imobiliários, seus acessórios e garantias vinculados à Emissão realizada por meio do presente Termo e se destina exclusivamente à liquidação do CRI a que estiver afetado.

“Restituição Parcial do Valor de Cessão”: conforme definido no item 2.7. do presente Termo.

“Retrocessão”: conforme definido no item 4.4 do Contrato de Cessão.

“Seguro”: seguro patrimonial para a cobertura de danos causados ao Imóvel, nos termos da apólice nº 224.800-0, com data de emissão em 27 de outubro de 2009, que passou a vigorar a partir de 13 de outubro de 2009, e tem como seguradora a Sul América Cia. Nacional de Seguros, que, através do Contrato de Cessão, nos termos de seu item 2.1, foi cedido juntamente com os Créditos Imobiliários e suas garantias à Emissora,

conforme previsto no Contrato de Cessão.

“Termo”:
o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários.

“TR”:
índice de correção básica dos depósitos de poupança, que atualmente utiliza-se da Taxa Referencial – TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil.

“Tribunal de Arbitragem”:
conforme definido no item 23.5. do presente Termo.

“Valor da Cessão”:
valor de R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de Reais) a ser pago pela Emissora à Cedente, observados os itens 3.2.3, 3.2.4, 3.2.5, 3.2.6 e 4.3 do Contrato de Cessão.

“Vencimento Antecipado”:
a liquidação antecipada do Patrimônio Separado, que poderá ocorrer nas hipóteses previstas no item 11.4 e no Anexo IV deste Termo.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, ao CRI de sua 2ª Emissão, 124ª Série, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo, sendo certo que na Data de Emissão do CRI, a CCI não estará registrada no sistema da CETIP.

2.2. A Emissora declara que foram vinculados ao presente Termo, Créditos Imobiliários de sua titularidade, cujo saldo devedor total, na presente data, é de R\$ 76.802.833,80 (setenta e seis milhões, oitocentos e dois mil e oitocentos e trinta e três reais e oitenta centavos).

2.2.1. Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo encontram-se representados pela CCI, emitida pela Cedente sob a forma escritural, na forma da Lei n.º 10.931/04.

2.2.2. A Escritura de CCI encontra-se em fase de averbação no Ofício de Registro de Imóveis de Cotia, na Matrícula do Imóvel, e depositada junto à Instituição Custodiante, nos termos dos Parágrafos 4º e 5º do Artigo 18 da Lei n.º 10.931/04, a qual integra o Anexo I deste Termo.

- 2.3. Os Créditos Imobiliários serão transferidos à Emissora pela Cedente, nos termos do Contrato de Cessão, mediante a averbação da Escritura de CCI no Ofício de Registro de Imóveis de Cotia, na Matrícula do Imóvel, conforme item 2.2.2 acima, sendo que a transferência da CCI da Cedente para a Emissora será realizada por meio de negociação na CETIP, também nos termos previstos no Contrato de Cessão.
- 2.4. Pela aquisição dos Créditos Imobiliários nos termos do Contrato de Cessão, a Emissora pagará à Cedente o Valor da Cessão, quando do atendimento das Condições Precedentes, ficando certo que, mediante autorização expressa do Bradesco e a exclusivo critério desse, a Emissora poderá, ainda que não haja o atendimento de todas as Condições Precedentes, realizar o pagamento do Valor da Cessão, desde que as condições estipuladas no item 2.5.1 do Contrato de Cessão tenham sido cumpridas.
- 2.5. Mesmo após pagamento do Valor da Cessão pela Emissora, o Valor da Cessão poderá ser reduzido em razão das Restituições Parciais do Valor de Cessão ou acrescido dos Pagamentos Adicionais pela Cessão, nos termos dos itens abaixo. As obrigações de pagamento relacionadas à Restituições Parciais do Valor de Cessão e Pagamentos Adicionais pela Cessão somente serão extintas mediante a liquidação integral das obrigações de pagamento do CRI, conforme disposto neste Termo.
- 2.6. No Dia Útil subsequente à data de vencimento das obrigações de pagamento dos valores relativos aos alugueis, nos termos do Contrato de Locação, de cada mês-calendário ("Data de Verificação"), o valor dos Créditos Imobiliários, reajustados até o mês de apuração com base no índice estabelecido no Contrato de Locação ("Parcela Contratual Atualizada"), será comparado com o valor da quantidade mínima mensal atualizada, conforme Anexo VIII do Contrato de Cessão ("Quantidade Mínima Mensal Atualizada"), corrigida com base no índice de correção básica dos depósitos de poupança, que atualmente utiliza-se da Taxa Referencial – TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil ("TR"), do dia 27 de cada mês calendário.
- 2.7. Quando, na Data de Verificação, o valor da Parcela Contratual Atualizada for superior ao valor da Quantidade Mínima Mensal Atualizada, a diferença entre esses valores será restituída pela Emissora à Cedente, no prazo de até 1 (um) Dia Útil a contar da data de recebimento pela Emissora dos correspondentes Créditos Imobiliários ("Restituição Parcial do Valor de Cessão").
- 2.8. Quando, na Data de Verificação, o valor da Parcela Contratual Atualizada for inferior ao valor da Quantidade Mínima Mensal Atualizada, a diferença entre esses valores será paga pela Cedente à Emissora, em até 1 (um) Dia Útil da data de vencimento da respectiva parcela dos Créditos Imobiliários ("Pagamento Adicional pela Cessão"), mediante depósito na Conta Corrente em recursos livres e imediatamente disponíveis.
- 2.9. No caso de mora pela Cedente na realização dos pagamentos previstos no item 2.8 acima, a Quantidade Mínima Mensal Atualizada continuará a ser corrigida e estará sujeita aos juros e demais

encargos previstos na Cláusula Quinta abaixo até o seu efetivo pagamento integral à Emissora. Caso a Emissora atrase na realização dos pagamentos previstos no item 2.7 acima, arcará, sobre os valores por ela aqui devidos, com multa de 1%, ficando os valores então devidos sujeitos à correção monetária até o seu pagamento à Cedente, observado ainda o disposto na Escritura de CCI.

- 2.10. Exceto nos casos de erro manifesto, os cálculos realizados pela Emissora, nos termos dos itens 2.6. a 2.8., acima, serão finais e obrigarão a Cedente.
- 2.11. Se a TR for extinta ou deixar de ser o índice de reajuste aplicável aos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), a Quantidade Mínima Mensal Atualizada deverá ser apurada pelo índice que vier a ser utilizado para o reajuste dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física). No caso de extinção da Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), adotar-se-á, como parâmetro de cálculo de tal valor, o investimento que for expressamente indicado por lei ou pelo Governo Federal para tomar o seu lugar, utilizando-se o índice que for aplicado para esse investimento, ou, na falta de investimento que o substitua, o índice que vier a ser fixado por lei ou pelo Governo Federal.

2.11.1. Havendo alteração do critério de cálculo de recomposição do valor dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), adotar-se-á, para o cálculo da Quantidade Mínima Mensal Atualizada, o índice que servir de base para o reajuste dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física) no novo critério.

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DO CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

- 3.1. O CRI da Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, decorrentes do Contrato de Locação, possui as seguintes características:
- a) Emissão: 2ª;
 - b) Série: 124ª;
 - c) Quantidade de CRI: 01 (um);
 - d) Valor Global da Série: R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais);
 - e) Valor Nominal Unitário: R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais);
 - f) Prazo de Amortização: 99 meses;
 - g) Remuneração (juros): 11% a.a. (onze por cento ao ano) efetivo;
 - h) Periodicidade de Pagamento (Amortização + Juros): mensal;
 - i) Regime Fiduciário: Sim;
 - j) Garantia Flutuante: Não há;
 - k) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
 - l) Data de Emissão: 27 de novembro de 2009;
 - m) Local de Emissão: São Paulo, SP;
 - n) Local de Pagamento: São Paulo, SP;
 - o) Data do Primeiro Pagamento: 27/12/2009;

- p) Data de Vencimento: 27/02/2018;
q) Taxa de Amortização: Variável, de acordo com o Anexo III do presente Termo.

3.1.1 O CRI será registrado para distribuição na CETIP.

- 3.2. Considerando que o CRI será subscrito e integralizado por um único investidor, em lote único e indivisível, a Emissora irá requerer à Comissão de Valores Mobiliários a dispensa automática de registro de oferta pública do CRI, nos termos do art. 5º da Instrução CVM 400/03.
- 3.3. Na hipótese da concessão da dispensa de registro de oferta pública do CRI, de que trata o inciso II, art. 5º da Instrução CVM 400/03, eventual negociação do CRI no mercado secundário será considerada como uma nova oferta, devendo, portanto, ser submetida à CVM para registro, nos termos do parágrafo 2º do art. 2º da Instrução CVM 400/03.

CLÁUSULA QUARTA – INTEGRALIZAÇÃO DO CRI

- 4.1. O CRI será integralizado em moeda corrente nacional, em uma única parcela, no ato da subscrição.
- 4.2. A integralização será realizada mediante crédito na conta a ser indicada pela Emissora ao Investidor.

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

5.1.1 Cálculo do saldo devedor unitário dos CRIs, com atualização monetária:

$$SDa = SD \times C, \text{ onde:}$$

SDa = Valor Nominal unitário do CRI, atualizado para a Data de Aniversário no mês atual, antes da amortização correspondente ao mês atual, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SD = Valor Nominal unitário do CRI relativo ao mês de emissão ou mês anterior ao da atualização a aplicar, antes da amortização correspondente ao mês atual, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator resultante do produtório das TR's utilizadas, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{TR_k}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{dut}} \right], \text{ onde:}$$

n = Número total de TR's consideradas entre a data de emissão, incorporação de juros ou última amortização, se houver, e a data de atualização, pagamento ou vencimento;

TR_k = Taxas Referenciais (TR's) do dia 27 de cada mês-calendário, divulgadas pelo Banco Central do Brasil;

dut = Número total de dias úteis do período de vigência da TR_k.

dup = Número total de dias úteis entre a data de emissão do CRI ou a data de aniversário anterior e a data de atualização. Considera-se data de aniversário o dia 27 de cada mês.

5.1.2 Cálculo dos Juros:

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

J = Valor unitário dos juros acumulados na data de atualização. Valor em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = conforme definido acima, sub-cláusula 5.1.1;

Fator de Juros = Fator de juros fixos calculado com 09 (nove) casas decimais, sem arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir.

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

onde:

$i = 11,00\%$.

$dcp =$ Número de dias corridos entre a data de emissão ou a data de aniversário mensal anterior e a data de atualização.

$dct =$ Número de dias corridos existente entre a data de emissão e a primeira data de aniversário, ou entre a data de aniversário mensal anterior e a próxima data de aniversário.

5.1.3 Cálculo da Amortização mensal:

$AMi = (SDa \times Tai)$, onde:

$AMi =$ valor unitário da i -ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$SDa =$ conforme definido acima, sub-cláusula 5.1.1.

$Tai =$ a i -ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com o Anexo IX do Contrato de Cessão.

5.1.4 Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora 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.

5.1.5 Se a TR for extinta ou deixar de ser o índice de reajuste aplicável aos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), os valores devidos nos termos do presente Termo devem ser atualizados pelo índice que vier a ser usado para o reajuste dos depósitos da Caderneta de Poupança Livre (pessoa física). No caso de extinção da Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), adotar-se-á, como parâmetro de atualização das parcelas, o investimento que for expressamente indicado por lei ou pelo Governo Federal para tomar o seu lugar, utilizando-se o

índice que for aplicado para esse investimento, ou, na falta de investimento que o substitua, o índice que vier a ser fixado por lei ou pelo Governo Federal.

5.1.5.1 Havendo alteração do critério de cálculo de recomposição do valor dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), adotar-se-á, para a atualização dos CRIs, o índice que servir de base para o reajuste dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física) no novo critério.

5.1.5.2 A ocorrência de majoração da taxa de juros incidente sobre os depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física) implicará a elevação da correspondente taxa mensal de remuneração dos CRIs, nos mesmos números de pontos percentuais correspondentes à elevação da taxa de juros incidentes sobre os depósitos em Caderneta de Poupança (pessoa física).

CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DO CRI

6.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo, exclusivamente mediante acordo com os titulares do CRI representado pelo Agente Fiduciário, promover a amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado do CRI vinculado ao presente Termo.

6.2. A amortização extraordinária será efetuada sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançará, o CRI, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento.

6.3. Não obstante o disposto supra, em caso de amortização antecipada total ou parcial, ou de Retrocessão dos Créditos Imobiliários que lastreiam o CRI, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para amortização extraordinária do CRI, no mês subsequente à ocorrência do evento, na data de pagamento da amortização ordinária programada, desde que a Emissora seja comunicada pela Cedente com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência, ou no 2º (segundo) Dia Útil seguinte à liquidação e recebimento pela Emissora dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, em caso de não comunicação com aquela antecedência.

6.3.1. No caso de amortização extraordinária parcial, a nova tabela de pagamentos de amortização e juros do CRI, com os valores devidamente alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada previamente ao Agente Fiduciário e à CETIP.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como os com relação à própria Emissora, mediante publicação na imprensa, assim como prontamente informar,

no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito o referido fato relevante.

7.2. A Emissora obriga-se a elaborar um relatório anual e colocá-lo à disposição dos titulares do CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o décimo quinto dia do mês subseqüente ao fechamento do respectivo ano, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação ao CRI.

7.2.1 O referido relatório anual deverá incluir:

- a) data de emissão do CRI;
- b) saldo devedor do CRI;
- c) critério de correção do CRI;
- d) valor pago aos titulares do CRI no mês;
- e) data de vencimento final do CRI;
- f) valor recebido da Locatária.

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

7.4. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos titulares do CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados ao CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos titulares do CRI.

7.5. A Emissora obriga-se a fornecer aos titulares do CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

7.6. As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades:

- a) a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nos instrumentos que os originaram, apurando e informando à Locatária ou à Cedente, conforme o caso, os valores devidos, nos termos da CCI e do Contrato de Cessão;

- b) o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários e das obrigações pecuniárias da Cedente nos termos do Contrato de Cessão, inclusive a título de amortização extraordinária ou liquidação antecipada dos débitos, deles dando quitação;
- c) a emissão dos termos de liberação de garantia, que deverá ocorrer no prazo de até 30 (trinta) dias, sob supervisão do Agente Fiduciário, quando liquidados todos os compromissos contratuais; e
- d) envio da notificação à Fiadora nos termos da alínea (e) do item 8.1 abaixo, e/ou à Cedente, conforme o caso, nos termos estabelecidos no Contrato de Cessão e na Escritura de CCI, para que realize o pagamento do Valor Solicitado (termo definido no item 5.4.8 do Contrato de Cessão), quando aplicável.

CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS

8.1. Foram constituídas as Garantias abaixo indicadas para os Créditos Imobiliários, as quais cobrem as obrigações totais do CRI perante os seus respectivos titulares:

a) Regime Fiduciário: com a constituição do Patrimônio Separado, abrangendo os Créditos Imobiliários representados pela CCI, seus respectivos acessórios e Garantias, destinados exclusivamente à liquidação do CRI a que estiverem afetados, sendo certo que na data de emissão do CRI, a CCI não estará registrada no sistema da CETIP;

b) Alienação Fiduciária de Imóvel: em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como do cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Cedente e pela Fiadora no Contrato de Cessão e na Escritura de CCI, sendo certo que na data de emissão do CRI, a Alienação Fiduciária de Imóvel encontra-se em fase de registro no competente Cartório de Registro de Imóveis;

c) Alienação Fiduciária de Quotas: em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como do cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Cedente e pela Fiadora no Contrato de Cessão e na Escritura de CCI, sendo certo que na data de emissão do CRI, ainda não terá sido realizada a alteração do contrato social da Cedente prevendo a Alienação Fiduciária de Quotas. Referida alteração será realizada nos termos do instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas;

d) Seguro: conforme previsto na Cláusula Primeira acima; e

e) Fianças: fianças prestadas pela Fiadora em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como do cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão e na Escritura de CCI, sendo certo que o Contrato de Cessão, na data de assinatura deste Termo, ainda não foi registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos. As fianças são

exigíveis da Fiadora de acordo com as condições e prazos estabelecidos na Escritura de CCI e no Contrato de Cessão, em especial em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação pela Fiadora, enviada pela Emissora, por meio de correspondência ou fax, informando o valor a ser pago pela Fiadora.

CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Na forma do Artigo 9º da Lei n.º 9.514/97, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e respectivas Garantias vinculados ao presente Termo, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão do CRI.

9.2. Os Créditos Imobiliários e as Garantias sob regime fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio da Emissora, até que se complete o resgate do CRI.

9.3. Na forma do Artigo 11 da Lei n.º 9.514/97, os Créditos Imobiliários e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou de execução por quaisquer dos credores, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes ao CRI.

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.

9.4.1 Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM 414/04, a Emissora declara que:

a) a custódia dos Créditos Imobiliários, envolvendo a guarda e conservação dos documentos que lhes dão origem, será realizada pela Cedente; e

b) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão exercidas pela Emissora, cabendo à Emissora: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) a apuração e informação à Cedente do valor devido mensalmente; (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Corrente; (iv) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, e mediante anuência expressa do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação de garantias, e (v) cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários.

9.5. A verificação e acompanhamento da ocorrência de quaisquer dos eventos de Vencimento Antecipado e de Retrocessão, exceto pelo controle dos pagamentos dos Créditos Imobiliários nas suas respectivas datas de vencimento, serão efetuados pelo Investidor, a qualquer título, a quem