



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI  
DA 128ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA**

**CIBRASEC – COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**

*COMPANHIA ABERTA*

CNPJ/MF Nº 02.105.040/0001-23



0009036

**12 DE FEVEREIRO DE 2010.**



## ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES.....	3
CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....	16
CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO.....	17
CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI .....	20
CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULOS DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO.....	20
CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI .....	23
CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	24
CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS.....	26
CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	29
CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO .....	30
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE .....	34
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	35
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: ASSEMBLÉIA GERAL.....	36
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E CRONOLOGIA DE PAGAMENTOS DOS CRI .....	37
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES.....	39
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: PUBLICIDADE.....	41
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: REGISTRO DO TERMO.....	42
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: RISCOS .....	42
CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DISPOSIÇÕES GERAIS.....	46
CLÁUSULA VIGÉSIMA: NOTIFICAÇÕES .....	46
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: DA SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS .....	46



## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### I – PARTES

Pelo presente instrumento particular:

**CIBRASEC – COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima aberta, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.105.040/0001-23, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1439, 2ª Sobreloja, Bela Vista, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como “Emissora”); e

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



Firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários (“Termo”), para vincular os Créditos Imobiliários representados pelas Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da 2ª emissão, 128ª série, da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/1997 e demais legislações aplicáveis.

### 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:

3





**Agente Fiduciário:** Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada;

**Alienação Fiduciária:** Alienação Fiduciária dos 51 (cinquenta e um) Imóveis objeto dos Contratos de Compra e Venda com Alienação Fiduciária (tal como definidos abaixo nos itens ii e iii da definição de “Contratos de Compra e Venda” abaixo) constituída nos termos da Lei 9.514/97, pelos Devedores em favor das Cedentes, como garantia do pagamento dos respectivos Créditos Imobiliários. Tais garantias foram transferidas para a Emissora em razão do Contrato de Cessão, sendo que a formalização da cessão destas garantias também dar-se-á por meio da averbação de suas respectivas CCI's nas matrículas dos Imóveis, bem como da transferência das CCI, junto à CETIP, nos termos do artigo §1º do artigo 22 da Lei 10.931/04.

**Aquisição Compulsória:** Obrigação assumida pela Fiadora e Coobrigada, nos termos da cláusula 4.5. e seguintes do Contrato de Cessão e nos termos da cláusula 8.2.4.1. deste Termo, de adquirir cada um dos Créditos Imobiliários pelo valor do seu respectivo saldo devedor, projetado conforme o Anexo II do Contrato de Cessão (anexo este que está integralmente reproduzido no Anexo V deste Termo), nos casos em que ocorrerem os “Eventos de Aquisição Compulsória” (tal como definido abaixo).

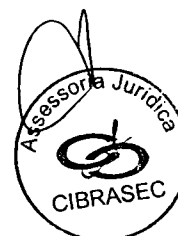




**CCI:** 57 (cinquenta e sete ) Cédulas de Crédito Imobiliário emitidas pelas Cedentes sob a forma escritural, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/2004, representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, sendo que (i) 6 (seis) delas não contam com garantia real, posto que representam Créditos Imobiliários decorrentes de Compromissos (tal como definidos no item “i” da definição de Contratos de Compra e Venda, abaixo) e que (ii) 51 (cinquenta e uma) contam com garantia real imobiliária consistente de Alienação Fiduciária dos Imóveis, uma vez que representam os Créditos Imobiliários decorrentes de Contratos de Compra e Venda com Alienação Fiduciária.

**Cedente 1 :** Even Construtora e Incorporadora S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.470.988/0001-65, com sede nesta Capital do Estado de São Paulo, Rua Funchal, nº 418, 29º pavimento, conjunto nº 2901, sala 07, Condomínio e-Tower, titular e cedente de 70% (setenta por cento), dos Créditos Imobiliários decorrentes da comercialização dos Imóveis do Empreendimento Edifício The View Brooklin, nos termos do Contrato de Cessão, e também Fiadora e Coobrigada das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Cessão.

**Cedente 2:** JCR Construção Civil Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.847.075/0001-03, com sede nesta Capital do Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 584 – 20º andar, titular e cedente de 30% (trinta por cento), dos Créditos Imobiliários decorrentes da comercialização dos Imóveis do Empreendimento Edifício The View Brooklin, nos termos do Contrato de Cessão;





**Cedente 3:** Terra Vitris Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 07.399.424/0001-10, com sede nesta Capital do Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 29º pavimentos, conjunto 2901, sala 4-M, Condomínio e-Tower, titular e cedente dos Créditos Imobiliários decorrentes da comercialização dos Imóveis do Empreendimento Condomínio Terra Vitris, nos termos do Contrato de Cessão;

**Cedente 4:** Norteven Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.370.395/001-87, com sede nesta Capital do Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 29º pavimento, conjunto nº 2901, sala 07, Condomínio e-Tower, titular e cedente de 80% (oitenta por cento), dos Créditos Imobiliários decorrentes da comercialização dos Imóveis do Empreendimento Condomínio Club Park Santana, nos termos do Contrato de Cessão;

**Cedente 5:** Ataliba Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 07.617.612/0001-77, com sede nesta Capital do Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, nº 498, unidade 31, sala 02, Pinheiros, titular e cedente de 20% (vinte por cento), dos Créditos Imobiliários decorrentes da comercialização dos Imóveis do Empreendimento Condomínio Club Park Santana, nos termos do Contrato de Cessão;

**Cedente 6:** City Projects Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.885.850/0001-75, com sede nesta Capital do Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 29º pavimento, conjunto nº 2901, sala 07, Condomínio e-Tower, titular e cedente dos Créditos Imobiliários, decorrentes da comercialização dos Imóveis dos Empreendimentos (i) Edifício Azuli Vila Mariana, (ii) Condomínio Edifício Icon, (iii) Edifício Personale Campo Belo, (iv) Edifício Morumbi Trend e (v) Condomínio Conjunto Residencial Solar Horto do Ypê, nos termos do Contrato de Cessão;

6

Assessoria Jurídica  
CIBRASEG



**Cedente 7:** Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.792.741/0001-00, com sede nesta Capital do Estado de São Paulo, Rua Funchal, nº 418, 29º pavimento, conjunto nº 2901, sala 07, Condomínio e-Tower, titular e cedente dos Créditos Imobiliários decorrentes da comercialização dos Imóveis do Empreendimento Edifício Wingfield Perdizes, nos termos do Contrato de Cessão;

**Cedentes:** A Cedente 1, a Cedente 2, a Cedente 3, Cedente 4, Cedente 5, Cedente 6 e a Cedente 7, quando denominadas em conjunto;

**Cessão Fiduciária:** Cessão fiduciária dos Créditos Imobiliários Cedidos Fiduciariamente, constituída nos termos da Lei 9.514/97 pelas Cedentes, em favor da Emissora, em garantia da manutenção do fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, nos termos da cláusula sétima do Contrato de Cessão. Nos termos da cláusula 7.1. do Contrato de Cessão, foi feita a Cessão Fiduciária de 15% (quinze por cento) das parcelas dos Contratos de Compra e Venda, tal como relacionadas no Anexo III do Contrato de Cessão, integralmente reproduzido no Anexo VI deste Termo, sendo certo que o mecanismo para recebimento e, eventual devolução destes valores às Cedentes, encontram-se abaixo descritos na cláusula 8.2.2. deste Termo;

**Cessão Plena:** Cessão Plena de 85% (oitenta e cinco por cento) das parcelas dos Contratos de Compra e Venda, tal como descritas e caracterizadas no Anexo II do Contrato de Cessão (anexo este que está reproduzido no Anexo V deste Termo), ou seja, atualizadas mensalmente, utilizando-se como base o IGPM/FGV publicado dois meses antes ao do vencimento das parcelas;

7

Assessoria Jurídica  
CIBRASEC



**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;

**Código Civil:** Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alterações posteriores;

**Conta Centralizadora:** Conta corrente nº 296.812-6, Agência 3395-2, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora, ou outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito, na qual os Créditos Imobiliários serão recebidos, que sempre integrará o patrimônio separado desta Emissão;

**Contrato de Cessão:** O Instrumento Particular de Cessão de Recebíveis firmado em 18/12/2009, entre a Emissora, na qualidade de Cessionária, as Cedentes, e a Even Construtora e Incorporadora Ltda., na qualidade de fiadora e coobrigada, por meio do qual os Créditos Imobiliários e as CCIs que os representam, dentre outras avenças, foram cedidos pelas Cedentes à Emissora, que ficou investida no direito de cobrar e receber as prestações dos Créditos Imobiliários que vencerem entre os meses de fevereiro de 2010 e abril de 2019, inclusive os meses de início e fim do mencionado período. Por meio do Contrato de Cessão aqui referido, convencionou-se que, não obstante alguns dos Contratos de Compra e Venda serem reajustados mensalmente pelo IGPM/FGV e outros pelo IPCA/IBGE, as Cedentes se obrigaram a sempre propiciar, e a Fiadora e Coobrigada se obrigou a assegurar, o recebimento das prestações projetadas para cada um dos Contratos de Compra e Venda, conforme descrito no Anexo II do Contrato de Cessão (que está reproduzido no Anexo V deste Termo), atualizadas mensalmente, utilizando-se como base o IGPM/FGV publicado dois meses antes ao do vencimento das parcelas;

8

Assessoria Jurídica  
CIBRASEC





**Contratos de Compra e Venda:** Quando referidos em conjunto os (i) 6 Compromissos de Compra e Venda (“Compromissos”), representados por CCI sem garantia real, (ii) 2 Instrumentos Particulares de Compra e Venda com Alienação Fiduciária e (iii) 49 Escrituras de Compra e Venda com Alienação Fiduciária (“Contratos de Compra e Venda com Alienação Fiduciária”), “ii” e “iii” representados por CCI com garantia real. Todos os Contratos de Compra e Venda foram firmados entre as competentes Cedentes e os Devedores e formalizam a comercialização dos Imóveis.

**Coordenador Líder:** PETRA – Personal Trader Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A, instituição financeira, com sede na Rua Pasteur, 463 – 11º andar, Batel – Curitiba – Estado do Paraná – PR, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.317.692/0001-94;

**Créditos Imobiliários Cedidos Fiduciariamente:** 15% (quinze) por cento das prestações mensais (principal e juros remuneratórios), calculadas sobre o saldo devedor dos Contratos de Compra e Venda, tal como descritas no Anexo III do Contrato de Cessão, ou seja atualizadas mensalmente pelo IGPM/FGV, utilizando-se como base o índice publicado dois meses antes ao do vencimento das parcelas. Esse percentual das prestações mensais foi cedido fiduciariamente pelas Cedentes em favor da Cessionária, nos termos do Contrato de Cessão e nos termos da cláusula 8.2.2., em garantia da manutenção do fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, previsto do Anexo II do Contrato de Cessão (Anexo V deste Termo);

9

Assessoria Jurídica  
CIBRASEC



**Créditos Imobiliários**

**Cedidos Plenamente:**

85% (oitenta e cinco) por cento das prestações mensais (principal e juros remuneratórios), calculadas sobre o saldo devedor dos Contratos de Compra e Venda, sendo certo que nos termos do Contrato de Cessão, as Cedentes se obrigaram a sempre propiciar, e a Fiadora e Coobrigada se obrigou a assegurar, o recebimento das prestações projetadas para cada um dos Contratos de Compra e Venda, tal como descritas no Anexo II do Contrato de Cessão (Anexo V deste Termo), ou seja atualizadas mensalmente pelo IGPM/FGV, utilizando-se como base o índice publicado dois meses antes ao do vencimento das parcelas. Os créditos Imobiliários Cedidos Plenamente à Emissora encontram-se perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo II ao Contrato de Cessão (e no Anexo V deste Termo); [

**Créditos Imobiliários:**

100% (cem por cento) das prestações mensais (principal e juros remuneratórios), perfeitamente descritas e caracterizadas no Anexo I do Contrato de Cessão, anexo este que se encontra integralmente reproduzido no Anexo IV deste Termo, calculadas sobre o saldo devedor dos Contratos de Compra e Venda, sendo certo que nos termos do Contrato de Cessão, as Cedentes se obrigaram a sempre propiciar, e a Fiadora e Coobrigada se obrigou a assegurar, o recebimento das prestações projetadas para cada um dos Contratos de Compra e Venda, tal como descritas no Anexo II do Contrato de Cessão (Anexo V deste Termo), ou seja, atualizadas mensalmente pelo IGPM/FGV, utilizando-se como base o índice publicado dois meses antes do vencimento das parcelas. Os Créditos Imobiliários são representados pelas CCI e abrangem todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Devedores, ou titulados pelas Cedentes, por força dos Contratos de compra e Venda, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações (contratuais, de seguros, de desapropriação total ou parcial dos Imóveis etc.), seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Compra e Venda;

**CRI:**

Os CRI da 128ª Série desta Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários; títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários e de emissão exclusiva das






companhias securitizadoras, considerados como valor mobiliário pela Resolução CMN nº 2.517, de 29 de junho de 1998;

- CVM:** Comissão de Valores Mobiliários;
- Data de Emissão:** 12 de fevereiro de 2010.
- Devedores:** Pessoas físicas ou jurídicas compradoras dos Imóveis por meio da celebração dos Contratos de Compra e Venda, responsáveis pelo pagamento dos Créditos Imobiliários;
- Dia Útil:** Todo e qualquer dia em que haja expediente bancário no Município de São Paulo, SP;
- Emissão:** A presente 2ª emissão e 128ª Série de CRI da Emissora;
- Empreendimento 1:** Edifício Azuli Vila Mariana, situado na Rua Joel Jorge de Melo, nº 600, na Saúde, 21º Sub-distrito, Distrito, Município Comarca e 14ª Circunscrição Imobiliária desta Capital do Estado de São Paulo, objeto da matrícula 165.897 do 14º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital (área maior), adiante denominado “Empreendimento 1” ou “Edifício Azuli Vila Mariana”;
- Empreendimento 2:** Condomínio Edifício Icon, situado na Rua João Cachoeira, nº 1325, no Jardim Paulista, 28º Sub-distrito, Distrito, Município Comarca e 4ª Circunscrição Imobiliária desta Capital do Estado de São Paulo, objeto da matrícula 160.504 do 4º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital (área maior), adiante denominado “Empreendimento 2” ou “Condomínio Edifício Icon”;
- Empreendimento 3:** Edifício Personale Campo Belo, situado na Rua Barão do Triunfo, nº 801, Vila Amália, Brooklin Paulista, 30º Sub-distrito, Ibirapuera, Distrito, Município Comarca e 15ª Circunscrição Imobiliária desta Capital do Estado de São Paulo, objeto da matrícula 169.201 do 15º Oficial de Registro Imóveis desta Capital (área maior), adiante

11



denominado “Empreendimento 3” ou “Edifício Personale Campo Belo”;

**Empreendimento 4:** Edifício Wingfield Perdizes, situado na Rua Pinto Gonçalves, nº 85, no 19º subdistrito, Distrito, Município Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária desta Capital do Estado de São Paulo, objeto da matrícula 112.061 do 2º Oficial de Registro Imóveis desta Capital (área maior), adiante denominado “Empreendimento 4” ou “Edifício Wingfield Perdizes”;

**Empreendimento 5:** Edifício Morumbi Trend, situado na Rua Heitor de Souza Pinheiro, nº 215 e na Avenida Marechal Juarez Távora e Rua Doutor Luiz Migliano, no 13º Subdistrito, Distrito, Município Comarca e 18ª Circunscrição Imobiliária desta Capital do Estado de São Paulo, objeto da matrícula 95.517 do 18º Oficial de Registro Imóveis desta Capital (área maior), adiante denominado “Empreendimento 5” ou “Edifício Morumbi Trend”;

**Empreendimento 6:** Edifício The View Brooklin, situado na Avenida Nova Independência, nº 1010, no Brooklin Paulista Novo, 30º Subdistrito, Ibirapuera, do Município e Comarca de São Paulo e 15ª Circunscrição Imobiliária desta Capital do Estado de São Paulo, objeto da matrícula 181.070 do 15º Oficial de Registro Imóveis desta Capital (área maior), adiante denominado “Empreendimento 6” ou “Edifício The View Brooklin”;

**Empreendimento 7:** Condomínio Conjunto Residencial Solar Horto do Ypê, situado na Rua Antonio Ambuba, s/nº, 29º Subdistrito, Santo Amaro, do município e comarca de São Paulo e 11ª Circunscrição Imobiliária desta Capital do Estado de São Paulo, objeto da matrícula 310.860 do 11º Oficial de Registro Imóveis desta Capital (área maior), adiante denominado “Empreendimento 7” ou “Condomínio Conjunto Residencial Solar Horto do Ypê”;

**Empreendimento 8:** Condomínio Club Park Santana, situado na Avenida Conceição, nº 97, 47º Subdistrito, Vila Guilherme, do município e comarca de São Paulo e

17ª Circunscrição Imobiliária desta Capital do Estado de São Paulo, objeto da matrícula 49.287 do 17º Oficial de Registro Imóveis desta Capital (área maior), adiante denominado “Empreendimento 8” ou “Condomínio Club Park Santana”;

**Empreendimento 9:** Condomínio Terra Vitris, situado na Rua Emboaçú, nº 01, Saúde, 21ª Subdistrito, do município e comarca de São Paulo e 14ª Circunscrição Imobiliária desta Capital do Estado de São Paulo, objeto da matrícula 144.102 do 14º Oficial de Registro Imóveis desta Capital (área maior), adiante denominado “Empreendimento 9” ou “Condomínio Terra Vitris”;

**Empreendimentos:** O Empreendimento 1, Empreendimento 2, Empreendimento 3, Empreendimento 4, Empreendimento 5, Empreendimento 6, Empreendimento 7, Empreendimento 8 e Empreendimento 9, quando denominados em conjunto;

**Escrituras de Emissão de CCI:** (i) 4 (quatro) Instrumentos Particulares de emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural, datados de 18/12/2009, firmados pelas respectivas Cedentes para a emissão das CCI sem garantia real, representativas dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Compromissos (tal como definidos no item i da definição de Contratos de Compra e Venda) e (ii) 8 (oito) Instrumentos Particulares de emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural, datados de 18/12/2009, firmados pelas respectivas Cedentes para a emissão das CCI com garantia real, representativas dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda Com Alienação Fiduciária (tal como definidos nos itens ii e ii da definição de Contratos de Compra e Venda);

**Eventos de Aquisição Compulsória:** A Fiadora e Coobrigada, nos termos do Contrato de Cessão, se obrigou a adquirir (“Aquisição Compulsória”) cada um dos Contratos de Compra e Venda: (i) que não preencham as condições estabelecidas no



13



Contrato de Cessão e em seus anexos; (ii) nos quais se tenha verificado a mora reiterada dos respectivos Devedores, assim considerada a falta de pagamento de 03 (três) prestações consecutivas, admitida a tolerância de 10 (dez) dias, a contar da data do vencimento da segunda delas; (iii) em que o Devedor do respectivo Contrato de Venda e Compra venha a questionar, em juízo, qualquer cláusula do seu respectivo contrato, especialmente, mas não se limitando, às cláusulas referentes às condições financeiras do Contrato de Compra e Venda; (iv) no qual o Devedor tenha, de qualquer forma, se manifestado a favor da rescisão do seu Contrato de Compra e Venda, por qualquer que seja o motivo; (v) no qual exista, ou venha a existir qualquer ação judicial envolvendo os Contratos de Compra e Venda, os Créditos Imobiliários e/ou os Imóveis, incluindo, mas não se limitando, a ações judiciais de cobrança de quotas condominiais e/ou de tributos imobiliários; (vi) que venham a registrar sinistro de danos físicos no imóvel e que não tiverem cobertura securitária para esse risco, vigente na data da Cessão do Crédito Imobiliário ou nos quais o imóvel objeto da garantia venha a perecer, sem qualquer tipo de substituição, reforço ou indenização à Emissora; e/ou (vii) nos quais haja recusa, pela seguradora, a qualquer tempo, de pagamento de sinistros de morte ou invalidez permanente dos Devedores, por qualquer motivo ou nos quais a morte ou invalidez permanente dos Devedores venha a gerar inadimplemento de mais de 3 (três) prestações consecutivas.

**Fiança e Coobrigação:**

Fiança e Coobrigação prestadas pela Fiadora e Coobrigada, nos termos da cláusula 4.1. e seguintes do Contrato de Cessão, em favor da Emissora, para garantir o cumprimento das obrigações assumidas pelas Cedentes no Contrato de Cessão, bem como para garantir as obrigações dos Devedores assumidas nos Contratos de Compra e Venda, tal como explicitado na cláusula 8.2.4. abaixo, deste Termo; .

**Fiadora e Coobrigada:**

Even Construtora e Incorporadora S.A, acima qualificada, fiadora e coobrigada, nos termos do Contrato de Cessão;

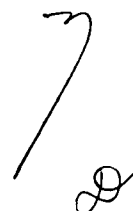
**Garantias:**

Quando mencionadas em conjunto, (i) o Regime Fiduciário, (ii) a Alienação Fiduciária, (iii) a Hipoteca, (iv) Cessão Fiduciária e (v) a



Fiança e a Coobrigação.

- Hipoteca:** Hipoteca constituída em favor da Emissora nos seguintes termos: ; (i) pela Cedente 3 sobre as unidades 41 e 182 do Edifício Terra ou Bloco A do Condomínio Terra Vitris, objetos, respectivamente, das matrículas 190.690 e 190.719 do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, (ii) pelas Cedente 4 e Cedente 5 sobre as unidades 141 e 193 da Torre A1 do Condomínio Club Park Santana, objetos, respectivamente, das matrículas 52.324 e 52.346 do 17º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e sobre a unidade 62 da Torre B2 do mesmo Empreendimento, objeto da matrícula 52.517 do 17º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, (iii) Pela Cedente 6 sobre a unidade 65 do Edifício Morumbi Trend, objeto da matrícula 174.586 do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. Os imóveis acima descritos foram negociados com os respectivos Devedores, por meio de Compromissos. Referida Hipoteca foi formalizada por meio do Instrumento Particular de Hipoteca, datado de 18/12/2009, e está em fase de registro nas matrículas dos Imóveis aqui descritos, para assegurar (i) o fiel cumprimento das obrigações assumidas no Contrato de Cessão, bem como (ii) as obrigações dos Devedores dos Compromissos;
- IGP-M:** Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
- IPCA:** Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.
- Imóveis:** As 57 (cinquenta e sete) unidades imobiliárias dos Empreendimentos objeto dos Contratos de Compra e Venda, celebrados entre as competentes Cedentes e os Devedores, tal como descrito no Anexo III deste Termo.
- Instituição Custodiante:** Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, acima qualificada;





- Investidor ou Titular dos CRI:** Os titulares dos CRI desta Emissão;
- Lei 10.931/04:** Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, e alterações posteriores;
- Lei 9.514/97:** Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, e alterações posteriores;
- Patrimônio Separado:** Totalidade dos Créditos Imobiliários, incluindo a Conta Centralizadora, submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio comum da Emissora, destinando-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, conforme estabelecido no artigo 11 da Lei nº. 9.514/97;
- Regime Fiduciário:** Regime patrimonial instituído pela Lei nº 9.514/97, que segrega os Créditos Imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, incluindo a Conta Centralizadora, do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral dos respectivos certificados, isentando os créditos de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;
- Termo:** O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 128ª da 2ª Emissão de CRI da Emissora;
- Oferta:** Esta oferta pública de valores mobiliários, no regime estabelecido na Instrução CVM 476/2009.

## CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, devidamente descritos no Anexo I ao presente Termo, aos CRI de sua 2ª emissão, 128ª série, conforme as características descritas na cláusula terceira, abaixo.



16





2.2. A Emissora declara que pelo presente Termo foram vinculados Créditos Imobiliários representados pelas CCI, de sua titularidade, com saldo devedor de R\$ 8.575.389,20 (oito milhões, quinhentos e setenta e cinco mil, trezentos e oitenta e nove reais e vinte centavos), na Data de Emissão.

2.2.1. Os Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo encontram-se representados pelas CCI emitidas por meio das Escrituras de Emissão de CCIs, na forma da Lei 10.931/04, sendo certo que aquelas que contam com garantia real, encontram-se, nesta data, em fase de averbação nos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis.

2.2.2. As CCI foram emitidas pelas respectivas Cedentes, algumas com e outras sem garantia real imobiliária, sendo certo que as vias originais encontram-se custodiadas junto à Instituição Custodiante das CCI, nos termos do § 4º do artigo 18 da mencionada Lei 10.931/04.

2.3. As CCI foram transferidas à Emissora por meio do Contrato de Cessão, sendo que a formalização desta Cessão e respectiva vinculação no âmbito da CETIP se darão com a efetiva transferência destes títulos à Emissora junto à CETIP.

2.4. A Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do art. 23 da Lei nº 10.931/04, emitirá declaração atestando a incidência do registro do regime fiduciário nas mencionadas CCI.

2.5. A Emissora ficará investida no direito de cobrar e receber as prestações dos Créditos Imobiliários a partir do mês de fevereiro de 2010 até o mês de abril de 2019, inclusive os meses de início e fim do mencionado período

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

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

- a) Emissão: 2ª;
- b) Série: 128ª;

17

Assessoria Jurídica  
CIBRASEC



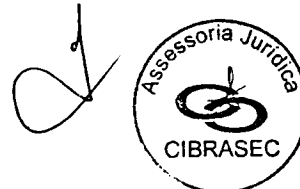
- c) Quantidade de CRI: 22 (vinte e dois);
- d) Valor Global da Série: R\$ 7.521.143,53 (sete milhões, quinhentos e vinte um mil, cento e quarenta e três reais e cinquenta e três centavos);
- e) Valor Nominal Unitário R\$ R\$ 341.870,16 (trezentos e quarenta e um mil, oitocentos e setenta reais e dezesseis centavos);
- f) Prazo Total: 111 (cento e onze) meses;
- g) Prazo de Amortização: 111 (cento e onze) meses;
- h) Índice de Atualização Monetária: IGPM/FGV, utilizando-se como base o índice publicado dois meses antes do vencimento das parcelas
- i) Juros Remuneratórios: 8,75% (oito inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano;
- j) Periodicidade de Pagamento de Amortização, Atualização Monetária e Juros Remuneratórios: mensal;
- k) Regime Fiduciário: Sim;
- l) Garantia Flutuante: Não;
- m) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
- n) Data de Emissão: 12/02/2010;
- o) Data do Primeiro Pagamento: 12/03/2010
- p) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- q) Data de Vencimento Final: 12/05/2019;
- r) Taxa de Amortização: Variável, conforme Anexo II.

3.2. Os CRI serão registrados para negociação na CETIP e distribuídos com a intermediação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do Artigo 2º da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476/09").

3.3. Os CRI serão objeto da Oferta em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09.

3.3.1. A Oferta é destinada apenas a Investidores que atendam às características de investidor qualificado, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004 ("Instrução CVM nº 409/04"), observado o previsto no artigo 4º da Instrução CVM nº 476/09 que

18



dispõe que: (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não-qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do art. 109 da Instrução CVM nº 409/04 deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da oferta, valores mobiliários no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

3.3.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476/09, os CRI da presente Oferta serão ofertados a, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 20 (vinte) Investidores.

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

I – a Oferta não foi registrada na CVM; e

II – os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476/09.

3.4. A Oferta será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro.

3.4.1 Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09 o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder (ou pela Emissora, em nome do Coordenador Líder) à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM 476/09.

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



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

3.5.1. Em decorrência do fato de a Oferta não ser registrada na CVM, conforme disposto na Cláusula 3.3. acima, a eventual negociação dos CRI da presente Emissão no mercado secundário, excetuada a hipótese de venda privada da totalidade da Emissão para um único investidor qualificado, conforme definido no subitem 3.3.1 acima, será considerada uma nova oferta e estará condicionada à concessão de registro de distribuição secundária da emissão pela CVM, nos termos dos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 1976 e do parágrafo 2º do artigo 2º da Instrução CVM 400/2003 e a apresentação de prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

3.6. Observado o item 3.5 acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado e não organizado, devendo a Emissora cumprir o disposto no Artigo 17 da Instrução CVM 476/09.

#### **CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**



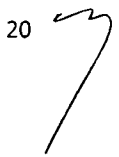

4.1. Os CRI serão subscritos e integralizados em moeda corrente nacional, em uma única parcela, no mesmo dia da subscrição ou após, de acordo com o preço unitário diário dos CRI, que levará em consideração o reajuste e os juros remuneratórios incorridos entre a data de emissão e a data de integralização dos CRI, calculados *pro rata die*, se necessário.

4.2. A integralização dos CRI será realizada via CETIP, ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

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

5.1 Cálculo do saldo devedor unitário de cada CRI, atualizado monetariamente (SDa):

$SDa = SD \times C$ , onde:

  20   


SDa = Saldo devedor unitário do CRI 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;

SD = Saldo devedor unitário do CRI na data da emissão ou após a última amortização. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$C = \frac{NI_{n-1}}{NI_{n-2}}$$

$NI_{n-1}$  = Valor do número índice do IGP-M do segundo mês imediatamente anterior ao mês de atualização;

$NI_{n-2}$  = Valor do número índice do IGP-M do terceiro mês imediatamente anterior ao mês de atualização;

## 5.2 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 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = Conforme sub-item 5.1 acima.

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

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

$i = 8,75.$

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

$dct =$  Número de dias corridos existentes entre a data de emissão e a primeira data de aniversário, ou entre a data de aniversário anterior e a próxima data de aniversário. Considera-se como data de aniversário o dia 12 (doze) de cada mês.

### 5.3 CÁLCULO DA AMORTIZAÇÃO MENSAL

$$AM_i = \left[ SDa \times \left( \frac{Ta_i}{100} \right) \right], \text{ onde:}$$

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

$SDa =$  conforme definido acima, sub-item 5.1.

$Ta_i =$   $i$ -ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela do Anexo II

5.4 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.

5.4.1 Para os fins deste Termo, considera-se “dia útil” qualquer dia em que haja expediente bancário na cidade do São Paulo.



5.5 Os valores e datas de pagamento de juros e da amortização do CRI encontram-se no descritos no Anexo II deste Termo.

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

6.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo, exclusivamente mediante acordo com os titulares dos CRI, representado pelo Agente Fiduciário, promover a amortização extraordinária (parcial) ou o resgate antecipado (total) dos CRI vinculado pelo presente Termo.

6.2. A amortização extraordinária dos CRI será efetuada sob a supervisão do Agente Fiduciário, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento. No caso de amortização extraordinária parcial, a nova tabela de pagamentos de juros e amortização, com os valores alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada ao Agente Fiduciário e à CETIP. Nessa hipótese, o valor pago será distribuído e alocado proporcionalmente pelo saldo devedor principal dos CRI, conforme previsto na planilha constante do Anexo II deste Termo, recalculando-se, se necessário, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da emissão.

6.3. Não obstante o disposto nos itens 6.1 e 6.2, acima, em caso de pagamento, em razão da Aquisição Compulsória ou de qualquer outra forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário e utilizar os recursos decorrentes desses eventos para realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI, até o 2º (segundo) Dia Útil seguinte ao do recebimento dos Créditos Imobiliários pagos antecipadamente pelos Devedores ou adquiridos compulsoriamente pela Fiadora e Coobrigada.

6.4. Na hipótese de amortização extraordinária parcial dos CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à CETIP 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 utilizados como lastro da Emissão.



## CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

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

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- a) data de emissão dos CRI;
- b) saldo devedor dos CRI;
- c) critério de reajuste dos CRI;
- d) valor pago aos titulares dos CRI no ano;
- e) data de vencimento final dos CRI;
- f) valor recebido dos Devedores;
- g) saldo devedor dos Créditos Imobiliários; e
- h) Situação das garantias e a eventual ocorrência de eventos que ensejam aquisição compulsória.

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 Coordenador Líder, ao Agente Fiduciário e aos titulares dos CRI, 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 disponibilizadas aos titulares dos CRI.

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

7.6. Observadas as disposições constantes na Cláusula Oitava do Contrato de Cessão, a gestão financeira dos Créditos Imobiliários, assim como a emissão dos boletos para pagamento das parcelas dos Créditos Imobiliários na conta Corrente Centralizadora indicada pela Emissora e o acompanhamento e liberação dos valores correspondentes à Cessão Fiduciária, serão realizados pela Emissora. A administração ordinária dos Créditos Imobiliários continuará a ser efetuada pelas Cedentes, ou por empresa gestora por ela contratada para essa finalidade.

7.7. Sem prejuízo das demais atribuições da Emissora previstas no presente Termo, conforme disposto no artigo 17, § 1º, da Instrução CVM 476/09, são obrigações da Emissora:

I – preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e com as regras emitidas pela CVM;

II – submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;

III – divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;

IV – manter os documentos mencionados no inciso III em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;

V – observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002 (“Instrução CVM 358/02”), no tocante ao dever de sigilo e vedações à negociação;



VI – divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Instrução CVM 358/02, comunicando imediatamente ao Coordenador Líder; e

VII – fornecer as informações solicitadas pela CVM.

#### CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS

8.1. Foram constituídas as seguintes Garantias para a presente Emissão, as quais cobrem a totalidade das obrigações decorrentes do CRI perante o seu respectivo titular:

- a) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;
- b) Alienação Fiduciária;
- c) Hipoteca;
- d) Cessão Fiduciária; e
- e) Fiança e Coobrigação da Fiadora e Coobrigada.

8.2. A Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, verificada a ocorrência de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, promoverá a execução das Garantias, a seu exclusivo critério e na ordem que melhor lhe aprouver, que ocorrerá da seguinte forma:

8.2.1 Alienação Fiduciária: Conforme previsto nos Contratos de Compra e Venda com Alienação Fiduciária, decorrido o prazo de vencimento de qualquer parcela devida pelos Devedores, as Cedentes ou a Emissora notificarão o Devedor inadimplente para purgar a mora. A mora estará automaticamente comprovada se, decorridos 15 (quinze) do recebimento da intimação o Devedor não realizar o pagamento. A verificação deste item, pelo agente fiduciário será feita com base no relatório mencionado na cláusula 7.2.1.

8.2.1.1 Persistindo o inadimplemento, as Cedentes ou a Emissora irão requerer ao Oficial

26



do Registro de Imóveis, que intime o Devedor para realizar o pagamento e, ainda assim, caso o Devedor inadimplente não o faça, o Oficial do Registro de Imóveis promoverá a averbação na matrícula do Imóvel da propriedade em nome da Emissora, para posterior realização de leilão extrajudicial do Imóvel, na forma prevista nos Contratos de Compra e Venda e na Lei 9.514/97.

8.2.1.2. .A transferência da Alienação Fiduciária em Garantia prevista nos Contratos de Compra e Venda com Alienação Fiduciária se efetivará através da Cessão das CCI, nos termos do § 1º do artigo 20 da lei 10.931/04, sendo dispensada a averbação da referida Cessão no Registro Imobiliário Competente, nos termos do § 2º do referido artigo.

8.2.2 Cessão Fiduciária: Os Créditos Cedidos Fiduciariamente são depositados mensalmente na Conta Centralizadora, como forma de garantir a manutenção do fluxo de pagamentos da Cessão Plena. Conforme previsto na cláusula sétima do Contrato de Cessão, após o devido pagamento mensal dos Créditos Imobiliários pelos Devedores, e desde que tal fluxo de pagamentos tenha sido suficiente para cumprir, em base mensal, os valores devidos relativos aos Créditos Cedidos Plenamente, conforme descritos no Anexo V deste Termo, os valores que sobejarem serão devolvidos a cada uma das Cedentes até o 4º dia útil corrido do mês subsequente ao da competência do ajuste. Na hipótese de inadimplemento por parte dos Devedores ou do descumprimento de quaisquer obrigações das Cedentes previstas no Contrato de Cessão, é facultado à Cessionária suspender a devolução dos valores às Cedentes.

8.2.3. Hipoteca: Tal como definida na cláusula primeira deste Termo, tendo sido instituída em primeiro e único grau sobre os Imóveis que foram comercializados com seus respectivos Devedores através de Contratos de Compra e Venda (Compromissos), para assegurar o fiel cumprimento das obrigações contratuais ou legais assumidas nos respectivos Compromissos e no Contrato de Cessão. Nos termos da cláusula 3.1.1. do Instrumento Particular de Hipoteca datado de 18/12/2009, a Hipoteca ficará resolvida nos termos do artigo 127 do Código Civil, na hipótese de registro das Escrituras de Compra e Venda nas respectivas matrículas dos Imóveis. Ocorrendo mora e/ou inadimplemento das Cedentes e da Fiadora e Coobrigada a hipoteca poderá ser executada a exclusivo critério da Emissora.

8.2.4 Fiança e Coobrigação: Nos termos da cláusula 4.1 do Contrato de Cessão, a Fiadora e





Coobrigada constituiu-se coobrigada e fiadora e principal pagadora de todas as obrigações assumidas pelas Cedentes ou pelos Devedores e de todas as obrigações pecuniárias oriundas dos Contratos, perdurando válida referida fiança e coobrigação até o efetivo recebimento, pela Emissora, da totalidade dos valores constantes do Anexo V deste Termo. Na hipótese de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários, a Fiadora e Coobrigada deverá pagar as prestações em mora, com todos os seus acessórios e com o acréscimo das penalidades que se tornarem exigíveis até a data do pagamento, devida(s) à Emissora em dinheiro e à vista, impreterivelmente, no prazo de até cinco dias corridos da data do último vencimento das parcelas dos Contratos de Compra e Venda (sendo que o último dia de vencimento de prestação vinculada ao Contrato de Cessão ocorrerá todo dia 30) como previsto na cláusula 4.2 do Contrato de Cessão. Caso persista o inadimplemento, a Emissora poderá executar a Fiança e Coobrigação judicialmente. A coobrigação/fiança ora outorgada será exercida na hipótese em que o fluxo de pagamentos decorrente dos Créditos Cedidos Plenamente e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente não sejam suficientes para o pagamento integral dos valores devidos à Emissora em base mensal, conforme descrito no Anexo V deste Termo a este Termo. Nos termos da cláusula 4.4. do Contrato de Cessão, a Fiadora e Coobrigada, nos moldes dos artigos 265 e 275 do Código Civil Brasileiro é solidariamente responsável com as Cedentes, no tocante às obrigações assumidas no Contrato de Cessão.

8.2.4.1 Aquisição Compulsória: Uma vez ocorridos os Eventos de Aquisição Compulsória, a Fiadora e Coobrigada se obriga a realizar a Aquisição Compulsória de cada um dos Créditos Imobiliários, pelo valor de seu respectivo saldo devedor projetado conforme o Anexo V deste Termo, em, no máximo 15 (quinze) dias corridos após a comunicação da Emissora neste sentido. Na Aquisição Compulsória dos Créditos Imobiliários, a Fiadora e Coobrigada adquirirá os Créditos Imobiliários pelo valor dos seus respectivos saldos devedores, atualizados monetariamente e remunerado por juros contratuais até a data da Aquisição Compulsória, acrescidos do valor das parcelas em atraso, igualmente atualizadas e acrescidas dos encargos moratórios previstos nos respectivos instrumentos. O valor da Aquisição Compulsória será pago pela Fiadora e Coobrigada à Emissora, via transferência bancária e à vista diretamente na Conta Centralizadora, independentemente das providências cartorárias necessárias à efetivação da Aquisição Compulsória dos Créditos Imobiliários, cujas despesas correrão integralmente da Fiadora e Coobrigada. A verificação deste item, pelo agente fiduciário, será feita com base nas informações fornecidas relatório mencionado na cláusula 7.2.1.

