

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI  
DA 137ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA**

**CIBRASEC – COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**  
*COMPANHIA ABERTA*  
CNPJ/MF Nº 02.105.040/0001-23

**28 DE JUNHO DE 2010.**



CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES .....	3
CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....	12
CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO .....	13
CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI .....	16
CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULOS DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO .....	16
CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI .....	19
CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES DA EMISSORA .....	19
CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS .....	22
CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	26
CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO .....	27
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE .....	32
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	32
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: ASSEMBLÉIA GERAL .....	33
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE DE PAGAMENTOS DOS CRI .....	35
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES .....	37
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: PUBLICIDADE .....	39
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: REGISTRO DO TERMO .....	39
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: RISCOS .....	40
CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DISPOSIÇÕES GERAIS .....	45
CLÁUSULA VIGÉSIMA: NOTIFICAÇÕES .....	45
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: DA SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS .....	45
ANEXO I – DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS (CCIS) .....	48
ANEXO II - TABELA DE AMORTIZAÇÃO DO CRI .....	49
ANEXO III – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS RELACIONADOS A ESTA EMISSÃO .....	50
ANEXO IV – RELAÇÃO DOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA E PARCELAS .....	51



## 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, 137ª 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:



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

**Alienação Fiduciária:** Alienação Fiduciária dos Imóveis objeto das Escrituras de Compra e Venda com Alienação Fiduciária, a ser constituída nos termos da Lei 9.514/97, pelos Devedores em favor da Cedente, como garantia do pagamento dos respectivos Créditos Imobiliários. Tais garantias serão constituídas após a obtenção da certidão do "habite-se" do Empreendimento ou da entrega das unidades aos Devedores, o que ocorrer primeiro, quando da substituição dos Compromissos pelas Escrituras de Compra e Venda com Alienação Fiduciária e serão 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 das respectivas CCI das Escrituras de Compra e Venda nas matrículas dos Imóveis, bem como da transferência das CCI das Escrituras de Compra e Venda, junto à CETIP, nos termos do artigo §1º do artigo 22 da Lei 10.931/04;

**CCI:** As CCI dos Compromissos e as CCI das Escrituras de Compra e Venda, quando mencionadas em conjunto;

**CCI dos Compromissos:** 176 (cento e setenta e seis) Cédulas de Crédito Imobiliário emitidas pela Cedente 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 Compromissos;

**CCI das Escrituras de**

**Compra e Venda:**

176 (cento e setenta e seis) Cédulas de Crédito Imobiliário a serem emitidas pela Cedente sob a forma escritural, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/2004, representativas da totalidade das Escrituras de Compra e Venda com Alienação Fiduciária;



- Cedente:** Direcional Engenharia S.A., com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Grão Pará, nº 466, Santa Efigênia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.614.075/0001-00, titular, cedente dos Créditos Imobiliários decorrentes da comercialização dos Imóveis e Coobrigada, nos termos do Contrato de Cessão;
- Cessão Plena:** Cessão plena das parcelas dos Compromissos, tal como descritas e caracterizadas no Anexo IV deste Termo, ou seja, atualizadas mensalmente, utilizando-se como base o IGP-M publicado dois meses antes ao do vencimento das parcelas;
- Cessão Fiduciária:** Cessão fiduciária do Pagamento Residual constituída pela Cedente em favor da Cessionária com o intuito de manter o fluxo de pagamentos decorrente da Cessão Plena objeto do Contrato de Cessão;
- 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;
- Compromissos:** 176 (cento e setenta e seis) Contratos de Promessa de Compra e Venda de Unidades Autônomas, por meio dos quais a Cedente negociou as unidades do Empreendimento com os Devedores, representados pelas CCI's dos Compromissos;
- Conta Centralizadora:** Conta corrente nº 296.820-7, 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, e que sempre integrará o patrimônio separado desta Emissão;

**Contrato de Cessão:** O Instrumento Particular de Cessão de Recebíveis firmado em 28 de junho de 2010, entre a Emissora, na qualidade de Cessionária, e a Cedente, também na qualidade de Coobrigada, por meio do qual os Créditos Imobiliários e as CCI's dos Compromissos que os representam, dentre outras avenças, foram cedidos pela Cedente à Emissora, que ficou investida no direito de cobrar e receber as prestações dos Créditos Imobiliários. Por meio do Contrato de Cessão aqui referido, convencionou-se que, não obstante os Compromissos serem reajustados mensalmente (i) até a data da concessão do "habite-se" do Empreendimento ou da entrega das chaves das respectivas unidades, o que ocorrer primeiro, pelo INCC e (ii) após a concessão do "habite-se" do Empreendimento ou entrega das chaves da respectiva unidade, o que ocorrer primeiro, com base na variação acumulada do IGP-M, a Cedente se obrigou a sempre propiciar o recebimento das prestações projetadas para cada um dos Compromissos, conforme descrito no Anexo IV deste Termo, atualizadas mensalmente, utilizando-se como base o IGP-M publicado dois meses antes ao do vencimento das parcelas;

**Contratos de Compra e Venda:** Quando referidos em conjunto os (i) Compromissos, representados pelas CCI's dos Compromissos, e (ii) Escrituras de Compra e Venda com Alienação Fiduciária, representados pelas CCI's das Escrituras de Compra e Venda;

**Coobrigação:** Coobrigação prestada pela Coobrigada, nos termos da Cláusula 4.1. e seguintes do Contrato de Cessão, em favor da Emissora, para garantir o cumprimento das obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão, bem como para garantir as obrigações dos Devedores assumidas nos Compromissos, tal como explicitado na cláusula 8.2.2. abaixo;

**Coobrigada:** Direcional Engenharia S.A., acima qualificada, coobrigada, nos termos do Contrato de Cessão;

**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:** 100% (cem por cento) das prestações mensais (principal e juros remuneratórios), perfeitamente descritas e caracterizadas no Anexo IV deste Termo, calculadas sobre o saldo devedor dos Compromissos, sendo certo que, nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente se obrigou a propiciar o recebimento das prestações projetadas para cada um dos Compromissos, tal como descritas no Anexo IV deste Termo, ou seja, atualizadas mensalmente pelo IGP-M, utilizando-se como base o índice publicado dois meses antes do vencimento das parcelas. Os Créditos Imobiliários são representados nesta data pelas CCI dos Compromissos lastreadas nos créditos oriundos dos Compromissos e abrangem todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Devedores, ou titulados pela Cedente, por força dos Compromissos, 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 Compromissos. Nos termos dos Compromissos, após a obtenção da certidão do “habite-se” do Empreendimento ou da entrega das unidades aos Devedores, o que ocorrer primeiro, ocorrerá a substituição dos Compromissos pelas Escrituras de Compra e Venda com Alienação Fiduciária, o que acarretará em uma alteração nos Créditos Imobiliários, que passarão a ser representados pelas CCIs das Escrituras de Compra e Venda;

**CRI:** Os CRI da 137ª 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:** 30 de junho de 2010;
- Devedores:** Pessoas físicas ou jurídicas adquirentes dos Imóveis por meio da celebração dos Compromissos ou das Escrituras de Compra e Venda com Alienação Fiduciária, responsáveis pelo pagamento dos Créditos Imobiliários;
- Dia Útil:** Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriados nacionais;
- Emissão:** A presente 137ª Série da 2ª emissão de CRI da Emissora;
- Empreendimento:** Empreendimento imobiliário denominado "Edifício Lake View Resort", destinado à utilização de natureza preponderantemente hoteleira, devidamente registrado sob o nº 14 na matrícula nº 8.590 do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, o qual está previsto para ser concluído até 30 de dezembro de 2010 e sobre o qual foi instituído pela Cedente o Patrimônio de Afetação;

**Escrituras de Compra e  
Venda com Alienação**

- Fiduciária:** 176 (cento e setenta e seis) Instrumentos Particulares ou Públicos de Escritura de Compra e Venda de Imóvel com Alienação Fiduciária, a serem celebrados entre a Cedente e cada um dos Devedores, em substituição aos Compromissos, após a obtenção da certidão do "habite-se" do Empreendimento ou da entrega das unidades aos Devedores, o que ocorrer primeiro, conforme estabelecido nos Compromissos;

**Escrituras de Emissão de**

- CCI:** (i) 176 (cento e setenta e seis) Instrumentos Particulares de emissão de



Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Sob a Forma Escritural, datados de 28 de junho de 2010, firmados pela Cedente para a emissão das CCLs dos Compromissos e (ii) 176 (cento e setenta e seis) Instrumentos Particulares de emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural, a serem firmados pela Cedente para a emissão das CCLs das Escrituras de Compra e Venda;

#### Eventos de Recompra

##### Compulsória:

A Coobrigada, nos termos do Contrato de Cessão, se obrigou a adquirir ("Recompra Compulsória") cada um dos Contratos de Compra e Venda: (i) que não preencham as condições estabelecidas no Contrato de Cessão e em seus anexos; (ii) nos quais se tenha verificado a mora reiterada dos respectivos Devedores, assim considerada (a) 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, ou (b) a falta de pagamento de 3 (três) prestações alternadas, igualmente admitida a tolerância de 10 (dez) dias, a contar do vencimento da segunda prestação; (iii) em que o Devedor 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, desde que haja efetivo risco de impacto sobre o fluxo financeiro, as Garantias e/ou manutenção dos Créditos ou da presente Cessão; (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; e (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, desde que haja efetivo risco de impacto sobre o fluxo financeiro, as Garantias e/ou manutenção dos Créditos ou da presente Cessão;

##### Garantias:

Quando mencionadas em conjunto, (i) o Regime Fiduciário, (ii) a

Alienação Fiduciária, (iii) a Coobrigação; (iv) o Pagamento Residual; e a (v) Cessão Fiduciária;

**IGP-M:** Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

**Imóveis:** As 176 (cento e setenta e seis) unidades imobiliárias do Empreendimento objeto dos Compromissos, celebrados entre a Cedente e os Devedores, tal como descrito no Anexo III deste Termo;

**INCC:** Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

**Instituição Custodiante:** Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., 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;

**Pagamento Residual:** Conforme disposto no Contrato de Cessão, é o montante retido pela Emissora na Conta Centralizadora, montante este que foi dado em cessão fiduciária pela Cedente para a Emissora, de modo a compor uma reserva de recursos financeiros destinada a cobrir eventuais atrasos, inadimplementos ou qualquer outro evento que cause uma arrecadação dos Créditos Imobiliários, inferior aos valores descritos no Anexo IV deste Termo;

**Patrimônio de Afetação:** Trata-se do patrimônio próprio do Empreendimento, constituído pela Cedente e por meio do qual o terreno e as acessões objeto do Empreendimento, bem como os demais bens e direitos a ele

vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da Cedente e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução do Empreendimento e à entrega dos Imóveis aos Devedores, não se confundindo com o restante do patrimônio da Cedente;

**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;

**Preço de Cessão:** Valor pago pela Emissora à Cedente, de acordo com os termos e condições do Contrato de Cessão, para aquisição dos Créditos Imobiliários;

**Recuperação Compulsória:** Obrigação assumida pela Coobrigada, nos termos da Cláusula 4.5. e seguintes do Contrato de Cessão, de adquirir cada um dos Créditos Imobiliários pelo valor do seu respectivo saldo devedor (i) atualizado monetariamente e remunerado por juros contratuais até a data da recompra, acrescidos do valor das parcelas em atraso, igualmente atualizadas e acrescidas dos encargos moratórios previstos nos respectivos instrumentos, bem como (ii) acréscido do ágio proporcional pago pela Emissora à Cedente nos termos do Contrato de Cessão, calculado pela eventual diferença entre o saldo devedor dos Contratos na data de pagamento estabelecida na cláusula 4.2 do Contrato de Cessão e o valor dos Contratos trazidos a valor presente pela taxa equivalente a 8% (oito por cento) ao ano efetivo, calculados pro rata die;

**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 Imobiliários 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 137ª da 2ª Emissão de CRI da Emissora;

**Oferta:** Esta oferta pública de valores mobiliários com esforços restritos, 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, 137ª série, conforme as características descritas na cláusula terceira, abaixo.

2.2. A Emissora declara que pelo presente Termo foram vinculados Créditos Imobiliários representados pelas CCI dos Compromissos, de sua titularidade, com saldo devedor nominal de R\$ 90.653.003,01 (noventa milhões, seiscentos e cinquenta e três mil e três reais e um centavo), na Data de Emissão.

2.2.1. Os Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo encontram-se representados pelas CCI dos Compromissos, na forma da Lei 10.931/04.

2.2.2. As CCI dos Compromissos foram emitidas pela Cedente, sendo certo que as vias originais encontram-se custodiadas junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da mencionada Lei 10.931/04.

2.2.3. Nos termos dos Compromissos, após a obtenção da certidão do "habite-se" do Empreendimento ou da entrega das unidades aos Devedores, considerando dos dois eventos o que ocorrer primeiro, aqueles Devedores que optarem por não quitar o preço de compra dos Imóveis

deverão, com o intuito de receber a posse dos respectivos Imóveis, assinar a Escritura de Venda e Compra com Alienação Fiduciária. Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente se obrigou a (i) lavrar a Escritura de Venda e Compra com Alienação Fiduciária, levá-la a registro no competente cartório de registro de imóveis, bem como (ii) a emitir as CCI das Escrituras de Compra e Venda e a averbá-las na referida matrícula.

2.2.4. Em função do disposto no item 2.2.3 acima, ocorrerá a substituição dos Compromissos pelas Escrituras de Compra e Venda com Alienação Fiduciária, o que acarretará em uma alteração nos Créditos Imobiliários, que passarão a ser representados pelas CCI das Escrituras de Compra e Venda.

2.3. As CCI, que representam os Créditos Imobiliários, foram transferidas à Emissora pela Cedente, nos termos do Contrato de Cessão, sendo certo que esta cessão não foi formalizada no sistema da CETIP até a presente data, o que será devidamente regularizado até 02 de julho de 2010.

2.4. A Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do art. 23 da Lei nº 10.931/04, emitiu 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 Agosto de 2010 até o mês de Julho de 2023, 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: 137ª;
- c) Quantidade de CRI: 167 (cento e sessenta e sete);
- d) Valor Global da Série: R\$ 53.593.548,15 (cinquenta e três milhões, quinhentos e noventa e três mil quinhentos e quarenta e oito reais e quinze centavos);
- e) Valor Nominal Unitário R\$ 320.919,45 (trezentos e vinte mil reais e novecentos e dezenove reais e quarenta e cinco centavos);



- f) Prazo Total: 156 (cento e cinquenta e seis) meses;
- g) Prazo de Amortização: 155 meses;
- h) Índice de Atualização Monetária: IGP-M, utilizando-se como base o índice publicado 2 (dois) meses antes do vencimento das parcelas;
- i) Juros Remuneratórios: 0% (zero) ao ano até 30/12/2010 e 12% efetivo ao ano de 30/12/2010 até 30/06/2023 ao ano;
- j) Periodicidade de Pagamento: mensal, no 5º (quinto) dia útil de cada mês, com 1 (um) mês de carência;
- k) Regime Fiduciário: Sim;
- l) Garantia Flutuante: Não;
- m) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
- n) Data de Emissão: 30/06/2010;
- o) Data do Primeiro Pagamento: 30/08/2010, com liquidação financeira em 06/09/2010;
- p) Local de Emissão e Pagamento: São Paulo, SP;
- q) Data de Vencimento Final: 30/06/2023;
- r) Taxa de Amortização: Variável, conforme Anexo II.

3.2. Os CRI serão registrados para negociação na CETIP e distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, 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 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;

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

III – têm ciência de que a Alienação Fiduciária somente será constituída após a obtenção da certidão do “habite-se” do Empreendimento ou da entrega das unidades aos Devedores, o que ocorrer primeiro, quando da substituição dos Compromissos pelas Escrituras de Compra e Venda com Alienação Fiduciária.

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 nos 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):

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

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:

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

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.

$$\text{Fator de Juros} = \left\{ \left[ \left( \frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{30}{360} \frac{dcp}{dct}} \right] \right\}, \text{ onde:}$$

$i =$  0,00 até 30 de dezembro de 2010 e posteriormente 12,00

$dcp =$  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 30 (trinta) 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.

5.5. Os pagamentos de amortização, juros remuneratórios e atualização monetária do CRI serão efetuados todo o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencimento das parcelas dos Créditos Imobiliários descritas no Anexo IV deste Termo.

5.5.1. 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. 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 Recompra 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 Coobrigada.

#### **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 ("Relatórios de Gestão").

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 Recompra 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 ao Agente Fiduciário e/ou aos titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

7.6. Observadas as disposições constantes na Cláusula Sétima 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, serão realizados pela Emissora. A administração ordinária dos Créditos Imobiliários continuará a ser efetuada pela Cedente, 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;

VII – fornecer as informações solicitadas pela CVM;

VIII - encaminhar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu recebimento, cópias dos seguintes documentos: (a) Contrato de Cessão, devidamente registrado nos competentes cartórios de títulos e documento da sede das partes, cujo protocolo deverá realizar-se até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da sua assinatura; e (b) cópia autenticada das Escrituras de Compra e Venda com Alienação Fiduciária; e

IX – encaminhar ao Agente Fiduciário matrículas dos Imóveis constando o registro da garantia real e a averbação das respectivas CCLs das Escrituras de Compra e Venda nas matrículas dos Imóveis em até 90 (noventa) dias constados da assinatura das respectivas Escrituras de Compra e Venda.

#### **CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS**

8.1. As seguintes Garantias serão constituídas 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) Coobrigação;
- d) Pagamento Residual;
- e) Cessão Fiduciária do Pagamento Residual.

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: A Alienação Fiduciária será constituída quando da celebração das Escrituras de Compra e Venda com Alienação Fiduciária e estabelecerá que, decorrido o prazo de vencimento de qualquer parcela devida pelos Devedores, a Cedente ou a Emissora notificarão o Devedor



inadimplente para purgar a mora. A mora estará automaticamente comprovada se, decorridos 15 (quinze) dias 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, a Cedente ou a Emissora irão requerer ao Oficial 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 nas Escrituras de Compra e Venda e na Lei 9.514/97, conforme aplicável.

8.2.1.2. A transferência da Alienação Fiduciária em Garantia prevista nas Escrituras de Compra e Venda com Alienação Fiduciária se efetivará através da cessão das CCLs das Escrituras de Compra e Venda, 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 Fiança/Coobrigação: Nos termos da Cláusula 4.1 do Contrato de Cessão, a Cedente constituiu-se fiadora, coobrigada e principal pagadora de todas as obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão e de todas as obrigações pecuniárias oriundas dos Contratos, permanecendo em vigor a referida Fiança/Coobrigação até o efetivo recebimento, pela Emissora, da totalidade dos valores constantes do Anexo IV deste Termo.

8.2.2.1. A fiança/coobrigação constituída nos termos do Contrato de Cessão abrange a responsabilidade da Cedente/Coobrigada/Fiadora pelo cumprimento de todas as obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, devendo tal obrigação ser prestada, impreterivelmente, até o 4º (quarto) Dia Útil do mês subsequente ao vencimento das prestações dos Contratos, quando os valores decorrentes das arrecadações mensais e do Pagamento Residual não forem suficientes para o pagamento integral de cada uma das parcelas dos Créditos Imobiliários bem como, quando aplicável, para o pagamento do ágio proporcional pago pela Emissora à Cedente por força da Cessão Plena.

8.2.2.2. Na implementação da fiança/coobrigação concernente aos Créditos Imobiliários a Cedente/Coobrigada/Fiadora responde pelo pagamento integral de cada uma das parcelas de responsabilidade dos Devedores, tudo nos seus vencimentos, responsabilizando-se pelo pagamento do principal, do seu reajuste monetário e dos juros convencionais, sendo que no caso de inadimplemento da obrigação prevista na cláusula 8.2.2.1 acima, a Cedente/Coobrigada/Fiadora responderá ainda pelo pagamento integral dos juros moratórios, das multas contratuais e legais e, enfim, por todos os encargos imputáveis aos aludidos Devedores, que se tornarem exigíveis até a data do pagamento, renunciando expressamente aos benefícios de que tratam os arts. 827, 828, 835 e 838 do Código Civil.

8.2.2.3. Na hipótese de atraso de pagamento de qualquer das prestações devidas por qualquer dos Devedores, a Cedente/Coobrigada/Fiadora pagará por meio de transferência bancária, no prazo mencionado no item 8.2.2.1 supra, em nome do respectivo Devedor, cada uma das parcelas de responsabilidade dos Devedores calculada (i) conforme disposto na cláusula 8.2.2.2. acima, bem como (ii) acrescido do ágio proporcional pago pela Emissora à Cedente nos termos do Contrato de Cessão, calculado pela eventual diferença entre o saldo devedor dos Contratos na data de pagamento estabelecida na cláusula 4.2 do Contrato de Cessão e o valor dos Contratos trazidos a valor presente pela taxa equivalente a 8% (oito por cento) ao ano efetivo, calculados *pro rata die*.

8.2.3 Recompra Compulsória: Uma vez ocorridos quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória, a Cedente se obriga a realizar a Recompra Compulsória de cada um dos Créditos Imobiliários, pelo valor de seu respectivo saldo devedor projetado conforme o Anexo IV deste Termo, em, no máximo 15 (quinze) dias corridos após a comunicação da Emissora neste sentido. Na Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, a Coobrigada adquirirá os Créditos Imobiliários pelo valor dos seus respectivos saldos devedores (i) atualizados monetariamente e remunerados por juros contratuais até a data da Recompra Compulsória, acrescidos do valor das parcelas em atraso, igualmente atualizadas e acrescidas dos encargos moratórios previstos nos respectivos instrumentos, bem como (ii) acrescidos do ágio proporcional pago pela Emissora à Cedente nos termos do Contrato de Cessão, calculado pela eventual diferença entre o saldo devedor dos Contratos na data de pagamento estabelecida na cláusula 4.2 do Contrato de Cessão e o valor dos Contratos trazidos a valor presente pela taxa equivalente a 8% (oito por cento) ao ano efetivo, calculados *pro rata die*. O valor da Recompra Compulsória será pago pela Coobrigada à Emissora, via transferência bancária e à vista diretamente na Conta Centralizadora, independentemente das providências cartorárias necessárias à



efetivação da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, cujas despesas correrão integralmente por conta da Coobrigada. A verificação deste item, pelo Agente Fiduciário, será feita com base nas informações fornecidas relatório mencionado cláusula 7.2.1. acima.

8.2.4. Pagamento Residual: É o montante de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), retido pela Emissora na Conta Centralizadora, de modo a compor uma reserva de recursos financeiros, destinada a cobrir eventuais atrasos, inadimplementos ou qualquer outro evento que cause uma arrecadação dos Créditos Imobiliários inferior aos valores descritos no Anexo IV deste Termo, observada a seguinte mecânica operacional:

- (a) mensalmente, no 4º (quarto) Dia Útil do mês subsequente ao vencimento das prestações dos Contratos de Compra e Venda, a Emissora levará a débito ou a crédito da Conta Centralizadora a diferença negativa ou positiva que for observada entre o valor total da arrecadação prevista para o mês e o valor das parcelas efetivamente pagas pelos Devedores;
- (b) antecedentemente à movimentação referida no item anterior, o saldo remanescente da conta "Pagamento Residual" será remunerado pela Emissora em valor equivalente à rentabilidade de um investimento de renda fixa atrelada ao CDI (Certificado de Depósito Interfinanceiro divulgado pela Associação Nacional das Instituições de Mercado Aberto), livre de impostos;
- (c) quando o último dos Contratos de Compra e Venda cedidos estiver encerrado por término de prazo, o saldo remanescente da Conta Centralizadora será liberado à Cedente, acrescido da cessão do direito ao recebimento das prestações dos Contratos de Compra e Venda que permanecerem em atraso naquela data;
- (d) caso, na data prevista na alínea "c" deste item, o saldo remanescente do Pagamento Residual for negativo, a Cedente, em contrapartida à assunção do direito ao recebimento das prestações em atraso dos Contratos de Compra e Venda, obriga-se a efetuar o pagamento, à Emissora, do valor negativo apurado nessa conta;
- (e) o pagamento do eventual saldo remanescente negativo, mencionado na alínea "d", deverá ser efetuado pela Cedente em até 48 (quarenta e oito) horas da apresentação, pela Emissora, dos demonstrativos de movimentação da Conta

Centralizadora que confirmem a existência desse débito;

- (f) sem prejuízo do disposto na alínea “d” deste item, caso, na data prevista na alínea “c”, o valor do Pagamento Residual se torne nulo ou negativo, a Emissora ficará desobrigada de realizar qualquer pagamento a título de Pagamento Residual.

8.2.4.1. Sem prejuízo do disposto nas alíneas “d” e “e” da Cláusula 8.2.4 acima, a Cedente obrigou-se a recompor o valor do Pagamento Residual sempre que o saldo atualizado do Pagamento Residual, em razão de sua utilização para cobrir eventuais alterações no fluxo normal de recebimento dos Créditos Imobiliários, inclusive em função de atrasos e inadimplementos dos Contratos de Compra e Venda, for reduzido a R\$15.000,00 (quinze mil reais).

8.2.4.2. A Cedente deverá recompor o valor mencionado no item 8.2.4.1. acima no prazo de 07 (sete) Dias Úteis da comunicação via e-mail ou fax-símile feita pela Emissora.

8.2.4.3. A Emissora, em contrapartida, deverá liberar à Cedente a parcela do saldo atualizado do Pagamento Residual que exceder, no decorrer do prazo deste instrumento, R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais).

8.2.4.4. A liberação de que trata a Cláusula 8.2.4.3, se for o caso, será feita trimestralmente, após 05 (cinco) dias da data da apuração do referido excesso.

8.2.5. Cessão Fiduciária do Pagamento Residual: Ainda, para a manutenção do fluxo de pagamento decorrente da Cessão Plena objeto do Contrato de Cessão, a Cedente constituiu em favor da Emissora a cessão fiduciária dos valores do Pagamento Residual, facultando à Emissora todos os direitos de que trata o Art. 19 da Lei nº 9.514/97. Caso ocorra descumprimento, por parte da Cedente, de quaisquer das obrigações estipuladas no Contrato de Cessão, ficará facultado à Emissora aplicar tais valores na amortização antecipada dos Créditos Imobiliários cedidos em Cessão Plena.

#### **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 Garantias vinculados pelo presente Termo, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI.

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

9.3. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/1997, 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 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 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 do CRI.

9.5. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de 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 dos titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- a) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;

- b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da Instrução CVM nº 28/1983;
- c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/1976 e o artigo 10 da Instrução CVM nº 28/1983;
- d) ter analisado, 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) com base nos documentos e informações fornecidos pelas Partes deste Termo, para verificação pelo Agente Fiduciário, de sua veracidade, consistência, correção e suficiência das Garantias previstas na cláusula oitava, acima, sendo certo que na data de assinatura do presente Termo (i) as CCIs ainda não haviam sido registradas no sistema da CETIP e por consequência não haviam sido depositadas na conta da Cedente situação esta que será corrigida até 02 de julho de 2010; e (ii) o Contrato de Cessão não havia sido registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

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) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora ou de declaração de vencimento antecipado dos CRI, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo;
- c) promover, na forma prevista na cláusula décima primeira, abaixo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- d) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;

- e) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, informação, inclusive aquelas enviadas por meio magnético, e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções;
- f) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, nos CRI e, acerca dos Créditos Imobiliários e Garantias;
- g) manter atualizada a relação de titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- h) 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;
- i) notificar o Investidor, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado a partir da ocorrência de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações atinentes ao presente Termo;
- j) acompanhar e fiscalizar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal medida;
- k) calcular diariamente o valor unitário dos CRI, disponibilizando-o ao Titular dos CRI, à Emissora e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- l) verificar com o banco mandatário, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos ao Titular dos CRI, 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, uma parcela única de implantação,



quando da emissão dos CRIs, no valor de R\$ 4.923,40 (quatro mil, novecentos e vinte e três reais e quarenta centavos) , a ser paga no prazo de 10 (dez) dias contados a partir da data de assinatura do presente Termo; e parcelas semestrais, no valor de R\$ 4.979,44 (quatro mil, novecentos e setenta e nove reais e quarenta e quatro centavos), devendo a primeira ser paga no prazo de 6 (seis) meses da data de assinatura do presente termo e as demais nas mesmas datas dos semestres subseqüentes.

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.

10.4.2. A remuneração não inclui as despesas com publicações, viagens e estadas, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será comunicada sobre tais despesas previamente, para aprovação, por escrito.

10.4.3. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 10.4, acima, estará sujeita a 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 mesmo índice de reajuste dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, 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 serão atualizadas, anualmente, a partir da Data de Emissão dos CRI pela variação do mesmo índice de atualização monetária dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, conforme previsto neste Termo.

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

10.4.6. As parcelas de remuneração do Agente Fiduciário serão devidas somente após a subscrição e integralização dos CRI, com exceção da primeira parcela de implantação, prevista na cláusula 10.4. acima, que será paga 10 (dez) dias após a assinatura do presente Termo.

10.4.7. Nos valores devidos ao Agente Fiduciário, mencionados neste item 10.4 e seus subitens, já estão incluídos todos os impostos, tais como Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS ou outros); PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social); Cofins (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social); CSLL (Contribuição Social Sobre Lucro Líquido) e IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte).

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, assembléia geral dos titulares dos CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

10.6. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b) pelo voto de 2/3 (dois terços) dos titulares dos CRI;
- c) por deliberação em assembléia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/1997; e
- d) 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: DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**

11.1. Os Créditos Imobiliários estão representados pelas CCI dos Compromissos, as quais serão custodiadas junto à Instituição Custodiante.

11.2. São atribuições da Instituição Custodiante:

(i) manter a prestação do serviço de custódia, de forma a assegurar à Emissora acesso às informações sobre o registro das CCI;

(ii) responsabilizar-se, na data do registro das CCI, pela adequação, exigibilidade, validade, existência e formalização das CCI, através da verificação dos Contratos;

(iii) prestar o serviço de registro e de custódia das CCI, que inclui o acompanhamento do registro das CCI, suas condições, titularidade, transferência, bloqueio, retirada e quitação, de acordo com os instrumentos contratuais que derem origem aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI;

(v) acompanhar, desde que previamente notificado, os processos de alteração de devedores dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, se houver;

(vi) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais documentos relacionados com o exercício de suas funções; e,

(vii) na forma do artigo 23 da Lei 10.931/04, registrar o Termo, emitindo a declaração deste registro.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

12.1. Caso seja verificada (i) a insolvência da Emissora, a qual poderá ser caracterizada pelo simples inadimplemento ou mora de quaisquer obrigações da Emissora contraídas em razão deste Termo ou dos demais Documentos da Operação, ou, ainda, (ii) a inércia da Emissora, o Agente Fiduciário, conforme disposto no item 9.3, acima, deverá realizar imediatamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e Garantias, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a assembléia geral dos titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.





12.2. Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembléia geral dos titulares dos CRI, na forma estabelecida na Cláusula Décima Terceira, abaixo, e na Lei nº 9.514/1997.

12.3. A assembléia geral dos titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração pelo Agente Fiduciário, fixando, neste caso, a remuneração deste último, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

12.4. Além das hipóteses previstas no item 12.1, acima, a critério da assembléia 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 12.1 a 12.3, acima:

- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário; e
- c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: ASSEMBLÉIA GERAL**

13.1. Os titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembléia geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares dos CRI.

13.2. A assembléia geral dos titulares dos CRI poderá ser convocada:

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

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

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

- a) Na hipótese do item 13.2 "a" e "b" acima, ao Diretor-Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Emissora; ou
- b) Na hipótese do item 13.2 "c" acima, ao titular de CRI eleito pelos titulares dos CRI presentes.

13.5. Sem prejuízo do disposto no item 13.6, abaixo, a Emissora e/ou os titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das assembléias gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

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

13.8. Para efeito de cálculo de quaisquer dos *quorums* de instalação e/ou deliberação da assembléia geral dos titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria e aqueles