

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**DATA: 21 DE FEVEREIRO DE 2011**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
15ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO**

**CIBRASEC – COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO  
(como Emissora)**

**E**

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
(como Agente Fiduciário)**

---



Handwritten initials and signatures in the bottom right corner, including a large "R" and a signature.

## ÍNDICE

PARTES .....	3
CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES .....	3
CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS .....	8
CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO ..	9
CLÁUSULA QUARTA – INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI .....	11
CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULOS DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO .....	11
CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI .....	13
CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA .....	14
CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS/SEGUROS .....	17
CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	18
CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO .....	19
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	23
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA GERAL .....	24
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE .....	25
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	25
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AO INVESTIDOR .....	27
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - PUBLICIDADE .....	28
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - REGISTRO DO TERMO .....	28
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DESDOBRAMENTO DOS CRI .....	29
CLÁUSULA DÉCIMA NONA - RISCOS .....	29
CLÁUSULA VIGÉSIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS .....	32
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - NOTIFICAÇÕES .....	32
CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - ARBITRAGEM .....	32
CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - CONVENÇÃO ARBITRAL E CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA .....	33
ANEXO I – ESCRITURA PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO .....	36
ANEXO II - CONTRATO DE LOCAÇÃO .....	54



B

X

A

ANEXO III - TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI .....55  
ANEXO IV – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO.....58  
ANEXO V – CONTRATO DE CESSÃO.....60



Handwritten initials and a signature mark.

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### PARTES

Pelo presente instrumento particular:

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

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 04 – sala 514, Barra da Tijuca, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato devidamente representada, na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como “Agente Fiduciário”).

A Emissora e o Agente Fiduciário, denominados em conjunto como “Partes” e, individualmente, como “Parte”, firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, doravante denominado simplesmente como “Termo”, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e suas alterações posteriores (“Lei nº 9.514/97”), a Instrução nº 414, de 30 de dezembro de 2004, e suas alterações posteriores, para formalizar a securitização dos créditos imobiliários a seguir identificados e a correspondente emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários pela Emissora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

### CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

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

“Alienação Fiduciária de Imóvel”:

a alienação fiduciária do Imóvel, em garantia da boa e fiel liquidação dos Direitos de Crédito, do fluxo constante dos CRI, do cumprimento das obrigações da Cedente prevista no Contrato de Cessão e na Escritura de CCI, das obrigações da Locatária e da Fiadora previstas no Contrato de Locação e das demais obrigações previstas no Contrato de Cessão e na Escritura de CCI, nos termos do Instrumento Particular de Contrato



PD

g A

de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, celebrado em 21 de fevereiro de 2011, entre a Cedente e a Emissora, que será registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba.

**“Cedente”:** Palermo Agrícola Ltda., com sede na cidade de Piracicaba, Estado de São Paulo, na Avenida Limeira, nº 222, 5º andar, Sala 507, "L", inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.885.239/0001-40.

**“Centro”:** Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

**“CCF”:** Cédula de Crédito Imobiliário emitida, nesta data, pela Cedente, com lastro nos direitos de crédito oriundos do Contrato de Locação.

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

**“Condições Precedentes”:** condições previstas no item 4.3 do Contrato de Cessão, conforme Anexo V deste Termo, cujo atendimento cumulativo é requisito para a eficácia da cessão dos Recebíveis Imobiliários.

**“Conta Corrente”:** conta corrente nº 296.869-0 mantida junto ao Banco Bradesco, Agência 3395-2, de titularidade da Emissora, ou qualquer outra conta a ser por ela futuramente indicada, com prévia e expressa anuência do Investidor, na qual os recursos oriundos da liquidação dos Recebíveis Imobiliários serão recebidos.

**“Contrato de Cessão”:** Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças, firmado entre a Cedente e a Emissora em 21 de fevereiro de 2011, por meio do qual os Recebíveis Imobiliários foram cedidos pela Cedente à Emissora, e que será registrado no Cartório de Títulos e Documentos competente.

**“Contrato de Locação”:** Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóvel e Outras Avenças, celebrado em 01 de março de 2010, entre a Cedente, a Cosan S.A. Indústria e Comércio e a Fiadora, conforme alterado pelo Instrumento Particular de Aditivo de Contrato de Locação Atípica de Imóvel e Outras Avenças, celebrado em 19 de janeiro de 2011, entre a Cedente, a Cosan S.A. Indústria e Comércio e a Locatária, conforme Anexo II ao presente Termo.



B  
A

“ <u>CRI</u> ”:	Certificado de Recebíveis Imobiliários, título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado na CCI e de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, considerado valor mobiliário pela Resolução CMN nº 2.517, de 29 de junho de 1998.
“ <u>CVM</u> ”:	Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Dia Útil</u> ”:	todo e qualquer dia com exceção de sábado, domingo e feriados nacionais.
“ <u>Documentos da Operação</u> ”:	(i) Contrato de Locação; (ii) Escritura de CCI; (iii) Contrato de Cessão; (iv) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e (v) este Termo.
“ <u>Emissão</u> ”:	157ª Série da 2ª Emissão de CRI da Emissora.
“ <u>Emissora</u> ”:	CIBRASEC – Companhia Brasileira de Securitização, acima qualificada.
“ <u>Escritura de CCI</u> ”:	o Instrumento Particular de Escritura de Emissão de CCI firmado pela Cedente, para emissão da CCI.
“ <u>Fiadora</u> ”:	Cosan Combustíveis e Lubrificantes S.A., com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Victor Civita, nº 77, Bloco 1, Salas 104, 201, 301, e 401, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.000.092/0001-69.
“ <u>Fiança</u> ”:	fiança prestada pela Fiadora em caráter solidário, em garantia das obrigações assumidas pela Locatária sob o Contrato de Locação.
“ <u>Garantias/Seguros</u> ”:	a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Fiança e os Seguros, quando mencionados em conjunto.
“ <u>IGP-M/FGV</u> ”:	Índice Geral de Preços do Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas.
“ <u>Imóvel</u> ”:	2 (dois) terrenos rurais, registrados nas matrículas nº 81.800 e 32.099, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, Estado de São Paulo.
“ <u>Imóvel Substituto</u> ”:	conforme definido no item 5.2.3 do Contrato de Cessão.
“ <u>Instituição</u> ”:	



Handwritten initials or signature.

- Custodiante**": Pentágono S.A Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, responsável pela custódia da CCI, já qualificada no preâmbulo deste Termo.
- "Instrução CVM 414/04"**": Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, e suas alterações posteriores.
- "Instrução CVM 476/09"**": Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e suas alterações posteriores.
- "Instrução CVM 443/06"**": Instrução CVM nº 443, de 08 de dezembro de 2006, e suas alterações posteriores.
- "Instrução CVM 28/83"**": Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, e suas alterações posteriores.
- "Investidores"**": os subscritores ou quaisquer futuros titulares dos CRI, a qualquer título.
- "IPCA/IBGE"**": Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
- "Lei nº 6.404/76"**": Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
- "Lei nº 9.307/96"**": Lei 9.307, de 23 de setembro de 1996, que dispõe sobre a arbitragem.
- "Lei nº 10.931/04"**": Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
- "Locatária"**": Cosan S.A. Açúcar e Alcool, sociedade anônima com sede na cidade de Barra Bonita, Estado de São Paulo, na Fazenda Pau D'Alho, s/nº, Prédio Administrativo Cosan Sala 01, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.070.508/0001-78.
- "Mês de Atualização"**": conforme definido no item 5.1 deste Termo.
- "Patrimônio Separado"**": patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário (i) pelos Recebíveis Imobiliários, e (ii) pelas Garantias/Seguros, patrimônio esse que não se confunde com o patrimônio geral da Emissora e que se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiver afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais.



Handwritten signature and initials, possibly "JP" and "JA", located in the bottom right corner of the page.

- "Razão de Garantia":** conforme definido no item 5.2. do Contrato de Cessão.
- "Recebíveis Imobiliários":** o saldo devedor dos direitos creditórios oriundos do Contrato de Locação, e todos os seus respectivos acessórios, incluindo o direito ao recebimento e cobrança do principal, juros, penalidades, indenizações, seguros e garantias, inclusive a Fiança, tal como representados pela CCI.
- "Regime Fiduciário":** na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui regime fiduciário com a constituição do Patrimônio Separado, o qual abrange os Recebíveis Imobiliários, seus acessórios e garantias vinculados à Emissão realizada por meio do presente Termo e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiver afetado.
- "Regulamento de Arbitragem":** conforme definido no item 22.1 do presente Termo.
- "Retrocessão":** conforme definido no item 4.4 do Contrato de Cessão.
- "Seguros":** Seguro Patrimonial, Seguro de Perda de Receitas da locação do Imóvel, em caso de sinistro, e o Seguro de Riscos de Engenharia, conforme disposto no Contrato de Cessão e no Contrato de Locação.
- "Termo":** o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários.
- "TR":** índice de correção básica dos depósitos de poupança, que atualmente utiliza-se da Taxa Referencial – TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil.
- "Tribunal Arbitral":** conforme definido no item 23.5. do presente Termo.
- "Valor da Cessão":** valor de R\$ 31.772.517,32 (trinta e um milhões, setecentos e setenta e dois mil, quinhentos e dezessete reais e trinta e dois centavos), que será pago pela Emissora à Cedente, observados os itens 3.2.2 e 4.3.2 do Contrato de Cessão.
- "Vencimento Antecipado":** a liquidação antecipada do Patrimônio Separado, que poderá ocorrer nas hipóteses no Anexo IV deste Termo, e ainda nas hipóteses indicadas no item 11.4 abaixo.



A large, stylized handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.



## **CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

- 2.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, a vinculação dos Recebíveis Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI de sua 157ª Emissão, 2ª Série, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.
- 2.2. A Emissora declara que foram vinculados ao presente Termo os Recebíveis Imobiliários de sua titularidade, cujo saldo devedor total, na presente data, é de R\$ 44.604.000,00 (quarenta e quatro milhões e seiscentos e quatro mil reais).
- 2.2.1. Os Recebíveis Imobiliários vinculados ao presente Termo encontram-se representados pela CCI, emitida pela Cedente sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/04.
- 2.2.2. A Escritura de CCI encontra-se depositada junto à Instituição Custodiante, nos termos do Parágrafo 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04, a qual integra o Anexos I deste Termo.
- 2.3. Os Recebíveis Imobiliários, representados pela CCI, tão logo tenham os respectivos CRI totalmente subscritos e integralizados e tendo sido cumpridas as Condições Precedentes, serão depositados na conta da Cedente e posteriormente serão transferidos à Emissora pela Cedente, nos termos do Contrato de Cessão, mediante a transferência da CCI pela Cedente à Emissora, que será realizada por meio de negociação na CETIP, também nos termos previstos no Contrato de Cessão.
- 2.3.1. A Emissora informará por escrito o Agente Fiduciário quando as Condições Precedentes forem integralmente cumpridas.
- 2.4. Pela aquisição dos Recebíveis Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, a Emissora pagará à Cedente o Valor da Cessão, quando do atendimento das Condições Precedentes, ficando certo que, mediante autorização expressa dos Investidores e a exclusivo critério desses, a Emissora poderá, ainda que não haja o atendimento de todas as Condições Precedentes, realizar o pagamento do Valor da Cessão, sendo certo que, nesse caso, a Cedente ficará obrigada a cumprir as Condições Precedentes que estejam pendentes de satisfação na data de pagamento do Valor da Cessão nos respectivos prazos previstos no item 4.3.2 do Contrato de Cessão, se outros prazos não forem estipulados pelo Investidor.
- 2.5. A autorização dos Investidores mencionada no item 2.4 acima deverá constar de forma expressa em documento escrito que deverá ser disponibilizado ao Agente Fiduciário em até 2 (dois) dias da data da subscrição dos CRI.
- 2.5.1. Nesse caso, a Emissora deverá informar o Agente Fiduciário (i) a data em que for realizado o pagamento do Valor de Cessão, (ii) o cumprimento das Condições Precedentes ou (iii) no caso se ter transcorrido o prazo previsto no item 2.4. acima, quais Condições Precedentes permaneceram pendentes, e quais são os respectivos prazos de cumprimento de tais Condições Precedentes pendentes.



Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large 'A' and other illegible marks.

### **CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO**

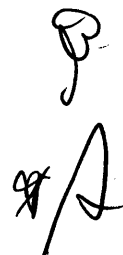
3.1. Os CRI da Emissão, cujos lastros se constituem pelos Recebíveis Imobiliários, possuem as seguintes características:

- a) Emissão: 157ª;
- b) Série: 2ª;
- c) Quantidade de CRI: 1;
- d) Valor Global da Série: R\$ 31.772.517,32 (trinta e um milhões, setecentos e setenta e dois mil, quinhentos e dezessete reais e trinta e dois centavos);
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 31.772.517,32 (trinta e um milhões, setecentos e setenta e dois mil, quinhentos e dezessete reais e trinta e dois centavos);
- f) Prazo de Amortização: 118 (cento e dezoito) meses;
- g) Remuneração (juros): 7,30% a.a. (sete inteiros e trinta centésimos por cento ao ano) efetivo;
- h) Atualização Monetária: anual, pela variação do IGP-M/FGV ou pelo IPCA/IBGE, caso o IGP-M/FGV seja extinto ou considerado legalmente inaplicável ao Contrato de Locação ou, ainda, na impossibilidade de utilização desse índice, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles o que melhor refletir a inflação do período, definido de comum acordo entre a Locatária e a Cedente e indicado em aditivo ao Contrato de Locação e na CCI;
- i) Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros: mensal;
- j) Regime Fiduciário: Sim;
- k) Garantia Flutuante: Não há;
- l) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
- m) Data de Emissão: 21 de fevereiro de 2011;
- n) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- o) Local de Pagamento: São Paulo, SP;
- p) Data do Primeiro Pagamento: 06 de abril de 2011;
- q) Data de Vencimento: 31 de dezembro de 2020;
- r) Taxa de Amortização: Variável, de acordo com o Anexo III do presente Termo.

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 476/09.

3.3. Os CRI serão objeto de oferta em conformidade com a Instrução CVM 476/09, estando a oferta, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476/09, bem como dispensada de registro na ANBIMA - Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais, nos termos do §1º do artigo 25 do Código ANBIMA de regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários.

3.3.1. A oferta é destinada exclusivamente à subscrição por investidores qualificados, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, observado o previsto no artigo 4º da



Instrução CVM 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 artigo 109 da Instrução CVM nº 409 referida acima 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. Nos termos da Instrução CVM 476/09, os CRI poderão ser ofertados a, no máximo, 50 (cinquenta) investidores qualificados e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 20 (vinte) investidores qualificados.

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 na ANBIMA;
- (ii) os CRI estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476/09;
- (iii) têm conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos valores mobiliários ofertados; e
- (iv) o investimento é adequado ao nível de sofisticação e perfil do seu risco.

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

3.4.1 Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476/09, o encerramento da oferta deverá ser informado pelo 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 dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o coordenador líder deverá realizar a comunicação prevista no item 3.4.1 acima com os dados disponíveis à época, complementando-os semestralmente até o seu encerramento.

3.5. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Investidor. Adicionalmente, os CRI somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, conforme mencionado no item 3.3.1 acima.

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.



Handwritten signature and initials, possibly "JA", located in the bottom right corner of the page.

#### **CLÁUSULA QUARTA – INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**

- 4.1. Os CRI serão integralizados em moeda corrente nacional, em uma única parcela, no ato da sua subscrição.
- 4.2. A integralização será realizada mediante CETIP, ou mediante crédito em conta corrente a ser indicada pela Emissora aos Investidores.

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

- 5.1. O Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme previsto no item 3.1 "e" acima, será atualizado pela variação acumulada do IGP-M/FGV, aplicado anualmente todo mês de janeiro ("Mês de Atualização"), calculado da seguinte forma:

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

VNa = Valor Nominal atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal de emissão, ou após incorporação de juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

$$C = \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)$$

Onde:

NI<sub>k</sub> = Número índice do IGP-M/FGV do mês imediatamente anterior ao Mês de Atualização;

NI<sub>k-1</sub> = Número índice do IGP-M/FGV do mês imediatamente anterior ao mês de emissão ou ao último Mês de Atualização;

Caso, na data da atualização para fins de apuração do valor de liquidação antecipada ou do valor da amortização extraordinária, o IGP-M/FGV pertinente ainda não esteja disponível para cálculo, será utilizada a última projeção disponível, divulgada pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de



Capitais (ANBIMA) ("Projeção") da variação percentual do IGP-M/FGV, para o mês de referência, divulgada com 2 (duas) casas decimais. A Projeção somente será utilizada até a divulgação do número índice correspondente.

$$NI_k = NI_{k-1} \times \left( 1 + \frac{\text{Pr ojeção}}{100} \right)$$

NI<sub>k</sub> = Número índice do IGP-M/FGV/FGV do mês imediatamente anterior ao Mês de Atualização;

NI<sub>k-1</sub> = Valor do número-índice do IGP-M/FGV/FGV do mês anterior ao mês "k";

Quando da divulgação do número-índice os valores serão recalculados com base na variação apurada com o número-índice divulgado, de forma a refletir o valor atualizado dos CRI.

O número índice do IGP-M/FGV, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

## 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.

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

i = 7,30



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 último dia corrido de cada mês.

### 5.3 Cálculo da Amortização Mensal

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

, onde:

AM<sub>i</sub> = 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<sub>i</sub> = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 8 (oito) casas decimais de acordo com a tabela do Anexo III

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 valores e datas de aniversário e pagamento de juros e da amortização do CRI encontram-se no descritos no Anexo III deste Termo.

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

- 6.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo, exclusivamente mediante aprovação dos Investidores, reunidos em assembleia de titulares de CRI, convocada e instalada nos termos da Cláusula Décima Segunda deste Termo, promover a amortização extraordinária total e/ou o resgate antecipado dos CRI vinculado ao presente Termo.
- 6.2. A amortização extraordinária total será efetuada sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançará os CRI, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento.

*[Handwritten initials]*



6.3. Não obstante o disposto supra, em caso de amortização antecipada parcial, ou de Retrocessão, dos Recebíveis Imobiliários que lastreiam os CRI, independentemente da realização da assembleia de titulares de CRI mencionada no item 6.1. acima, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para amortização extraordinária dos CRI, no 2º (segundo) Dia Útil seguinte à liquidação e recebimento pela Emissora dos recursos oriundos dos Recebíveis Imobiliários, desde que seja comunicada pela Cedente, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência. Caso não seja comunicada com a antecedência aqui mencionada, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para amortização extraordinária dos CRI, no mês subsequente à ocorrência do evento, na data de pagamento da amortização ordinária programada.

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

6.3.2. Conforme disposto nos itens 3.3.2 e 4.5.1 do Contrato de Cessão, no caso de amortização total, parcial ou de Retrocessão dos Recebíveis Imobiliários, a Cedente deverá arcar com o pagamento de um prêmio equivalente a 2% (dois por cento) sobre o saldo devedor dos CRI, conforme disposto nos referidos itens do Contrato de Cessão.

6.3.3 A Emissora deverá, de acordo com o item 6.3 acima, repassar integralmente os recursos do prêmio acima mencionada aos Investidores.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGACÕES DA EMISSORA**

- 7.1. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como os com relação à própria Emissora, mediante publicação na imprensa, nos jornais de grande circulação utilizados habitualmente pela Emissora, assim como prontamente informar, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito o referido fato relevante.
- 7.2. A Emissora obriga-se a elaborar um relatório mensal e colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente ao encerramento do respectivo exercício social, ratificando a vinculação dos Recebíveis Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação 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 correção monetária dos CRI;
- d) valor pago aos Investidores no mês;



A handwritten signature in the bottom right corner of the page.

- e) data de vencimento final dos CRI;
- f) valor recebido da Locatária ou da Fiadora, conforme o caso;
- g) saldo devedor dos Recebíveis Imobiliários.

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

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

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

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

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

b) a verificação, no dia útil subsequente à data de vencimento das obrigações de pagamento dos valores relativos aos Recebíveis Imobiliários, nos termos do Contrato de Locação, de cada mês-calendário, do tempestivo cumprimento das referidas obrigações de pagamento ("Data de Verificação");

c) se for o caso, comunicação à Fiadora a respeito do não cumprimento, pela Locatária, das obrigações de pagamento dos valores relativos aos Recebíveis Imobiliários nas respectivas datas de vencimento, até às 11:00 (onze horas) da Data de Verificação, contendo o valor dos Recebíveis Imobiliários devidos e não pagos pela Locatária, para que a Fiadora efetue o pagamento dos respectivos valores devidos até o dia útil subsequente à Data de Verificação, devidamente corrigidos e sujeitos aos demais respectivos ônus devidos até a data de seu efetivo pagamento;

d) o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Recebíveis Imobiliários e das obrigações pecuniárias da Cedente nos termos do Contrato de Cessão, inclusive a título de amortização extraordinária ou liquidação antecipada dos débitos, deles dando quitação; e

e) a emissão dos termos de liberação de garantia, que deverá ocorrer no prazo de até 30 (trinta) dias, sob supervisão do Agente Fiduciário, quando liquidados todos os compromissos contratuais.



*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*



7.6.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, contratar empresa especializada para desempenhar as atividades indicadas no item (a) acima, relativas especificamente à evolução dos Recebíveis Imobiliários, nos mesmos termos previstos no referido item (a).

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:

- a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404/76, e com as regras emitidas pela CVM;
- b) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- c) 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;
- d) manter os documentos mencionados no inciso (c) em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- e) observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, no tocante ao dever de sigilo e vedações à negociação;
- f) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM nº 358 referida acima, comunicando imediatamente ao coordenador líder;
- g) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- h) encaminhar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu recebimento, matrícula do Imóvel comprovando o registro da Alienação Fiduciária de Imóvel em favor da Emissora; e
- i) calcular, diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário de cada CRI.

7.8. A Emissora se compromete a comunicar o Agente Fiduciário acerca de qualquer alteração dos termos e/ou condições do Contrato de Locação, seja mediante aditivo ou qualquer outro instrumento, assim que receber comunicação nesse sentido da Cedente, de acordo com os termos previstos no Contrato de Cessão, para aprovação dos Investidores, bem como observar as demais disposições previstas no referido Contrato de Cessão que exijam comunicação ao Agente Fiduciário e aprovação dos Investidores.

7.9. A Emissora, ademais, se obriga a dar ciência ao Agente Fiduciário da realização de quaisquer



B

A

aditamentos aos Documentos da Operação, bem como lhe disponibilizar suas cópias.

#### **CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS/SEGUROS**

8.1. Foram constituídas as Garantias/Seguros abaixo indicadas para os Recebíveis Imobiliários, as quais cobrem as obrigações totais dos CRI perante os seus respectivos titulares:

a) **Regime Fiduciário**: nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, neste Termo, o Regime Fiduciário, com a constituição do Patrimônio Separado, abrangendo os Recebíveis Imobiliários representados pela CCI, seus respectivos acessórios e garantias, destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados, sendo certo que em até 10 (dez) dias contados da data do Contrato de Cessão, a CCI estará registrada no sistema da CETIP;

b) **Fiança**: em garantia do cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Locatária no Contrato de Locação, a Fiadora prestou, em caráter solidário e como principal pagadora, fiança em favor da Cedente. Esta garantia encontra-se representada pela CCI e foi transferida à Emissora através do Contrato de Cessão, sendo formalizada através da transferência de titularidade da CCI, que ainda se encontra em processo de registro na CETIP;

c) **Alienação Fiduciária de Imóvel**: em garantia do cumprimento das obrigações de liquidação dos Recebíveis Imobiliários, do fluxo constante dos CRI, das obrigações da Cedente decorrentes do Contrato de Cessão e da Escritura de CCI, assim como das obrigações da Locatária e da Fiadora sob o Contrato de Locação, foi constituída em favor da Emissora a Alienação Fiduciária de Imóvel, que será registrada no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, Estado de São Paulo. Adicionalmente, o valor de venda forçada do Imóvel, apurado em avaliação realizada pela Engebanc Engenharia e Serviços Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 69.026.144/0001-13 e no CREA-SP sob o nº 0420323, com sede na Av. Elias Yazbeck, nº 237, conjunto 11, Centro de Embu, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, é de R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais), conforme laudo de avaliação datado de 14 de fevereiro de 2011. A Cedente poderá substituir o Imóvel como objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel pelo Imóvel Substituto, observadas as condições previstas no Contrato de Cessão, sendo certo que a Emissora não poderá ser compelida a aceitar a substituição do Imóvel pelo Imóvel Substituto, caso a Razão de Garantia não seja mantida, nos termos previstos no Contrato de Cessão;

d) **Seguros**: conforme previsto na Cláusula Primeira acima, sendo certo que, de acordo com o Contrato de Cessão, os Seguros serão endossados à Emissora em até 30 (trinta) dias contados da assinatura daquele contrato.



Two handwritten signatures, one above the other, located in the bottom right corner of the page.