

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 158ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA**

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

ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES	3
CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	16
CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO.....	18
CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DO CRI.....	21
CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS E AMORTIZAÇÃO	22
CLÁUSULA SEXTA: RECOMPRA COMPULSÓRIA DOS DIREITOS CREDITÓRIOS, RECOMPRA FACULTATIVA DOS DIREITOS CREDITÓRIOS, MULTA INDENIZATÓRIA E VENCIMENTO ANTECIPADO.....	27
CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	34
CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS.....	35
CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	36
CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO	38
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	42
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLÉIA GERAL DOS INVESTIDORES	44
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	45
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES.....	46
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE.....	51
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTRO DO TERMO	51
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DESDOBRAMENTO DO CRI	51
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: RISCOS	52
CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DISPOSIÇÕES GERAIS	55
CLÁUSULA VIGÉSIMA: NOTIFICAÇÕES.....	55

ANEXO I - TABELA DE AMORTIZAÇÃO DO CRI 58

ANEXO II - REMUNERAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO 62

ANEXO III - MINUTA DE ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO 63

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, CEP 01311-200, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como “Emissora”); e

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição devidamente autorizada para esse fim pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, nº 4.200, Bloco 4 (Ed. Buenos Aires), Sala 514, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como “Agente Fiduciário”);

(adiante designados em conjunto a Emissora e o Agente Fiduciário como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”);

Firmam o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*” (“Termo” ou “Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI da 158ª emissão, 2ª série, da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei nº 9.514/1997”), as Instruções CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004 (“Instrução CVM nº 414/2004”) e nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM 476/2009”), conforme alteradas e as cláusulas abaixo redigidas, bem como com a Ata de Diretoria devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP;

II - CLÁUSULAS

1.1 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:

“Alienação Fiduciária de Ações”:

“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia”, a ser firmado, nesta data, entre a Ecisa Engenharia, Ecisa Participações, a CIMA e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual a Ecisa Engenharia e Ecisa Participações alienam fiduciariamente, sob condição suspensiva, a totalidade das ações de sua titularidade, de emissão da CIMA à Emissora;

“Alienação Fiduciária Shopping Campinas”:

“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças” a ser firmado, nesta data, entre a Ecisa Participações e a Emissora, por meio do qual o Shopping Campinas será alienado fiduciariamente pela Ecisa Participações à Emissora, pelo prazo de até um ano a contar da data da assinatura dos Documentos da Operação, sendo que esta garantia será liberada após a formalização junto ao cartório de registro de imóveis, da constituição da Alienação Fiduciária Shopping Tijuca;

“Alienação Fiduciária Shopping Tijuca”:

“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças” a ser firmado entre a CIMA e a Emissora, por meio do qual as unidades autônomas desembaraçadas do Shopping Tijuca de propriedade da Cima, bem como todas as suas ascensões e benfeitorias serão alienadas fiduciariamente pela CIMA à Emissora.

A alienação Fiduciária Shopping Tijuca deverá corresponder, na data de sua formalização, a, no mínimo, 120% do valor do saldo devedor dos CRI emitidos e deverá ser constituída em um prazo máximo de 1 (um) ano, a contar da data da assinatura dos Documentos da Operação, em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas;

“Anbima”:

Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

“Assembleia(s) Geral(is) dos Investidores”:

Os titulares do CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares do CRI, nos termos da Cláusula Décima Segunda deste Termo de Securitização;

“BBI”:

BANCO BRADESCO BBI S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0073-93, estabelecido na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.450, 8º andar;

“Bradesco”:

BANCO BRADESCO S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, s/ nº, Vila Yara, Cidade de Osasco, Estado de São Paulo;

“BR MALLS”:

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.977.745/0001-91;

“Cedente” ou “CIMA”:

CIMA EMPREENDIMENTOS DO BRASIL S.A., sociedade anônima com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Maracanã, 987, Torre III, 5º andar, Tijuca, CEP 20.511-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.351.076/0001-48;

“CCI”:

As CCI Contratos de Locação Lojistas e a CCI Contrato de Locação Complementar, quando referidas em conjunto, as quais foram cedidas pela Cedente à Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão e da negociação das referidas CCI junto à CETIP;

“CCI Contratos de Locação Lojistas”:

251 (duzentas e cinquenta e uma) Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais emitidas pela Cedente sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão, para juntas representar a totalidade dos Direitos Creditórios Locação Lojistas;

“CCI Contrato de Locação Complementar”:

01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário Integral emitida pela Cedente sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão, para representar a totalidade dos Direitos Creditórios Locação Complementar;

“CETIP”:

Cetip S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20.031-170;

“Condições Precedentes para Integralização”:

São as condições precedentes para a subscrição, integralização e liquidação dos CRI previstas no item 3.1 do Contrato de Distribuição e no item 3.4 do Contrato de Cessão;

“Condições Precedentes do Pagamento”:

São as condições precedentes previstas no item 3.5. do Contrato de Cessão que devem ser cumpridas ou dispensadas de cumprimento, conforme aplicável, para que a Emissora transfira o Valor da Cessão, acrescido dos rendimentos, da Conta Vinculada para a conta de livre movimentação a ser oportunamente indicada pela Cedente;

“Conta Centralizadora”:

Conta corrente nº 296867-3, Agência 3395, Banco Bradesco, de titularidade da Emissora, ou outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito, com prévia e expressa anuência do Investidor, na qual os Direitos Creditórios serão pagos pelos Devedores;

“Conta Vinculada”:

Conta corrente vinculada de titularidade da Cedente no Banco Bradesco S.A., agência 2373-6, nº 32.073-0 na qual será realizada a integralização dos CRI;

“Contrato de Cessão”:

“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças” firmado, nesta data, entre a CIMA, a Emissora e a BR MALLS, por meio do qual os Direitos Creditórios, representados pelas CCI, foram cedidos pela CIMA à Emissora, entre outras avenças;

“Contrato de Distribuição”:

“Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, com esforços restritos de colocação,

Sob o Regime de Garantia Firme dos Certificado de Recebíveis Imobiliários da 158ª Série da 2ª Emissão da CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização, firmado nesta data entre a Emissora e o Coordenador Líder, por meio do qual a Emissora contratou o Coordenador Líder para realizar a distribuição pública dos CRI com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/2009;

“Contratos de Locação”:

Os Contratos de Locação Lojistas e o Contrato de Locação Complementar, quando referidos em conjunto;

“Contratos de Locação Lojistas”:

251 (duzentos e cinquenta e um) contratos de locação celebrados entre a CIMA e os Lojistas, por meio dos quais a CIMA locou as Lojas;

“Contrato de Locação Complementar”:

“Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel Para Fins Não Residenciais e Outras Avenças”, celebrado entre a CIMA e a BR Malls, em 21 de fevereiro de 2011, o qual tem por objeto a locação das Lojas a partir do momento em que os Contratos de Locação Lojistas vencerem, nos termos acordados no referido instrumento;

“Coobrigação”:

Conforme definido na cláusula 2.3.3.1. do Contrato de Cessão, a BR Malls é solidariamente responsável com a Cedente, nos termos do artigo 275 e seguintes do Código Civil, na realização de quaisquer Pagamentos Residuais Cedente;

“Coordenador Líder”:

Bradesco BBI, responsável pela distribuição dos CRI, nos termos da Instrução CVM 476;

- “Créditos Imobiliários”:** Os Direitos Creditórios, com exclusão dos pagamentos devolvidos pela Cessionária à Cedente, a título da Resolução Parcial da Cessão;
- “CRI”:** Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI emitidos pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/1997;
- “CVM”:** Comissão de Valores Mobiliários - CVM;
- “Data de Emissão”:** É o dia 21 de fevereiro de 2011;
- “Devedores” ou “Locatários”:** Os locatários dos Contratos de Locação;
- “Dia(s) Útil(eis)”:** Todo e qualquer dia exceto sábado, domingo ou feriado nacional;
- “Direitos Creditórios”:** Os Direitos Creditórios Locação Lojistas e os Direitos Creditórios Locação Complementar, quando referidos em conjunto;
- “Direitos Creditórios Locação Lojistas”:** A totalidade dos créditos relativos a aluguel mínimo e variável, decorrentes dos Contratos de Locação Lojistas, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos nos Contratos de Locação Lojistas. Não incluem créditos decorrentes de encargos condominiais, contribuições extraordinárias, cessões de direito de uso e seus respectivos acessórios;
- “Direitos Creditórios”:** A totalidade dos créditos relativos aos aluguéis mínimos