

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

#### 159ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO

**DATA: 6 de maio de 2011**

#### PARTES

**CIBRASEC – COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.439, 2ª sobreloja, inscrita no CNPJ sob o nº 02.105.040/0001-23, 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 financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 4, sala 514, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designado simplesmente como "Agente Fiduciário");

Sendo a Emissora e o Agente Fiduciário adiante denominados conjuntamente como "Partes" e isoladamente como "Parte";

Firmam o presente "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários" ("Termo"), para vincular os Créditos Imobiliários aos CRI da 159ª Série da 2ª Emissão da Emissora (conforme abaixo definidos), de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

#### CLÁUSULA PRIMEIRA: DAS DEFINIÇÕES

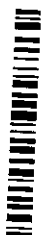
1.1. Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste Termo:

"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 qualificado no preâmbulo deste Termo;

"ANBIMA":

Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;



0015276

- "Banco Bradesco": Banco Bradesco S.A., com sede na cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Cidade de Deus, s/nº, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12;
- "Banco Safra": Banco Safra S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, inscrito no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28;
- "CCI": 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, com garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários;
- "Cedente": Namour Incorporação e Construção Ltda., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 101, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.498.262/0001-08;
- "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;
- "Contrato de Locação Atípico": Instrumento Particular de Contrato Atípico e Personalíssimo de Locação de Imóvel para Fins Não Residenciais e Outras Avenças, celebrado em 4 de dezembro de 2008, entre a Cedente e a Locatária, pelo qual a Cedente se comprometeu a implementar e adaptar o Empreendimento para posterior locação pela Locatária, dando origem aos Créditos Imobiliários, e cuja cópia segue como anexo III ao presente Termo;
- "Contrato de Alienação Fiduciária": Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, celebrado em 6 de maio de 2011, entre a Emissora e a Cedente, pelo qual a propriedade fiduciária dos Imóveis foi transferida à Emissora, em garantia aos pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários;
- "Contrato de Cessão": Instrumento Particular de Cessão de Direitos Creditórios, celebrado em 6 de maio, entre a Cedente, a Emissora e o Banco Bradesco;
- "Contrato de Distribuição": Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, com Esforços Restritos de Colocação, sob Regime de Garantia Firme, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 159ª Série, da 2ª Emissão da CIBRASEC – Companhia Brasileira de Securitização, celebrado em 6 de maio de 2011, entre a Emissora e o Coordenador;
- "Coordenador": Banco Bradesco BBI S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.450, 8º Andar, inscrito no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93;

- "Custodiante da CCI": Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, bloco 4, sala 514, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38;
- "Créditos Imobiliários": Conforme definidos no Contrato de Cessão, são os (a) direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação Atípico referentes à contraprestação devida pela Locatária em razão da locação do Empreendimento, correspondente a 105 (cento e cinco) meses de aluguel, nos valores, datas e prazos previstos no Contrato de Cessão; bem como (b) direitos creditórios referentes a quaisquer outros valores devidos pela Locatária à Cedente sob o Contrato de Locação Atípico, dentro do mencionado período de 105 (cento e cinco) meses, incluindo, entre outros, eventuais multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais, acompanhados dos respectivos acessórios, conforme previstos no Contrato de Locação Atípico;
- "CRI": 68 (sessenta e oito) certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela Emissora por meio deste Termo, com lastro na CCI que representa os Créditos Imobiliários;
- "CVM": Comissão de Valores Mobiliários;
- "Data de Emissão": Dia 6 de maio de 2011;
- "Data de Aniversário": Todo dia 6 conforme data de vencimento no anexo II;
- "Data de Verificação": Primeiro Dia Útil subsequente ao pagamento dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão;
- "Dia Útil": Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil;
- "Documentos da Operação": Formados pelos seguintes documentos: (a) este Termo, (b) Contrato de Cessão, (c) Contrato de Alienação Fiduciária, (d) Contrato de Locação Atípico, (e) Escritura de Emissão e (f) Contrato de Distribuição;
- "Emissão": 159ª Emissão de CRI da 2ª Série da Emissora;
- "Empreendimento": Hospital, implementado e adaptado nos Imóveis, conforme as especificações constantes no anteprojeto anexo ao Contrato de Locação Atípico, locado pela Locatária nos termos do Contrato de Locação Atípico;
- "Escritura de Emissão": Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito

Imobiliário com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, celebrado em 6 de maio de 2011, entre a Emissora e a Custodiante da CCI;

"Garantias":

(a) alienação fiduciária, (b) fiança bancária, (c) fiança da Cedente e dos Garantidores PF, (d) obrigação da Cedente e dos Garantidores PF e (e) seguro patrimonial, todas descritas na cláusula sétima deste Termo.

"Garantidores PF":

(a) Jamil Zaki Namour, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil, com endereço comercial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 101, 11º andar, portador da cédula de identidade RG nº 5.836.352 - SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 000.549.368-45; e (b) Mário Namour Filho, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, administrador de empresas, com endereço comercial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 101, 11º andar, portador da cédula de identidade RG nº 9.262.220-3 - SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 006.324.808-58;

"IGP-M/FGV":

Índice Geral de Preços - Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

"Imóveis":

Imóveis de propriedade da Cedente, localizados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 22, registrados no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob matrículas nº 176.151 e 176.152;

"Instituição Emissora da Garantia":

Banco Safra ou outra instituição de primeira linha, com a qual deverá ser renovada a fiança bancária para garantir as obrigações decorrentes do Contrato de Locação Atípico, nos termos do Contrato de Locação Atípico;

"Locatária":

Prevent Senior Private Operadora de Saúde Ltda., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua José Maria Whitaker, nº 230, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.461.479/0001-63;

"Mês de Atualização":

Mês de junho de cada ano, sendo a primeira atualização em junho de 2012;

"Patrimônio Separado":

Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, a CCI que os representa e seus respectivos acessórios e as Garantias, não se confundindo com o patrimônio da Emissora e sendo destinado exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;

- "Regime Fiduciário": Na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97, a Emissora institui, por meio deste Termo, regime fiduciário com a constituição do Patrimônio Separado; e
- "Vencimento Antecipado": Vencimento antecipado dos CRI, conforme hipóteses previstas no item 5.4 deste Termo.

## **CLÁUSULA SEGUNDA: DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

2.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, a vinculação da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, aos CRI da Emissão, conforme as características descritas na cláusula terceira abaixo.

2.2. A Emissora declara que foram vinculadas ao presente Termo a CCI representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, com valor nominal, na Data de Emissão, de R\$33.847.508,12 (trinta e três milhões, oitocentos e quarenta e sete mil, quinhentos e oito reais e doze centavos), cuja titularidade foi obtida pela Emissora por intermédio da celebração do Contrato de Cessão.

2.3. A CCI foi emitida pela Emissora sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos da Lei nº 10.931/04, encontra-se registrada na CETIP e devidamente custodiada pela Custodiante da CCI.

2.4. Nos termos do Contrato de Cessão, o pagamento do preço da aquisição dos Créditos Imobiliários, no valor total, líquido de todos os tributos e despesas pactuadas nos termos do Contrato de Cessão, de R\$22.145.027,34 (vinte e dois milhões, cento e quarenta e cinco mil, vinte e sete reais e trinta e quatro centavos), será feito da seguinte maneira:

- a) R\$15.720.980,09 (quinze milhões, setecentos e vinte mil, novecentos e oitenta reais e nove centavos) a ser pago à Cedente, por meio de depósito na conta corrente nº 38.481-0, mantida na Agência 3391 do Banco Bradesco, de titularidade da Cedente; e
- b) R\$6.424.047,25 (seis milhões, quatrocentos e vinte e quatro mil, quarenta e sete reais e vinte e cinco centavos) a ser pago ao Banco Bradesco, por meio de depósito na conta corrente nº 38.481-P, mantida na Agência 3391-0 do Banco Bradesco, de titularidade da Cedente.

2.5. Até o integral pagamento dos Créditos Imobiliários, na hipótese de ajuste do preço da aquisição dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, a restituição da diferença a maior ou a menor verificada será feita em até 1 (um) Dia Útil a contar da Data de Verificação, conforme disposto no Contrato de Cessão.

2.5.1. Exceto em caso de erro manifesto, os cálculos realizados pela Emissora, nos termos do Contrato de Cessão, serão finais e vinculantes em relação à Cedente, não estando sujeitos a avaliação pelo Agente Fiduciário.

**CLÁUSULA TERCEIRA: DA IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO**

3.1. Os CRI, cujo lastro é constituído pelos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípico, possuem as seguintes características:

- a) Emissão: 2ª;
- b) Série: 159ª;
- c) Quantidade de CRI: 68 (sessenta e oito);
- d) Valor Global da Série: R\$22.746.828,92 (vinte e dois milhões, setecentos e quarenta e seis mil, oitocentos e vinte e oito reais e noventa e dois centavos);
- e) Valor nominal unitário: R\$334.512,19 (trezentos e trinta e quatro mil, quinhentos e doze reais e dezenove centavos);
- f) Remuneração: 9,83% (nove inteiros e oitenta e três centésimos por cento) ao ano; base de cálculo 360
- g) Prazo total: 3.227 dias corridos;
- h) Prazo de carência: 1 (um) mês; sendo o primeiro pagamento realizado em 11/07/2011;
- i) Prazo de amortização: 3.192 dias corridos;
- j) Atualização monetária: IGP-M/FGV;
- k) Periodicidade de pagamento de amortização e juros: mensal;
- l) Regime fiduciário: sim;
- m) Garantia flutuante: não;
- n) Sistema de registro, custódia eletrônica e liquidação financeira: CETIP21;
- o) Data de Emissão: 6 de maio de 2011;
- p) Local da Emissão: São Paulo/SP;
- q) Data de vencimento: 6 de março de 2020; e
- r) Amortização: de acordo com a tabela prevista no anexo II ao presente Termo.
- s) Juros e amortização: mensal com primeiro pagamento em 11/07/2011;

3.2. Os CRI serão registrados para distribuição primária e negociação secundária, no Módulo CETIP21 administrado e operacionalizado pela CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, sendo a distribuição intermediada pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476/2009.

3.3. Os CRI serão ofertados publicamente, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, estando, portanto, a oferta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, conforme o 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, observado que: (a) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não-qualificados; e (b) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 109 da Instrução CVM nº 409/04 deverão subscrever e integralizar no âmbito da oferta, no mínimo, R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).

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

3.4. Os CRI deverão ser subscritos e integralizados em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição, pelo seu valor nominal unitário, devidamente atualizado e acrescido da respectiva remuneração, "pro rata temporis" desde a Data de Emissão até a data da integralização, observado o disposto na cláusula quarta, abaixo.

3.4.1. A integralização dos CRI será realizada através da CETIP, seguindo os procedimentos de liquidação estabelecidos pela própria CETIP.

3.5. Os titulares dos CRI, por ocasião da subscrição, deverão fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do boletim de subscrição dos CRI, atestando que estão cientes de que: (i) a oferta não foi registrada na CVM; e (ii) os CRI estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

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

3.7. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da oferta deverá ser informado pelo Coordenador 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.

3.7.1. Caso a oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador deverá realizar a comunicação prevista no item 3.6 acima com os dados disponíveis à época, complementando-os semestralmente até o encerramento da oferta.

3.8. Os CRI da Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição pelo investidor dos CRI.

3.8.1 Observado o item 3.8 acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado e não organizado, cabendo à Emissora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM 476/09.

#### **CLÁUSULA QUARTA: DA REMUNERAÇÃO, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA AMORTIZAÇÃO**

4.1. O valor nominal unitário dos CRI será atualizado, a partir da Data de Emissão, pela variação acumulada do IGP-M/FGV, aplicada anualmente no Mês de Atualização, calculado da seguinte forma:

$$VNa = VNe \times C, \text{ onde:}$$

*VNa* = valor nominal unitário atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

*VNe* = valor nominal unitário, na Data de Emissão ou imediatamente após a última atualização, incorporação de juros ou amortização, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

$NI_k$  = Número índice do IGP-M/FGV do mês imediatamente anterior ao Mês de Atualização;  
e

$NI_{k-1}$  = Número índice do IGP-M/FGV do mês da Data de Emissão ou do mês imediatamente anterior ao último Mês de Atualização, conforme o caso.

4.1.1. Caso, na data de atualização para fins de apuração do valor de liquidação antecipada ou do valor da amortização extraordinária, o índice pertinente ainda não esteja disponível para cálculo, será utilizada a última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA, da variação percentual do índice para o mês de referência. Referida projeção somente será utilizada até a divulgação do número índice correspondente:

$$NI_k = NI_{k-1} \times \left( 1 + \frac{\text{Projeção}}{100} \right), \text{ onde:}$$

$NI_k$  = Número índice do IGP-M/FGV do mês imediatamente anterior ao Mês de Atualização;  
e

$NI_{k-1}$  = Valor do número índice do IGP-M/FGV do mês anterior ao mês "k", conforme disposto acima.

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

4.1.3. O número índice do IGP-M/FGV, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ou pela ANBIMA.

4.1.4. Na hipótese de o IGP-M/FGV ser extinto ou considerado inaplicável aos CRI, seu valor nominal unitário passará a ser atualizado pela variação do Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, e, na impossibilidade de utilização desse índice, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

4.2. A remuneração dos CRI, desde a Data de Emissão, compreenderá juros remuneratórios incidentes sobre o valor nominal unitário dos CRI devidamente atualizado nos termos do item 4.1, acima, calculados com base na fórmula abaixo:

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

$J$  = Valor unitário dos juros acumulados na data de cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;



$VN_a$  = conforme definido no item 4.1, acima; e

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

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

$i = 9,83$  (nove inteiros e oitenta e três centésimos);

$dcp$  = Número de dias corridos entre a Data de Emissão ou a última Data de Aniversário e a data de cálculo;

$dct$  = Número de dias corridos existentes entre a Data de Emissão e a primeira Data de Aniversário ou entre a última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário.

4.3. Os CRI serão amortizados em 105 (cento e cinco) parcelas mensais, a partir de 8 de julho de 2011. As parcelas de amortização dos CRI serão calculadas da seguinte forma:

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

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

$VN_a$  = conforme definido no item 4.1, acima.

$Ta_i$  =  $i$ -ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 8 (oito) casas decimais de acordo com a tabela do anexo II a este Termo.

4.4. Os valores e datas referentes ao pagamento dos juros remuneratórios e à amortização dos CRI encontram-se no descritos no anexo II ao presente Termo, ressalvado o disposto abaixo:

4.4.1. Serão automaticamente prorrogados os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI 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.

4.4.2. Sem prejuízo do disposto no item 4.4.1, acima, serão automaticamente prorrogados os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, para assegurar que, entre a data de recebimento de cada parcela dos Créditos Imobiliários e pagamento das obrigações pela Emissora, de acordo com este Termo, decorram sempre 2 (dois) Dias Úteis, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

4.5. Os pagamentos relativos aos CRI serão efetuados por meio dos procedimentos da CETIP.

4.5.1. Caso, por qualquer razão, os CRI não estejam custodiados na CETIP, na respectiva data de pagamento, a Emissora disponibilizará, em sua sede, o valor correspondente para retirada pelo titular dos CRI mencionados. A partir de referida disponibilização pela Emissora, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor disponibilizado.

#### **CLÁUSULA QUINTA: DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU VENCIMENTO ANTECIPADO**

5.1. A Emissora deverá promover a amortização extraordinária, parcial ou total, dos CRI, na hipótese de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, recompra, conforme prevista no Contrato de Cessão, ou qualquer outra forma de antecipação, total ou parcial, dos Créditos Imobiliários. Caso a amortização extraordinária seja total, os CRI serão resgatados antecipadamente por meio dos procedimentos da CETIP.

5.2. A amortização extraordinária será efetuada sob a supervisão do Agente Fiduciário. No caso de amortização extraordinária parcial, a nova tabela de pagamentos de amortização, com os valores alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada ao Agente Fiduciário e à CETIP.

5.3. Não obstante o disposto supra, em caso de amortização antecipada, total ou parcial, dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI, bem como de eventuais pagamentos decorrentes das Garantias, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária dos CRI, no 2º (segundo) Dia Útil subsequente à liquidação e recebimento pela Emissora dos recursos oriundos dos Créditos 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.

5.4. O vencimento antecipado dos CRI poderá ser declarado pelos titulares dos CRI, em assembleia geral, caso sejam verificadas quaisquer das seguintes hipóteses:

- a) atraso superior a 15 (quinze) dias no recebimento de quaisquer das prestações mensais projetadas para pagamento dos Créditos Imobiliários, nos termos do anexo I ao Contrato de Cessão;
- b) vencimento antecipado ou resolução do Contrato de Locação Atípico, ressalvado o disposto no Contrato de Cessão;
- c) rescisão do Contrato de Cessão;
- d) imposição de restrições, salvaguardas ou contestação da validade ou da legalidade do Contrato de Locação Atípico, do Contrato de Cessão, da CCI ou dos CRI, por autoridade administrativa ou judicial competente;
- e) inexistência, invalidade ou ineficácia das Garantias, não sanada no prazo de 10 (dez) dias a contar do recebimento, pela Cedente, de notificação informando sobre referida inexistência, invalidade ou ineficácia;

- f) não renovação da fiança bancária, nos termos do item 7.1 "b" abaixo; e
- g) nas demais hipóteses previstas na legislação aplicável, sobretudo no artigo 1.425 do Código Civil.

5.4.1. A Emissora obriga-se a comunicar imediatamente, tão logo tenha conhecimento da ocorrência de qualquer das hipóteses previstas no item 5.4, acima, o Agente Fiduciário e os titulares dos CRI, para que sejam tomadas as providências devidas.

5.5. Nas hipóteses de (a) declaração de vencimento antecipado dos CRI, nos termos do item 5.4, acima; (b) amortização extraordinária, total ou parcial, dos CRI; ou (c) recompra dos Créditos Imobiliários pela Cedente, nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 2% (dois por cento) do saldo devedor dos CRI pago antecipadamente, amortizado ou liquidado.

5.6. Quando do pagamento das amortizações extraordinárias e/ou do vencimento antecipado, o valor nominal unitário dos CRI será devidamente atualizado na forma prevista neste Termo.

#### **CLÁUSULA SEXTA: DAS OBRIGAÇÕES DA EMISSORA E DA CEDENTE**

6.1. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como os com relação à própria Emissora, mediante a publicação em jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

6.2. A Emissora obriga-se a elaborar um relatório mensal e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente ao fechamento do respectivo mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípico aos CRI.

6.2.1 O referido relatório mensal deverá incluir:

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

6.3. Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

6.4. A Emissora, respaldada na opinião legal emitida pelos assessores legais da operação, após realização de auditoria legal, se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, 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 e ao Agente Fiduciário, os quais encontram-se fielmente descritos neste Termo.

6.4.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, imprecisas, incompletas, incorretas ou insuficientes.

6.5. A Emissora obriga-se a informar ao Agente Fiduciário, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis, a ocorrência de qualquer inadimplemento ou fato relevante relativos aos Créditos Imobiliários, desde que tais fatos sejam de conhecimento da Emissora.

6.6. A Emissora obriga-se ainda a elaborar e apresentar à CVM as informações periódicas, exigidas nos termos da Instrução CVM nº 414/04.

6.7. Sem prejuízo das demais obrigações previstas na regulamentação aplicável e nos Documentos da Operação, a Emissora se obriga a cumprir integral e pontualmente com as obrigações estabelecidas na Instrução CVM nº 476/09, especialmente aquelas previstas no artigo 17 da citada instrução, conforme abaixo:

- a) 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;
- 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 item "c" acima 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 a dever de sigilo e vedações à negociação;
- f) informar a ocorrência de fato relevante à Emissão, comunicando imediatamente o Coordenador; e
- g) fornecer as informações solicitadas pela CVM.

6.8. Caberá ainda à Emissora: (a) inserir a aquisição dos Créditos Imobiliários e a emissão dos CRI em sistema automatizado de processamento de dados, mantendo tais informações sempre atualizadas; (b) controlar o fluxo dos recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, necessários ao pagamento das amortizações dos CRI; (c) receber os recursos relativos às amortizações extraordinárias ou resgate antecipado dos Créditos Imobiliários,