

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 160ª SÉRIE  
DA 2ª EMISSÃO DA**

**CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**

*Companhia Aberta*

CNPJ/MF nº 02.105.040/0001-23

## ÍNDICE

I - PARTES.....	3
II - CLÁUSULAS.....	3
CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES .....	3
CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....	9
CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO.....	11
CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI .....	13
CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI .....	14
CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI.....	19
CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA .....	20
CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS.....	23
CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	24
CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO .....	25
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	30
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI .....	31
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	33
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES.....	35
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE .....	40
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO DO TERMO.....	40
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS .....	40
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - NOTIFICAÇÕES .....	42
CLÁUSULA DÉCIMA NONA - RISCOS .....	42
CLÁUSULA VIGÉSIMA - FORO .....	45

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.439, 2ª Sobreloja, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.105.040/0001-23, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "Emissora";

**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, 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";

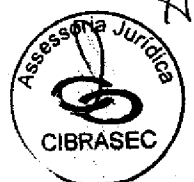
Firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários ("Termo"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 160ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro 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.

### 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:

Alienação Fiduciária de Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em



**Imóvel:** Garantia pelo qual a Garantidora alienou fiduciariamente a fração ideal de 88% (oitenta e oito por cento) do Bloco 4 do empreendimento denominado Shopping Praia da Costa, em garantia das Obrigações Garantidas.

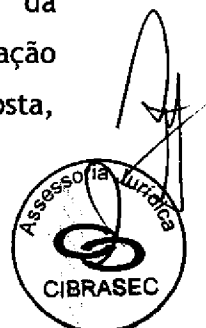
**Condições Precedentes:** As condições precedentes para o pagamento do preço de aquisição dos Créditos Imobiliários pela Emissora à Cedente, previstas no item 2.6 do Contrato de Cessão.

**Coordenador Líder:** Banco Bradesco BBI S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, estabelecido na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.450, 8º Andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0073-93.

**CCI:** 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 Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Financiamento.

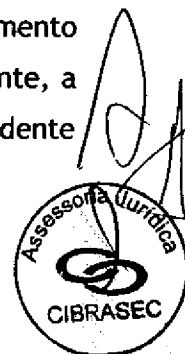
**Cedente:** COMPANHIA PROVÍNCIA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Sete de Setembro, nº 601, Centro, CEP 90010-190, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 87.091.716-0001-20.

**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios:** Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia celebrado entre a Garantidora, a Devedora, a Emissora, e a administradora do Shopping Praia da Costa, por meio do qual são cedidos fiduciariamente os direitos creditórios correspondentes a fração de 82,10% (oitenta e dois inteiros e dez décimos por cento), na presente data, da totalidade dos recebíveis oriundos dos contratos de locação firmados com os locatários das lojas do Shopping Praia da Costa,



equivalentes a 120% (cento e vinte inteiros por cento) do valor da parcela mensal do CRI ("Direitos Creditórios"), em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.

- CETIP:** CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos.
- Conta Centralizadora:** Conta corrente nº 296.874-6, Agência 3395-2, Banco Bradesco S.A. (237), de titularidade da Emissora, na qual os Créditos Imobiliários serão recebidos.
- Conta Vinculada:** Conta corrente nº 007396-2, Agência 3369, Banco Bradesco S.A. (237), de titularidade da Garantidora, na qual transitarão os Direitos Creditórios decorrentes da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
- Contrato de Cessão:** Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre a Cedente, a Emissora, a Devedora e a Garantidora, mediante o qual a Cedente cedeu à Emissora os Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Financiamento.
- Contrato de Distribuição:** Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, com Garantia Firme de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 160ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização, firmado nesta data, entre a Emissora, a Devedora, a Garantidora e o Coordenador Líder, para reger a forma de distribuição dos CRI.
- Contrato de Financiamento:** Instrumento Particular de Contrato de Financiamento Imobiliário, firmado em 06 de maio de 2011 entre a Cedente, a Devedora e a Garantidora, por meio do qual a Cedente



concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, para aplicação no desenvolvimento dos Empreendimentos.

**Créditos Imobiliários:**

Compreende (i) todos os créditos oriundos do Contrato de Financiamento, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Contrato de Financiamento, bem como (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Cedente, por força do Contrato de Financiamento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Financiamento.

**CRI:**

Os CRI da 160ª série da presente emissão, emitidos pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/1997.

**CVM:**

Comissão de Valores Mobiliários.

**Data de Aniversário:**

O dia 06 de cada mês.

**Data de Emissão:**

06 de maio de 2011.

**Devedora:**

**SÁ CAVALCANTE PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Maracanã, 987, bloco 03, sala 703, Tijuca, CEP 20.511-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.056.195/0001-01.



**Dia Útil:** Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil.

**Emissão:** A presente 160ª Série, da 2ª Emissão de CRI da Emissora.

**Empreendimentos:** Os empreendimentos que serão desenvolvidos pela Devedora devidamente descritos e caracterizados no Anexo II do Contrato de Financiamento.

**Escritura de Emissão:** Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural firmado entre a Cedente, a Instituição Custodiante e a Devedora, por meio do qual a CCI foi emitida pela Cedente para representar os Créditos Imobiliários.

**Fiança:** Fiança prestada pela Garantidora em favor da Cedente no Contrato de Financiamento, com renúncia expressa a benefícios de ordem e a outros benefícios previstos na legislação em vigor, para garantir o cumprimento das obrigações previstas no Contrato de Financiamento.

**Garantias:** Aquelas previstas no item 8.1 deste Termo.

**Garantidora:** CONSTRUTORA SÁ CAVALCANTE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Maracanã, 987, bloco 03, sala 603, Tijuca, CEP 20.511-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 27.060.458/0001-92;

**TR:** Taxa Referencial, divulgada pelo Banco Central do Brasil.

**Instituição Custodiante:** Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários,



conforme acima.

**Instrução CVM nº 28:** Instrução da CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, que dispõe sobre o exercício da função de Agente Fiduciário dos Debenturistas.

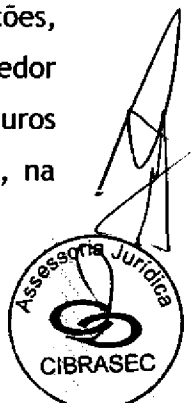
**Instrução CVM nº 476:** Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos.

**Instrução CVM nº 414:** Instrução da CVM nº 414 de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada, que regula a emissão e a distribuição pública de CRI.

**Lei nº 10.931/2004:** Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

**Lei nº 9.514/1997** Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário.

**Obrigações Garantidas** Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora no Contrato de Financiamento e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor do financiamento, atualização monetária, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, e demais acessórios devidos, na





forma e prazos previstos no Contrato de Financiamento.

**Patrimônio Separado:** Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI e Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado.

**Preço de Aquisição:** Valor a ser pago pela Emissora à Cedente pela aquisição dos Créditos Imobiliários, quando do cumprimento das Condições Precedentes estabelecidas no item 2.2 do Contrato de Cessão.

**Regime Fiduciário:** Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI e Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

**Shopping Praia da Costa:** O imóvel objeto das matrículas n.º 58.545, 74.69, 74.695, 74.696, 74.697, 74.698, 74.699, 74.700, 74.701 e 74.702, do 1º Ofício de Vila Velha - ES, onde está edificado o empreendimento denominado Shopping Praia da Costa e respectivas expansões, localizado na Avenida Doutor Olívio Lira, 353, Praia da Costa, Vila Velha, Espírito Santo.

## CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, cedidos à Emissora nos termos dos



Contratos de Cessão, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na cláusula terceira, abaixo.

2.2. A Emissora declara que, pelo presente Termo, foram vinculados aos CRI e à presente Emissão os Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com saldo devedor total de R\$ 99.999.999,91 (noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e um centavos), na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo II deste Termo.

2.2.1. Os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo, encontram-se representados pela CCI, emitida pela Cedente sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/2004, e encontram-se descritos no Contrato de Cessão.

2.2.2. O presente Termo, será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/2004.

2.3. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão.

2.3.1. A Cessão dos Créditos Imobiliários em favor da Emissora será formalizada através da negociação da CCI por meio dos sistemas administrados pela CETIP.

2.4. Pela cessão dos Créditos Imobiliários e da CCI que os representam, a Emissora pagará à Cedente, após o atendimento das Condições Precedentes, o valor de R\$ 99.999.999,91 (noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e um centavos), nos termos da cláusula segunda do Contrato de Cessão.

2.5. Os Créditos Imobiliários têm seu valor principal acrescido de TR, taxa de juros e encargos de acordo com o item 5 do Quadro Resumo do Contrato de Financiamento. A cobrança ordinária desses créditos será realizada diretamente pela Emissora, por si ou por terceiros, prestadores de serviço, por ela contratados.

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

3.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, possuem as seguintes características:

- a) Emissão: 160ª;
- b) Série: 2ª;
- c) Quantidade de CRI: 299 (duzentos e noventa e nove);
- d) Valor Global da Série: R\$ 99.999.999,84 (noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e nove reais e oitenta e quatro centavos);
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 334.448,16 (trezentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e dezesseis centavos) na Data de Emissão;
- f) Data de Emissão: 06/05/11;
- g) Prazo de Amortização: 120 (cento e vinte) meses a contar de 06/06/11, sendo o primeiro pagamento de amortização em 06/06/11 e o último, em 06/05/21;
- h) Atualização Monetária: TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil. A atualização monetária será calculada no dia 06 de cada mês;
- i) Juros Remuneratórios: Taxa efetiva de juros de 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano;
- j) Periodicidade de Pagamento da Amortização, Atualização Monetária e Juros Remuneratórios: mensal
- k) Regime Fiduciário: Sim;
- l) Garantia Flutuante: Não;
- m) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
- n) Data de Emissão: 06/05/11;
- o) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- p) Data de Vencimento Final: 06/05/21;
- q) Juros: Mensais, sendo o primeiro pagamento de juros em 06/06/11 e o último, em 06/05/21; e
- r) Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do anexo I a este Termo ("Anexo I").

3.2. Os CRI serão registrados para distribuição primária e negociação secundária, na CETIP e distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476/2009.

3.3. A presente Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476/2009 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/2009. A Emissão não será registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA por se tratar de oferta pública com esforços restritos de colocação ("Oferta Restrita"), nos termos do artigo 25, §1º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários ("Código ANBIMA").

3.3.1. A Emissão é destinada apenas a investidores qualificados, nos termos do artigo 4º da Instrução CVM nº 476/2009 e do artigo 109 da Instrução CVM nº 409/2004, observado 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 409/2004 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 nº 476/2009, os CRI da presente Emissão 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 constante do anexo V do presente Termo ("Anexo V"), atestando que estão cientes de que:

- a) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e
- b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/2009.



### 3.4. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI.

3.4.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/2009 e o OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SRE/Nº 002/2009 de 17 de dezembro de 2009, 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 nº 476/2009 ou por outro meio admitido pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM ("Comunicado de Encerramento").

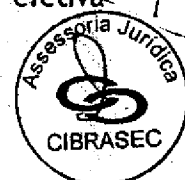
3.4.2. Caso a oferta pública dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no subitem 3.4.1 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento.

### 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 pelos investidores.

3.5.1. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, conforme definido no subitem 3.3.1, acima, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/1976 e da Instrução CVM nº 400/2003 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

## CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Os CRI serão subscritos e integralizados na forma do subitem 4.1.1, abaixo. O preço de integralização de cada um dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, acrescido da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme item 3.1 acima, calculados *pro rata die*, desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva



integralização, e reduzido de eventuais amortizações que possam vir a ocorrer durante esse período (“Preço de Integralização”).

4.1.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser informada pela Emissora no Boletim de Subscrição (“Data de Integralização”), pelo Preço de Integralização, conforme previsto neste Termo. O Boletim de Subscrição também irá prever, observado o Prazo de Colocação, definido no Contrato de Distribuição, uma outra data para integralização dos CRI, caso até a Data de Integralização não tenha sido distribuída a totalidade dos CRI.

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

4.3. Caso uma ou mais Condições Precedentes não sejam atendidas ou dispensadas a Emissora, mediante orientação expressa do titular dos CRI nesse sentido, resolverá o Contrato de Cessão e o presente Termo, sem a imposição de quaisquer ônus, sanções ou penalidades de parte a parte, devendo comunicar o Coordenador Líder imediatamente de referido fato para que este envie o Comunicado de Encerramento à CVM no prazo legal.

4.3.1 Nesta hipótese, a Emissora deverá exigir da Garantidora a aquisição compulsória da totalidade dos Créditos Imobiliários e procederá ao cancelamento dos CRI emitidos. Ainda nesta hipótese, se um ou mais CRI houverem sido subscritos e integralizados, a Emissora realizará o resgate dos referidos CRI antes de seu cancelamento, entregando aos respectivos investidores os valores por eles integralizados, devidamente atualizados e remunerados de conformidade com os critérios estabelecidos neste Termo de Securitização.

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

5.1. Com lastro nos Créditos Imobiliários, a Emissora emite o CRI que integra a 160ª Série da 2ª Emissão da Emissora, com as características descritas a seguir.



### 5.1.1. Quantidade de CRI

Serão emitidos 299 (duzentos e noventa e nove) CRI.

### 5.1.2. Valor Global da Série

5.1.2.1. A 160ª série da 2ª Emissão terá valor total de R\$ 99.999.999,84 (noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e oitenta e quatro centavos)

### 5.1.3. Valor Nominal Unitário

5.1.3.1. O CRI terá valor nominal unitário de R\$ 334.448,16 (trezentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e dezesseis centavos) ("Valor Nominal Unitário")

5.1.3.2. O Valor Nominal Unitário será atualizado pela variação acumulada da TR, aplicado mensalmente todo dia 6. ("dia de Atualização"), calculado da seguinte forma:

$$V_{Da} = V_{Db} \times C$$

, onde:

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

**SDb = 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 do produtório das TR's utilizadas, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:**

$$C = \prod_{k=1}^n \left[ \left( \frac{TR_k}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{dut}} \right] \text{ Onde:}$$

**n = Número total de TR's consideradas entre a data de emissão, última amortização ou incorporação de juros, se houver, e a data de atualização, pagamento ou vencimento do CRI;**

**TRK = Taxas Referenciais (TR's) do dia 6 de cada mês-calendário, divulgadas pelo Banco Central do Brasil;**

**Dut = Número total de dias úteis do período de vigência da TRk;**

**Dup = Número total de dias úteis entre a data de emissão do CRI ou a Data de aniversário mensal anterior e a Data de Atualização;**

**Defini-se como data de aniversário mensal o dia 6 de cada mês.**

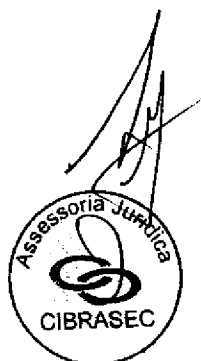
#### **5.1.4. Data e Local de Emissão**

Para todos os fins legais, a data de emissão do CRI é o dia 06 de maio de 2011 ("Data de Emissão"). O local de emissão é a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

#### **5.1.5. Forma**

O CRI será da forma nominativa escritural.

#### **5.1.6. Preço de Subscrição e Forma de Integralização**





(i) O CRI será integralizado à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva remuneração (juros remuneratórios e correção monetária) descrita neste Termo, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização, observado o disposto na Cláusula Terceira acima (“Preço de Subscrição”).

(ii) A integralização do CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela CETIP.

#### 5.1.7. Prazo e Vencimento

O CRI terá prazo de 120 (cento e vinte) meses, sendo o primeiro pagamento de amortização em 06 de junho de 2011 e o último em 06 de maio de 2021 (“Data de Vencimento”).

#### 5.1.8. Remuneração

A remuneração do CRI (“Remuneração”) compreenderá juros remuneratórios incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário, atualizado a partir da Data de Emissão de acordo com a Cláusula 5.1.3 acima, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, calculados com base na seguinte fórmula:

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

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

SDa = Conforme subitem 5.1.3 acima.

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



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

$$i = 10,50$$

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.

### 5.1.9 Amortização

5.1.9.1. O Valor Nominal Unitário do CRI será amortizado em 120 (cento e vinte) parcelas mensais (cada uma, uma Parcela Mensal de Amortização) a contar da data de 06 de junho de 2011, sendo a amortização paga conforme o Anexo I ao presente Termo, observado o disposto na Cláusula 5.1.12 abaixo, referente à prorrogação de prazos. A primeira data de pagamento da Parcela Mensal de Amortização será na data de 09 de junho de 2011.

5.1.9.2. O cálculo da parcela de amortização mensal do Valor Nominal Unitário será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

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

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 no subitem 5.1.3 acima.

*Tai = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 8 (oito) casas decimais de acordo com a tabela do Anexo IV deste Termo.*

#### **5.1.10. Periodicidade de Pagamento da Remuneração**

A Remuneração será devida a partir da Data de Emissão, sendo o pagamento da Remuneração realizado conforme o Anexo IV ao presente Termo, observado o disposto na Cláusula 5.1.12 abaixo, referente à prorrogação de prazos. A primeira data de pagamento da Remuneração será em 09 de junho de 2011.

#### **5.1.11. Local de Pagamento**

Os pagamentos do CRI será efetuado utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP, conforme o caso. Caso por qualquer razão, qualquer um do CRI não esteja custodiado na CETIP, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo titular do CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração sobre o valor colocado à disposição do titular do CRI na sede da Emissora.

#### **5.1.12. Prorrogação dos Prazos**

Os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes ao CRI serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que entre a data prevista para o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes ao CRI sempre decorra 2 (dois) Dias Úteis.

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

6.1. Única e exclusivamente mediante aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral, e nunca sem a concordância dos mesmos, a Emissora poderá, a qualquer tempo,



promover o resgate antecipado ("Resgate Antecipado") dos CRI em circulação, proporcionalmente às suas emissões.

6.2. O Resgate Antecipado será feito por meio do pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do saldo devedor à época, acrescido (i) da Remuneração devida desde a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do Resgate Antecipado, e (ii) da Comissão de Descontinuidade, prevista no item 6.3.1 abaixo, quando devida.

6.3. Não obstante o disposto no item 6.1 acima, em caso de qualquer forma de antecipação dos Créditos Imobiliários pela Devedora ou pela Garantidora ou ainda na hipótese de recompra dos Créditos Imobiliários pela Cedente, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária dos CRI, no mês subsequente ao da ocorrência do evento, na data de pagamento da amortização ordinária programada, observando o quanto previsto na Cláusula Quinta e no item 6.2 acima.

6.3.1. No caso de amortização total ou parcial do Financiamento Imobiliário pela Devedora ou pela Garantidora, antes de decorridos os 48 (quarenta e oito meses) contados da data de liberação dos recursos prevista no Contrato de Financiamento, estas ficarão obrigadas a pagar uma comissão de descontinuidade de 2% (dois por cento) sobre o valor global do CRI, previsto no item 3.1 acima, que será revertido aos titulares dos CRI a título de prêmio ("Prêmio").

6.4. Na hipótese de amortização extraordinária parcial dos CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à CETIP uma nova tabela de pagamentos dos CRI, recalculando, se necessário, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da Emissão.

#### CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, 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 Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- a) data de emissão dos CRI;
- b) saldo devedor dos CRI;
- c) critério de reajuste dos CRI;
- d) data de vencimento final dos CRI;
- e) valor pago aos titulares dos CRI no mês;
- f) valor recebido da Devedora;
- g) saldo devedor dos Créditos Imobiliários;

7.3. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

7.4. A Emissora se obriga a manter contratada, durante a vigência deste Termo, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco mandatário e banco liquidante, e de prestador de serviço de cobrança dos Créditos Venda e Compra, quando da substituição do lastro do CRI.

7.5. As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários e das Garantias serão realizadas pela Emissora.

7.6. A Emissora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo.

7.7. A Emissora declara, ainda, o seguinte:

- (i) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (ii) a cessão prevista no Contrato de Cessão operou-se plena e integralmente;
- (iii) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
- (iv) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Cedente, a Devedora ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (v) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Cedente, a Devedora ou a Emissora em qualquer tribunal, até a presente data, que afetem ou possam vir a afetar o Shopping Praia da Costa ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (vi) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Shopping Praia da Costa;
- (vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;



(viii) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(ix) a 2ª Emissão de CRI da Emissora está aprovada, nos termos da Ata de Reunião de Diretoria, bem como 160ª Série de CRI da Emissora encontra-se dentro do limite aprovado no referido ato;

7.8. Na qualidade de administradora dos Créditos Imobiliários, a Emissora se compromete a informar o Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado conforme determinados no Contrato de Financiamento, o qual segue na forma do Anexo IV ao presente Termo.

7.9. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistente, imprecisa, incompletas, incorretas ou insuficientes.

7.10 A Emissora, na qualidade de administradora dos Créditos Imobiliários, se compromete, ainda, a solicitar a aprovação dos Titulares de CRI, informando ao Agente Fiduciário, de qualquer alteração no Contrato de Financiamento que implique em (i) alterações nas características dos Créditos Imobiliários, (ii) declaração ou postergação de vencimento antecipado do Contrato de Financiamento, ou, ainda, em (ii) qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI.

#### CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS

8.1. Foram constituídas as seguintes Garantias para a presente Emissão:

- a) Fiança;
- b) Alienação Fiduciária de Imóvel;
- c) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e



d) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

8.2 Os CRI não contarão com a coobrigação da Emissora, contando tão somente com as garantias descritas no item 8.1. acima, observados os termos e condições estabelecidos no Contrato de Financiamento.

8.3. Os CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior (“Cascata de Pagamentos”):

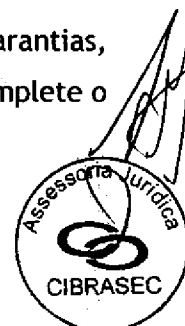
- a) Despesas do Patrimônio Separado, incorridas e não pagas até a data da amortização mensal;
- b) Juros Remuneratórios dos CRI;
  - (i) Juros capitalizados em meses anteriores e não pagos;
  - (ii) Juros vincendos no respectivo mês de pagamento;
- c) Amortização dos CRI, conforme tabela vigente, e encargos moratórios eventualmente incorrido.

8.3.1. Os CRI não serão considerados, em nenhuma hipótese, inadimplidos quando amortizados de acordo com a tabela de amortização vigente para esses CRI à época, acrescidos da atualização monetária e dos juros remuneratórios na forma estabelecida neste Termo.

#### 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, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI e Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a presente Emissão de CRI.

9.2. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, bem como as respectivas Garantias, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade 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, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual sentença judicial transitada em julgado que reconheça pela 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.

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) 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) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
- e) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- f) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- g) não tem qualquer ligação com a Emissora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções;
- h) com base nos documentos e informações prestadas pelas partes deste Termo, reputadas como verdadeiras pelo Agente Fiduciário, verificou o valor do Imóvel dado em garantia, através do laudo de avaliação do referido Imóvel e que a Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como a Fiança encontram-se em processo de formalização não se mostrando exequível na Data de Emissão, sendo certo que, uma vez formalmente constituída será observada a manutenção da validade, suficiência e exequibilidade das Garantias, nos termos do Artigo 12, item IX, da Instrução CVM n.º 28/83; e
- i) ter verificado a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo.

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 nas demais hipóteses previstas neste Termo, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo;

