

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 161ª E 162ª SÉRIES  
DA 2ª EMISSÃO DA**

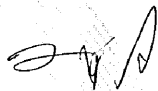
**CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**

*Companhia Aberta*

CNPJ/MF nº 02.105.040/0001-23



0015042



## 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 designado 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 161ª e 162ª Séries 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:



**“AGV” ou “Cedente”:** AGV PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na Avenida 02, nº 570, Swiss Park, Campinas - SP, CEP 13050-028, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.053.776/0001-56;

**“Alienação Fiduciária das Unidades”:** Por meio dos Contratos de Venda e Compra foram formalizadas as alienações fiduciárias das Unidades em garantia do pagamento do saldo devedor do preço de aquisição das Unidades;

**“CCI”:** Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, emitidas pela AGV com garantia real imobiliária sob a forma escritural, cada qual representando os respectivos Créditos Imobiliários decorrentes de cada um dos Contratos de Venda e Compra;

**“CETIP”:** CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos;

**“Condições Precedentes”:** São as condições precedentes para o pagamento do preço de aquisição dos Créditos Imobiliários pela Emissora à Cedente, previstas no Contrato de Cessão.

**“Conta Centralizadora”:** Conta corrente nº 296.877-0, mantida na Agência 3395 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora, na qual os Créditos Imobiliários serão recebidos;

**“Contrato de Cessão”:** *“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”*, firmado em 31/05/2011, entre a Cedente, a Emissora e os Garantidores, por meio do qual as CCI foram cedidas à Emissora;

**“Contrato de Distribuição”:** *“Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, com Esforços Restritos de Colocação, dos Certificados de*

*Recebíveis Imobiliários, da 161ª e da 162ª Séries da 2ª Emissão da Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização*", firmado nesta data, entre a Emissora e o Coordenador Líder, para reger a forma de distribuição dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados.

**"Contratos Venda e Compra":**

*"Escrituras de Venda e Compra com Alienação Fiduciária"*, celebradas entre a AGV e os Devedores, tendo por objeto a compra e venda das Unidades;

**"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;

**"Créditos Imobiliários":**

Os créditos imobiliários decorrentes da comercialização das Unidades do Empreendimento por meio da formalização dos Contratos de Venda e Compra, devidamente registrados na ficha de matrícula de cada Unidade;

**"CRI Seniores":**

São os CRI da 161ª Série da 2ª Emissão da Emissora. Os CRI Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRI Subordinados, sendo que as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, previstas na cláusula décima terceira deste Termo, são pagas antes que os CRI Seniores, de acordo com a Cascata de Pagamentos, definida no item 8.9 deste Termo. Dessa forma, os CRI Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRI Seniores.

**"CRI Subordinados":**

São os CRI da 162ª Série da 2ª Emissão da Emissora. Os CRI Subordinados recebem juros remuneratórios, principal e

encargos moratórios eventualmente incorridos, somente após o pagamento dos CRI Seniores. Adicionalmente, os recursos eventualmente excedentes do recebimento ordinário do fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, após o atendimento da Cascata de Pagamentos, serão devidos e pagos integralmente aos titulares dos CRI Subordinados, em igual proporção, a título de prêmio pela Subordinação.

**“CRI”:** Em conjunto, os CRI Seniores e os CRI Subordinados 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 último dia 30 (trinta) de cada mês.

**“Data de Emissão”:** 31 de maio de 2011.

**“Devedores”:** Os compradores das Unidades do Empreendimento, de acordo com o previsto nos Contratos de Venda e Compra;

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

**“Emissão”:** As presentes 161ª e 162ª Séries, da 2ª Emissão de CRI da Emissora.

**“Empreendimento”:** O empreendimento denominado “*Condomínio Comercial Swiss Park - Office*” (“Empreendimento”) que está sendo desenvolvido no terreno do imóvel objeto da Matrícula nº 166.514 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas;

**“Escritura de Emissão  
Venda e Compra  
Unidades”:**

*“Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural”*, formalizado pela Cedente e pela Instituição Custodiante, por meio do qual as CCI foram emitidas pela Cedente para representar os Créditos Imobiliários;

**“Fiança”:**

Fiança prestada pelos Garantidores e devedores solidários, tendo como beneficiária a Emissora no Contrato de Cessão, com renúncia expressa a benefícios de ordem e a outros benefícios previstos na legislação em vigor, para garantir (i) o pagamento de cada um dos Créditos Imobiliários, caso estes apresentem 3 (três) parcelas inadimplentes consecutivas, onde deverão ser amortizados integralmente pelo seu saldo devedor corrigido, e (ii) a recompra pela Cedente, caso esta não venha a ser efetivada pela Cedente nos termos do item 1.3.1. do Contrato de Cessão, dos Contratos de Venda e Compra que vierem a ser objeto de ações judiciais, motivadas por discussão de cláusulas contratuais ou por pendências de qualquer natureza, relacionadas ou que afetem os imóveis financiados ou os créditos, mediante amortização integral do saldo devedor, e eventuais encargos e demais despesas em atraso devidamente corrigidos e remunerados conforme disposições contratuais;

**“Garantias”:**

Aquelas previstas no item 8.1 deste Termo;

**“Garantidores”:**

Roberto Maggi, inscrito no CPF/MF nº 938.542.778-49 e sua mulher Suzel Zegaib Maggi, inscrita no CPF/MF nº 044.151.468-56; Tomaz Alexandre Vitelli, inscrito no CPF/MF nº 826.595.678-91 e sua mulher Carmem Lucia Gradim Vitelli, inscrita no CPF/MF nº 2253.090.178-36; Ricardo Anversa, inscrito no CPF/MF nº 053.452.888-01 e sua mulher Denise Mochiutti Anversa,

inscrita no CPF/MF nº 096.162.358-69;

**"IGP-WFGV":** Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

**"Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário":** Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, conforme acima qualificada.

**"Instrução CVM nº 28":** Instrução da CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme posteriormente alterada, 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 pelos Devedores nos Contratos de Venda e Compra.

**“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 nos Contratos 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;

**“Subordinação”:** Preferência garantida aos CRI Seniores em relação aos CRI Subordinados, no sentido de que os primeiros são pagos pela Emissora antes que os segundos, em estrita observância à Cascata de Pagamentos, definida no item 8.3 deste Termo;

**“Unidades”:** As unidades imobiliárias do Empreendimento que foram comercializadas pela AGV mediante a formalização dos Contratos de Venda e Compra e que se encontram devidamente





relacionadas no Anexo III deste Termo;

## 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 à presente Emissão os Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com saldo devedor total de R\$ 9.053.554,05 (nove milhões, cinquenta e três mil, quinhentos e cinquenta e quatro reais e cinco centavos), na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo III deste Termo.

2.2.1. Os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo, encontram-se representados pelas CCI, emitidas pela Cedente sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/2004, e encontram-se descritos no Anexo III deste Termo.

2.2.2. As CCI foram emitidas com garantia real imobiliária e a Escritura de Emissão será devidamente averbada na matrícula de cada Unidade, nos termos do parágrafo 5º do artigo 18 da Lei nº 10.931/2004, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de assinatura da Escritura de Emissão.

2.2.3. O presente Termo será registrado na Instituição Custodiante das 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 das CCI por meio dos sistemas administrados pela CETIP.

2.4. Pela cessão dos Créditos Imobiliários e das CCI que os representam, a Emissora pagará à Cedente, após o atendimento das Condições Precedentes, o valor acordado na cláusula segunda do Contrato de Cessão ("Preço de Aquisição").

2.5. A cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários 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:

161ª Série - CRI Seniores	162ª Série - CRI Subordinados
1. Emissão: 2ª;	1. Emissão: 2ª;
2. Série: 161ª;	2. Série: 162ª;
3. Quantidade de CRI Seniores: 1 (Um);	3. Quantidade de CRI Subordinados: 1 (Um);
4. Valor Global da Série: R\$ 7.236.935,74 (sete milhões, duzentos e trinta e seis mil, novecentas e trinta e cinco reais e setenta e quatro centavos);	4. Valor Global da Série: R\$ 1.081.381,20 (um milhão, oitenta e um mil, trezentos e oitenta e um reais e vinte centavos);
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 7.236.935,74 (sete milhões, duzentos e trinta e seis mil, novecentas e trinta e cinco reais e setenta e quatro centavos);	5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.081.381,20 (um milhão, oitenta e um mil, trezentos e oitenta e um reais e vinte centavos);
6. Prazo de Amortização: 111 (cento e	6. Prazo de Amortização: 111 (cento e onze)

**161ª Série - CRI Seniores**

onze) meses, a contar de 08/09/2011;

7. Atualização Monetária: Mensal, pela variação do IGP-M/FGV;
8. Juros Remuneratórios: a taxa de juros aplicável aos CRI Seniores é de 10,77% (dez inteiros e setenta e sete centésimos por cento) ao ano, base 360 período regular;
9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: mensal, conforme disposto anexo I deste Termo ("Anexo I"). Os juros incorridos entre a data de emissão e 31/08/2011 serão incorporados ao Saldo Devedor unitário do CRI;
10. Período de Carência: 2 meses
11. Regime Fiduciário: Sim;
12. Sistema de Registro e Liquidação Financeira: Conforme previsto no item 3.2, abaixo;
13. Data de Emissão: 31/05/2011;

**162ª Série - CRI Subordinados**

meses, a contar de 08/09/2011;

7. Atualização Monetária: Mensal, pela variação do IGP-M/FGV;
8. Juros Remuneratórios: a taxa de juros aplicável aos CRI Subordinados é de 20,560446% (vinte inteiros vírgula cinco seis zero quatro quatro seis por cento) ao ano, base 360 período regular;
9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: mensal, conforme disposto anexo II deste Termo ("Anexo II"), observada a Cascata de Pagamentos descrita no item 8.4. do presente Termo; Os juros incorridos entre a data de emissão e 31/08/2011 serão incorporados ao Saldo Devedor unitário do CRI;
10. Período de Carência: 2 meses
11. Regime Fiduciário: Sim;
12. Sistema de Registro e Liquidação Financeira: Conforme previsto no item 3.2, abaixo;
13. Data de Emissão: 31/05/2011;

**161ª Série - CRI Seniores**

- 14. Local de Emissão:** São Paulo - SP;
- 15. Data de Vencimento Final Esperada:**  
31/10/2020;
- 16. Taxa de Amortização:** Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do anexo I deste Termo ("Anexo I").

**162ª Série - CRI Subordinados**

- 14. Local de Emissão:** São Paulo - SP;
- 15. Data de Vencimento Final Esperada:**  
31/10/2020;
- 16. Taxa de Amortização:** Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do anexo II deste Termo ("Anexo II"), respeitada a Cascata de Pagamentos, abaixo definida.

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, 51º 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 no Boletim de Subscrição, 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, devendo o Coordenador Líder enviar o Comunicado de Encerramento à CVM no prazo legal, nos termos do Contrato de Distribuição.

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.

4.2. A integralização dos CRI será realizada via CETIP.

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 dos Garantidores 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 Cálculo do saldo devedor unitário de cada CRI Sênior e Subordinado, atualizado monetariamente (SDa):

SDa = SD x C, onde:

SDa = Saldo devedor unitário do CRI Sênior e Subordinado atualizado para a data de aniversário no mês atual, antes da amortização correspondente ao mês atual. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SD = Saldo devedor unitário do CRI Sênior e Subordinado na data da emissão ou após a última amortização. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$C = \frac{NI_{n-1}}{NI_{n-2}}$$

$NI_{n-1}$  = Valor do número índice do IGP-M do mês imediatamente anterior ao mês da data de aniversário dos CRI Sênior e Subordinado;

$NI_{n-2}$  = Valor do número índice do IGP-M do segundo mês imediatamente anterior ao mês da data de aniversário dos CRI Sênior e Subordinado;

## 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.

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

i = 10,77 para o CRI Sênior;

i = 20,560446 para o CRI Subordinado;

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 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 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela do Anexo I para o CRI Sênior e Anexo II para o CRI Subordinado.

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 pagamento de juros e da amortização do CRI Sênior e Subordinados encontram-se no descritos no Anexo II e III deste Termo.

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

6.1. A Emissora não poderá, a seu exclusivo critério, promover a amortização extraordinária ("Amortização Extraordinária") ou resgate antecipado ("Resgate Antecipado") dos CRI Seniores e Subordinados em circulação, proporcionalmente às suas emissões.

6.2. Mediante única e exclusiva dos detentores do CRI Sênior, exceto se ocorrer antecipação dos créditos pelos Devedores, o Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária serão feitos por meio do pagamento (a) do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do saldo devedor à época, caso seja Resgate Antecipado, ou (b) do efetivo valor a ser amortizado, no caso da Amortização Extraordinária. Em ambos os casos acrescidos da remuneração devida desde a data de pagamento da remuneração imediatamente anterior até a data do Resgate Antecipado ou da Amortização Extraordinária.

6.3. Não obstante o disposto no item 6.1 acima, em caso de qualquer forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, pelos Devedores, ou ainda na hipótese de recompra dos Créditos Imobiliários pela Cedente ou pelos Garantidores, 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.

6.4. 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) 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 dos Devedores;
- g) saldo devedor dos Créditos Imobiliários;
- h) montante existente dos CRI Subordinados e correlação com o Seniores;
- i) montante pago ao titulares dos CRI Subordinados no mês.

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. As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão realizadas pela Emissora.

7.5. 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.

7.6. 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 qualquer 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, os Devedores 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 ou os Devedores em qualquer tribunal, até a presente data, que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel 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 Empreendimento e às Unidades;

(vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e

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

7.7 A Emissora compromete-se a notificar em até 2 (dois) dias úteis, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, imprecisa, incompletas, incorretas ou insuficientes.

#### CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS E CASCATA DE PAGAMENTOS

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

- a) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;
- b) Fianças;
- c) Subordinação; e



d) Alienação Fiduciária das Unidades.

8.2. Fianças: A AGV se comprometeu a levar a registro, nos cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, o Contrato de Cessão, em até 15 dias contados da presente data. Neste sentido, na Data de Emissão, as Fianças não se encontram ainda devidamente formalizadas e exequíveis.

8.3. Alienação Fiduciária das Unidades: Os Contratos Venda e Compra juntamente com a alienação fiduciária contida em cada um deles se encontram devidamente registrados nas fichas de matrículas de cada Unidade.

8.4. Subordinação: Os CRI Seniores e os CRI Subordinados 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 Seniores;
  - (i) Juros capitalizados em meses anteriores e não pagos;
  - (ii) Juros vincendos no respectivo mês de pagamento;
- c) Amortização Extraordinária, conforme estabelecido na cláusula sexta acima;
- d) Amortização dos CRI Seniores, conforme tabela vigente, e encargos moratórios eventualmente incorridos;
- e) Juros remuneratórios dos CRI Subordinados, vincendos no respectivo mês de pagamento;
- f) Amortização Extraordinária, conforme estabelecido na cláusula sexta acima;
- g) Amortização dos CRI Subordinados, conforme definido no item 5.3.1 da cláusula quinta acima, e encargos moratórios eventualmente incorridos.

8.4.1. Os CRI Seniores 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.

8.4.2. Considerando-se que os CRI Subordinados serão pagos de acordo com a prioridade de recebimento prevista no item 8.4, acima, esses CRI Subordinados não serão considerados inadimplidos quando o seu não pagamento for motivado unicamente pela observância da ordem estabelecida pela Cascata de Pagamentos.

8.4.3. Os recursos eventualmente excedentes dos Créditos Imobiliários, após o atendimento da Cascata de Pagamentos, serão integralmente devidos aos titulares dos CRI Subordinados, em igual proporção entre si, a título de prêmio pela Subordinação, com exceção de saldo decorrente de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, que deverão ser utilizados na amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI.

8.5. Os CRI não contarão com a coobrigação da Emissora, contando tão somente com a garantia fidejussória dos Garantidores, na forma das Fianças, e as demais garantias indicadas nas alíneas do item 8.1 acima, observados os termos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão.

#### 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 entendimento 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.

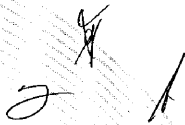
9.5. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

#### 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 pela Emissora neste Termo, reputadas como verdadeiras pelo Agente Fiduciário, verificou que a Alienação Fiduciária das Unidades está devidamente registrada em suas respectivas fichas de matrículas e as Fianças encontram-se em processo de formalização não se mostrando exequíveis na Data de Emissão, sendo certo que, uma vez formalmente constituídas, , inclusive com a entrega física de cópia do documento devidamente registrado ao Agente Fiduciário, será observada a manutenção de regular constituição, suficiência e exequibilidade, 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) acompanhar e monitorar as Garantias;





- c) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora ou nas demais hipóteses previstas neste Termo, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo;
- d) promover, na forma prevista na cláusula décima primeira, abaixo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- e) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- f) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- g) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo;
- h) manter atualizada a relação de titulares dos CRI e seus endereços;
- i) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRI, bem como à administração do Patrimônio Separado, e as Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- j) notificar os titulares dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado a partir da ciência da ocorrência de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações atinentes ao presente Termo;
- k) acompanhar e fiscalizar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal medida;
- l) calcular diariamente, em conjunto com a Emissora, o valor unitário dos CRI, disponibilizando-o aos titulares dos CRI, à Emissora e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;

- m) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de quitação dos CRI em circulação à época e extinção do Regime Fiduciário;
- n) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral dos titulares dos CRI;
- o) convocar assembleia geral de titulares de CRI no caso de qualquer inadimplência das obrigações deste Termo da Emissora que não gere o vencimento antecipado automático dos CRI e na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante; e
- p) comparecer à assembleia geral de titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas.

10.4. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, uma parcela única de implantação no valor de R\$ 4.832,30 (quatro mil, oitocentos e trinta e dois reais e trinta centavos), a ser quitada em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de integralização do CRI, e parcelas semestrais de R\$ 4.928,95 (quatro mil, novecentos e vinte o oito mil e noventa e cinco reais), sendo a primeira parcela devida na mesma data da parcela única e as demais, nas mesmas datas dos semestres subsequentes.

10.4.1. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral dos titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral dos titulares dos CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.

10.4.2. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 10.4, acima, estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo mesmo índice de reajuste dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

10.4.3. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da Data de Emissão dos CRI pela variação do mesmo índice de atualização monetária dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, conforme previsto neste Termo.

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

10.4.5. A remuneração definida no item 10.4, acima, será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

10.4.6. As parcelas encontram-se acrescidas de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e (iv) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário.

10.5. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, assembleia geral dos titulares dos CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

10.6. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

