

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 166ª 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	10
CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO.....	18
CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI	20
CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI	20
CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA	23
CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	24
CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS.....	25
CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	26
CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO	27
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	33
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA GERAL DOS INVESTIDORES	34
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	35
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	37
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE	42
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO DO TERMO.....	42
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS	42
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - NOTIFICAÇÕES.....	43
CLÁUSULA DÉCIMA NONA - RISCOS	43
CLÁUSULA VIGÉSIMA - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	51
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - ARBITRAGEM	51

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, doravante denominada simplesmente “Emissora” ou “Securitizadora”;

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 4200, Bloco 4, Grupo 514, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato devidamente 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 166ª 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:

“Agente Fiduciário”:

Pentágono S.A. DTVM, acima qualificada;



J

D

#

- “Alienação Fiduciária”: Garantia real constituída pelos Devedores, por meio da qual estes transferiram, com escopo de garantia, ao Cedente, a propriedade fiduciária dos Imóveis vinculados aos Contratos de Financiamento;
- “Amortização Antecipada”: A amortização antecipada dos CRI, conforme definida no item 6.1 deste Termo;
- “Averbação do Contrato de Cessão”: A Averbação do Contrato de Cessão prevista no item 2.5.1 deste Termo;
- “Banco Autorizado”: Banco Santander (Brasil) S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42;
- “CCI”: Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias emitidas pelo Cedente nos termos do § 3º do Art. 18 da Lei 10.931/04, combinado com o Art. 287 do Código Civil Brasileiro, sem garantia real, representativas dos Créditos Imobiliários;
- “Cedente” ou “Originador”: Banco Santander (Brasil) S.A., instituição financeira, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235 - Bloco A, inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42;
- “Cessão de Créditos” ou “Contrato de Cessão”: *“Instrumento Particular de Cessão Parcial de Créditos e Outras Avenças”*, celebrado entre o Cedente e a Securitizadora, em 14 de dezembro de 2011, mediante os quais foram cedidos à Securitizadora todos os Créditos Imobiliários;
- “CETIP”: CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos;
- “Condições Precedentes”: As condições para o pagamento do Valor da Cessão, conforme previsto no Contrato de Cessão;

- “Conta Centralizadora”: Conta corrente nº 13.0051480, mantida na Agência 2271 do Banco Autorizado, de titularidade da Emissora e integrante do Patrimônio Separado, na qual os Créditos Imobiliários serão recebidos e os recursos destinados ao pagamento dos CRI serão mantidos;
- “Coobrigação”: Conforme previsto no item 8.2. deste Termo e no Contrato de Cessão, a obrigação assumida pelo Cedente de realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários inadimplidos.
- “Contrato de Distribuição”: *“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação da 166ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização”*, celebrado em 14 de dezembro de 2011, entre a Securitizadora e o Coordenador Líder, para distribuição dos CRI;
- “Contrato de Servicing e Cobrança”: *“Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Créditos Imobiliários”*, firmado entre a Securitizadora e o Servicer em 14 de dezembro de 2011;
- “Contratos de Financiamento” ou “Contratos”: Instrumentos Particulares de Venda e Compra de Imóvel com Financiamento firmados entre o Cedente ou seus antecessores e os Devedores para aquisição dos Imóveis, os quais formalizam os Créditos Imobiliários Totais;
- “Coordenador Líder”: Banco Santander (Brasil) S.A., instituição financeira, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235 - Bloco A, inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42;
- “Créditos Imobiliários”: Fração dos Créditos Imobiliários Totais correspondente à totalidade do valor de principal dos Contratos de Financiamento, da respectiva atualização monetária e dos juros contratuais limitados a 6,38% (seis inteiros e trinta e oito centésimos por cento) ao ano. As demais taxas de remuneração,

penalidades e encargos contratuais ou legais, além dos juros que excederem ao percentual de 6,38% (seis inteiros e trinta e oito centésimos por cento) ao ano, são de titularidade do Cedente e integram a Parcela Não Cedida dos Créditos Imobiliários, não tendo sido transferidos à Emissora nos termos do Contrato de Cessão;

“Créditos Imobiliários Totais”:

Créditos correspondentes à totalidade do valor de principal dos Contratos de Financiamento, da respectiva atualização monetária e dos juros contratuais, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Devedores por força dos Contratos de Financiamento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos;

“CRI”:

Títulos de créditos nominativos, de livre negociação, integrantes da 166ª Série da 2ª Emissão da Securitizadora, emitidos sob a forma escritural de acordo com este Termo;

“Critérios de Elegibilidade”

São os critérios de elegibilidade dos Créditos Imobiliários cedidos, conforme listados no item 2.4.1. deste Termo;

“CVM”:

Comissão de Valores Mobiliários;

“Devedores”:

Pessoas físicas devedoras dos Contratos de Financiamento;

“Dia Útil”:

Todo e qualquer dia, exceto sábado, domingo e feriado nacional;

“Escritura de Emissão de CCI”:

A Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, Sem Garantia Real e sob a Forma Escritural, celebrada entre o Cedente e a Instituição Custodiante, em 14 de dezembro de 2011;

“Eventos de Multa Indenizatória”:

São considerados eventos de multa indenizatória todas e quaisquer situações que implicarem na ilegitimidade,



[Handwritten signatures and initials]

inexistência, ineficácia ou inexigibilidade, no todo ou em parte, dos Créditos Imobiliários, ou quaisquer situações em que o direito à Recompra Compulsória ou Recompra Automática, não puderem ser exercidos, em sua plenitude, por qualquer motivo.

“Eventos de Recompra Compulsória”:

Nos termos do Contrato de Cessão, são considerados como eventos de recompra compulsória: a) o ajuizamento de ação judicial que tenha por objeto qualquer Contrato de Financiamento, ou a existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários; b) independentemente do eventual adimplemento dos Créditos Imobiliários pelo Cedente em decorrência da Coobrigação, o inadimplemento, por parte do respectivo Devedor, de 3 (três) parcelas mensais e consecutivas dos Créditos Imobiliários; c) os Contratos de Financiamento sejam objeto de qualquer pedido de renegociação por parte do respectivo Devedor, ou ainda, caso seja permitida qualquer liberalidade pelo Cedente, em relação às obrigações dos Devedores nos respectivos Contratos de Financiamento, desde que tais hipóteses impliquem na necessidade de celebração de aditamento ao respectivo Contrato de Financiamento; d) os Contratos de Financiamento sejam objeto de pedido de portabilidade por parte dos Devedores, nos termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional (CMN) nº 3.401, de 06 de setembro de 2006; e) ocorrência de sinistro sobre os Imóveis devidamente coberto pelos Seguros, com o recebimento, pelo Cedente, da respectiva indenização; ou f) seja formulado pedido de amortização extraordinária dos Contratos de Financiamento por parte dos Devedores com a utilização de recursos do FGTS na modalidade DAMP 3;

“FGTS”:

Fundo de Garantia do Tempo de Serviço;

“Garantias”:

Quando mencionados em conjunto: (i) o Regime Fiduciário; (ii)



J
D
H

a Coobrigação; e (iii) a Alienação Fiduciária e a Hipoteca, exclusivamente na hipótese de Averbação do Contrato de Cessão;

- “Hipoteca” Garantia real constituída pelos Devedores, nos termos dos Contratos de Financiamento;
- “Imóveis”: Imóveis adquiridos pelos Devedores com a utilização dos recursos oriundos de seus respectivos Contratos de Financiamento;
- “Instituição Custodiante”: Pentágono S.A. DTVM, contratada para realizar a custódia das CCI, nos termos do Art. 18 da Lei 10.931//04;
- “Instrução CVM 28”: Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada;
- “Instrução CVM 400”: Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
- “Instrução CVM 409”: Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada;
- “Instrução CVM 414”: Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2.004, conforme alterada;
- “Instrução CVM 476”: Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2.009, conforme alterada;
- “Investidores”: Os subscritores dos CRI;
- “Lei 10.931/04”: Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
- “Lei 6.404/76”: Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
- “Lei 9.514/97”: Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
- “Multa Indenizatória”: Multa no valor correspondente ao saldo devedor dos respectivos Créditos Imobiliários sobre os quais tenha se verificado a ocorrência do Evento de Multa Indenizatória;
- “Parcela Não Cedida dos A fração dos Créditos Imobiliários Totais não compreendida

S
D
#

Créditos Imobiliários Totais": pelos Créditos Imobiliários correspondente a taxas, indenizações, indenizações de seguros, penalidades e encargos contratuais ou legais, além dos juros que excederem ao percentual de 6,38% (seis inteiros e trinta e oito centésimos por cento) ao ano, que não foi cedida à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão e que, dessa forma, não integram o Patrimônio Separado;

"Patrimônio Separado": Totalidade dos Créditos Imobiliários, respectivos acessórios, Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, não incluída a Parcela Não Cedidos Créditos Imobiliários Totais, submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais;

"Recompra Automática": A obrigação irrevogável e irretroatável do Cedente de recomprar o saldo dos Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários, em 2 (dois) Dias Úteis anteriores à data de vencimento final do CRI;

"Recompra Compulsória": A obrigação do Cedente, nos termos do Contrato de Cessão, de recompra dos Créditos Imobiliários, na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória, conforme prevista no item 2.8 deste Termo;

"Recompra Facultativa": Caso, a qualquer momento, o índice de correção básica dos depósitos do FGTS seja alterado, de modo que este passe a refletir um índice diverso daquele aplicado aos depósitos das Cadernetas de Poupança, o Cedente poderá proceder à recompra facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, na forma estabelecida no Contrato de Cessão;

"Regime Fiduciário": Regime Fiduciário, instituído sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Art. 9º da Lei 9.514/97;



J
d
#

- “Seguros”:** Quando mencionados, em conjunto, o seguro de danos físicos ao imóvel e o seguro de morte ou invalidez permanente, contratados pelos Devedores;
- “Servicer”:** Banco Santander (Brasil) S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42;
- “TR”:** Taxa Referencial, divulgada pelo Banco Central do Brasil, que é o atual índice de atualização aplicável aos depósitos de poupança. Caso a TR seja alterada pelo Conselho Monetário Nacional, extinta ou considerada legalmente inaplicável, fica estabelecido que o Valor da Cessão e demais valores indexados a TR neste Termo de Securitização passarão automaticamente a ser corrigidos pelo índice que venha a substituí-la;
- “Valor da Cessão”:** O valor a ser pago ao Cedente, em razão da cessão dos Créditos Imobiliários, após atendidas as Condições Precedentes; e
- “Valor de Recompra”:** O valor de Recompra Compulsória, de Recompra Facultativa ou de Recompra Automática, conforme o caso, corresponderá ao saldo devedor dos respectivos Créditos Imobiliários, devidamente atualizado, na data da respectiva recompra. Para fins de esclarecimento, o Valor de Recompra em nenhuma hipótese abrangerá a Parcela Não Cedida dos Créditos Imobiliários Totais.

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 do Contrato de Cessão, aos CRI da 166ª Série da 2ª Emissão, cujas características são descritas na cláusula terceira, abaixo.

J

D

A

2.1.1. A fração dos Créditos Imobiliários Totais representada pela Parcela Não Cedida dos Créditos Imobiliários Totais não se encontra vinculada aos CRI da presente Emissão, permanecendo sob a titularidade do Cedente, nos termos do Contrato de Cessão.

2.1.2. A cessão dos Créditos Imobiliários em favor da Emissora será formalizada através da formalização do Contrato de Cessão e da negociação das CCI por meio dos sistemas administrados pela CETIP.

2.1.3. Após o atendimento das Condições Precedentes, a Securitizadora pagará ao Cedente, pela cessão dos Créditos Imobiliários, a importância de R\$ 687.419.080,39 (seiscentos e oitenta e sete milhões, quatrocentos e dezenove mil, oitenta reais e trinta e nove centavos), relativa ao saldo devedor global dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI nesta data, com vencimento a partir de janeiro de 2012, inclusive. O valor da Cessão dos Créditos será pago com recursos oriundos da integralização dos CRI, nos termos do Contrato de Cessão.

2.2. Conforme previsto no Contrato de Cessão, o Valor da Cessão poderá ser, respectivamente, acrescido ou deduzido dos Pagamentos Residuais Cedente e/ou dos Pagamentos Residuais Emissora, abaixo definidos.

2.2.1. Sempre que, com base na verificação a ser realizada no dia 25 (vinte e cinco) de cada mês-calendário (sendo cada data em que se realizar referida verificação doravante denominada "Data de Verificação"), o VR, calculado com base na fórmula abaixo descrita, for: (i) um número maior que 1 (um), serão devidos os Pagamentos Residuais Cedente (conforme abaixo definido), a título de ajuste do Valor da Cessão; ou (ii) um número menor que 1 (um), serão devidos os Pagamentos Residuais Emissora (conforme abaixo definido), a título de ajuste do Valor da Cessão. Caso o VR seja igual a 1 (um), não será devido qualquer pagamento a título de ajuste do Valor da Cessão.

2.2.2. O valor de referência ("VR") será calculado com base na seguinte fórmula:

$$VR = (QMM/VA)$$

J
D

Handwritten signature

onde:

VR = Valor de Referência;

QMM = quantidade mínima mensal de recursos necessários para: (i) (a) o pagamento integral das parcelas de amortização do valor principal dos CRI, devida no mês civil em curso na Data de Verificação respectiva; e (b) a remuneração devida no respectivo período de apuração, que será equivalente à variação acumulada da Taxa Referencial TR, acrescida de juros fixos de 6,38% (seis inteiros, trinta e oito centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente (dias corridos), de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, conforme disposto na cláusula terceira do Termo de Securitização, tudo considerando as amortizações extraordinárias realizadas pelos Devedores; e (ii) custos e despesas do Patrimônio Separado, conforme previstas na Cláusula Décima Terceira do Termo de Securitização;

VA = Somatório do valor dos Créditos Imobiliários devidos pelos Devedores, no período compreendido no Período de Apuração (conforme abaixo definido), calculados nos termos dos Contratos de Financiamento, considerando as amortizações extraordinárias realizadas pelos Devedores, observado o limite que os Créditos Imobiliários representam em relação aos Créditos Imobiliários Totais.

2.2.2.1. Para os fins do subitem 2.2.2, acima, entende-se por "Período de Apuração" o período em curso na Data de Verificação respectiva.

2.2.3. Caso o VR seja inferior a 1 (um), a Emissora pagará ao Cedente, a título de ajuste do Valor da Cessão, o valor calculado conforme a seguinte fórmula ("Pagamentos Residuais Emissora"):

$$PR = (1 - VR) \times VA$$

onde:

PR = Valor do Pagamento Residual Emissora no Período de Apuração, em virtude da constatação na Data de Verificação respectiva; e

VA = calculado de acordo com o disposto no item 2.2.2.

2.2.4. Os Pagamentos Residuais deverão ser pagos pela Emissora ao Cedente no prazo de até 2 (dois) dias úteis a contar da Data de Verificação, desde que a Emissora tenha recebido integralmente o VA. Caso a Emissora não tenha recebido integralmente o VA, realizará o pagamento do montante correspondente ao valor do VA já recebido, devendo os demais valores serem pagos quando do efetivo recebimento.

2.2.5. Caso, em qualquer Data de Verificação, o VA for inferior à QMM, o Cedente estará obrigado a pagar à Emissora, no prazo de até 2 (dois) dias úteis a contar da Data de Verificação, o montante em reais correspondente à diferença positiva entre a QMM e o VA, a título de ajuste do Valor da Cessão, no Dia Útil imediatamente anterior à data de vencimento da parcela vincenda do CRI ("Pagamentos Residuais Cedente").

2.2.6. Exceto nos casos de erro e/ou imprecisão, os cálculos realizados pela Emissora nos termos deste item e seus subitens serão finais e obrigarão o Cedente.

2.2.7 Uma vez recebidos os Créditos Imobiliários Totais, e desde que o Cedente esteja adimplente em relação à totalidade das obrigações por ele assumidas nos termos deste Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando, aos Pagamentos Residuais Cedente, à Recompra Compulsória e à Coobrigação, a Emissora deverá restituir ao Cedente, no prazo de até 02 (dois) dias úteis contados da respectiva Data de Verificação, os recursos recebidos na Conta Centralizadora relativos à Parcela Não Cedida dos Créditos Imobiliários Totais, mediante crédito em conta corrente a ser oportunamente informada pelo Cedente, mediante notificação por escrito à Emissora.

2.3. A Emissora declara que, pelo presente Termo, foram vinculados aos CRI os Créditos Imobiliários, de sua titularidade com saldo devedor total de R\$ 688.821.166,81 (seiscentos e oitenta e oito milhões, oitocentos e vinte um mil, cento e sessenta e seis reais e oitenta e um centavos), na Data de Emissão.

2.3.1. Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo encontram-se representados por CCI, emitidas pelo Cedente sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931/04.



J
D

#

2.3.2. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente depositada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do Artigo 18 da mencionada Lei nº 10.931/04, e as CCI, por sua vez, encontram-se devidamente registradas na CETIP.

2.4. As características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo, tais como identificação dos Devedores, saldos devedores e Imóveis a que estão vinculados, indicação do respectivo Cartório de Registro Imóveis estão perfeitamente descritas e individualizadas no anexo I ("Anexo I"), o qual fica fazendo parte integrante deste Termo.

2.4.1. Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo atendiam, na data da celebração do Contrato de Cessão, no mínimo, aos seguintes Critérios de Elegibilidade:

a) Volume Financeiro Total (Saldo Devedor): R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), na data base;

b) *Loan to Value*: Abaixo de 80% (oitenta por cento) para cada crédito habitacional individualmente;

c) Taxa média dos Créditos Imobiliários Totais: Entre TR+8,00% a.a. e TR+12,00%a.a. (taxa efetiva);

d) Prazo Remanescente Máximo: 360 meses;

e) Garantia dos Contratos: Alienação Fiduciária ou Hipoteca, sendo certo que esta somente será transferida quando da Averbação (conforme abaixo definido) do Contrato de Cessão;

f) Atraso Máximo dos Contratos de Financiamento: 0 dias;

g) Tipo de Imóvel: Imóveis Residenciais Urbanos, com valor de até R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais); e,

h) Sistema de Amortização: Sistema de Amortização Constante - SAC.

2.5. As CCI representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sem garantia real, nos termos do § 3º do Art. 18 da Lei 10.931/04, combinado com o Art. 287 do Código Civil Brasileiro de forma que a Alienação Fiduciária e a Hipoteca não estão automaticamente vinculada as CCI.

2.5.1. A Securitizadora providenciará a Averbação do Contrato de Cessão na matrícula de cada um dos Imóveis, junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente, nos termos do Art. 167, inciso II, item 21 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada, na ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas no item 2.5.3., abaixo.

2.5.2. A partir da Averbação do Contrato de Cessão, a Securitizadora estará sub-rogada em todos os direitos e obrigações decorrentes da Alienação Fiduciária e/ou da Hipoteca que recaem sobre os Imóveis.

2.5.3.0 Cedente reconheceu, no Contrato de Cessão, que a Securitizadora realizará a Averbação do Contrato de Cessão individualmente nas matrículas de cada um dos Imóveis, a partir da ocorrência dos seguintes eventos alternativos e não cumulativos:

- a) solicitação por parte do Agente Fiduciário dos CRI ou em atendimento à deliberação da assembleia geral de Investidores;
- b) inadimplência do respectivo Crédito Imobiliário, sem que o Cedente tenha realizado o pagamento do respectivo valor inadimplido, em decorrência da Coobrigação, no prazo e nas condições estabelecidas no Contrato de Cessão; ou;
- c) intervenção, liquidação extrajudicial ou regime de administração especial temporária do Cedente.

2.5.4. Enquanto não efetivada a Averbação do Contrato de Cessão, o Cedente, embora não mais titular do Crédito Imobiliário, fornecerá a autorização para levantamento da Alienação Fiduciária ou da Hipoteca, conforme o caso, em favor de cada um dos Devedores que procederem a qualquer momento à liquidação do respectivo Contrato de Financiamento, no prazo de até 30 (trinta) dias da referida liquidação.

2.5.5. Os custos decorrentes da Averbação do Contrato de Cessão, compreendendo, mas não se limitando a, os emolumentos devidos aos Serviços de Registro de Imóveis competentes, serão integralmente suportados pelo Patrimônio Separado.

2.5.6. O Cedente assumiu, no Contrato de Cessão, a responsabilidade por toda e qualquer situação que impeça a Averbação do Contrato de Cessão, obrigando-se a formalizar todo e qualquer instrumento necessário à efetivação da referida Averbação do Contrato de Cessão, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis da solicitação da Emissora.

2.6. Os Créditos Imobiliários têm seu principal acrescido de uma determinada taxa de juros fixa de até 12,00% (doze por cento) a.a. e são atualizados monetariamente de acordo com o índice, variação e periodicidade contratados nos Contratos de Financiamento.

2.7. A cobrança administrativa dos Créditos Imobiliários será realizada diretamente pelo Servicer e os recursos decorrentes dos pagamentos dos Devedores serão depositados na Conta Centralizadora, sendo que a cobrança judicial, caso necessária, será efetuada por advogados especializados. Os serviços a serem desenvolvidos pelo Servicer na administração dos Créditos Imobiliários compreendem a administração e cobrança dos Créditos Imobiliários, de acordo com os termos, condições e forma estabelecidos no Contrato de Servicing e Cobrança.

2.7.1. Conforme disposto no Contrato de Cessão, o Cedente ficou responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários. O Cedente deverá guardar toda a documentação que esteja na sua posse ou sob seu controle pelo prazo de 5 (cinco) anos após o pagamento integral dos Contratos de Financiamento, exceto quando a Emissora solicitar a devolução da documentação ou sua entrega a terceiros.

2.7.1.1. Ainda nos termos do Contrato de Cessão, o Cedente ficou obrigado a entregar os documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários à Emissora, no local por esta indicado, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados a partir do recebimento de notificação expressa neste sentido e no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis quando o Cedente depender de agente externo. O prazo acima poderá ser razoavelmente prorrogado em função do número de Créditos Imobiliários objeto de solicitação pela Emissora ou

diminuído caso a Emissora necessite dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários para atendimento de alguma determinação judicial, de autoridade governamental, ou ainda, para responder a alguma notificação extrajudicial que lhe for endereçada, na hipótese do prazo para resposta ser inferior ao previsto nesta cláusula.

2.8. Caso ocorra qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória em relação a cada um dos Créditos Imobiliários, a Emissora retrocederá os respectivos Créditos Imobiliários em relação aos quais tenha se verificado um Evento de Recompra Compulsória, no estado em que se encontrarem, ao Cedente, que, nessa hipótese, adquirirá automática e compulsoriamente os referidos Créditos Imobiliários e ficará obrigado a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, o Valor de Recompra, nos termos do Contrato de Cessão.

2.9. Nos termos do item 5.2 do Contrato de Cessão, caso, a qualquer momento, o índice de correção básica dos depósitos do FGTS seja alterado, de modo que este passe a refletir um índice diverso daquele aplicado aos depósitos das Cadernetas de Poupança, o Cedente poderá proceder à Recompra Facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, na forma estabelecida no Contrato de Cessão.

2.9.1. Na hipótese de exercício da Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários pelo Cedente, a Emissora transferirá a totalidade dos Créditos Imobiliários, no estado em que se encontrarem, ao Cedente, que, nessa hipótese, ficará obrigado a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, o Valor de Recompra.

2.10. Nos termos do item 5.3 do Contrato de Cessão, o Cedente se obrigou, em caráter irrevogável e irretroatável, a recomprar a totalidade do saldo dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Financiamento, pelo Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários, com 2 (dois) Dias Úteis de antecedência em relação à data de vencimento final do CRI.

2.11. O Cedente responderá pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários até que todos os CRI tenham sido resgatados integralmente, de modo que o Cedente pagará à Emissora a Multa Indenizatória, caso ocorra qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória.

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

1. Emissão: 2ª;
2. Série: 166ª;
3. Quantidade de CRI: 1 (um);
4. Valor Global da Série: R\$ 688.821.166,80 (seiscentos e oitenta e oito milhões, oitocentos e vinte um mil, cento e sessenta e seis reais e oitenta centavos);
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 688.821.166,80 (seiscentos e oitenta e oito milhões, oitocentos e vinte um mil, cento e sessenta e seis reais e oitenta centavos);
6. Prazo de Amortização: 7.292 (sete mil, duzentos e noventa e dois) dias;
7. Atualização Monetária: Mensal, pelo índice de remuneração dos depósitos do FGTS, que, atualmente é a TR. Será utilizada a TR do 1º Dia Útil de cada mês;
8. Juros Remuneratórios: a taxa de juros aplicável aos CRI é de 6,38% (seis inteiros e trinta e oito centésimos 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") sendo o primeiro pagamento realizado em 01/02/2012, sendo o evento de juros de 01/01/2012 incorporado ao valor nominal;
10. Período de Carência: Não há;
11. Regime Fiduciário: Sim;
12. Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
13. Data de Emissão: 14 de dezembro de 2011;
14. Local de Emissão: São Paulo - SP;
15. Data de Vencimento Final: 1º/12/2031;
16. Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo II deste Termo;
17. Código ISIN: BRCBSCCRI1M0
18. Garantia flutuante: Não.

J

d

A

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 476.

3.3. A oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM 476 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 476. A oferta dos CRI 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, 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.

3.3.1. A oferta dos CRI é destinada apenas a investidores qualificados, nos termos do artigo 4º da Instrução CVM 476 e do artigo 109 da Instrução CVM 409, 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 409 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 476, os CRI 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 476.

J

2

#

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.

3.5. 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 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, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Instrução CVM400 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.

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, pelo preço de integralização, conforme previsto no item 4.1 deste Termo.

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

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



J
a
#

5.1. O saldo devedor unitário de cada CRI, será atualizado monetariamente da seguinte forma:

$$SDa = SD \times C$$

onde:

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

SD = Valor Nominal Unitário de emissão ou após incorporação de juros (calculado na forma do item 5.2, abaixo) ou da última amortização, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator resultante do produtório das TR utilizadas, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

n = Número total de TR consideradas entre a Data de Emissão, incorporação de juros ou última amortização, se houver, e a data de atualização, pagamento ou vencimento;

TR_k = Taxas Referenciais (TR) da Data de Emissão e de aniversários mensais com base no "dia" de vencimento do ativo, divulgadas pelo Banco Central do Brasil entre a Data de Emissão, última amortização ou incorporação, se houver, e a data de atualização, pagamento ou vencimento;

dut = Número de Dias Úteis existentes entre a Data de Emissão ou data de aniversário mensal anterior e a próxima data de aniversário mensal.

dup = Número de Dias Úteis entre a Data de Emissão ou data de aniversário mensal anterior e a data de atualização;

5.2. Cálculo dos juros:

$$J = SDa \times (Fator \ de \ Juros - 1),$$

onde:



SD



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

SDa = Conforme sub-item 5.1 acima.

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

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

onde:

i = 6,38%;

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 1º Dia Útil de cada mês.

5.3. Cálculo da Amortização Mensal

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

onde:

AM_i = 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_i = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela do Anexo II.

5.4. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação da Emissora, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não

seja feriado local na praça onde o pagamento deva ser efetivado, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

5.4.1. As datas de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI serão prorrogadas pelo número de dias necessários para assegurar que, entre o dia do recebimento da última arrecadação dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorram pelo menos 2 (dois) Dias Úteis.

5.5. Se a TR for extinta ou deixar de ser o índice de reajuste aplicável aos depósitos do FGTS, a parcela de amortização programada dos CRI, devida no mês de apuração, deverá ser reajustada pelo índice que vier a ser utilizado para o reajuste índice de correção básica dos depósitos do FGTS, sujeito às hipóteses de Recompra Facultativa pelo Cedente.

CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA

6.1. A Securitizadora deverá promover a Amortização Antecipada, total ou parcial, dos CRI vinculados a este Termo nas seguintes hipóteses: (i) caso de pré-pagamento, total ou parcial, dos Créditos Imobiliários, por parte dos Devedores; (ii) nos casos em que ocorrer a venda de Imóveis retomados em razão da execução extra-judicial ou judicial, conforme o caso, da Alienação Fiduciária ou da Hipoteca; (iii) nas hipóteses de Recompra Compulsória e do pagamento da Multa Indenizatória; (v) na hipótese de Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários; ou (vi) na hipótese de Recompra Automática dos Créditos Imobiliários

6.2. A Amortização Antecipada será feita por meio do pagamento (a) do Valor Nominal Unitário dos CRI em caso de Amortização Antecipada total, ou (b) do efetivo valor a ser amortizado pela Emissora, no caso da Amortização Antecipada parcial.

6.2.1. Previamente a qualquer Amortização Antecipada, o Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente e remunerado, observadas as condições previstas neste Termo.

6.3. Na hipótese de Amortização Antecipada 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

J
D
H