

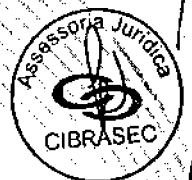
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 171ª SÉRIE
DA 2ª EMISSÃO DA**

CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 02.105.040/0001-23



ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES	3
CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	9
CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	10
CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI	12
CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI	13
CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI	15
CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	16
CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS	19
CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	19
CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO	20
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	26
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI	27
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	29
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	31
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE	35
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO DO TERMO	36
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS	36
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - NOTIFICAÇÕES	36
CLÁUSULA DÉCIMA NONA - RISCOS	37
CLÁUSULA VIGÉSIMA - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	43
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - ARBITRAGEM	44

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";

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 ao Certificado de Recebível Imobiliário da 171ª 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 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, 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. 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.

“Amortização

Extraordinária”: Tem o significado que lhe é atribuído no item 6.1 abaixo.

“Aquiraz” ou “Cedente”: Aquiraz Investimentos Turísticos S.A., com sede na Cidade de Fortaleza, no Estado do Ceará, na Rua Desembargador Leite Albuquerque, 635 - sala 1006, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.849.569/0001-38.

“Assembleia Geral”: A assembleia geral de titulares dos CRI, a ser convocada e instalada de acordo com os termos da Cláusula Décima Segunda deste Termo.

“CCBC”: Tem o significado que lhe é atribuído no item 21.2.1 abaixo.

“CCI”: Cédulas de Crédito Imobiliário integrais sem garantia real emitidas pela Aquiraz em 30 de novembro de 2011, cada qual representando os respectivos Créditos Imobiliários decorrentes de cada uma das Promessas de Venda e Compra.

“CETIP”: CETIP S.A. - Mercados Organizados.

“Código ANBIMA”: Tem o significado que lhe é atribuído no item 3.3. abaixo.

“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 296.881-9, mantida na Agência 3395, do

Banco Bradesco, 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 30 de novembro de 2011, entre a Cedente e a Emissora, por meio do qual as CCI foram cedidas à Emissora.
- “Créditos Imobiliários”:** Os créditos imobiliários cedidos pela Cedente à Emissora, por meio do Contrato de Cessão, decorrentes da comercialização das Unidades do Empreendimento por meio da formalização das Promessas de Venda e Compra, devidamente registrados na ficha de matrícula de cada Unidade.
- “CRI”:** É o CRI da 171ª Série da 2ª Emissão, emitido 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 30 (trinta) de cada mês; o dia 28 (vinte e oito) ou 29 (vinte e nove), conforme aplicável, para os meses de fevereiro.
- “Data de Emissão”:** 30 de novembro de 2011.
- “Data de Integralização”:** Tem o significado que lhe é atribuído no item 4.1.1 abaixo.
- “Devedores”:** Os compradores das Unidades do Empreendimento, de acordo com o previsto nas Promessas de Venda e Compra.
- “Dia Útil”:** Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil.

- “Emissão”:** A presente 171ª Série, da 2ª Emissão de CRI da Emissora.
- “Empreendimento”:** O empreendimento misto denominado “Aquiraz Golf & Beach Villas”, compreendido pelo loteamento “Aquiraz Riviera” que está sendo desenvolvido no terreno do Imóvel.
- “Fiança”:** Fiança prestada pela Cedente, tendo como beneficiária a Emissora, nos termos do Contrato de Cessão, com renúncia expressa a benefícios de ordem e a outros benefícios previstos na legislação em vigor, para garantir, entre outros, todas as obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, de multas, dos juros de mora, da multa moratória e de todos os demais custos e encargos oriundos das Promessas de Venda e Compra e da cobrança dos respectivos Créditos Imobiliários.
- “Garantias”:** Aquelas previstas no item 8.1 deste Termo.
- “IGP-M/FGV”:** Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas.
- “Imóvel”:** Imóvel objeto da Matrícula nº 1568 do Cartório Joaquim Pereira, 3º Ofício da Comarca de Aquiraz, localizado na cidade de Aquiraz, Estado do Ceará.
- “Instituição Custodiante”:** 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.

- “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 400”:** Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme posteriormente alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários.
- “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 das Sociedades por Ações”:** Lei nº 6.404, d 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações.
- “Lei nº 10.931/2004”:** Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que: (i) dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias; (ii) cria as letras de crédito imobiliário, a cédula de crédito imobiliário, a cédula de crédito bancário; e (iii) 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.
- “Medida Provisória nº 2.158-35/2001”:** Tem o significado que lhe é atribuído no item 9.3 abaixo.

“Obrigações Garantidas”: Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Devedores nas Promessas de Venda e Compra.

“Oferta”: Tem o significado que lhe é atribuído no item 3.3. abaixo.

“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 dos CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado.

“Preço de Aquisição”: Valor pago pela Emissora à Cedente pela aquisição dos Créditos Imobiliários, após o cumprimento das Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Cessão.

“Preço de Integralização”: Tem o significado que lhe é atribuído no item 4.1 abaixo.

“Promessas de Venda e Compra”: Instrumentos Particulares de Compromisso de Venda e Compra e Outras Avenças celebrados entre a Aquiraz e os Devedores, tendo por objeto a compra e venda das Unidades.

“Regime Fiduciário”: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui, de acordo com o presente Termo, regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, com a consequente

constituição do Patrimônio Separado.

“Resgate Antecipado”: Tem o significado que lhe é atribuído no item 6.1 abaixo.

“Regulamento da Câmara”: Tem o significado que lhe é atribuído no item 21.2.1 abaixo.

“Tribunal Arbitral”: Tem o significado que lhe é atribuído no item 21.2.2 abaixo.

“Unidades”: As unidades imobiliárias do Empreendimento que foram comercializadas pela Acquiraz mediante a formalização das Promessas 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 do Contrato 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\$ 20.717.399,82 (vinte milhões, setecentos e dezessete mil, trezentos e noventa e nove reais e oitenta e dois 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.

2.2.2. 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 pagou 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 é 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: 2ª;
- b) Série: 171ª;
- c) Quantidade de CRI: 1 (um);
- d) Valor Global da Série: R\$ 20.332.635,76 (vinte milhões, trezentos e trinta e dois mil, seiscentos e trinta e cinco reais e setenta e seis centavos) na data de emissão;
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 20.332.635,76 (vinte milhões, trezentos e trinta e dois mil, seiscentos e trinta e cinco reais e setenta e seis centavos), na Data de Emissão;
- f) Prazo de duração: 104 (cento e quatro) meses contados da data de emissão;
- g) Atualização Monetária: Mensal, pela variação do IGP-M/FGV;
- h) Juros Remuneratórios: Taxa efetiva de juros de 12,64578067% ao ano base 360;
- i) Periodicidade de Pagamento da Amortização, e Juros Remuneratórios: mensal sendo o primeiro pagamento em 07/03/2012;
- j) Regime Fiduciário: Sim;
- k) Garantia Flutuante: Não;

- l) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
- m) Data de Emissão: 30 de novembro de 2011;
- n) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- o) Data de Vencimento Final: 30 de julho de 2020;
- p) Juros: Mensais a partir de 09/01/2012; e
- q) Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I a este Termo.

3.2. Os CRI serão registrados para distribuição primária, custódia eletrônica e liquidação financeira na CETIP e serão subscritos pro apenas um investidor, nos termos do artigo 5º, II da Instrução CVM nº 400, conforme modificada.

3.3. A presente Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 400 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 5º, II da Instrução CVM nº 400. A Emissão não será registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA por se tratar de oferta pública de lote único e indivisível ("Oferta"), 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 um investidor, considerado como qualificado, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409.

3.3.2. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelo investidor, devendo o investidor, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que está ciente que:

- a) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e
- b) é vedada a negociação no mercado secundário dos CRI ofertados, exceto mediante registro da respectiva oferta na CVM, observadas a regulamentação aplicável.

3.3.3. Nos termos do artigo 9ª da Instrução CVM nº 414, a presente Oferta não conta com participação de instituição intermediária, tendo em vista que se trata de uma oferta com valor inferior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

3.4. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI, devendo a Emissora enviar o Comunicado de Encerramento à CVM no prazo legal.

3.4.1. Em conformidade com o Parágrafo 3º do artigo 5º da Instrução CVM nº 400, o encerramento da Oferta deverá ser informado pela Emissora 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, de 16 de janeiro de 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.

3.4.2. Caso a Oferta dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, a Emissora 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 no mercado secundário caso a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 19 da Lei nº 6.385/1976 e da Instrução CVM nº 400 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 será correspondente ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão acrescido de ágio no valor de R\$ 990.107,15 (novecentos e noventa mil, cento e sete reais e quinze centavos), 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 do 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 do CRI será realizada via CETIP.

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

5.1. Cálculo do saldo devedor unitário do CRI, atualizado monetariamente (SDa):

$$SDa = SD \times C, \text{ onde:}$$

SDa = Saldo devedor unitário do CRI 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 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 primeiro mês imediatamente anterior ao mês da data de aniversário do CRI;

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

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 = 12,64578067%;

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 dia 30 (trinta) de cada mês.

5.3. Cálculo Da Amortização Mensal

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

AMi = 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.

Tai = 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 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 encontram-se descritos no Anexo II deste Termo.

CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DO CRI

6.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, promover a amortização extraordinária ("Amortização Extraordinária") ou resgate antecipado ("Resgate Antecipado") do CRI, proporcionalmente à sua emissão, de acordo com os termos previstos nesta Cláusula Sexta.

6.2. O Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária serão feitos por meio do pagamento (a) do Valor Nominal Unitário do 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 e da restituição proporcional do valor pago pelo titular do CRI a título de ágio no momento da integralização do CRI, a ser calculada pela Emissora e paga pela Cedente nos termos do Contrato de Cessão.

6.3. Em caso de qualquer forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, pelos Devedores, ou ainda na hipótese de recompra dos Créditos Imobiliários pela Cedente, inclusive em caso de Aquisição Facultativa, nos termos do item 6.5 abaixo, a Emissora deverá utilizar os recursos

decorrentes desses eventos para a Amortização Extraordinária ou o Resgate Antecipado do 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 e Resgate Antecipado parcial do CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à CETIP uma nova tabela de pagamentos do 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.

6.5. A Cedente terá o direito de adquirir qualquer um dos Créditos Imobiliários ("Aquisição Facultativa"), ficando a Emissora obrigada a vender cada um dos Créditos Imobiliários que a Cedente pretenda adquirir, pelo valor dos seus respectivos saldos devedores, atualizados monetariamente e remunerado por juros contratuais até a data da Aquisição Facultativa, acrescidos do valor das parcelas em atraso, se existirem, igualmente atualizadas e acrescidas dos encargos moratórios previstos nas respectivas Promessas de Venda e Compra, da restituição do ágio, conforme previsto no Contrato de Cessão e ainda acrescidos de uma multa regressiva de: (i) 3% (três por cento) aplicável caso a Aquisição Facultativa aconteça durante os primeiros 12 (meses), contados a partir da presente data; (ii) 2% (dois por cento) aplicável caso a Aquisição Facultativa aconteça entre o final dos primeiros 12 (meses) até o 36º (trigésimo sexto) mês, contados a partir da presente data; e (iii) 1% (um por cento) aplicável caso a Aquisição Facultativa aconteça após o final do 36º (trigésimo sexto) mês, contados a partir da presente data.

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 do investidor e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários ao CRI.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- a) data de emissão do CRI;
- b) saldo devedor do CRI;
- c) critério de reajuste do CRI;
- d) data de vencimento final do CRI;
- e) valor pago ao titular do CRI no mês;
- f) valor recebido dos Devedores; e
- 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 obriga-se desde já a informar e enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme ICVM 28, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do mesmo na CVM.

7.5. As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários 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:

- a) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- b) a cessão prevista no Contrato de Cessão operou-se plena e integralmente;
- c) 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;
- d) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Cedente ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel, os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo, exceto pela Ação Civil Pública 93/08, em trâmite na 3ª Vara Federal da Seção Judiciária do Estado do Ceará;
- e) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Empreendimento e às Unidades, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;
- f) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- g) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

7.8. A Emissora compromete-se a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis, o investidor e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, imprecisas, incompletas, incorretas ou insuficientes.

CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS

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

- a) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; e
- b) Fiança.

8.2. Fiança: A Fiança constituída pela Cedente abrange todas as Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão. A Fiança será devidamente formalizada através do registro do Contrato de Cessão nos cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes das sedes de suas partes.

8.3. O CRI não contará com a coobrigação da Emissora, contando tão somente com a garantia fidejussória da Cedente, na forma da Fiança, e o Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, observados os termos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão e 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 do 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