

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 177ª E 178ª SÉRIES  
DA 2ª EMISSÃO DA**

**CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**  
*Companhia Aberta*  
CNPJ/MF n.º 02.105.040/0001-23



## ÍNDICE

I - PARTES .....	3
II - CLÁUSULAS.....	3
CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES .....	3
CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....	9
CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO .....	10
CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI .....	13
CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI .....	14
CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA.....	16
CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	17
CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS.....	19
CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	21
CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO .....	21
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	26
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA GERAL DOS INVESTIDORES .....	26
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	28
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES.....	30
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE.....	32
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO DO TERMO .....	33
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS .....	33
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - NOTIFICAÇÕES .....	34
CLÁUSULA DÉCIMA NONA - RISCOS .....	34
CLÁUSULA VIGÉSIMA - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....	41
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - ARBITRAGEM.....	41

A  
γ

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes:

**CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.439, 2ª Sobreloja, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.105.040/0001-23, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como "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, n.º 4200, Bloco 4, Grupo 514, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 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 (conforme definidos abaixo) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 177ª e 178ª Séries da 2ª Emissão da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução CVM n.º 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, além daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente Termo:

"Agente Fiduciário": A PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, acima qualificada;

"Alphaville": A ALPHAVILLE URBANISMO S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Cauaxi, n.º 293, 2º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.446.918/0001-69;

"Amortização Antecipada": A amortização antecipada dos CRI, conforme definida no item



6.1 deste Termo;

“CCI”: As 235 (duzentas e trinta e cinco) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias, emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;

“Cedente”: A PIRACICABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Rio das Pedras, Estado de São Paulo, Bairro Campestre, na Usina Santa Helena, sala 18 do Escritório Administrativo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.012.606/0001-11;

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

“Condições Precedentes”: As condições para o pagamento do Preço de Aquisição, conforme previstas no Contrato de Cessão de Créditos;

“Conta Centralizadora”: A Conta corrente n.º 296.850-9, mantida na Agência 3395 do Banco Bradesco, 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;

“Contrato de Cessão de Créditos”: O Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças, celebrado em 27 de fevereiro de 2012, entre a Cedente, a Emissora e a Fiadora, mediante o qual foram cedidos à Emissora todos os Créditos Imobiliários representados pelas CCI;

“Contrato de Distribuição”: O Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Primária, com Esforços Restritos de Colocação, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 177ª e 178ª Séries da 2ª Emissão da Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização, celebrado em 27 de fevereiro de 2012, entre a Emissora e o Coordenador Líder, para distribuição pública dos CRI, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09;

“Coobrigação”: A coobrigação prestada pela Cedente nos termos do Contrato de

Cessão de Créditos, por meio da qual responsabilizou-se pela solvência dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;

“Coordenador Líder”:

A **PETRA - PERSONAL TRADER CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Pasteur, n.º 463 - 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.317.692/0001-94;

“Créditos Imobiliários”:

Os créditos decorrentes das Promessas de Compra e Venda, com vencimento a partir de 25 de março de 2012 (inclusive), de responsabilidade dos Devedores, referentes ao preço de aquisição dos Lotes, na forma e prazos estabelecidos nas respectivas Promessas de Compra e Venda e atualizado monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nas respectivas Promessas de Compra e Venda, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Devedores por força das Promessas de Compra e Venda, 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 nas Promessas de Compra e Venda;

“CRI”:

Os CRI Seniores e os CRI Subordinados, quando referidos em conjunto;

“CRI Seniores”:

Os certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 177ª Série da 2ª Emissão da Emissora, emitidos sob a forma escritural, os quais possuem preferência, em relação aos CRI Subordinados, no recebimento de amortização de seu valor nominal unitário, remuneração e eventuais encargos moratórios incorridos, na forma e condições estabelecidas neste Termo.

“CRI Subordinados”:

Os certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 178ª Série da 2ª Emissão da Emissora, emitidos sob a forma escritural, os quais são subordinados, em relação aos CRI Seniores, nos pagamentos de amortização de seu valor nominal unitário, remuneração e eventuais encargos moratórios incorridos, na forma e condições estabelecidas neste Termo.



- “CVM”:** A Comissão de Valores Mobiliários;
- “Data de Emissão”** O dia 27 de fevereiro de 2012.
- “Devedores”:** Os promissários compradores dos Lotes e devedores dos Créditos Imobiliários, nos termos das respectivas Promessas de Compra e Venda;
- “Dia Útil”:** Todo e qualquer dia, exceto sábado, domingo e feriado nacional;
- “Empreendimento”:** O loteamento residencial urbano, na forma da Lei n.º 6.766/79, que está sendo desenvolvido no Imóvel;
- “Escritura de Emissão de CCI”:** *O Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças, celebrado entre a Cedente e a Instituição Custodiante, em 27 de fevereiro de 2012;*
- “Evento de Multa Indenizatória”:** *O evento que acarreta o pagamento da Multa Indenizatória, correspondente à inexistência, no todo ou em parte, dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no item 5.4 do Contrato de Cessão de Créditos;*
- “Eventos de Recompra Compulsória Integral”:** Os eventos que geram a obrigação de Recompra Compulsória Integral dos Créditos Imobiliários, conforme previstos no item 5.2 do Contrato de Cessão de Créditos;
- “Eventos de Recompra Compulsória Parcial”:** Os eventos que geram a obrigação de Recompra Compulsória Parcial dos Créditos Imobiliários, conforme previstos no item 5.1 do Contrato de Cessão de Créditos;
- “Fiadora”:** A SANTA BÁRBARA AGRÍCOLA S.A., sociedade anônima com sede na Fazenda São Pedro, na Cidade de Santa Bárbara D’Oeste, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 55.364.616/0001-33;
- “Fiança”:** A fiança prestada pela Fiadora, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos, por meio da qual a Fiadora garante a

totalidade das obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão de Créditos, incluindo, sem limitação, as obrigações referentes à Recompra Compulsória, à Multa Indenizatória e à Coobrigação;

- “Garantias”:** Quando mencionados em conjunto: (i) o Regime Fiduciário; (ii) a Coobrigação e (iii) a Fiança;
- “IGP-M/FGV”:** O Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas;
- “Imóvel”:** O imóvel localizado na Cidade de Piracicaba, Estado de São Paulo, constituído por uma gleba de terras destacada da Fazenda Santa Rosa, com área total de 418.418,88 m<sup>2</sup> (quatrocentos e dezoito mil, quatrocentos e dezoito inteiros e oitenta e oito centésimos de metros quadrados) objeto da matrícula n.º 82.319 mantida junto ao 1º Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Piracicaba, Estado de São Paulo;
- “Instituição Custodiante”:** A ~~PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS~~, contratada para realizar a custódia da Escritura de Emissão de CCI, nos termos do Art. 18 da Lei n.º 10.931/04;
- “Instrução CVM n.º 28/83”:** A Instrução da CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada;
- “Instrução CVM n.º 400/03”:** A Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
- “Instrução CVM n.º 409/04”:** A Instrução da CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada;
- “Instrução CVM n.º 414/04”:** A Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
- “Instrução CVM n.º 476/09”:** A Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
- “Investidores”:** Os subscritores dos CRI;

- “Lei n.º 6.404/76”: A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
- “Lei n.º 6.766/79”: A Lei n.º 6.766, de 19 de setembro de 1979, conforme alterada;
- “Lei n.º 9.514/97”: A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
- “Lei n.º 10.931/04”: A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
- “Lotes”: Os lotes do Empreendimento objeto de negociação mediante a formalização das respectivas Promessas de Compra e Venda, conforme relação constante do Anexo I à Escritura de Emissão de CCI;
- “Multa Indenizatória”: A multa no valor correspondente ao saldo devedor dos respectivos Créditos Imobiliários sobre os quais tenha se verificado a ocorrência do Evento de Multa Indenizatória;
- “Patrimônio Separado”: A totalidade dos Créditos Imobiliários, respectivos acessórios, Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais;
- “Preço de Aquisição”: O valor a ser pago ao Cedente, em razão da cessão dos Créditos Imobiliários, após atendidas as Condições Precedentes.
- “Promessas de Compra e Venda”: Os 235 (duzentos e trinta e cinco) *Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Imóveis Objeto de Loteamento* listados no Anexo I ao Contrato de Cessão de Créditos, firmados entre a Emissora, a Alphaville e os Devedores, tendo por objeto a promessa de compra e venda dos Lotes;
- “Recompra Compulsória”: A Recompra Compulsória Parcial e a Recompra Compulsória Integral, quando referidas em conjunto;
- “Recompra Compulsória Integral”: A obrigação da Cedente de recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, cedidos nos termos do Contrato de Cessão e Créditos, na ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória Integral, conforme prevista no



**Contrato de Cessão de Créditos;**

**“Recompra Compulsória Parcial”:**

A obrigação da Cedente de recomprar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI afetados pelo respectivo Evento de Recompra Compulsória Parcial, na ocorrência de qualquer desses eventos, conforme prevista no Contrato de Cessão de Créditos;

**“Regime Fiduciário”:**

O regime fiduciário, instituído sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta Centralizadora, nos termos do Art. 9º da Lei n.º 9.514/97; e

**“Titulares dos CRI”:**

Os titulares dos CRI, a qualquer tempo.

**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 de Créditos, aos CRI da 177ª e 178ª Séries da 2ª Emissão, cujas características são descritas na cláusula terceira, abaixo.

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

2.1.2. Após o atendimento das Condições Precedentes, a Emissora pagará à Cedente, pela cessão dos Créditos Imobiliários, a importância de R\$ 26.702.919,16 (vinte e seis milhões, setecentos e dois mil, novecentos e dezenove reais e dezesseis centavos), deduzida dos custos e despesas relativos à estruturação e implementação da emissão dos CRI, conforme previsto no Contrato de Cessão de Créditos. O Preço de Aquisição dos Créditos será pago com recursos oriundos da integralização dos CRI.

2.2. A Emissora declara que, pelo presente Termo, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, de sua titularidade com saldo devedor total de R\$ 33.571.234,37 (trinta e três milhões, quinhentos e setenta e um mil, duzentos e trinta e quatro reais e trinta e sete centavos), na Data de Emissão.

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



2.2.2. A Escritura de Emissão de CCI será devidamente depositada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do Artigo 18 da mencionada Lei n.º 10.931/04, e as CCI, por sua vez, serão devidamente registradas na CETIP.

2.3. As características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo, tais como identificação dos Devedores, saldos devedores e Lotes a que estão vinculados, indicação do respectivo Cartório de Registro Imóveis estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I ("Anexo I") ao presente instrumento.

2.4. As CCI representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sem garantia real, nos termos do § 3º do Art. 18 da Lei n.º 10.931/04, combinado com o Art. 287 do Código Civil Brasileiro.

2.5. Os Créditos Imobiliários são atualizados monetariamente de acordo com o índice, variação e periodicidade contratados nas Promessas de Compra e Venda.

2.6. A cobrança administrativa dos Créditos Imobiliários será realizada pela Emissora, a qual poderá executar tais atividades diretamente ou por meio de terceiros especialmente contratados, observado que os recursos decorrentes dos pagamentos dos Devedores serão depositados na Conta Centralizadora e que a cobrança judicial, caso necessária, será efetuada por advogados especializados.

2.6.1. Conforme disposto no Contrato de Cessão de Créditos, a Cedente ficou responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários, obrigando-se a apresentá-los à Emissora no prazo de até 10 (dez) dias úteis, a contar do recebimento de notificação enviada nesse sentido.

2.7. A Cedente responderá pela existência da integralidade dos Créditos Imobiliários até que todos os CRI tenham sido resgatados integralmente, de modo que a Cedente pagará à Emissora a Multa Indenizatória, caso ocorra o Evento 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, compreendem os CRI-Seniores e os CRI-Subordinados, e possuem as seguintes características:

CRI Seniores	CRI-Subordinados
1. Emissão: 2ª;	1. Emissão: 2ª;

<p>2. Série: 177<sup>a</sup>;</p> <p>3. Quantidade de CRI: 14 (quatorze);</p> <p>4. Valor Global da Série: R\$ 14.702.919,14 (quatorze milhões, setecentos e dois mil, novecentos e dezenove reais e quatorze centavos);</p> <p>5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.050.208,51 (um milhão, cinquenta mil, duzentos e oito reais e cinquenta e um centavos);</p> <p>6. Prazo da emissão: 1.702 (mil setecentos e dois) dias;</p> <p>7. Atualização Monetária: Mensal, pelo IGP-M/FGV;</p> <p>8. Juros Remuneratórios: a taxa de juros aplicável aos CRI Seniores é de 6% (seis por cento) ao ano, base 360 dias;</p> <p>9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: mensal, conforme disposto anexo II deste Termo ("Anexo II");</p> <p>10. Período de Carência e Data do Primeiro Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: 2 (dois) meses, sendo o primeiro Pagamento de Amortização e Juros em 06 de junho de 2012;</p> <p>11. Regime Fiduciário: Sim;</p>	<p>2. Série: 178;</p> <p>3. Quantidade de CRI: 12 (doze);</p> <p>4. Valor Global da Série: R\$ 12.000.000,00 (doze milhões);</p> <p>5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);</p> <p>6. Prazo da Emissão: 1.702 (mil setecentos e dois) dias;</p> <p>7. Atualização Monetária: Mensal, pelo IGP-M/FGV;</p> <p>8. Juros Remuneratórios: a taxa de juros aplicável aos CRI Subordinados é de 21,95010313% (vinte e um inteiros e noventa e cinco milhões, dez mil, trezentos e treze centésimos de milionésimos por cento) ao ano, base 360 dias;</p> <p>9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: mensal, conforme disposto Anexo II-A deste Termo;</p> <p>10. Período de Carência e Data do Primeiro Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: 2 (dois) meses, sendo o primeiro Pagamento de Amortização e Juros em 06 de junho de 2012;</p> <p>11. Regime Fiduciário: Sim;</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------