

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 179ª SÉRIE
DA 2ª EMISSÃO DA**

CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 02.105.040/0001-23



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";

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13 - Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, 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 179ª 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”** Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, acima qualificada.
- “AGV” ou “Cedente”:** AGV PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Avenida 02, nº 570, Swiss Park, Campinas - SP, CEP 13.050-028, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.053.776/0001-56, neste ato representada na forma de seu Contrato Social;
- “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 fracionárias, emitidas pela AGV com garantia real imobiliária sob a forma escritural, cada qual representando os respectivos Créditos Imobiliários Venda e Compra Unidades decorrentes de cada um dos Contratos de Venda e Compra Unidades;
- “Cessão Fiduciária”** Cessão fiduciária da fração de 10% (dez por cento) dos créditos imobiliários decorrentes da comercialização das Unidades do Empreendimento, cedidos em caráter fiduciário;
- “CETIP”:** CETIP S.A. - MERCADOS ORGANIZADOS;
- “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 296.879-7, 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 30/03/2012, 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 Primária, com Esforços Restritos de Colocação, sob o regime de Garantia Firme, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 179ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização, entre a Emissora e o Coordenador Líder, para reger a forma de distribuição dos CRI;

“Contratos Venda e Compra”: 30 (trinta) *“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”: PETRA - Personal Trader Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na Rua Pasteur, nº 463 - 11º andar, Batel, cidade de Curitiba, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.317.692/0001-94;

“Créditos Imobiliários”: Os créditos imobiliários efetivamente cedidos, pela Cedente à Emissora por meio do Contrato de Cessão, que correspondem a 90% dos valores decorrentes da comercialização das Unidades do Empreendimento por meio da formalização dos Contratos de Venda e Compra, devidamente registrados na matrícula de cada Unidade;



- “CRI”:** São os CRI da 179ª Série da 2ª 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”:** As datas informadas na coluna Vencimento, conforme o ANEXO II.
- “Data de Emissão”:** 10 de abril de 2012.
- “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”:** A presente 179ª Série, 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;
- “Fiança”:** Fiança prestada pelos Garantidores e devedores solidários, 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 (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 1.9 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, eventuais encargos e demais despesas em atraso devidamente corrigidos e remunerados conforme disposições contratuais; e (iii) o pagamento de todas as obrigações assumidas no Contrato de Cessão pela Cedente ou pelos Devedores, bem como de todas as obrigações pecuniárias oriundas dos Contratos de venda e Compra, nos termos e condições dispostos na Cláusula Primeira do Contrato de Cessão;

“Garantias”:

Aquelas previstas no item 8.1 deste Termo;

“Garantidores”:

AGV PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Avenida 02, nº 570, Swiss Park, Campinas - SP, CEP 13.050-028, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.053.776/0001-56; 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-M/FGV”:

Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.



“Instituição Custodiante”: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13 - grupo 205, Barra da Tijuca, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91.

“Instrução CVM n.º 28”: Instrução da CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre o exercício da função de Agente Fiduciário dos Debenturistas.

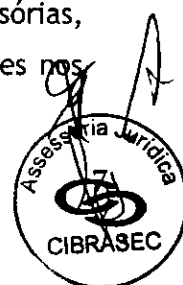
“Instrução CVM n.º 476”: Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos.

“Instrução CVM n.º 414”: Instrução da CVM n.º 414 de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada, que regula a emissão e a distribuição pública de CRI.

“Lei n.º 10.931/2004”: Lei n.º 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 n.º 9.514/1997”: Lei n.º 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 pago pela Emissora à Cedente pela aquisição dos Créditos Imobiliários, após o cumprimento das Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Cessão;

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

“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 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\$ 5.812.624,16 (cinco milhões, oitocentos e doze mil, seiscentos e vinte e quatro reais e dezesseis 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, e foram emitidas com garantia real imobiliária pela Emissora, e se encontram descritos no Contrato de Cessão, nos termos do parágrafo 5º do artigo 18 da Lei nº 10.931/2004.

2.2.2. O presente Termo será registrado na Instituição Custodiante, 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 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: 179ª;
- c) Quantidade de CRI: 5 (cinco);
- d) Valor Global da Série: R\$ 5.147.525,35 (cinco milhões, cento e quarenta e sete mil, quinhentos e vinte e cinco reais e trinta e cinco centavos);
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.029.505,07 (um milhão, vinte e nove mil, quinhentos e cinco reais e sete centavos), na Data de Emissão;
- f) Prazo de Duração: 3.136 (três mil, cento e trinta e seis) dias, contados da Data de Emissão;
- g) Atualização Monetária: Mensal, pela variação do IGP-M/FGV;
- h) Juros Remuneratórios: Taxa efetiva de juros de 9,30% (nove inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 360 período regular;
- i) Periodicidade de Pagamento da Amortização, Atualização Monetária e Juros Remuneratórios: mensal
- j) Regime Fiduciário: Sim;
- k) Garantia Flutuante: Não;
- l) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
- m) Data de Emissão: 10/04/2012;
- n) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- o) Data de Vencimento Final: 10/11/2020;
- p) Juros e Amortização: Mensais, a partir de 10/06/2012, de acordo com a tabela de amortização constante do anexo II a este Termo ("Anexo II") e os juros incorridos entre a Data de Emissão e 10/05/2012 serão incorporados ao saldo devedor.
- q) Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do anexo II a este Termo ("Anexo II").

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



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 Financeiros e de Capitais - ANBIMA por se tratar de oferta pública com esforços restritos de colocação ("Oferta Restrita"), nos termos do artigo 25, §1º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários ("Código ANBIMA").

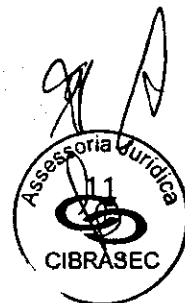
3.3.1. A Emissão é destinada apenas a investidores qualificados, nos termos do artigo 4º da Instrução CVM nº 476/2009 e do artigo 109 da Instrução CVM nº 409/2004, observado que (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 109 da Instrução CVM nº 409/2004 deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da oferta, valores mobiliários no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

3.3.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/2009, os CRI da presente Emissão serão ofertados a, no máximo, 50 (cinquenta) investidores.

3.3.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos investidores, 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) 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 tal fato ser comunicado ao Coordenador Líder para que este envie 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 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 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 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 pelo investidor.

3.5.1. Os CRI da presente Emissão somente poderá ser negociado 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 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.

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

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

SDa = SD x C, 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 segundo mês imediatamente anterior ao mês da data de aniversário do CRI;

NI_{n-2} = Valor do número índice do IGP-M do terceiro 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-ítem 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 = 9,30;

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 as datas informadas na coluna Vencimento, conforme o ANEXO II.

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 8 (oito) 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.

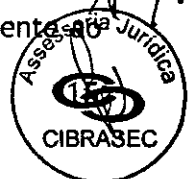
5.5 Os valores e datas de pagamento de juros e da amortização do CRI encontram-se no descritos no Anexo II deste Termo.

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, proporcionalmente às suas emissões.

6.2. O Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária, única e exclusivamente nas hipóteses previstas no item 6.3. abaixo, 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



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 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.

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 aos 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;

g) saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

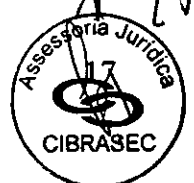
7.3. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

7.4. 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;
- (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 o investidor 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

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

- a) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;
- b) Fianças;
- c) Alienação Fiduciária das Unidades; e
- d) Cessão Fiduciária.

8.2. Fianças: A fiança constituída dos Garantidores abrange, além das Obrigações Garantidas, a responsabilidade da AGV pelo cumprimento de todas as obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, tudo 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. Alienação Fiduciária das Unidades: Cada um dos Contratos Venda e Compra, bem como a alienação fiduciária constituída nestes mesmos instrumentos em garantia do total pagamento de seu saldo devedor, se encontram devidamente registrados nas matrículas de cada Unidade. A efetivação da transferência da Alienação Fiduciária das Unidades em favor da Emissora será comprovada mediante averbação das CCI nas respectivas matrículas, a qual deverá ser realizada em até 45 (quarenta e cinco) dias, a contar da assinatura do Contrato de Cessão.

8.4. Cessão Fiduciária: No Contrato de Cessão, a Cedente cedeu, em caráter fiduciário, a parte remanescente dos créditos imobiliários decorrentes da comercialização das Unidades do Loteamento, em garantia do fluxo de pagamento decorrente da Cessão Plena objeto daquele instrumento, sendo certo que tais créditos serão liberados mensalmente pela Emissora uma vez que o referido fluxo mostre-se suficiente em relação ao projetado no Anexo II do Contrato de Cessão. A constituição e exequibilidade da Cessão Fiduciária encontra-se condicionada ao registro do Contrato de Cessão perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competentes.

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 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 de 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, bem como demonstrações financeiras de 2010 e declarações de imposto de renda de 2010, conforme o caso, dos Garantidores, reputadas como verdadeiras pelo Agente Fiduciário, verificou que as Garantias são suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na Data de Emissão e encontram-se em processo de formalização não se mostrando exequíveis na Data de Emissão, sendo certo que, uma vez formalmente constituídas, após os devidos registros previstos na cláusula 8ª acima, será observada a manutenção de sua 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) acompanhar diariamente, junto à Emissora, o valor unitário dos CRI, disponibilizando-o aos titulares dos CRI 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, (i) uma parcela única de implantação, no valor de R\$ 5.518,48 (cinco mil, quinhentos e dezoito reais e quarenta e oito centavos), devida na data de assinatura do presente Termo; e (ii) parcelas semestrais de R\$ 5.628,85 (cinco mil, seiscentos e vinte e oito reais e oitenta e cinco centavos), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização dos CRI 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 do 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 do 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 do 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:

- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b) pelo voto de 2/3 (dois terços) dos titulares dos CRI, em Assembleia Geral;
- c) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/1997; e
- d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas no item 10.3, acima.

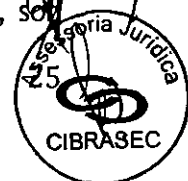
10.7. O Agente Fiduciário eleito em substituição nos termos do item 10.6, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

10.8. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo.

10.9. Os titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

10.10. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com os Titulares dos CRI, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberados em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI.

10.11. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora, ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, se



qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

10.12. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se a tão-somente agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos mesmos e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução nº 28 da CVM, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas no item 11.4, abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto no item 10.3, acima, deverá realizar imediatamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e Garantias, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia Geral dos titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

11.2. Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral dos titulares dos CRI, na forma estabelecida na cláusula décima segunda, abaixo, e na Lei nº 9.514/1997.

11.3. A Assembleia Geral dos titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração pelo Agente Fiduciário, fixando, neste caso, a remuneração deste último, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.



11.4. Além da hipótese de insolvência da Emissora, a critério da Assembleia Geral dos titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não conforme itens 11.1 a 11.3, acima:

- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal realizada pelo Agente Fiduciário; ou
- c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá na data do inadimplemento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLÉIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI

12.1. Os titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares dos CRI.

12.3. A Assembleia Geral dos titulares dos CRI poderá ser convocada:

- a) pelo Agente Fiduciário;
- b) pela CVM;
- c) pela Emissora; ou
- d) por titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuem o direito de voto conforme item 12.1 e seu subitens, acima.



12.4. A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- a) ao Diretor-Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Emissora; ou
- b) ao titular de CRI eleito pelos titulares dos CRI presentes que possuírem direito de voto conforme item 12.1 e seus subitens, acima.

12.5. Sem prejuízo do disposto no item 12.7, abaixo, a Emissora e/ou os titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.6. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

12.7. Para os fins deste Termo, as deliberações em Assembleia Geral serão tomadas por titulares de CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, observado o disposto no item 12.8 e seu subitem 12.8.1, abaixo.

12.7.1. Respeitado o disposto no item 12.1 e seus subitens, acima, cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/1976.

12.8. Sem prejuízo do disposto no item 12.1 e seus subitens, acima, para efeito de cálculo de quaisquer dos quoruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia geral dos titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria.

12.8.1. Também deverão ser excluídos do cálculo do quorum de deliberação da Assembleia Geral: (i) os votos em branco; e (ii) os votos dados por titulares de CRI em conflito de interesses.

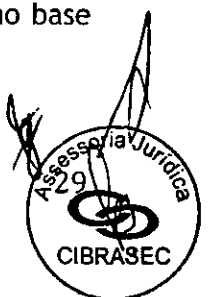
12.9. As deliberações tomadas pelos titulares dos CRI, observados os quoruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os titulares dos CRI.

12.10. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral dos titulares dos CRI a que comparecerem todos os titulares dos CRI que tenham direito de voto nos termos do item 12.1 e seus subitens, acima, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quoruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos mesmos titulares;
- c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- d) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;



- e) as eventuais taxas e tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e Garantias;
- f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; ou (ii) sejam de responsabilidade da Cedente ou puderem ser a ela atribuídos como de sua responsabilidade; ou (iii) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Devedora ou Garantidores ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, na construção do empreendimento ou de quaisquer de suas unidade; ou (v) sejam de responsabilidade da Devedora, dos Garantidores ou atribuídos como de sua responsabilidade em decorrência dos riscos inerentes ao desenvolvimento dos empreendimentos; e
- g) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste Termo.

13.2. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/1997 e do item 9.5 deste Termo, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 13.1, acima, tais despesas serão suportadas pelos titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

13.3. Observado o disposto nos itens 13.1 e 13.2, acima, são de responsabilidade dos titulares dos CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 13.1, acima;

- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos titulares dos CRI; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados no item 14.1, abaixo.

13.3.1. No caso de destituição da Emissora pelo Agente Fiduciário, nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos titulares dos CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

13.3.2. Em razão do disposto na alínea "b" do item 13.3, acima, as despesas a serem incorridas pelos titulares dos CRI à Emissora na defesa dos interesses dos titulares dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos titulares dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

14.1. Serão de responsabilidade dos titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto titulares de CRI:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20%

quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

Os investidores qualificados, pessoas físicas ou pessoas jurídicas, isentos terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de

