

OFICIAL R.T.D.  
MICROFILME

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI  
DA 97ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA**

**CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO  
COMPANHIA ABERTA  
CNPJ/MF Nº 02.105.040/0001-23**

*[Handwritten signatures and initials]*

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

ÍNDICE

I - PARTES.....	3
CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES .....	4
CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....	15
CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DO CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO.....	16
CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DO CRI.....	18
CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULOS DO SALDO DEVEDOR COM REAJUSTE, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO .....	19
CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DO CRI .....	22
CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	23
CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS .....	24
CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	29
CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO .....	30
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	35
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLÉIA GERAL .....	1
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	38
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES .....	39
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE.....	41
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTRO DO TERMO.....	42
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DESDOBRAMENTO DOS CRI.....	42
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: RISCOS .....	42
CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DISPOSIÇÕES GERAIS .....	46
CLÁUSULA VIGÉSIMA: NOTIFICAÇÕES.....	46

h

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

02

OFICIAL R.T.D.  
MICROFILME

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

## I - PARTES

Pelo presente instrumento particular:

**CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima aberta, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.105.040/0001-23, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1439, 2ª Sobreloja, Bela Vista, CEP 01311-200, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Emissora");

**PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, Centro, CEP 20.050-005, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como "Agente Fiduciário");

**BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, 4º andar, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social (adiante designado simplesmente como "Coordenador Líder" ou "Itaú BBA"); e

**ALIANSCCE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.082.980/0001-03, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, 301, Parte, Leblon, CEP 22431-050, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Alianscce") (adiante designados em conjunto a Emissora, o Agente Fiduciário, o Coordenador Líder/Itaú BBA, a Alianscce e os investidores que vierem a subscrever ou adquirir o CRI como "Partes" e, isoladamente, como "Parte");

Firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários ("Termo"), para vincular os Créditos Imobiliários ao Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI da 2ª emissão, 97ª

62

OFICIAL R.T.D.  
MONOFILME

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

série, da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/1997, as Instruções CVM nºs 400/2003 e 414/2004 e as cláusulas abaixo redigidas, bem como com a Ata de Reunião da Diretoria Executiva da Emissora realizada nesta data, que autorizou a Emissão.

## 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:

“Acapurana”: ACAPURANA PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 - parte, CEP 22.431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.281.830/0001-46;

“Alienação Fiduciária de Ações”: Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia firmado, nesta data, entre a Aliansce, a Interveniente-Acionista, a Emissora, a Cedente, a Devedora e o Itaú BBA, por meio do qual 1 (uma) ação de emissão da Cedente e 1 (uma) ação de emissão da Devedora foram alienadas fiduciariamente pela Aliansce à Emissora, em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas;

“Alienação Fiduciária de Imóveis”: Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia firmado, nesta data, entre a Supra, a Barpa, a Acapurana e a Emissora, por meio da qual as Frações Shopping Carioca e a Fração Shopping Santana foram alienadas fiduciariamente pela Barpa, Supra e Acapurana, respectivamente, à Emissora, em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas;

“Área de Exploração Carioca”: Área atual do Shopping Carioca, o qual possui, atualmente, uma área bruta locável de 21.871,86 metros quadrados;

“Área de Exploração Santana”: Área atual do Shopping Santana, o qual possui, atualmente, uma área bruta locável de 26.526,28 metros quadrados;

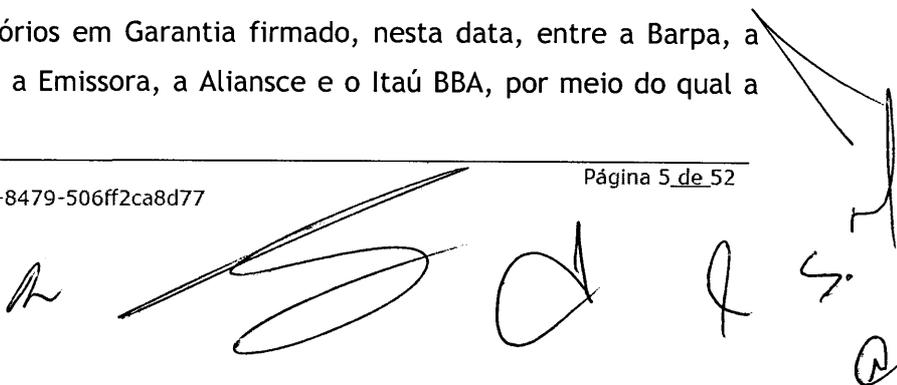
“Áreas de Exploração”: A Área de Exploração Carioca e a Área de Exploração Santana, quando mencionadas em conjunto;

“Barpa”: BARPA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.313.014/0001-65, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), CEP 22.431-050;

“CCI”: 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Cedente sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, para representar a totalidade dos Direitos Creditórios, por meio da celebração da Escritura de Emissão;

“Cessão Fiduciária de Quotas FII”: Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Quotas em Garantia firmado, nesta data, entre a Aliansce, a Emissora e o Itaú BBA, por meio do qual a totalidade das quotas de titularidade da Aliansce no FII foi cedida fiduciariamente à Emissora, em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas;

“Cessão Fiduciária de Recebíveis Carioca”: Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia firmado, nesta data, entre a Barpa, a Supra, a Emissora, a Aliansce e o Itaú BBA, por meio do qual a



SÃO PAULO

totalidade dos direitos creditórios titulados ou que venham a ser titulados pela Supra e Barpa em decorrência de sua participação na exploração econômica da Área de Exploração Carioca foi cedida fiduciariamente à Emissora, em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas;

“Cessão Fiduciária de Recebíveis Santana”:

Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia firmado, nesta data, entre a Acapurana, a Emissora, a Aliansce e o Itaú BBA, por meio do qual a totalidade dos direitos creditórios titulados ou que venham a ser titulados pela Acapurana em decorrência de sua participação na exploração econômica da Área de Exploração Santana foi cedida fiduciariamente à Emissora, em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas;

“CETIP”:

CETIP S.A. - BALCÃO ORGANIZADO DE ATIVOS E DERIVATIVOS, instituição autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestar serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170;

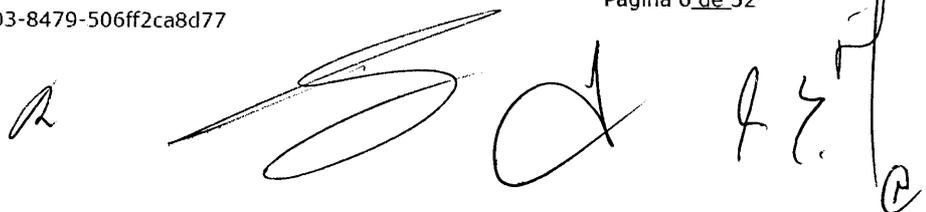
“Compromisso de Subscrição”:

Instrumento Particular de Compromisso de Subscrição de Certificado de Recebíveis Imobiliários firmado, nesta data, entre a Emissora e o Investidor, por meio do qual o Investidor se comprometeu perante a Emissora a subscrever o CRI;

“Condições Precedentes”:

Condições previstas no item 3.3 do Contrato de Cessão que devem ser previamente atendidas ou dispensadas de atendimento para que a Cedente faça jus ao pagamento do Valor da Cessão pela Emissora;

“Conta Centralizadora”: Conta corrente nº 81381-3, Agência 0367, Banco Itaú S.A., de titularidade da Emissora, ou outra conta que esta venha a



62

OFICIAL R.T.D.  
MICROFILME

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

indicar oportunamente por escrito, com prévia e expressa anuência do titular do CRI, na qual os Direitos Creditórios serão recebidos;

“Contrato de Agente Fiduciário”:

Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário celebrado, nesta data, entre a Emissora e o Agente Fiduciário;

“Contrato de Cessão”:

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado, nesta data, entre a Cedente, a Emissora e a Devedora, por meio do qual os Direitos Creditórios, representados pela CCI e decorrentes do Contrato de Locação Atípica, foram cedidos pela Cedente à Emissora;

“Contrato de Distribuição”:

Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários sob o Regime de Garantia Firme de Colocação firmado, nesta data, entre a Emissora e o Coordenador Líder, por meio do qual a Emissora contratou o Coordenador Líder para a distribuição pública do CRI, sob o regime de garantia firme de colocação;

“Contrato de Locação Atípica”:

Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Bem Imóvel e Outras Avenças firmado, nesta data, entre a Locadora e a Locatária, por meio do qual a Locadora se obrigou a construir o Shopping Center sobre o Terreno, sob medida e de acordo com as necessidades específicas da Locatária, para a seguir locá-lo a esta última pelo prazo de 144 (cento e quarenta e quatro) meses contados de 17/1/2009, sendo que a construção será realizada nos primeiros 24 (vinte e quatro) meses e o início do pagamento dos aluguéis ocorrerá em 17/2/2011, independentemente do término das obras, respeitado o disposto no parágrafo quinto da cláusula 2.4 do Contrato de Locação Atípica;

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

“Contrato de Registro e Custódia de CCI”: Contrato de Prestação de Serviços de Registro e Custódia de CCI celebrado, nesta data, entre a Emissora e a Instituição Custodiante;

“Créditos Imobiliários”: Os Direitos Creditórios, excluída a Parcela Resolvida da Cessão, nos termos do subitem 1.1.1 do Contrato de Cessão;

“CRI”: Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI emitido pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/1997;

“CVM”: COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM;

“Dia Útil”: Todo aquele que não seja um feriado nacional;

“Direitos Creditórios”: Em contraprestação à construção e locação do Shopping Center pelo prazo do Contrato de Locação Atípica, a Devedora pagará, mensal e postecipadamente, (i) os aluguéis descritos na cláusula nona e anexo 2, ambos do Contrato de Locação Atípica, atualizados monetariamente, a cada período anual, com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços-Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV”), nos termos das cláusulas nona e décima do Contrato de Locação Atípica, bem como (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora em virtude do Contrato de Locação Atípica, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, em especial a integralidade da Indenização por Rescisão Contratual, devida pela Devedora, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação

60

OFICIAL R.T.D.  
MICROFILME

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

Atípica;

“Documentos da  
Operação”:

O Contrato de Locação Atípica, a Escritura de Emissão, o Contrato de Cessão, a Alienação Fiduciária de Ações, a Cessão Fiduciária de Quotas FII, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Recebíveis Carioca, a Cessão Fiduciária de Recebíveis Santana, o Compromisso de Subscrição, o presente Termo, o Contrato de Distribuição, o Boletim de Subscrição do CRI, o Contrato de Registro e Custódia de CCI e o Contrato de Agente Fiduciário, quando mencionados em conjunto;

“Emissão”:

97ª série da 2ª emissão de CRI da Emissora;

“Empreendimento”:

O Shopping Center e o Terreno, quando mencionados em conjunto;

“Escritura de Emissão”:

Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural firmado, nesta data, entre a Cedente e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida pela Cedente para representar a totalidade dos Direitos Creditórios, estando a CCI sob a custódia da Instituição Custodiante;

“FII”:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING, constituído de acordo com o disposto na Lei nº 8.668/1993 e na Instrução CVM nº 205/1994, registrado no 8º Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 833890, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.332.266/0001-31 e administrado pela Rio Bravo Investimentos S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81, com sede no Município de São

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia, CEP 04551-065;

“Fração Carioca 1”: Fração ideal de 5,86008%, titulada pela Supra, do imóvel objeto da matrícula nº 14.597 do 8º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro (“Imóvel Carioca”), onde se encontra localizado o empreendimento imobiliário denominado *Shopping Center Carioca* (“Shopping Carioca”);

“Fração Carioca 2”: Fração ideal de 25,18206%, titulada pela Barpa, do Imóvel Carioca, onde se encontra localizado o Shopping Carioca;

“Fração Shopping Santana”: Fração ideal de 50%, titulada pela Acapurana, dos imóveis objeto das matrículas nºs 33.511, 42.106 e 44.572 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, onde se encontra localizado o empreendimento imobiliário denominado *Santana Parque Shopping* (“Shopping Santana”);

“Frações Shopping Carioca”: A Fração Carioca 1 e a Fração Carioca 2, quando mencionadas em conjunto;

“Garantia Fidejussória”: Garantia fidejussória prestada pela Aliansce nos termos dos itens 8.2 e seguintes deste Termo, em garantia do cumprimento da totalidade das Obrigações do CRI e das Obrigações Garantidas;

69

OFICIAL R.T.D.  
MICROFILME

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

- “Garantias”: A Alienação Fiduciária de Ações, a Cessão Fiduciária de Quotas FII, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Recebíveis Carioca, a Cessão Fiduciária de Recebíveis Santana, a Obrigação da Cedente, a Garantia Fidejussória, o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado, quando mencionados em conjunto;
- “Indenização por Rescisão Contratual”: Caso ocorra qualquer uma das hipóteses previstas nas alíneas do *caput* e parágrafo terceiro da cláusula 16.1 do Contrato de Locação Atípica, a Locatária ficará obrigada a pagar à Emissora, a título de perdas e danos pré-fixados, o montante correspondente ao valor do aluguel vigente à época do evento, devidamente atualizado, multiplicado pelo número de meses faltantes para o término do prazo de duração do Contrato de Locação Atípica. Especificamente na hipótese da alínea “i” da cláusula 16.1 do Contrato de Locação Atípica, em caso de inobservância da solicitação com os 90 (noventa) dias de antecedência, será devida pela Locatária, ainda, uma multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor da indenização retro mencionado;
- “Instituição Custodiante”: PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada no preâmbulo deste Termo;
- “Interveniente-Acionista”: STATUS CONSTRUÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.035.230/0001-00, com sede no Município de Belém, Estado do Pará, na Rua Roberto Camelier, nº 337;
- “Investidor” ou “Itaú”: BANCO ITAÚ S.A., instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, com sede no Município de São

62

OFICIAL R.T.D.  
MICROFILME

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itausa, Parque Jabaquara, CEP 04344-902;

“Locadora” ou  
“Cedente”:

BOULEVARD SHOPPING BELÉM S.A., sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.137.429/0001-08, com sede no Município de Belém, Estado do Pará, na Avenida Roberto Camelier, nº 337, Sala E, Jurunas, CEP 66033-640;

“Locatária” ou  
“Devedora”:

MATISSE PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.528.624/0001-30, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, 301, Parte, Leblon, CEP 22431-050;

“Multa Indenizatória”:

Caso ocorra qualquer um dos eventos previstos no item 3.8 do Contrato de Cessão, a Cedente ficará obrigada a pagar à Emissora, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, multa no montante previsto no item 3.9 do Contrato de Cessão;

“Obrigação da Cedente”:

A Cedente se obrigou pelo pagamento da quantidade mínima mensal de recursos necessária para a quitação das parcelas de principal, reajuste, juros remuneratórios e demais encargos do CRI, caso os recursos recebidos dos Direitos Creditórios sejam insuficientes, nos termos do subitem 1.1.6 do Contrato de Cessão;

“Obrigações do CRI”:

Todos os pagamentos decorrentes do CRI, lastreado nos Créditos Imobiliários, o que inclui o cumprimento de todas e quaisquer obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, que decorram ou venham a decorrer do CRI, inclusive em decorrência de amortização extraordinária, resgate antecipado ou desdobramento do CRI, previstas neste Termo e

69

OFICIAL R.T.D.  
MICROFILME

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

suas posteriores alterações;

“Obrigações  
Garantidas”:

(i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Locatária no Contrato de Locação Atípica e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Direitos Creditórios, inclusive em decorrência do pagamento da Indenização por Rescisão Contratual, devida pela Locatária, e (ii) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão e suas posteriores alterações, o que inclui o cumprimento da obrigação de Recompra Compulsória e o pagamento da Multa Indenizatória;

“Parcela Resolvida da  
Cessão”:

Parcela da cessão dos Direitos Creditórios que será resolvida nos termos dos subitens 1.1.1 a 1.1.5 do Contrato de Cessão e que, por conta da mencionada resolução, será restituída pela Emissora à Cedente na forma e prazos convencionados nos subitens 1.1.5 a 1.1.8 do Contrato de Cessão. A Parcela Resolvida da Cessão não faz parte dos Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão de CRI e, como consequência, não está compreendida no Regime Fiduciário e no Patrimônio Separado da Emissora, integrando apenas o patrimônio comum desta última enquanto não se verificar a condição resolutiva de que trata o subitem 1.1.1 do Contrato de Cessão;

“Patrimônio Separado”:

Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários e Garantias, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação do CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;

69

OFICIAL R.T.D.  
MICROFILME

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

“Recompra Compulsória”:

Caso ocorra qualquer um dos eventos previstos no item 3.5 do Contrato de Cessão, a Emissora poderá retroceder os Direitos Creditórios, no estado em que se encontrarem, à Cedente, que, nessa hipótese, adquirirá automática e compulsoriamente os Direitos Creditórios e ficará obrigada a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Recompra, tudo na forma dos itens 3.5 a 3.7 do Contrato de Cessão;

“Recompra Facultativa”:

Decorridos 5 (cinco) anos da data de assinatura do Contrato de Cessão, fica facultado à Cedente, mediante notificação à Emissora com pelo menos 90 (noventa) dias de antecedência, readquirir os Direitos Creditórios pelo Valor de Recompra, sendo que, sobre tal valor, incidirá uma multa de 5% (cinco por cento), caso não seja respeitada a notificação com os 90 (noventa) dias de antecedência, tudo na forma do item 3.4 e seu subitem 3.4.1 do 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 e Garantias, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado;

“Seguros”:

Os seguros previstos na cláusula décima oitava do Contrato de Locação Atípica;

“Shopping Center”:

*Shopping center* que será construído pela Locadora sobre o Terreno e posteriormente locado à Locatária, nos termos do Contrato de Locação Atípica;

“Supra”:

SUPRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.815.287/0001-70,

62

OFICIAL R.T.D.  
MICROFILME

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), CEP 22.431-050;

“Terreno”: O terreno objeto da matrícula nº 196 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Belém, Estado do Pará;

“TR”: Taxa Referencial, divulgada pelo Banco Central do Brasil;

“Valor da Cessão”: Pela cessão dos Direitos Creditórios, dos quais os Créditos Imobiliários fazem parte, a Emissora pagará à Cedente o valor de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), nos termos da cláusula segunda do Contrato de Cessão;

“Valor de Recompra”: Valor do saldo devedor do CRI à época da Recompra Facultativa ou da Recompra Compulsória, conforme o caso, calculado conforme disposto neste Termo e acrescido de todos os seus encargos contratuais e legais.

## CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários ao CRI de sua 2ª emissão, 97ª série, conforme as características descritas na cláusula terceira, abaixo.

2.2. A Emissora declara que pelo presente Termo foram vinculados Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com saldo devedor de R\$ 344.978.573,95 (trezentos e quarenta e quatro milhões, novecentos e setenta e oito mil, quinhentos e setenta e três reais e noventa e cinco centavos) em 17/1/2009.

2.3. A titularidade dos Direitos Creditórios, dos quais os Créditos Imobiliários fazem parte, foi adquirida pela Emissora através da celebração do Contrato de Cessão e da negociação da CCI através da CETIP.

69

OFICIAL R.T.D.  
MICROFILME

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

2.4. Pela cessão dos Direitos Creditórios, dos quais os Créditos Imobiliários fazem parte, a Emissora pagará à Cedente o valor de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), correspondente ao Valor da Cessão, nos termos da cláusula segunda do Contrato de Cessão.

2.5. A Emissora, o Agente Fiduciário, o Coordenador Líder, a Aliansce e o Investidor, este último ao assinar o Boletim de Subscrição do CRI, têm ciência e concordam expressamente que parte da cessão dos Direitos Creditórios poderá ser resolvida nos termos dos subitens 1.1.1 a 1.1.5 do Contrato de Cessão, sendo que, neste caso, a Parcela Resolvida da Cessão será restituída pela Emissora à Cedente na forma e prazos convencionados nos subitens 1.1.5 a 1.1.8 do Contrato de Cessão.

2.5.1. Para os fins deste Termo e da presente Emissão, fica desde logo ajustado, em caráter irrevogável e irretratável, que a Parcela Resolvida da Cessão: (i) não faz parte dos Créditos Imobiliários vinculados ao CRI; (ii) não está compreendida no Regime Fiduciário instituído pela Emissora; (iii) não integra o Patrimônio Separado, mas sim o patrimônio comum da Emissora; e, (iv) a cada verificação da condição resolutiva prevista no subitem 1.1.1 do Contrato de Cessão, o valor correspondente à Parcela Resolvida da Cessão será restituído pela Emissora à Cedente, conforme disposto no Contrato de Cessão.

2.5.2. Pela Obrigação da Cedente, esta responderá pelo pagamento da quantidade mínima mensal de recursos necessária para a quitação das parcelas de principal, atualização monetária, juros remuneratórios e demais encargos do CRI, caso os recursos recebidos dos Direitos Creditórios sejam insuficientes, nos termos do subitem 1.1.6 do Contrato de Cessão.

2.6. A Devedora e a Cedente se obrigaram, respectivamente, no Contrato de Locação Atípica e no Contrato de Cessão a pagar todas as suas obrigações pecuniárias ali assumidas líquidas de quaisquer tributos, despesas, retenções ou quaisquer outras responsabilidades, presentes e futuros.

#### CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DO CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

69

OFICIAL R.T.D.  
MICROFILME

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

3.1. O CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possui as seguintes características:

- a) Emissão: 2ª;
- b) Série: 97ª;
- c) Quantidade de CRI: 1 (um);
- d) Valor Global da Série: R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais);
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais);
- f) Prazo Total: 144 (cento e quarenta e quatro) meses contados de 17/1/2009, neles incluídos o Prazo de Amortização e o Período de Carência;
- g) Prazo de Amortização: 120 (cento e vinte) meses, a contar do término do Período de Carência;
- h) Período de Carência: Período de 24 (vinte e quatro) meses, a contar de 17/1/2009, em que haverá carência de pagamento de amortização, atualização monetária e Juros Remuneratórios;
- i) Índice de Atualização Monetária: De acordo com o índice de correção básica dos depósitos de poupança, que atualmente utiliza-se da Taxa Referencial - TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil ("TR");
- j) Juros Remuneratórios: 12% (doze por cento) ao ano;
- k) Periodicidade de Pagamento de Amortização, Atualização Monetária e Juros Remuneratórios: Mensal, observado o Período de Carência;
- l) Regime Fiduciário: Sim;
- m) Garantia Flutuante: Não;
- n) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
- o) Data de Emissão: 17/1/2009;
- p) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- q) Data de Vencimento Final: 19/1/2021;
- r) Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do anexo I a este Termo ("Anexo I").

3.2. O CRI será registrado para negociação na CETIP e colocado junto ao Investidor com a intermediação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, na forma permitida pela Instrução CVM nº 414/2004.

62

OFICIAL R.T.O.  
MICROFILME

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

3.3. O CRI poderá ser colocado junto ao Investidor com ágio ou deságio sobre o seu valor nominal.

3.4. Considerando que o CRI será subscrito e integralizado por um único investidor qualificado, em lote único e indivisível, a Emissora requererá à CVM a dispensa automática de registro da oferta pública de distribuição do CRI, nos termos do artigo 5º, inciso II, da Instrução CVM nº 400/2003.

3.5. Na hipótese de ratificação da dispensa automática de registro da oferta pública de distribuição do CRI, de que trata o inciso II do artigo 5º da Instrução CVM nº 400/2003, eventual negociação do CRI no mercado secundário será considerada como uma nova oferta, devendo, portanto, ser submetida à CVM para registro, nos termos do § 2º do artigo 2º da Instrução nº CVM 400/2003. O disposto neste item não se aplica à hipótese de venda privada do CRI para um único investidor qualificado.

#### CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DO CRI

4.1. O CRI será subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, em uma única parcela, no mesmo dia da subscrição ou após, de acordo com o preço unitário diário do CRI, que levará em consideração o reajuste e os juros remuneratórios incorridos entre a data de emissão e a data de integralização do CRI, calculados *pro rata die*, se necessário.

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

4.3. Caso todas as Condições Precedentes não sejam atendidas no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar desta data, a Emissora, a qualquer tempo, mediante orientação expressa do titular do CRI nesse sentido, cancelará o CRI subscrito e não integralizado, sem a imposição de quaisquer ônus, sanções ou penalidades de Parte a Parte. Nesta hipótese, a Emissora resolverá o presente Termo e o Contrato de Cessão, bem como retrocederá a totalidade dos Direitos Creditórios à Cedente, conforme disposto no subitem 3.3.4 do Contrato de Cessão.

6º

OFICIAL R.T.D.  
MICROFILME

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

### CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULOS DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO

5.1. O cálculo do saldo devedor unitário do CRI com atualização monetária será realizado da seguinte forma:

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

$SD_a$  = Valor Nominal atualizado, calculado com 2 (duas) casas decimais, sem arredondamento;

$SD$  = Valor Nominal na Data de Emissão, ou saldo do Valor Nominal após as amortizações calculado com 2 (duas) casas decimais, sem arredondamento;

$C$  = Fator resultante do produtório das TR's utilizadas entre a Data de Emissão até a data de atualização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

$n$  = Número total de TR's consideradas entre a Data de Emissão e a data de atualização;

$TR_k$  = Taxas Referenciais (TR's) referentes ao dia 17 de cada mês, divulgadas pelo Banco Central do Brasil;

$dut$  = Número total de dias úteis do período de vigência da TR.

$dup$  = Número total de dias úteis entre o dia 17 do mês anterior e a data de atualização.

$FJ$  = Fator de Juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FJ = \left[ \left( 1 + \frac{i}{100} \right)^{\frac{NDT}{360}} \right], \text{ onde}$$

$i = 12;$

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

NDT = Número de dias corridos entre a Data de Emissão do CRI (exclusive) e a data de apuração.

### 5.2. Cálculo dos juros remuneratórios:

$$J = AM_i \times \left[ \left( 1 + \frac{i}{100} \right)^{\frac{ND}{360}} - 1 \right], \text{ onde:}$$

J = Valor unitário dos juros acumulados na data de atualização. Valor em reais, calculados com 2 (duas) casas decimais, sem arredondamento ;

i = 12%;

ND = Número de dias corridos entre a Data de Emissão do CRI (exclusive) e o dia 17 do mês de pagamento (inclusive), no caso de pagamentos ordinários das parcelas (conforme cronograma de pagamentos - Anexo I), ou o dia útil imediatamente anterior ao do pagamento (inclusive), no caso de amortizações ou liquidações antecipadas.

AM<sub>i</sub> = Conforme item 5.3, a seguir.

### 5.3. Cálculo da amortização mensal:

$$AM_i = [SD \times C \times Ta], \text{ onde:}$$

AM<sub>i</sub> = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 2 (duas) casas decimais, sem arredondamento;

SD = Conforme definido acima;

C=Conforme definido acima;

Ta = Taxa definida para amortização, expressa em percentual, com 8 (oito) casas decimais de acordo com a tabela anexa.

5.4. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes ao CRI, 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. Caso a data de vencimento das parcelas definidas no Anexo I - Tabela de Amortização

60

OFICIAL R.T.D.  
MICROFILME

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

do CRI coincida com dia que não seja um Dia Útil, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes ao CRI devidas no mês em questão serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar que, entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes ao CRI, sempre decorra um Dia Útil.

5.6. A prorrogação prevista no item 5.5, acima, se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos um Dia Útil entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes ao CRI.

5.7. Na hipótese de a TR ser extinta ou deixar de ser o índice de correção básica dos depósitos de poupança, o referido índice será substituído pelo mesmo índice que vier a remunerar os depósitos de caderneta de poupança (pessoa física). No caso de extinção da caderneta de poupança (pessoa física), adotar-se-á, como parâmetro de atualização das parcelas, o investimento que for expressamente indicado por Lei ou pelo Governo Federal para tomar o seu lugar, utilizando-se o índice que for aplicado para esse investimento, ou, na falta de investimento que o substitua, o índice que vier a ser fixado pelo Governo Federal.

5.7.1. Em havendo a adoção de índice substitutivo, fica desde já certo e ajustado que o valor das parcelas mensais será reajustado até o último dia do mês em que o índice for publicado, passando a ser corrigido, a partir de então, pelo índice substitutivo.

5.7.2. Na hipótese prevista no subitem anterior, não sendo conhecido o índice substitutivo até a data do respectivo vencimento, deverá ser utilizado, provisoriamente, para reajuste monetário, o índice do mês anterior, fazendo-se as devidas compensações de quaisquer diferenças, dentro do prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contado da data da divulgação do novo índice.

5.7.3. Havendo alteração do critério de cálculo de recomposição do valor dos depósitos em caderneta de poupança, adotar-se-á, para atualização das parcelas mensais, o índice que servir de base para a atualização dos saldos em caderneta de poupança (pessoa física) no novo critério.

5.7.4. A ocorrência de redução ou majoração da taxa de juros, atualmente em 6,17% (seis inteiros e dezessete centésimos de um por cento) ao ano, incidente sobre os

69

OFICIAL R.T.D.  
MICROFILME

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

depósitos em caderneta de poupança (pessoa física), implicará a correspondente alteração da taxa de remuneração do CRI de que trata a alínea "j" do item 3.1 deste Termo, no mesmo número de pontos percentuais correspondentes à redução ou elevação da taxa de juros incidentes sobre os depósitos em caderneta de poupança (pessoa física).

5.8. A TR a ser utilizada para atualização monetária dos valores devidos nos termos do presente Termo será sempre a do dia 17 de cada mês, mesmo naqueles em que essa data não recaia em Dia Útil.

#### CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DO CRI

6.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo, exclusivamente mediante acordo com o titular do CRI, representado pelo Agente Fiduciário, promover a amortização extraordinária (parcial) ou o resgate antecipado (total) do CRI vinculado pelo presente Termo.

6.2. A amortização extraordinária do CRI será efetuada sob a supervisão do Agente Fiduciário, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento.

6.3. Não obstante o disposto nos itens 6.1 e 6.2, acima, em caso de pagamento da Indenização por Rescisão Contratual, das indenizações dos Seguros conforme item 1.7 e seus subitens do Contrato de Cessão, do Valor de Recompra, da Multa Indenizatória ou qualquer outra forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário e utilizar os recursos decorrentes desses eventos para amortização extraordinária ou resgate antecipado do CRI, até o 2º (segundo) Dia Útil seguinte ao do recebimento dos Créditos Imobiliários.

6.3.1. O saldo devedor pago dos Créditos Imobiliários e, se for o caso, a multa prevista no parágrafo segundo da cláusula 16.1 do Contrato de Locação Atípica serão devidos e repassados integralmente ao Investidor, conforme disposto no item 6.3, acima.

6.4. Na hipótese de amortização extraordinária 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

6º

OFICIAL R.T.D.  
MICROFILME

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

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 na imprensa, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos titulares dos CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- a) data de emissão dos CRI;
- b) saldo devedor dos CRI;
- c) critério de reajuste dos CRI;
- d) valor pago aos titulares dos CRI no ano;
- e) data de vencimento final dos CRI;
- f) valor recebido da Devedora; e
- g) saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

7.3. Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

7.4. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos titulares dos CRI, ressaltando que analisou

M

6º

OFICIAL R.T.D.  
MICROFILME

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos titulares dos CRI.

7.5. A Emissora obriga-se a fornecer aos titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

7.6. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e ao controle das Garantias oferecidas serão exercidas pela Emissora, observadas as disposições constantes no Contrato de Cessão.

#### CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS

8.1. Estão sendo constituídas as seguintes Garantias para a presente Emissão, as quais cobrem a totalidade das obrigações decorrentes do CRI perante o seu respectivo titular:

- a) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;
- b) Alienação Fiduciária de Ações;
- c) Cessão Fiduciária de Quotas FII;
- d) Alienação Fiduciária de Imóveis;
- e) Cessão Fiduciária de Recebíveis Carioca;
- f) Cessão Fiduciária de Recebíveis Santana;
- g) Obrigação da Cedente; e
- h) Garantia Fidejussória.

8.1.1. As Garantias ainda não se encontram totalmente constituídas, até a data de assinatura deste Termo, tendo-se em vista que os seus respectivos instrumentos ainda

69

OFICIAL R.T.D.  
MICROFILME

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

não foram registrados, arquivados ou averbados, conforme o caso, perante as entidades competentes nos termos previstos nesses instrumentos.

8.1.2. A Emissora poderá, a seu único e exclusivo critério, aceitar a alienação fiduciária do Shopping Center e a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes de sua exploração, assim como outras garantias, em substituição às garantias previstas nas alíneas "c" a "f" do item 8.1, acima.

8.1.3. Caso seja realizada expansão em qualquer um dos Centros Comerciais e, exclusivamente em relação ao Shopping Carioca, desde que todas as obrigações previstas no item 7.17 e seu subitem 7.17.1 da Alienação Fiduciária de Imóveis estejam devidamente cumpridas, a Emissora liberará do gravame da Alienação Fiduciária de Imóveis a parcela da Fração Shopping Santana ou das novas frações ideais de 7,55114348% e 32,44893383% de titularidade da Supra e Barpa, respectivamente, sobre o Shopping Carioca, conforme o caso, correspondente a essa expansão, contanto que a respectiva fiduciante apresente o habite-se que comprove o término da construção e a área bruta locável da expansão, com base na qual será calculada a porcentagem da fração ideal objeto de liberação.

8.1.3.1. A liberação de que trata o subitem 8.1.3, acima, será realizada por meio do competente aditamento à Alienação Fiduciária de Imóveis.

8.1.3.2. Caso o aditamento não seja assinado, por culpa exclusiva da Emissora e/ou do titular do CRI, no prazo de até 20 (vinte) dias a contar do recebimento, pela Emissora, do habite-se na forma do subitem 8.1.3, acima, o Patrimônio Separado arcará, a cada dia atraso, com a multa de R\$ 3.000,00 (três mil reais) descrita no item 7.10 e seu subitem 7.10.1 da Alienação Fiduciária de Imóveis.

8.1.4. No prazo de até 24 (vinte e quatro) meses a contar desta data, a Supra e a Barpa se obrigaram solidariamente, inclusive por fato das demais condôminas no Imóvel Carioca, a proceder à criação de matrícula(s) autônoma(s) para o Shopping Carioca, por meio de desmembramento da matrícula do Imóvel Carioca, a fim de que a Alienação Fiduciária de Imóveis, exclusivamente no que diz respeito ao Shopping Carioca, passe a recair apenas sobre as frações ideais da Supra e da Barpa no Shopping Carioca, desde que, cumulativamente: (i) o Shopping Carioca continue a representar, pelo menos, 77,6052% do Imóvel Carioca; e (ii) as frações ideais da Supra e da Barpa no Shopping Carioca observem os percentuais mínimos de 7,55114348% e de 32,44893383%, respectivamente.

8.1.4.1. A substituição das Frações Shopping Carioca pelas novas frações ideais da Supra e da Barpa no Shopping Carioca, conforme disposto no subitem 8.1.4, acima, será realizada por meio da assinatura do competente aditamento à Alienação Fiduciária de Imóveis, no prazo de até 20 (vinte) dias a contar da data da criação de matrícula(s) autônoma(s) com

6º

OFICIAL R.T.D.  
MICROFILME

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

observância ao disposto no subitem 8.1.4, acima, sendo que o registro do referido aditamento, perante os competentes Registros de Imóveis, deverá ser realizado pela Supra e pela Barpa, em caráter solidário, no prazo de até 90 (noventa) dias a contar da data de sua assinatura.

8.1.4.2. Caso (i) a(s) matrícula(s) autônoma(s) para o Shopping Carioca não seja(m) criada(s), na forma e prazo previstos no subitem 8.1.4, acima, ou (ii) o aditamento de que trata o subitem 8.1.4.1, acima, não seja assinado no prazo por culpa exclusiva da Supra ou da Barpa, ou (iii) o referido aditamento não seja registrado perante os competentes Registros de Imóveis dentro do prazo acordado no subitem 8.1.4.1, acima, ou (iv) a Emissora, por recomendação justificada do titular do CRI, não aceite, dentro do prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar desta data, a alienação fiduciária do Shopping Center em substituição à alienação fiduciária das Frações Shopping Carioca, a Emissora, em ocorrendo qualquer um dos casos acima, poderá exercer o direito à Recompra Compulsória, nos termos da alínea "x" do item 3.5 do Contrato de Cessão.

8.2. Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações do CRI, a Aliansce, neste ato e na melhor forma de direito, presta aval em favor do Investidor, ou de quaisquer outros que venham ser titulares do CRI, inclusive em decorrência de desdobramento do CRI conforme cláusula décima sétima, abaixo ("Titular do CRI"), responsabilizando-se de forma cambiária, autônoma e abstrata pelo cumprimento da totalidade das Obrigações do CRI, nos termos deste Termo, dos artigos 897 a 900 do Código Civil e demais legislações aplicáveis.

8.2.1. O aval constitui uma promessa de pagamento autônoma e abstrata da Aliansce, cuja validade e efeitos independem da validade e efeitos dos Documentos da Operação, da perfeita formalização destes, ou da existência ou exigibilidade das Obrigações do CRI ou Obrigações Garantidas, devendo a Aliansce cumprir todas as suas obrigações decorrentes do aval sem oposição de qualquer exceção ou objeção.

8.2.2. Considerando o previsto neste item 8.2, a Aliansce declara ter plena ciência de que: (i) as obrigações decorrentes do Contrato de Locação Atípica e das garantias do lastro são distintas das obrigações do Patrimônio Separado, decorrentes da emissão do CRI; (ii) as obrigações do Patrimônio Separado, decorrentes da emissão do CRI, e, em consequência, as suas responsabilidades decorrentes do aval não são afetadas mesmo em caso de (a) decretação de nulidade, anulação, declaração de inexistência ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários, (b) redução do valor dos Créditos Imobiliários e das demais Garantias, por qualquer motivo, e (c) resilição, rescisão ou resolução do Contrato de Locação Atípica e dos instrumentos das demais Garantias; e (iii) as suas responsabilidades decorrentes do aval persistirão mesmo em caso de insuficiência do Patrimônio Separado. Portanto, a Aliansce, agindo de boa-fé na prestação do

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

aval, declara conhecer plenamente que, mesmo caso as obrigações que deram origem aos Créditos Imobiliários sejam invalidadas ou declaradas inexistentes ou inexigíveis, por qualquer razão, continuará responsável pelo integral pagamento das obrigações do Patrimônio Separado, decorrentes da emissão do CRI.

8.2.3. No caso de invalidade ou ineficácia, total ou parcial, dos Documentos da Operação, ou da inexistência ou inexigibilidade de qualquer das Obrigações do CRI ou Obrigações Garantidas, por qualquer razão, a Aliansce responderá, como uma obrigação independente, pelo reembolso, ao Titular do CRI, de todos os valores pagos pelo Titular do CRI pelo CRI, acrescidos do reajuste, juros remuneratórios e demais encargos originalmente previstos neste Termo.

8.3. Ainda, em garantia do cumprimento de todas as Obrigações do CRI e Obrigações Garantidas, a Aliansce, neste ato e na melhor forma de direito, presta fiança em favor do Titular do CRI, responsabilizando-se como fiadora e principal pagadora da totalidade das Obrigações do CRI e Obrigações Garantidas, de forma solidária, simultânea e incondicional, com renúncia expressa ao benefício de ordem, nos termos deste Termo, dos artigos 818 e seguintes do Código Civil e demais legislações aplicáveis.

8.3.1. A Aliansce renuncia expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 827, 835, 837, 838 do Código Civil e 595 do Código de Processo Civil.

8.3.2. É vedado à Aliansce exonerar-se da fiança ora prestada, inclusive nos casos expressamente previstos no artigo 838 do Código Civil.

8.4. A responsabilidade da Aliansce abrange todas e quaisquer Obrigações do CRI e Obrigações Garantidas que, nos termos deste Termo e demais Documentos da Operação, tornem-se exigíveis.

8.5. A Aliansce declara ter se informado sobre os riscos decorrentes da prestação da presente Garantia Fidejussória. A Aliansce declara ter aceitado tais riscos com o intuito, dentre outros, de assegurar ao Titular do CRI incremento na segurança jurídica do negócio, de modo a beneficiar a própria Aliansce e a Devedora, na medida em que tal incremento ajuda a aumentar o interesse do mercado no CRI.

8.6. As obrigações da Aliansce decorrentes desta Garantia Fidejussória não serão afetadas por qualquer direito da Aliansce contra os devedores das Obrigações do CRI e Obrigações Garantidas.

8.7. A Aliansce deverá cumprir integralmente todas as Obrigações do CRI e Obrigações Garantidas vencidas, mesmo que o adimplemento dessas não seja exigível em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo os seus devedores.

64

OFICIAL R.T.D.  
MICROFILME

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

8.8. A Aliansce responderá até o montante necessário para o pagamento de todas as Obrigações do CRI e Obrigações Garantidas.

8.9. A Aliansce deverá cumprir todas as suas obrigações decorrentes desta Garantia Fidejussória no Brasil, no lugar indicado pelo Titular do CRI e conforme as instruções por ele dadas, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no 1º (primeiro) dia útil seguinte ao do recebimento de simples notificação, enviada pelo Titular do CRI, por meio de correspondência ou fax, informando os valores a serem pagos pela Aliansce ("Valores Solicitados").

8.9.1. A Aliansce poderá ser demandada até o cumprimento total e integral das Obrigações do CRI e Obrigações Garantidas.

8.9.2. Sobre os Valores Solicitados nos termos do item 8.9, acima, incidirão atualização monetária, juros, se já não incorporados aos Valores Solicitados, encargos, multas e encargos moratórios previstos nos Documentos da Operação para as Obrigações do CRI e Obrigações Garantidas, até o total e final pagamento desses valores.

8.10. Uma ou mais ações em separado poderão ser propostas contra a Aliansce para execução da presente Garantia Fidejussória, independentemente de qualquer medida judicial ou extrajudicial a ser proposta contra os devedores das Obrigações do CRI e Obrigações Garantidas ou de estes serem partes em qualquer das aludidas ações.

8.11. A presente Garantia Fidejussória extinguir-se-á automaticamente com o total e final adimplemento válido e eficaz de todas as Obrigações do CRI e Obrigações Garantidas.

8.12. Em caso de execução desta Garantia Fidejussória e pagamento das Obrigações do CRI pela Aliansce, esta se obriga, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, a somente exercer o direito de regresso contra a Devedora e/ou a Cedente, conforme o caso, na forma do subitem 8.12.1, abaixo.

8.12.1. Para viabilizar o exercício do direito de regresso de que trata o item 8.12, acima, a Aliansce, após o pagamento das Obrigações do CRI, ficará automaticamente sub-rogada em todos os direitos de crédito que a Emissora titular contra a Devedora e/ou a Cedente, conforme o caso.

8.12.2. Se, por qualquer motivo, a Aliansce não conseguir fazer valer a sub-rogação ou os direitos de crédito referidos no subitem 8.12.1, acima, em juízo ou fora dele, a Aliansce reconhece e tem ciência, neste ato e na melhor forma de direito, de que não poderá tomar qualquer outra medida, judicial ou extrajudicial, contra quem quer que seja, para receber o que despendeu em razão da presente Garantia Fidejussória.



30 JAN 2009

OFICIAL R.T.D.  
MICROFILME

1578114

SÃO PAULO

8.13. Para conferir publicidade e eficácia perante terceiros, este Termo será registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes.

8.13.1. A Emissora fica autorizada, desde já, a requerer o registro deste Termo nos termos do item 8.13, acima, correndo por conta da Aliansce todas as despesas, custas e emolumentos necessários para tanto.

8.14. A Emissora declara expressamente que os Créditos Imobiliários e Garantias não serão objeto de negociação ou transferência.

#### 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 Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e Garantias vinculados pelo presente Termo, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão do CRI.

9.2. Os Créditos Imobiliários e Garantias sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate do CRI.

9.3. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/1997, os Créditos Imobiliários e 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 pelas obrigações inerentes ao CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual 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.

9.4.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM nº 414/2004, a Emissora declara que:

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

- a) a custódia da CCI, envolvendo a guarda e conservação dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários, será realizada pela Instituição Custodiante; e
- b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão compartilhadas pela Emissora e pela Cedente, cabendo:
- b.1) À Emissora: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) a apuração e informação à Devedora, ao Agente Fiduciário e, se for o caso, à Cedente dos valores por elas devidos mensalmente; (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Centralizadora; e (iv) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante anuência expressa do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação de garantias;
- b.2) À Cedente: (i) a adoção das providências necessárias à efetivação do crédito, na Conta Centralizadora, do valor das parcelas de responsabilidade da Devedora, caso a Cedente, por qualquer motivo, venha a receber quaisquer valores oriundos dessas parcelas indevidamente; e (ii) a prestação de informações relacionadas à inexecução dessa tarefa, assim que solicitadas pela Emissora.

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

#### CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

10.2. Atuando como representante dos titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- a) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;

62

OFICIAL R.T.D.  
MICROFILME

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

- 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) sob as penas da lei, 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) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora; e
- e) com base nos documentos e informações fornecidos pelas Partes deste Termo, reputados como verdadeiros pelo Agente Fiduciário, ter verificado a veracidade, consistência, correção e suficiência das Garantias previstas na cláusula oitava, acima.

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 os Eventos de Recompra Compulsória, os Eventos de Multa Indenizatória, definidos, respectivamente, nos itens 3.5 e 3.8 do Contrato de Cessão, e as hipóteses de rescisão do Contrato de Locação Atípica previstas em sua cláusula décima sexta, solicitando à Emissora a adoção das providências previstas nesses instrumentos para a ocorrência de tais situações, bem como acompanhar e monitorar:
  - (i) quaisquer eventos de pagamento da Indenização por Rescisão Contratual, das indenizações dos Seguros conforme item 1.7 e seus subitens do Contrato de Cessão, do Valor de Recompra, da Multa Indenizatória ou qualquer outra forma de antecipação dos Créditos Imobiliários; (ii) quaisquer eventos de mora ou inadimplemento da Devedora, da Cedente, da Aliansce, da Barpa, da Supra ou da Acapurana; (iii) quaisquer eventos de inadimplemento, vencimento antecipado, amortização extraordinária ou resgate do

6º

OFICIAL R.T.D.  
MICROFILME

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

CRI; e (iv) o andamento da construção do Shopping Center, nos termos da cláusula quarta do Contrato de Locação Atípica, para os fins do item 3.5, alínea "b", do Contrato de Cessão. O acompanhamento e o monitoramento de que trata esta alínea "b" serão exercidos pelo Agente Fiduciário com base nas informações que lhe devam ser fornecidas pela Emissora, pela Cedente, pela Devedora ou por qualquer outra pessoa que seja responsável por tal fornecimento nos termos dos Documentos da Operação, bem como, na hipótese do inciso (iv) desta alínea "b", o Agente Fiduciário realizará o acompanhamento e o monitoramento do andamento da obra do Shopping Center, relativamente ao seu cronograma físico de construção, com base nos relatórios periódicos que lhe devam ser enviados, diretamente ou através da Cedente ou Devedora, pela sociedade responsável pelo gerenciamento da referida obra, nos termos do Contrato de Cessão;

- c) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora ou de declaração de vencimento antecipado do CRI, 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, informação, inclusive aquelas enviadas por meio magnético, e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções;
- g) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, nos CRI e nos competentes Registros de Imóveis, acerca dos Créditos Imobiliários e Garantias;
- h) manter atualizada a relação de titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;

30 JAN 2012

1578114



SÃO PAULO

- i) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- j) notificar o Titular do CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado a partir da ocorrência de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações atinentes ao presente Termo;
- k) acompanhar e fiscalizar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal medida;
- l) calcular diariamente o valor unitário do CRI, disponibilizando-o ao Titular do CRI, à Emissora e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- m) verificar com o banco mandatário, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos ao Titular do CRI, conforme estipulado no presente Termo; e
- n) 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.

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, parcelas anuais de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), já incluídos nesse valor todos os tributos incidentes sobre tal remuneração, sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização do CRI e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes.

10.4.1. A remuneração definida no item 10.4, acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento do CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada.

6º

OFICIAL R.T.D.  
MICROFILME

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

10.4.2. A remuneração não inclui as despesas com publicações, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será comunicada sobre tais despesas previamente, por escrito.

10.4.3. 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.

10.4.4. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da Data de Emissão do 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.

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

10.4.6. As parcelas de remuneração do Agente Fiduciário serão devidas somente após a subscrição e integralização do CRI.

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, assembléia 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;

69

OFICIAL R.T.D.  
MICROFILME

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

- c) por deliberação em assembléia 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.

#### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Caso seja verificada (i) a insolvência da Emissora, a qual poderá ser caracterizada pelo simples inadimplemento ou mora de quaisquer obrigações da Emissora contraídas em razão deste Termo ou dos demais Documentos da Operação, ou, ainda, (ii) a inércia da Emissora, 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 assembléia 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 assembléia geral dos titulares dos CRI, na forma estabelecida na cláusula décima segunda, abaixo, e na Lei nº 9.514/1997.

11.3. A assembléia 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.

62

OFICIAL R.T.D.  
MICROFILME

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do *quorum* de deliberação da assembléia geral.

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

12.10. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a assembléia geral dos titulares dos CRI a que comparecem todos os titulares dos CRI, 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 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 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 aprovadas previamente por ela;

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

11.4. Além das hipóteses previstas no item 11.1, acima, a critério da assembléia 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 fins de 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 e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário; e
- c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

11.5. O CRI vencer-se-á antecipada e automaticamente, no todo ou em parte, conforme o caso, nas hipóteses de pagamento da Indenização por Rescisão Contratual, das indenizações dos Seguros conforme item 1.7 e seus subitens do Contrato de Cessão, do Valor de Recompra, da Multa Indenizatória ou qualquer outra forma de antecipação dos Créditos Imobiliários que lastreiam o CRI, devendo a Emissora, nesse caso, proceder conforme disposto no item 6.3, acima.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLÉIA GERAL

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

12.2. A assembléia geral dos titulares dos CRI poderá ser convocada:

- a) pelo Agente Fiduciário;
- b) pela Emissora; ou

6º

OFICIAL R.T.D.  
MICROFILME

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

c) por titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação.

12.3. A convocação da assembléia geral dos titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em um jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta.

12.4. A presidência da assembléia 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.

12.5. Sem prejuízo do disposto no item 12.6, abaixo, a Emissora e/ou os titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das assembléias 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 assembléias gerais e prestar aos titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

12.7. A cada CRI corresponderá 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. Para efeito de cálculo de quaisquer dos *quoruns* de instalação e/ou deliberação da assembléia geral dos titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas

60

OFICIAL R.T.D.  
MICROFILME

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do *quorum* de deliberação da assembléia geral.

12.9. As deliberações tomadas pelos titulares dos CRI, observados os *quoruns* 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 assembléia geral dos titulares dos CRI a que comparecem todos os titulares dos CRI, 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 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 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 aprovadas previamente por ela;

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

- d) os eventuais 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 CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e Garantias; e
- e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, 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 Devedora ou puderem ser a ela atribuídos como de sua responsabilidade.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

14.1. Serão de responsabilidade do(s) investidor(es) todos os impostos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando que este(s) não deve(m) considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto titulares de CRI:

- a) Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte - IRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 6 meses: alíquota de 22,5%; (b) de 6 a 12 meses: alíquota de 20 %; (c) de 12 a 24 meses: alíquota de 17,5% e (d) mais de 24 meses: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate;
- b) O IRF retido, na forma descrita no sub-item acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito à restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL;

62

OFICIAL R.T.D.  
MICROFILME

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

- c) Os ganhos de capital auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras decorrentes da alienação de CRI estarão sujeitos à tributação do Imposto de Renda à alíquota de 15%, conforme previsto no artigo 2º, inciso II, da Lei nº 11.033/2004, por serem considerados ganhos líquidos, o qual deverá ser recolhido pelo vendedor do CRI, até o último dia do mês seguinte ao mês da apuração do ganho;
- d) A pessoa jurídica não-financeira também está sujeita a duas contribuições vinculadas ao financiamento da seguridade social: (i) a Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”); e (ii) a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”). Tanto o PIS quanto a COFINS incidem sobre a totalidade das receitas auferidas, inclusive sobre os resultados auferidos decorrentes de rendimentos auferidos com o CRI e sobre os ganhos líquidos auferidos na alienação do CRI. As alíquotas do PIS e da COFINS, assim como o montante total de tributo a pagar, irão variar, dependendo de o investidor estar sujeito à incidência de PIS e COFINS de forma cumulativa ou não-cumulativa;
- e) Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto;
- f) Para as pessoas físicas, a partir de 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/2004;
- g) Eventual ganho de capital auferido com a alienação do CRI está sujeito à tributação do Imposto de Renda à alíquota de 15%, como ganho líquido, o qual deverá ser recolhido pelo vendedor do CRI, até o último dia do mês seguinte ao mês da apuração do ganho;
- h) Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas do CMN (Resolução CMN nº 2.689,

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

de 26 de janeiro de 2000), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 15%. No caso de investidor domiciliado em país com tributação favorecida (paraíso fiscal), serão aplicáveis as mesmas normas previstas para as pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil. Os investidores estrangeiros pessoas físicas estarão isentos do IRF com relação aos rendimentos decorrentes do CRI, conforme o artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/2004;

- i) Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, as liquidações de operações de câmbio para ingresso de recursos no País, inclusive por meio de operações simultâneas, a partir de 17 de março de 2008, para aplicação no CRI, estão sujeitas ao Imposto sobre Operações Financeiras (“IOF”) à alíquota de 1,5%. A operação de câmbio para retorno de recursos para o exterior estará sujeita ao IOF à alíquota de 0%; e
- j) Os investidores poderão estar sujeitos ao IOF no resgate, cessão e repactuação de CRI à alíquota de 1% ao dia, dependendo do prazo da operação, conforme tabela anexa ao Decreto nº 6.306/2007. De acordo com a referida tabela, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência regressiva do IOF nas operações com prazos de até trinta dias.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE

15.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas assembléias gerais, serão realizados conforme descrição constante no item 20.2, abaixo, ficando certo que, caso haja o desdobramento do CRI, nos termos da cláusula décima sétima, abaixo, os fatos e atos relevantes de interesse dos titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas assembléias gerais, serão objeto de publicação em jornal de grande circulação, no qual a Emissora divulga suas informações societárias, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

15.2. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais (“IPE”).

6º

OFICIAL R.T.D.  
MICROFILME

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTRO DO TERMO

16.1. O presente Termo será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, e nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes, inclusive para os fins do item 8.13, acima.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DESDOBRAMENTO DOS CRI

17.1. Nos termos do artigo 16 da Instrução CVM nº 414/2004, poderá a Emissora, após decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da distribuição, propor o desdobramento do CRI em valor nominal unitário inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), para CRI lastreados em Créditos Imobiliários com Regime Fiduciário, cujo órgão administrativo competente já tenha concedido o "habite-se", desde que atendidas as seguintes condições: (i) a Emissora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM; (ii) não tenha ocorrido, em nenhuma hipótese, o inadimplemento financeiro perante os investidores; (iii) tal desdobramento seja aprovado em assembleia geral por maioria simples dos titulares dos CRI em circulação, sendo que, para esse efeito, conforme disposto nesta alínea "iii", serão considerados CRI em circulação, excluídos os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria, os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses; e (iv) a presente Emissão passe a ser objeto de classificação de risco por agência de *rating* cujo relatório seja atualizado a cada período de 3 (três) meses, contado da data em que ocorrer o desdobramento.

17.2. Previamente ao desdobramento do CRI de que trata o item 17.1, acima, as demonstrações financeiras da Devedora deverão ser arquivadas perante a CVM, nos termos do inciso III do § 1º do artigo 5º da Instrução CVM nº 414/2004.

#### CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: RISCOS

30 JAN 2008

OFICINA DE REGISTRO  
DE INSTRUMENTOS

1578114



SÃO PAULO

18.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e ao próprio CRI, objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento:

- a) Direitos dos Credores da Emissora: a presente Emissão tem como lastro Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis nºs 9.514/1997 e 10.931/2004 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001: “As normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos. Parágrafo único. Para os fins do disposto no *caput*, permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”;
- b) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; (ii) do pagamento das obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão, notadamente da obrigação de Recompra Compulsória e Multa Indenizatória; e (iii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e Garantias, caso estes não sejam suficientes, a

W

d

A  
R  
S  
H  
e

30 JAN 2009

OFICINA DE  
REGISTRO

1578114



SÃO PAULO

Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores;

- c) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;
- d) Risco Tributário: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;
- e) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de amortização extraordinária ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de re-investimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;
- f) Risco de Integralização dos CRI com Ágio: Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores;
- g) Risco de Estrutura: A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo

60

OFICIAL R.T.D.  
MICROFILME

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

- h) Risco Decorrente de Ações Judiciais: Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Devedora, nas esferas cível, fiscal e trabalhista;
- i) Risco de não Constituição de Garantias: As Garantias ainda não se encontram totalmente constituídas, até a data de assinatura deste Termo, tendo-se em vista que os seus respectivos instrumentos ainda não foram registrados, arquivados ou averbados, conforme o caso, perante as entidades competentes nos termos previstos nesses instrumentos, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição de uma ou mais dessas Garantias, principalmente em decorrência da burocracia e exigências cartoriais;
- j) Risco de Insuficiência das Garantias Reais Imobiliárias: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar no valor de mercado das Frações Shopping Carioca e da Fração Shopping Santana, objetos da Alienação Fiduciária de Imóveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominante mas não exclusivamente à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários;
- k) Risco de não Conclusão da Construção do Shopping Center: Tendo-se em vista que a Locadora se obrigou a construir o Shopping Center no Terreno por meio do Contrato de Locação Atípica, cujos Créditos Imobiliários servem de lastro para a presente Emissão de CRI, é possível que a Locadora, por qualquer motivo, venha a inadimplir a sua obrigação de construir no prazo contratado, comprometendo, assim, a locação do Empreendimento à Locatária e, conseqüentemente, os Créditos Imobiliários que lastreiam o CRI;

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

- l) Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

#### CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Sempre que solicitada pelos titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo.

19.2. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

19.3. A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram e atestaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo.

#### CLÁUSULA VIGÉSIMA: NOTIFICAÇÕES

20.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo deverão ser encaminhadas para os endereços constantes deste Termo, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo.

20.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, por fax ou por telegrama, nos endereços mencionados neste Termo. Os originais dos documentos enviados por fax deverão ser encaminhados para esses endereços em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

M

α

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

62

OFICIAL R.T.D.  
MICROFILME

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: FORO DE ELEIÇÃO**

21.1. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

O presente Termo é firmado em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, SP, 8 de janeiro de 2009.

6º TABELIÃO DE NOTAS BA CAPITAL

Fernando Cesar  
DIRETOR PRINCIPAL

6º TABELIÃO DE NOTAS BA CAPITAL

*[Handwritten signature]*

ONIVALDO SCALCO  
DIRETOR

CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO  
Emissora

*[Handwritten signature]*

PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
Marcus Venicius B. da Rocha  
CPF 961.101.807-00  
Diretor

Agente Fiduciário

Carlos Alberto Bacha  
CPF 606.744.587-53  
Procurador

11º

11º

Direceu Rodrigues Machado  
CPF: 039.203.038-75  
RG: 15.507.022

BANCO ITAÚ BBA S.A.  
Coordenador Líder

Carolina Bacellar Chioffi Xarau  
CPF: 222.013.818-60  
RG: 33293235

6º TABELIÃO DE NOTAS BA CAPITAL

*[Handwritten signature]*

ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS S.A.  
Aliansce

Testemunhas:

5

30 JAN 2009 1578114

SÃO PAULO

OTICAL R.I.D. MONTAGEME

8.º Cartório de Notas da Capital - SP - Tabelião Bel. Douglas Eduardo Dualibi  
Rua XV de Novembro, 193 - Centro - CEP 01013-001 - PABX: (11) 3241-0322 / Fax: (11) 3106-1252

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de: FERNANDO CESAR BRASILEIRO(505553),  
ONIVALDO SCALCO(512172)  
que conferem com os padrões depositados neste cartório.  
Pago R\$ 9,60 EM TEST. DA VERDADE.  
São Paulo, 27 de janeiro de 2009 Rec. semelhança com valor econômico  
5055484950484857495053545355 Valido somente

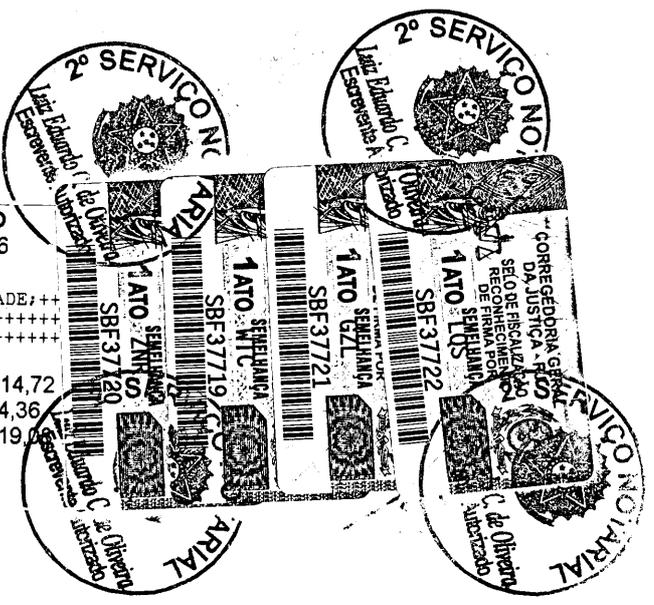


2º OFÍCIO DE NOTAS - TABELIÃO: ADILSON WAGNER FIRMINO  
Pça Demétrio Ribeiro 17 - Copacabana - RJ - Fone: (021) 2275-0646

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:  
MARCUS VENICIUS BELLINELLO DA ROCHA; RODRIGO LOBO DE ANDRADE; ++  
RENATO RIBEIRO DE ANDRADE BOTELHO; CARLOS ALBERTO BACHA++++++  
++++++  
Rio de Janeiro, 09 de Janeiro de 2009 Conf. por  
Em testemunho da verdade.

Emolumentos R\$14,72  
Impostos R\$4,36  
Total R\$19,08

LUIZ EDUARDO CASTRO DE OLIVEIRA - ESCRIVENTE



11º Cartório do 11º Tabelião de Notas de São Paulo  
R. Domingos de Moraes, 1062 - Vila Mariana - SP - Cep 04010-100 - Fone: (11) 5085-5755  
Bel. Paulo Augusto Rodrigues Cruz - Tabelião

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de: DIRCEU RODRIGUES MACHADO e  
ADRIANA BACELLAR CHICCA XIRAU, a qual confere com padrão depositado em  
este cartório.  
São Paulo, 27 de janeiro de 2009 - 12:25:24  
Em testemunho da verdade. Total R\$ 9,60  
ADRIANA BACELLAR CHICCA XIRAU - ESCRIVENTE  
"Qualquer emenda ou rasura será considerado indicio de adulteração ou tentativa de falsificação"





Nome: Karla de Almeida  
 RG nº: 43.312.363-1  
 CPF/MF nº: 336.505.638-60

Nome: Flancléida Alves Bandeira  
 RG nº: 27692558-0  
 CPF/MF nº: 246528208-52

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 97ª Série da 2ª Emissão de CRI da Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização, firmado em 8/1/2009 entre esta última, a Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., o Banco Itaú BBA S.A. e a Aliance Shopping Centers S.A.)



Dr. Radislau Lamotta 11267543  
 Oficial de Registro de Títulos e Documentos  
 e Civil de Pessoa Jurídica  
 CNPJ 45.565.314/0001-70  
 Rua Benjamin Constant, 152 - Tel: (11) 3107-0031 - São Paulo

Apresentado hoje, protocolado e registrado em microfilme  
 sob nº **1578114**  
 São Paulo, **30 JAN 2009** Escrevente Autorizado

Selos e taxas recolhidos por verba

Emol R\$:	Estado R\$:	Ipsesp R\$:	R.C. R\$:	T.J. R\$:	TOTAL R\$:
6.406,3	1.820,75	1.348,69	337,17	337,17	10.250,08

30 JAN 2009

SAO PAULO

1578114

OFFICIAL R.T.D.  
MICROFILME

**TABELÃO OLIVEIRA LIMA**  
 15º Cartório de Notas  
 Bnl. João Roberto de Oliveira Lira  
 Av. Dr. Cardoso de Melo, 1855, CEP: 04548-000  
 Vila Olímpia - Esquina com a Rua Funchal - São Paulo - SP  
 PABX: (11) 3058-5100 - e-mail: taboliveiralima@oliveiralima.com.br

Reconheço por Semelhança 1 Firma (S) com Valor Econômico  
 de: **KARLA DE ALENCAR e FLANCLÉIDA ALVES-BANDEIRA**  
 SÃO PAULO, 27 de Janeiro de 2009. Total: R\$ 9.604.550,00

**ROBERWALTER ANARO DE MELO** - ESCRIVENTE AUT.

VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE  
 1058AA089387  
 AA042407

*[Handwritten mark]*

*[Large handwritten signature]*

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

## ANEXO I - TABELA DE AMORTIZAÇÃO DO CRI

Parcela	Data	Prestação Bruta	Juros	Amortização	Saldo Devedor	Taxa de Amortização
	Vencimento	R\$ (AM+J)	R\$ (J)	R\$ (AM)	R\$ (SD)	(Ta)
	17/01/2009	-	-	-	150.000.000,00	-
1	18/02/2011	1.711.138,09	364.522,53	1.346.615,56	148.653.384,44	0,89774371%
2	18/03/2011	1.711.138,09	376.340,05	1.334.798,04	147.318.586,40	0,89792644%
3	19/04/2011	1.711.138,10	389.302,80	1.321.835,30	145.996.751,10	0,89726309%
4	18/05/2011	1.711.138,09	401.727,53	1.309.410,56	144.687.340,54	0,89687651%
5	20/06/2011	1.711.138,11	414.443,74	1.296.694,37	143.390.646,17	0,89620444%
6	19/07/2011	1.711.138,09	426.632,14	1.284.505,95	142.106.140,22	0,89580875%
7	18/08/2011	1.711.138,09	439.106,49	1.272.031,60	140.834.108,62	0,89512783%
8	20/09/2011	1.711.138,09	451.459,69	1.259.678,40	139.574.430,22	0,89444128%
9	18/10/2011	1.711.138,10	463.300,17	1.247.837,93	138.326.592,29	0,89403047%
10	18/11/2011	1.711.138,10	475.418,42	1.235.719,68	137.090.872,61	0,89333487%
11	20/12/2011	1.711.138,09	487.033,69	1.224.104,40	135.866.768,21	0,89291459%
12	18/01/2012	1.690.138,09	492.798,42	1.197.339,67	134.669.428,54	0,88126014%
13	22/02/2012	2.068.810,88	617.442,17	1.451.368,71	133.218.059,83	1,07772694%
14	20/03/2012	2.068.810,88	630.631,79	1.438.179,09	131.779.880,74	1,07956766%
15	18/04/2012	2.068.810,88	644.598,52	1.424.212,36	130.355.668,38	1,08075099%
16	18/05/2012	2.068.810,88	657.985,55	1.410.825,33	128.944.843,05	1,08228921%
17	19/06/2012	2.068.810,89	671.686,63	1.397.124,26	127.547.718,79	1,08350534%
18	18/07/2012	2.068.810,88	684.819,04	1.383.991,84	126.163.726,95	1,08507769%
19	20/08/2012	2.068.810,87	698.259,53	1.370.551,34	124.793.175,61	1,08632757%
20	18/09/2012	2.068.810,88	711.569,50	1.357.241,38	123.435.934,23	1,08759263%
21	18/10/2012	2.068.810,88	724.327,03	1.344.483,85	122.091.450,38	1,08921593%
22	20/11/2012	2.068.810,89	737.383,85	1.331.427,04	120.760.023,34	1,09051620%
23	18/12/2012	2.068.810,90	749.898,74	1.318.912,16	119.441.111,18	1,09217614%
24	18/01/2013	2.047.810,88	754.965,15	1.292.845,73	118.148.265,45	1,08241268%
25	19/02/2013	2.166.287,50	811.925,58	1.354.361,92	116.793.903,53	1,14632400%
26	19/03/2013	2.166.287,49	823.811,08	1.342.476,41	115.451.427,12	1,14944049%
27	18/04/2013	2.166.287,50	836.848,40	1.329.439,10	114.121.988,02	1,15151379%
28	20/05/2013	2.166.287,48	849.344,59	1.316.942,89	112.805.045,13	1,15397823%
29	18/06/2013	2.166.287,49	862.133,95	1.304.153,54	111.500.891,59	1,15611278%
30	18/07/2013	2.166.287,50	874.392,48	1.291.895,02	110.208.996,57	1,15864098%
31	20/08/2013	2.166.287,49	886.938,58	1.279.348,91	108.929.647,66	1,16083891%

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

32	18/09/2013	2.166.287,49	899.362,84	1.266.924,65	107.662.723,01	1,16306688%
33	18/10/2013	2.166.287,51	911.271,44	1.255.016,07	106.407.706,94	1,16569230%
34	19/11/2013	2.166.287,49	923.459,39	1.242.828,10	105.164.878,84	1,16798693%
35	18/12/2013	2.166.287,50	935.141,48	1.231.146,02	103.933.732,82	1,17068173%
36	20/01/2014	2.145.287,48	937.916,45	1.207.371,03	102.726.361,79	1,16167389%
37	18/02/2014	2.719.821,52	1.203.967,29	1.515.854,23	101.210.507,56	1,47562340%
38	18/03/2014	2.719.821,51	1.217.270,00	1.502.551,51	99.707.956,05	1,48458056%
39	22/04/2014	2.719.821,51	1.231.861,87	1.487.959,64	98.219.996,41	1,49231787%
40	20/05/2014	2.719.821,53	1.245.848,11	1.473.973,42	96.746.022,99	1,50068568%
41	18/06/2014	2.719.821,53	1.260.162,45	1.459.659,08	95.286.363,91	1,50875358%
42	18/07/2014	2.719.821,54	1.273.882,67	1.445.938,87	93.840.425,04	1,51746673%
43	19/08/2014	2.719.821,53	1.287.924,75	1.431.896,78	92.408.528,26	1,52588480%
44	18/09/2014	2.719.821,52	1.301.830,46	1.417.991,06	90.990.537,20	1,53448074%
45	20/10/2014	2.719.821,52	1.315.159,01	1.404.662,51	89.585.874,69	1,54374571%
46	18/11/2014	2.719.821,51	1.328.800,24	1.391.021,27	88.194.853,42	1,55272389%
47	18/12/2014	2.719.821,50	1.341.875,28	1.377.946,22	86.816.907,20	1,56238848%
48	20/01/2015	2.698.821,53	1.344.793,01	1.354.028,52	85.462.878,68	1,55963690%
49	19/02/2015	2.963.584,29	1.491.160,89	1.472.423,40	83.990.455,28	1,72288066%
50	18/03/2015	2.963.584,30	1.504.082,47	1.459.501,83	82.530.953,45	1,73769963%
51	20/04/2015	2.963.584,30	1.518.256,27	1.445.328,03	81.085.625,42	1,75125571%
52	19/05/2015	2.963.584,29	1.531.841,77	1.431.742,52	79.653.882,90	1,76571682%
53	18/06/2015	2.963.584,29	1.545.745,99	1.417.838,30	78.236.044,60	1,77999898%
54	20/07/2015	2.963.584,30	1.559.073,11	1.404.511,19	76.831.533,41	1,79522265%
55	18/08/2015	2.963.584,29	1.572.712,87	1.390.871,42	75.440.661,99	1,81028721%
56	18/09/2015	2.963.584,30	1.586.220,18	1.377.364,12	74.063.297,87	1,82575827%
57	20/10/2015	2.963.584,28	1.599.166,84	1.364.417,44	72.698.880,43	1,84223156%
58	18/11/2015	2.963.584,28	1.612.417,24	1.351.167,04	71.347.713,39	1,85858027%
59	18/12/2015	2.963.584,28	1.625.117,67	1.338.466,61	70.009.246,78	1,87597689%
60	19/01/2016	2.942.584,30	1.626.508,35	1.316.075,95	68.693.170,83	1,87986018%
61	18/02/2016	3.097.990,61	1.725.864,85	1.372.125,76	67.321.045,07	1,99747041%
62	18/03/2016	3.097.990,59	1.738.334,32	1.359.656,27	65.961.388,80	2,01966009%
63	19/04/2016	3.097.990,59	1.751.538,48	1.346.452,11	64.614.936,69	2,04127315%
64	18/05/2016	3.097.990,60	1.764.194,60	1.333.796,00	63.281.140,69	2,06422241%
65	20/06/2016	3.097.990,60	1.777.147,62	1.320.842,98	61.960.297,71	2,08726166%
66	19/07/2016	3.097.990,59	1.789.563,01	1.308.427,58	60.651.870,13	2,11171934%
67	18/08/2016	3.097.990,61	1.802.269,68	1.295.720,93	59.356.149,20	2,13632478%
68	20/09/2016	3.097.990,59	1.814.852,93	1.283.137,66	58.073.011,54	2,16176030%
69	18/10/2016	3.097.990,60	1.826.913,92	1.271.076,68	56.801.934,86	2,18875628%
70	18/11/2016	3.097.990,59	1.839.257,84	1.258.732,75	55.543.202,11	2,21600331%
71	20/12/2016	3.097.990,59	1.851.089,43	1.246.901,16	54.296.300,95	2,24492129%
72	18/01/2017	3.076.990,60	1.850.568,73	1.226.421,87	53.069.879,08	2,25875769%

30 JAN 2009

1578114



SÃO PAULO

73	20/02/2017	3.237.989,50	1.959.930,41	1.278.059,09	51.791.819,99	2,40825703%
74	20/03/2017	3.237.989,49	1.971.146,29	1.266.843,20	50.524.976,79	2,44602952%
75	18/04/2017	3.237.989,48	1.983.449,10	1.254.540,38	49.270.436,41	2,48301032%
76	18/05/2017	3.237.989,48	1.995.241,28	1.242.748,20	48.027.688,21	2,52229998%
77	20/06/2017	3.237.989,51	2.007.310,12	1.230.679,39	46.797.008,82	2,56243729%
78	18/07/2017	3.237.989,50	2.018.878,01	1.219.111,49	45.577.897,33	2,60510559%
79	18/08/2017	3.237.989,51	2.030.717,29	1.207.272,22	44.370.625,11	2,64881070%
80	19/09/2017	3.237.989,51	2.042.441,59	1.195.547,92	43.175.077,19	2,69445814%
81	18/10/2017	3.237.989,49	2.053.679,25	1.184.310,24	41.990.766,95	2,74304141%
82	20/11/2017	3.237.989,51	2.065.180,57	1.172.808,94	40.817.958,01	2,79301624%
83	19/12/2017	3.237.989,50	2.076.204,50	1.161.785,00	39.656.173,01	2,84625949%
84	18/01/2018	3.216.989,48	2.073.948,63	1.143.040,85	38.513.132,16	2,88237813%
85	20/02/2018	3.361.018,38	2.178.399,58	1.182.618,80	37.330.513,36	3,07068975%
86	20/03/2018	3.361.018,38	2.188.777,91	1.172.240,47	36.158.272,89	3,14016703%
87	18/04/2018	3.361.018,35	2.200.161,98	1.160.856,37	34.997.416,52	3,21048625%
88	18/05/2018	3.361.018,38	2.211.073,59	1.149.944,79	33.847.471,73	3,28579909%
89	19/06/2018	3.361.018,38	2.222.241,16	1.138.777,22	32.708.694,51	3,36443807%
90	18/07/2018	3.361.018,35	2.232.945,19	1.128.073,16	31.580.621,35	3,44884804%
91	20/08/2018	3.361.018,37	2.243.900,37	1.117.118,00	30.463.503,35	3,53735284%
92	18/09/2018	3.361.018,38	2.254.749,15	1.106.269,23	29.357.234,12	3,63145768%
93	18/10/2018	3.361.018,39	2.265.147,65	1.095.870,74	28.261.363,38	3,73288143%
94	20/11/2018	3.361.018,37	2.275.790,07	1.085.228,30	27.176.135,08	3,83997152%
95	18/12/2018	3.361.018,38	2.285.990,79	1.075.027,59	26.101.107,49	3,95577807%
96	18/01/2019	3.340.018,37	2.282.082,46	1.057.935,91	25.043.171,58	4,05322233%
97	19/02/2019	3.641.357,98	2.499.175,06	1.142.182,92	23.900.988,66	4,56085574%
98	19/03/2019	3.641.358,00	2.509.198,55	1.132.159,45	22.768.829,21	4,73687289%
99	18/04/2019	3.641.358,00	2.520.193,40	1.121.164,60	21.647.664,61	4,92412057%
100	20/05/2019	3.641.358,00	2.530.731,90	1.110.626,10	20.537.038,51	5,13046614%
101	18/06/2019	3.641.358,00	2.541.517,63	1.099.840,37	19.437.198,14	5,35539908%
102	18/07/2019	3.641.358,01	2.551.855,70	1.089.502,31	18.347.695,83	5,60524363%
103	20/08/2019	3.641.358,00	2.562.436,28	1.078.921,72	17.268.774,11	5,88042080%
104	18/09/2019	3.641.357,99	2.572.914,11	1.068.443,88	16.200.330,23	6,18714380%
105	18/10/2019	3.641.358,01	2.582.957,07	1.058.400,94	15.141.929,29	6,53320596%
106	19/11/2019	3.641.357,98	2.593.235,60	1.048.122,38	14.093.806,91	6,92198708%
107	18/12/2019	3.641.357,99	2.603.087,54	1.038.270,45	13.055.536,46	7,36685597%
108	20/01/2020	3.620.358,00	2.598.100,24	1.022.257,76	12.033.278,70	7,83007092%
109	18/02/2020	3.777.479,00	2.721.214,37	1.056.264,63	10.977.014,07	8,77786229%
110	18/03/2020	3.777.478,99	2.730.813,39	1.046.665,60	9.930.348,47	9,53506664%
111	20/04/2020	3.777.479,00	2.740.977,98	1.036.501,02	8.893.847,45	10,43771049%
112	19/05/2020	3.777.478,99	2.750.720,67	1.026.758,32	7.867.089,13	11,54459117%

113	18/06/2020	3.777.479,01	2.760.691,94	1.016.787,07	6.850.302,06	12,92456529%
114	20/07/2020	3.777.478,99	2.770.249,32	1.007.229,67	5.843.072,39	14,70343452%
115	18/08/2020	3.777.479,01	2.780.030,94	997.448,07	4.845.624,32	17,07060954%
116	18/09/2020	3.777.479,02	2.789.717,56	987.761,46	3.857.862,86	20,38460671%
117	20/10/2020	3.777.479,00	2.799.002,11	978.476,89	2.879.385,97	25,36318504%
118	18/11/2020	3.777.479,03	2.808.504,51	968.974,52	1.910.411,45	33,65212345%
119	18/12/2020	3.777.479,01	2.817.612,47	959.866,54	950.544,91	50,24396954%
120	19/01/2021	3.777.479,06	2.826.934,15	950.544,91	0,00	100,00000000%

30 JAN 2009

SÃO PAULO

1578114

 OFICIAL R.I.D.  
 MICROFILME

