



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI DA 104ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO

CIBRASEC – COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

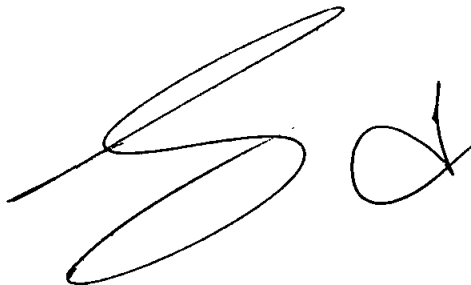
26 de fevereiro de 2009

0005048



Índice

PARTES.....	3
CLÁUSULA PRIMEIRA: DAS DEFINIÇÕES	3
CLÁUSULA SEGUNDA: DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	6
CLÁUSULA TERCEIRA: DA IDENTIFICAÇÃO DOS CRIs E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	7
CLÁUSULA QUARTA: DA INTEGRALIZAÇÃO DO CRI.....	8
CLÁUSULA QUINTA: DOS CÁLCULOS DO SALDO DEVEDOR, DOS JUROS E DA AMORTIZAÇÃO.....	8
CLÁUSULA SEXTA: DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO	11
CLÁUSULA SÉTIMA: DAS OBRIGAÇÕES DA EMISSORA E DAS CEDENTES.....	11
CLÁUSULA OITAVA: DAS GARANTIAS.....	13
CLÁUSULA NONA: DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	14
CLÁUSULA DÉCIMA: DO AGENTE FIDUCIÁRIO	15
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	19
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DA ASSEMBLÉIA GERAL	19
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	21
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES.....	22
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE.....	23
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: DO REGISTRO OU AVERBAÇÃO DO TERMO	24
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DESDOBRAMENTO DO CRI.....	24
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DOS RISCOS	24
CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DISPOSIÇÕES GERAIS	26
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: DA ARBITRAGEM.....	27
CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - CONVENÇÃO ARBITRAL - CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA.....	27





TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

PARTES

Pelo presente instrumento particular (adiante designado "Termo");

CIBRASEC – COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO, com sede na Avenida Paulista, 1.439 – 2ª Sobreloja, São Paulo – SP, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.105.040/0001-23, neste ato representada, na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Emissora"); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A, instituição devidamente autorizada para esse fim pelo Banco Central do Brasil, com sede na Avenida das Américas, 500, Bloco 13, Grupo 205, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22640-100, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, neste ato devidamente representada na forma do seu Estatuto Social (adiante designado simplesmente como "Agente Fiduciário").

CLÁUSULA PRIMEIRA: DAS DEFINIÇÕES

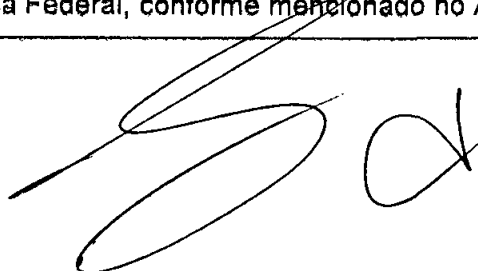

1.1. Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste Termo:

<u>"Agente Fiduciário":</u>	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., já qualificada acima.
<u>"Alienação Fiduciária:"</u>	Garantia real de alienação fiduciária instituída ou a ser instituída sob os Imóveis, conforme definida no item 8.1 b abaixo.
<u>"CCIs":</u>	Cédulas de Crédito Imobiliário cartulares emitidas nos termos do § 3º do Art. 18 da Lei 10.931/04, combinado com o Art. 287 do Código Civil Brasileiro, com e sem garantia real,

Assessoria Jurídica
CIBRASEC

	representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários, incluindo, além do principal, todos os seus respectivos acessórios, juros, atualização monetária, multa etc.
<u>"Cedentes Pleno":</u>	Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda., Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Quality Investimentos Imobiliários Ltda.
<u>"Cedentes Fiduciárias":</u>	As Cedentes Pleno e ainda, a Mosaico Investimentos Imobiliários Ltda. e a Jandira de Investimento Imobiliário SPE Ltda.
<u>"Cedentes":</u>	As Cedentes Pleno e as Cedentes Fiduciárias em conjunto.
<u>"Cessão de Recebíveis" ou "Contrato de Cessão":</u>	Instrumento Particular de Cessão de Recebíveis, celebrado entre as Cedentes e a Emissora em 12 de dezembro de 2008, devidamente registrado sob o nº 1.575.961 do 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, pelo qual a titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, é transferida à Emissora.
<u>"CETIP":</u>	CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230 – 11º andar, instituição autorizada pelo Banco Central a prestar serviços de custódia escritural de ativos e de liquidação financeira.
<u>"Condições Precedentes":</u>	Condições estabelecidas no Contrato de Cessão pela Emissora, a serem satisfeitas pelas Cedentes, para completa formalização da Cessão de Recebíveis.
<u>"Contratos":</u>	Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda e de Compra e Venda com Alienação Fiduciária de Imóvel, celebrados entre as Cedentes e cada um dos Devedores, representados por CCIs vinculadas à presente emissão.

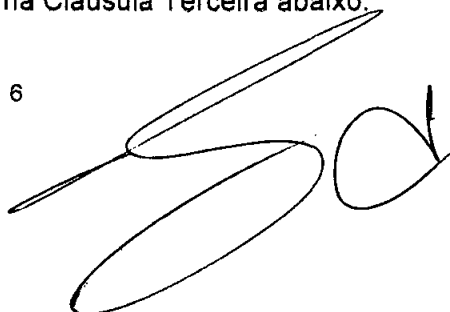
<u>"Créditos Imobiliários":</u>	Direitos creditórios correspondentes aos saldos devedores dos Contratos com os valores que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como, os seus acessórios. Os Créditos Imobiliários estão identificados no Anexo II do Termo, sendo que referidas informações correspondem àquelas exigidas no Anexo I da Instrução CVM nº 414/04.
<u>"CRIs":</u>	Certificado de Recebíveis Imobiliários: títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários e de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, considerados como valor mobiliário pela Resolução CMN nº. 2.517, de 29 de junho de 1998.
<u>"CVM":</u>	Comissão de Valores Mobiliários.
<u>"Dia Útil":</u>	Qualquer dia em que haja expediente bancário na cidade de São Paulo-SP.
<u>"Devedores":</u>	Adquirentes dos Imóveis e devedores dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Contratos.
<u>"Emissão":</u>	A presente Emissão de CRIs, 2ª Emissão, Série 104ª.
<u>"Emissora" ou "Cibrasec":</u>	Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização, já qualificada acima.
<u>"Garantias":</u>	Quando mencionadas em conjunto, o Regime Fiduciário, a Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária e a Coobrigação da Emissora.
<u>"Imóveis":</u>	Imóveis registrados nas matrículas descritas no Anexo III, prometidos aos Devedores ou adquiridos pelos Devedores nos termos e condições previstas nos Contratos.
<u>"Instituição Custodiante":</u>	Caixa Econômica Federal, conforme mencionado no Anexo IV

	do presente.
<u>"Investidor":</u>	Banco Nossa Caixa S.A., instituição financeira, com sede na Rua Quinze de Novembro, 111, São Paulo – SP, CEP 01013-001, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 43.073.394/0001-10, neste ato representada na forma de Estatuto Social.
<u>"Patrimônio Separado":</u>	Patrimônio constituído após a instituição do regime fiduciário pelos Créditos Imobiliários e pelas Garantias. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio da Emissora e é destinado exclusivamente à liquidação dos CRIs da Série 104ª, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais.
<u>"Retrocessão":</u>	Compromisso da Cedente em efetuar a recompra dos Créditos Imobiliários, caso ocorra qualquer dos eventos descritos no item 3.2 do Contrato de Cessão.
<u>"Regime Fiduciário":</u>	Na forma do Artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo.
<u>"Termo":</u>	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários.
<u>"Valor da Cessão":</u>	Em razão da celebração do Contrato de Cessão, a Emissora pagará às Cedentes, atendidas as Condições Precedentes, o valor global em conjunto de R\$ 7.696.957,28 (sete milhões, seiscentos, noventa e seis mil, novecentos, cinquenta e sete reais e vinte e oito centavos).

CLÁUSULA SEGUNDA: DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 2.1. A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, ao CRI da 2ª Emissão, Séries 104ª, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.



2.2. A Emissora declara que foram vinculados à Série 104ª os Créditos Imobiliários de sua titularidade com valor nominal com data-base em 12 de dezembro de 2008 de R\$ 7.661.331,92 (sete milhões, seiscentos, sessenta e um mil, trezentos, trinta e um reais, noventa e dois centavos), representados pelas CCIs para pagamento dos CRIs da presente Emissão.

2.2.1. Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo encontram-se representados por CCIs, emitidas pela Cedente sob a forma cartular, com e sem garantia real, na forma da Lei n.º 10.931/04.

2.3. Em razão da celebração do Contrato de Cessão, a Emissora pagará à Cedente, atendidas as Condições Precedentes, o valor de R\$ R\$ 7.696.957,28 (sete milhões, seiscentos e noventa e seis mil, novecentos e cinquenta e sete reais e vinte e oito centavos), correspondente ao Valor da Cessão.

CLÁUSULA TERCEIRA: DA IDENTIFICAÇÃO DOS CRIS E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. O CRI, cujo lastro se constitui pelo presente instrumento, possui as seguintes características:

- a) Emissão: 2ª Emissão;
- b) Séries: 104ª;
- c) Quantidade de CRIs da Série: 01 (um);
- d) Valor Global da Série: R\$ 7.676.294,80 (sete milhões, seiscentos e setenta e seis mil, duzentos e noventa e quatro reais e oitenta centavos);
- e) Valor Nominal do CRI: R\$ 7.676.294,80 (sete milhões, seiscentos e setenta e seis mil, duzentos e noventa e quatro reais e oitenta centavos);
- f) Prazo total: 144 (cento, quarenta e quatro) meses;
- g) Remuneração (Juros Efetivos): 10,40% (dez inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano;
- h) Periodicidade de Pagamento: mensal, sendo o 1º pagamento em 26/03/2009 e o último pagamento em 26/02/2021;
- i) Regime Fiduciário: Sim;
- j) Garantia Flutuante: Não;
- k) Coobrigação da Emissora: Sim



- l) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
- m) Data de Emissão: 26 de fevereiro de 2009;
- n) Local de Emissão: São Paulo - SP;
- o) Data de Vencimento Final: 26 de fevereiro de 2021;
- p) Taxa de Amortização: variável de acordo com a tabela constante do Anexo I.

3.2. O CRI será registrado para negociação na CETIP.

3.3. Considerando que o CRI da Emissão será totalmente subscrito e integralizado, em lote único e indivisível, pelo Investidor, a Emissora irá requerer à CVM a dispensa automática de registro de oferta pública do CRI, nos termos do Art. 5º da Instrução CVM 400/03.

3.4. Na hipótese da concessão da dispensa de oferta pública do CRI, de que trata o inciso II, art. 5º, da Instrução CVM 400/2003, eventual negociação do CRI no mercado secundário será considerada como uma nova oferta e estará condicionada ao registro de oferta secundária junto à CVM, nos termos do parágrafo 2º do art.2º da Instrução CVM 400/2003.

3.4.1. O disposto nesta cláusula não se aplica à hipótese de venda privada do CRI para um único investidor qualificado.

CLÁUSULA QUARTA: DA INTEGRALIZAÇÃO DO CRI

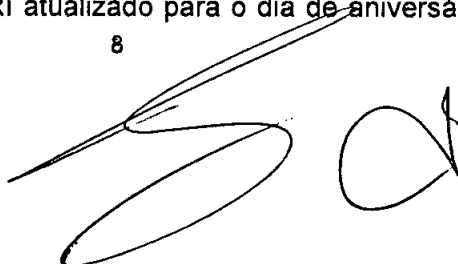
4.1. O CRI será integralizado em moeda corrente nacional e em uma única parcela, na data da respectiva subscrição.

CLÁUSULA QUINTA: DOS CÁLCULOS DO SALDO DEVEDOR, DOS JUROS E DA AMORTIZAÇÃO

5.1 **CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR UNITÁRIO DO CRI, ATUALIZADO MONETARIAMENTE (SDa):**

$SDa = SD \times C$, onde:

SDa = Saldo devedor unitário do CRI atualizado para o dia de aniversário no mês atual, antes





da amortização correspondente ao mês atual. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SD = Saldo devedor unitário do CRI na data da emissão ou após a última amortização. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator de variação do IGP-M, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \frac{NI_{n-1}}{NI_{n-2}}$$

NI_{n-1} = Valor do número Índice do IGP-M do mês imediatamente anterior ao mês atual;

NI_{n-2} = Valor do número Índice do IGP-M do segundo mês anterior ao mês atual;

5.2 CÁLCULO DOS JUROS:

$$J = SDa \times (\text{Fator de Juros} - 1), \text{ onde:}$$

J = Valor unitário dos juros acumulados na data de atualização. Valor em reais, calculado com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = Saldo devedor unitário do CRI após a última amortização, devidamente atualizado até o mês atual, conforme sub-item 5.1 acima. Valor em reais com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator de Juros = Fator calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir.

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

i = 10,40%, efetiva, ao ano.

dcp = Número de dias corridos entre a emissão ou data de aniversário mensal anterior e a data de atualização.

dct = Número de dias corridos existente entre a emissão e a primeira data de aniversário, ou entre a data de aniversário anterior e a próxima data de aniversário. Considera-se como data de aniversário o dia 26 de cada mês.

5.3 CÁLCULO DA AMORTIZAÇÃO MENSAL

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

AM_i = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

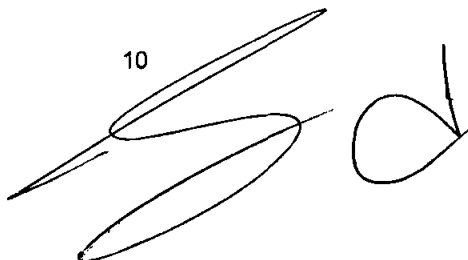
SDa = conforme definido acima, sub-item 5.1.

Ta = Taxa fixa definida para amortização, expressa em percentual, com 8 (oito) casas decimais de acordo com a tabela do Anexo I

5.4 Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) dia útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um dia útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

5.4.1 Para os fins deste Termo, considera-se "dia útil" qualquer dia em que haja expediente bancário na cidade do São Paulo.

5.5 Os valores e datas de pagamento de juros e da amortização do CRI encontram-se no Anexo I

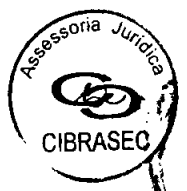



CLÁUSULA SEXTA: DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO

- 6.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo, exclusivamente mediante acordo com o titular do CRI representado pelo Agente Fiduciário, promover a amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado do CRI.
- 6.2. A amortização extraordinária será efetuada sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente todos os CRIs da Emissão, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento. No caso de amortização extraordinária parcial, a nova tabela de pagamentos de juros e amortização, com os valores alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada ao Agente Fiduciário e à CETIP. Nessa hipótese, o valor pago será distribuído e alocado proporcionalmente pelo saldo devedor de principal dos CRIs, conforme previsto na planilha constante do Anexo I deste Termo, recalculando-se, se necessário, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos créditos imobiliários utilizados como lastro da emissão.
- 6.3. Não obstante o disposto supra, em caso de amortização antecipada total ou parcial, ou de Retrocessão dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRIs da Emissão, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para amortização extraordinária dos CRIs da Emissão, proporcionalmente, ao valor de cada CRI, em até 02 (dois) Dias Úteis da ocorrência do evento. Enquanto não utilizados, os recursos deverão ser mantidos em depósito exclusivamente junto ao Investidor, ou em outra instituição financeira aprovada previamente pelos titulares do CRI.

CLÁUSULA SÉTIMA: DAS DECLARAÇÕES E DAS OBRIGAÇÕES DA EMISSORA E DAS CEDENTES

- 7.1. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como os relativos à 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 a elaborar um relatório mensal e colocá-lo à disposição dos titulares do CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o décimo quinto dia do mês subsequente, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRIs.

7.2.1 O referido relatório mensal deverá incluir:

- a) data de emissão dos CRIs
- b) saldo devedor dos CRIs;
- c) saldo devedor dos Créditos Imobiliários vinculados ao CRI
- d) critério de correção dos CRIs;
- e) valor pago aos titulares dos CRIs no mês;
- f) data de vencimento final dos CRIs;
- g) valor recebido dos Devedores;

7.3. Os referidos 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 do CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com o CRI e com a CCI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos titulares do CRI.

7.4.1. Tão logo todos as CCIs estejam de posse da Emissora, este se compromete a disponibilizar cópia ao Agente Fiduciário.

7.5. A Emissora obriga-se a fornecer aos titulares do CRI, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

7.6. A administração dos Créditos Imobiliários será exercida pelas Cedentes ou pela Emissora.

7.7. Desde que previamente solicitado pelo Agente Fiduciário, a Emissora compromete-se (i) na data do pagamento do valor da Cessão dos Créditos, a informar ao Agente Fiduciário o atendimento das Condições Precedentes estabelecidas no item 3.3 do Contrato de



Cessão ou a dispensa pelo Investidor do CRI de uma ou mais Condições Precedentes na referida data, bem como (ii) a informar a Ocorrência ou não da transformação da Promessa em um Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária, conforme previsto na cláusula 8.1 "b" do Termo de Securitização .

7.7.1 Caso o subscritor do CRI dispense a Emissora de uma ou mais Condições Precedentes para o pagamento do Valor de Cessão, o titular do CRI não poderá negociar o CRI até o atendimento de todas as Condições Precedentes, ou, caso venha a negociar, só poderá fazê-lo desde que obtenha do novo Investidor correspondência formal de que tem ciência que aquelas Condições Precedentes ainda não foram cumpridas.

- 7.8. A Emissora compromete-se ainda a disponibilizar ao Agente Fiduciário, anualmente, até o dia 30 de março de cada ano, desde que tenha recebido, declaração da Instituição Custodiante atestando que (i) as CCIs permanecem devidamente custodiadas junto a Insituição Custodiante, bem como (ii) que permanece sob sua custódia o Termo de Securitização.

CLÁUSULA OITAVA: DAS GARANTIAS

- 8.1. Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários, as quais cobrem as obrigações totais do CRI perante os respectivos titulares:

- a) Regime Fiduciário: com a constituição do Patrimônio Separado, abrangendo os Créditos Imobiliários, seus respectivos acessórios e Garantias, destinados exclusivamente à liquidação dos CRIs;
- b) Alienação Fiduciária de Imóveis: em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como do cumprimento de todas as demais obrigações assumidas pelas Cedentes, conforme estipulado no Contrato de Cessão, os Imóveis dos Contratos descritos nos itens A e B do Anexo III serão dados em garantia real de alienação fiduciária à Cibrasec a partir da celebração do Contrato de Cessão e os descritos no item C do Anexo III serão dados também em garantia real de alienação fiduciária após a transformação do contrato de promessa de compra e venda em contrato de compra e venda com garantia real.



Até o momento da celebração deste Termo, as garantias de alienação fiduciária dos Imóveis descritos no item A do Anexo III foram devidamente averbadas nas matrículas dos Imóveis.

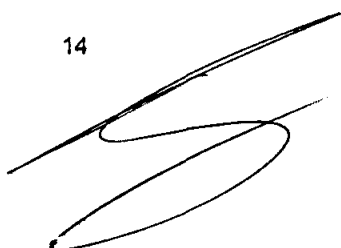
- c) Cessão Fiduciária: Para a manutenção do fluxo de pagamento decorrente dos Créditos Imobiliários, as Cedentes fizeram à Emissora a cessão fiduciária em garantia de determinadas parcelas relativas aos Contratos, nos termos do Contrato de Cessão
- d) Cobrigação da Cibrasec: Na forma do § 1º do art. 11 da Lei n.º 9.514/97, é conferido ao beneficiário do CRI, e demais credores do patrimônio separado, se este se tornar insuficiente, o direito de haverem seus créditos contra o patrimônio da Emissora.

8.1.1 Na forma do § 2º do art. 11 da Lei n.º 9.514/97, sempre que se verificar a insuficiência do patrimônio separado decorrente do regime fiduciário, a Emissora se compromete a promover a respectiva recomposição do lastro do CRI, mediante aditamento ao Termo, nele incluindo outros créditos imobiliários, que integram o lastro do CRI.

8.1.2. Até que se transforme todos os contratos de promessa de compra e venda em contratos de compra e venda com alienação fiduciária, anualmente, sempre nos meses de fevereiro de cada ano, a Emissora promoverá aditamento ao presente termo para fins de atualização do Anexo III, de forma a demonstrar referidas transformações e o registro destes contratos na matrícula do imóvel.

CLÁUSULA NONA: DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

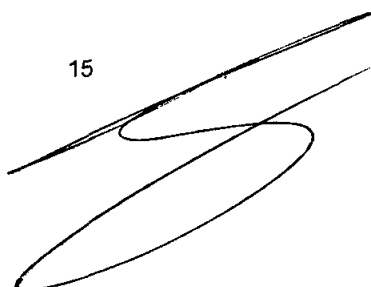
- 9.1. Na forma do Artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários Totais, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão do CRI da Emissão.



- 9.2. Os Créditos Imobiliários e as Garantias sob regime fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate do CRI da Emissão.
- 9.3. Na forma do Artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou de execução por quaisquer dos credores, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes ao CRI da Emissão.
- 9.4. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.
- 9.5. A custódia dos Créditos Imobiliários, envolvendo a guarda e conservação dos documentos que lhes dão origem, será realizada pela Instituição Custodiante da CCI;
- 9.6. A arrecadação dos Créditos Imobiliários será creditada na conta-corrente de titularidade da Emissora n.º 296.803-7, agência 3395 do Banco Bradesco S.A., sendo que todos os recursos mantidos na referida conta-corrente integrarão, para todos os efeitos do presente Termo, o Patrimônio Separado.

CLÁUSULA DÉCIMA: DO AGENTE FIDUCIÁRIO

- 10.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a 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 da comunhão dos titulares do CRI o Agente Fiduciário, declara:
- a) aceitar integralmente o presente Termo, todas as suas cláusulas e condições;



b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos Artigos 9º, inciso II, e 10, da Instrução CVM nº 28/83;

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 n.º 6.404/76;

10.2.1. Fica certo e acordado entre as partes que (i) o Instrumento Particular de Cessão de Recebíveis, celebrado entre as Cedentes e a Emissora em 12 de dezembro de 2008, encontra-se devidamente registrado sob o nº 1.575.961 do 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, (ii) o patrimônio líquido da Emissora, para fins de coobrigação, com base nas Informações Trimestrais disponibilizadas na Comissão de Valores Mobiliárias em 30 de setembro de 2008 é de R\$ 71.973.000,00 (setenta e um milhões novecentos e setenta e três mil reais) (iii) no momento de assinatura do presente termo, as CCIs encontram-se pendentes de custódia junto à instituição custodiante, (iv) as informações contidas nas CCIs e suas matrículas, bem como a verificação sobre a constituição, suficiência e exeqüibilidade das Garantias serão analisadas pelo Agente Fiduciário quando da entrega, pela Emissora, de todos os documentos necessários para tanto.

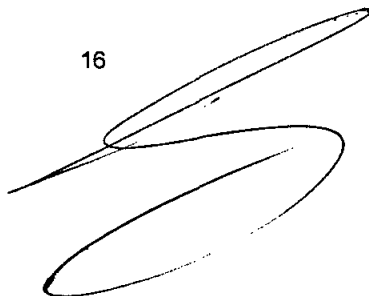
10.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares do 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) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração do Patrimônio Separado;

c) promover, na forma prevista na Cláusula Décima Primeira do presente Termo, a liquidação do Patrimônio Separado;

d) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;



e) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;

f) manter atualizada a relação de titulares do CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;

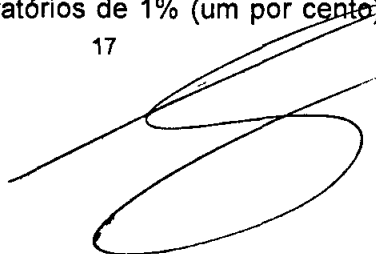
g) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares do CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça; e,

h) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 05 (cinco) dias após a comprovação de quitação dos CRIs em circulação à época e extinto o regime fiduciário, que servirá para baixa, na Instituição Custodiante do Crédito Imobiliário e Garantias a ele vinculadas;

10.4. Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo: uma parcela única de implantação, quando da emissão do CRI, no valor de R\$ 4.738,64 (quatro mil, setecentos, trinta e oito reais e sessenta e quatro centavos), a ser paga no prazo de 10 (dez) dias contados a partir da data de assinatura do presente termo; e parcelas semestrais, no valor de R\$ 4.792,59 (quatro mil, setecentos, noventa e dois reais e cinqüenta e dois centavos), devendo a primeira ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a data de assinatura do presente termo e as demais nas mesmas datas dos semestres subseqüentes.

10.4.1. As parcelas referidas acima serão atualizadas pela variação acumulada do IGPM-FGV (Índice Geral de Preços divulgado pela Fundação Getúlio Vargas) ou, na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do pagamento da primeira parcela, até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas "pro-rata die", se necessário.

10.4.2. Caso a Emissora se torne inadimplente na obrigação de pagar as remunerações previstas acima, estará sujeita a multa contratual 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 à atualização monetária pelo Índice Geral de Preços, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – IGP-M/FGV, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado "pro-rata-die" se necessário.

10.4.3. As despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, desde que em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que aprovadas previamente pela mesma.

10.4.4. A parcela de implantação referida no item 10.4 será paga pela Emissora a Olivera Trust Servicer S/A, inscrita no CNPJ sob o número 02.150.453/0001-20.

10.5. A remuneração referida no item 10.4 supra não inclui as despesas mencionadas na Cláusula Décima Terceira a seguir.

10.6. 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, contados da ocorrência de qualquer desses eventos, assembléia geral dos titulares dos CRIs vinculados ao presente Termo, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

10.7. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a) pelo voto de dois terços dos titulares do CRI;
- b) por deliberação em assembléia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no Artigo 13 da Lei nº 9.514/97; e,
- c) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas no item 10.3 supra do presente Termo.

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



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

10.10. O titular do CRI poderá nomear substituto provisório nos casos de vacância.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Caso seja verificada a insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário deverá realizar a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários Totais ou sua liquidação, na hipótese de que a assembléia geral venha deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do item 11.4 abaixo.

11.2. Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembléia dos titulares do CRI da Emissão, na forma estabelecida na cláusula a seguir.

11.3. A assembléia dos titulares do CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão pelo Agente Fiduciário, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DA ASSEMBLÉIA GERAL

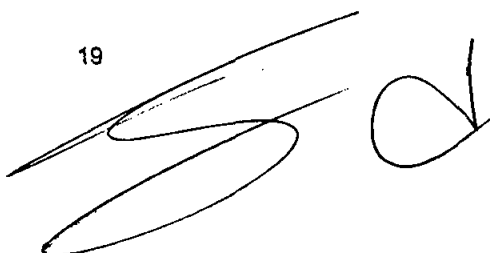
12.1. Os titulares do CRI da Emissão poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembléia, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares do CRI.

12.2. A assembléia dos titulares do CRI da Emissão poderá ser convocada:

a) pelo Agente Fiduciário;

b) pela Emissora; ou

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



- 12.3. A convocação da assembléia geral dos titulares do CRI da Emissão far-se-á mediante edital publicado por 03 (três) vezes, com antecedência de 20 (vinte) dias, em um jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRIs da Emissão em circulação, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válida as deliberações tomadas pela maioria absoluta.
- 12.4. A presidência da assembléia 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 do CRI eleito pelos titulares dos CRIs presentes.
- 12.5. Sem prejuízo do disposto no item 12.6 abaixo, a Emissora e/ou os titulares dos CRIs da Emissão poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das assembléias, 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 e prestar aos titulares dos CRIs as informações que lhe forem solicitadas.
- 12.7. A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do Artigo 126 da Lei nº 8.404/76.
- 12.8. As deliberações tomadas pelos titulares do CRI, observados os quoruns estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como, obrigarão a todos os titulares dos CRIs.
- 12.9. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a assembléia dos titulares dos CRIs a que comparecem todos os titulares dos CRIs, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quoruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

13.1. Os Créditos Imobiliários estão representados pelas CCI, as quais serão custodiadas junto à Instituição Custodiante.

13.2. São atribuições da Instituição Custodiante:

(i) manter a prestação do serviço de custódia, de forma a assegurar à Emissora acesso às informações sobre o registro das CCI;

(ii) responsabilizar-se, na data do registro das CCI, pela adequação, exigibilidade, validade, existência e formalização das CCI, através da verificação dos Contratos;

(iii) prestar o serviço de registro e de custódia das CCI, que inclui o acompanhamento do registro das CCI, suas condições, titularidade, transferência, bloqueio, retirada e quitação, de acordo com os instrumentos contratuais que derem origem aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI;

(v) acompanhar, desde que previamente notificado, os processos de alteração de devedores dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, se houver;

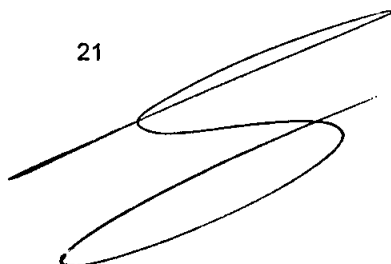
(vi) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais documentos relacionados com o exercício de suas funções; e,

(vii) na forma do artigo 23 da Lei 10.931/04, registrar o Termo, emitindo a declaração deste registro constante do Anexo IV deste Termo.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1 São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, quando não pagas diretamente pelo Investidor:

a) 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 do Agente Fiduciário vir a assumir a sua gestão;

b) despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimento legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRIs e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas pelos titulares dos CRIs. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou contra ele intentadas, enquanto representante da comunhão dos titulares dos CRIs, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos titulares dos CRIs para cobertura do risco da sucumbência;

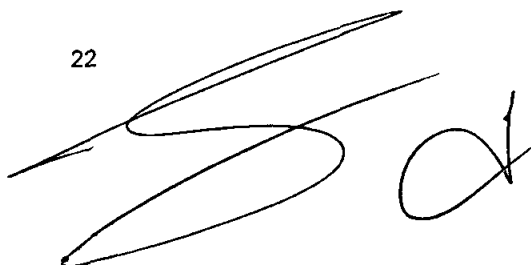
c) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRIs; e,

d) os eventuais impostos que, a partir da data de emissão dos CRIs, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRIs e/ou sobre os Créditos Imobiliários e respectivas garantias.

14.2. No caso de eventual inadimplemento dos Créditos Imobiliários, as despesas acima referidas deverão ser incluídas no passivo total, que será coberto pelas Garantias.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

15.1 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 CRIs, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto titulares de CRIs:



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 subitem 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.

c) 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.

d) 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 11.033/04.

e) 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, 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: PUBLICIDADE

16.1 Os fatos e atos relevantes de interesse dos titulares de CRIs, 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.

16.2 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").

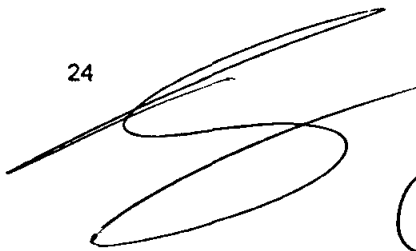
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DO REGISTRO OU AVERBAÇÃO DO TERMO

17.1 O Termo será registrado na Instituição Custodiante, de acordo com parágrafo único do Art. 23 da Lei 10.931/04, nos termos da declaração constante do Anexo IV.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DESDOBRAMENTO DO CRI

18.1. Observado o disposto no item 3.5 supra, nos termos do art. 16 da Instrução CVM nº 414/2004, alterada pela Instrução CVM nº 443/2006, poderá a Emissora, após decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da nova distribuição, propor o desdobramento dos CRIs em valor nominal inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), para CRIs lastreados em Créditos Imobiliários com Regime Fiduciário, cujo órgão administrativo competente já tenha concedido o "habite-se", desde que atendidas as seguintes condições: (i) que a Emissora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM; (ii) que não tenha ocorrido, em nenhuma hipótese, o inadimplemento financeiro perante os investidores; (iii) que tal desdobramento seja aprovado em Assembléia Geral por maioria simples dos detentores dos CRIs em circulação (para esse efeito, conforme disposto neste inciso "iii", são considerados CRIs em circulação todos aqueles subscritos, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela própria Emissora e os de titularidade de empresas por ela controlada); e (iv) que a presente Emissão seja objeto de atualização do relatório de classificação de risco por Agência de Rating, a cada período de 03 (três) meses, contados da data em que ocorrer o desdobramento.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DOS RISCOS



19.1. O investimento em CRIs 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 às Fiadoras e aos próprios CRIs 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 necessário antes de tomar uma decisão de investimento:

a) Ações judiciais: estes podem ser definidos como os riscos decorrentes de eventuais condenações judiciais da Devedora, nas esferas cível, fiscal e trabalhista.

b) Direitos dos credores da Emissora: na presente estrutura é emitida uma única série de CRIs, sendo que essa série tem como lastro Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio próprio da Emissora. As Leis n.º 9.514/97 e 10.931/04 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, no caso de falência da Emissora.

c) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta e/ou indiretamente (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários pela Devedora; e, (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos dos itens acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas de pagamentos de juros e amortizações dos CRIs, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRIs.

d) 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.

e) Risco Tributário: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação de tributos, nova interpretação ou ainda de interpretação diferente que venha a se consolidar

