

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO**  
**DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

Nº: CIBR/TS/02/11/01/02

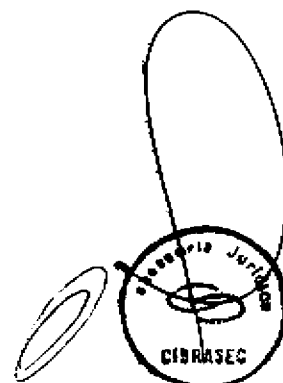
**I – EMISSORA**

Pelo presente instrumento e regular forma de direito, **CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.105.040/0001-23, com sede na Avenida Paulista, 1.439 – 2ª Sobreloja, São Paulo - SP, neste ato representada por seu Diretor Presidente ANÉSIO ABDALLA, brasileiro, casado, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.557.416-7-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 002.071.448-34 e por seu Diretor Vice-Presidente VALTER HIEBERT, brasileiro, separado judicialmente, bancário, portador da cédula de identidade RG n.º 530.151-SSP/DF, inscrito no CPF/MF n.º 026.311.137-72, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, com endereço comercial na sede da empresa que ora representam, adiante designada somente como "**CIBRASEC**", celebra o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários (**TERMO**), com fundamento no art. 8º da Lei nº 9.514, de 21 de novembro de 1997, que se regerá pelas seguintes cláusulas, condições e características:

**II – CLÁUSULAS E CONDIÇÕES**

**CLÁUSULA PRIMEIRA – IDENTIFICAÇÃO DO CRÉDITO**

1.1. A **CIBRASEC**, realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação do lastro identificado no **ANEXO I** do presente **TERMO** aos Certificados de Recebíveis Imobiliários – **CRIs** da 11ª Série, **2.ª Emissão de 01/07/2002**, conforme as características descritas na Cláusula Segunda abaixo.



**CLÁUSULA SEGUNDA – IDENTIFICAÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS – CRIs**

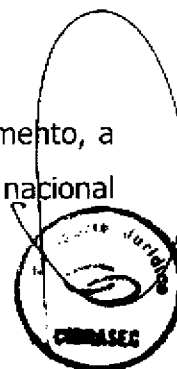
2.1. Os **CRIs** cujo lastro se constitui, pelo presente instrumento, possuem as seguintes características:

- a) **Emissão:** 2ª (segunda);
- b) **Série:** 11ª (décima primeira);
- c) **Quantidade de CRIs:** 193 (cento e noventa e três);
- d) **Valor Global da Série:** R\$ 57.900.000,00 (cinquenta e sete milhões e novecentos mil reais);
- e) **Valor Unitário:** R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais);
- f) **Data de Vencimento:** 01/07/2017;
- g) **Remuneração:** 7,4% (sete vírgula quatro por cento) ao ano;
- h) **Correção Monetária:** Índice de remuneração das contas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – **FGTS** (Taxa Referencial – TR);
- i) **Periodicidade de Aplicação da Correção Monetária:** mensal;
- j) **Periodicidade de Pagamento de Amortização e juros:** mensal;
- k) **Garantia:** Real;
- l) **Regime Fiduciário:** Sim
- m) **Sistema de Registro e Liquidação Centralizado:** Central de Liquidação e Custódia – CETIP;
- n) **Código CETIP:** BCIBR B011

2.2. O valor nominal e as parcelas mensais de resgate deverão ser atualizados mediante aplicação do mesmo índice a da mesma periodicidade de remuneração do saldo das contas vinculadas do **FGTS**, apurado entre a data de emissão dos **CRIs** e a data do seu vencimento.

2.3. Na hipótese de extinção do coeficiente de atualização dos depósitos das contas vinculadas do **FGTS**, o valor nominal e as parcelas de resgate dos **CRIs** passarão a ser atualizados pelo índice que vier a ser criado em sua substituição.

2.4. Na hipótese de impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, a quantia a ser paga corresponderá ao valor da obrigação em moeda corrente nacional



atualizada, de forma proporcional, com base no critério de ajuste *pro rata* do coeficiente de atualização monetária idêntico ao utilizado para a remuneração do saldo das contas vinculadas do **FGTS**, vigentes à época do evento, ou na falta deste, de outro índice de remuneração definido em legislação, acrescida dos juros remuneratórios, calculadas à taxa prevista na alínea "g" da cláusula 2.1. supra, desde a data de vencimento, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive. Sobre o valor assim apurado incidirão juros moratórios à razão de 0,033% (trinta e três milésimos por cento), por dia de atraso.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DO REGIME FIDUCIÁRIO**

3.1. Na forma do Artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a **CIBRASEC** institui regime fiduciário sobre os créditos vinculados ao presente **TERMO**, constituindo o referido crédito lastro para a emissão dos **CRIs** pela **CIBRASEC**.

3.2. Os créditos sob regime fiduciário vinculados ao presente **TERMO** destacam-se do patrimônio da **CIBRASEC** e constituem patrimônio separado, destinando-se especificamente à liquidação dos **CRIs**.

3.3. Os créditos sob regime fiduciário permanecerão separados do patrimônio da **CIBRASEC** até que se complete o resgate de todos os **CRIs**, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos **CRIs**.

3.4. Na forma do Artigo 11 da Lei n.º 9.514/97, os créditos estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da **CIBRASEC**, não se prestando à constituição de garantias ou de excussão por quaisquer dos credores da **CIBRASEC**, por mais privilegiados que sejam.

3.5. Na forma do § 1º do art. 11 da Lei n.º 9.514/97, é conferido ao beneficiário do **CRIs**, e demais credores do patrimônio separado, se este se tornar insuficiente, o direito de haverem seus créditos contra o patrimônio da **CIBRASEC**.

3.6. 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 **CIBRASEC** se

compromete a promover a respectiva recomposição do lastro dos **CRI's**, mediante aditamento ao **TERMO**, nele incluindo outros créditos imobiliários.

3.7. Nos termos do Parágrafo Único do artigo 12 da Lei n.º 9.514/97, a totalidade do patrimônio da **CIBRASEC** responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

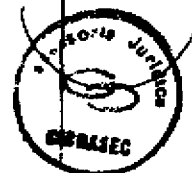
4.1. A **CIBRASEC** administrará o patrimônio separado constituído pelos créditos (o "Patrimônio Separado"), promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a do fluxo de pagamento das parcelas de amortização do principal e de juros do mesmo.

4.2. A **CIBRASEC** poderá, a qualquer tempo, promover a amortização antecipada, parcial ou total, dos **CRIs** vinculados ao presente **TERMO**.

4.2.1. A amortização antecipada de que trata esta cláusula será efetuada sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os **CRIs** vinculados a este **TERMO**, proporcionalmente ao valor de cada um deles na data do mencionado resgate.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

5.1. A **CIBRASEC** nomeia como **AGENTE FIDUCIÁRIO**, para representação da comunhão dos titulares dos **CRIs** vinculados ao presente **TERMO** perante a **CIBRASEC**, **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição devidamente autorizada para esse fim pelo Banco Central do Brasil, com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, nº 500, grupo 205, Bloco 13, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato devidamente representada, na forma da cláusula 7ª, parágrafo único de seu Contrato Social por seu Procurador, ALEXANDRE LODI DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, portador da Cédula de Identidade RG nº 109.641.316, expedida pelo IFP, inscrito no CPF/MF. sob o nº 076.922.737-66, residente e domiciliado na Capital do Estado

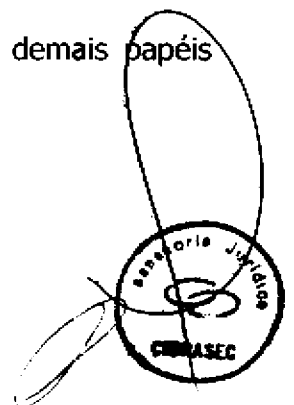


do Rio de Janeiro, com endereço comercial na Av. das Américas, nº 500, grupo 205, Bloco 13, Barra da Tijuca, Capital do Estado do Rio de Janeiro, na forma da procuração lavrada em 26/11/2001, pelo 18º Ofício de Notas da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, ato notarial nº 062, Livro 1453, Folha 065, adiante designada simplesmente **AGENTE FIDUCIÁRIO**, o qual aceita a nomeação, declarando:

- (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 Parágrafo Terceiro do Artigo 66, da Lei nº 6.404/76.

5.2. Incumbe ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** ora nomeado, principalmente:

- (a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares dos **CRIs**, 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 **CIBRASEC** na administração do Patrimônio Separado;
- (b) exercer, na hipótese de insolvência da **CIBRASEC**, a administração do Patrimônio Separado;
- (c) promover, na forma prevista na Cláusula Sexta 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) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste **TERMO**, nos **CRIs**, e no competente Serviço de Registro de Imóveis acerca do Crédito; e,

(g) manter atualizada a relação de titulares dos **CRIs** e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à **CIBRASEC**.

5.3. Serão devidos ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, pela **CIBRASEC**, em razão da prestação dos serviços de que trata o Art. 13 da Lei nº 9.514/97 e o presente **TERMO**:

a) parcelas anuais de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), na data-base de 01/12/1999, que serão atualizadas pelo IGPM-FGV a partir daquela data e paga a primeira 02 (dois) dias após a assinatura do presente **TERMO** ou seu aditamento, se houver, e as demais a cada aniversário anual da assinatura do **TERMO**.

b) a título de implantação do serviço a ser prestado, o valor equivalente a 01 (uma) parcela anual, a ser paga após trinta dias da celebração deste **TERMO**;

c) o total de parcelas será correspondente ao prazo anual mais 01 (uma) parcela como implantação do serviço a ser prestado;

d) 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 **CIBRASEC**;

e) As parcelas referidas acima serão atualizadas pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, calculadas "pro-rata" die se necessário;

f) Os valores referidos nas alíneas acima serão acrescidos dos impostos que incidem ou venham a incidir sobre a prestação desses serviços, tais como impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS ou outros), PIS (Contribuição ao Programa de integração social), e Cofins, excetuando-se o imposto de renda, de responsabilidade do **AGENTE FIDUCIÁRIO**.



g) Caso a **CIBRASEC** 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 a atualização monetária pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado "pro-rata-dia" se necessário.

5.4. A remuneração referida no item 5.3 supra não inclui as seguintes despesas, que serão de responsabilidade dos titulares dos **CRIs** :

- a) despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes a sua transferência para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, 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 do crédito integrante do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e pagas pelos mesmos. 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 desta 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**.

5.5. 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 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**.

5.5.1. A convocação da assembléia geral dos titulares dos **CRIs** far-se-á mediante edital publicado por 03 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em jornal de grande circulação na praça em que tiver sido feita a emissão dos **CRIs**, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, dois terços do valor global dos **CRIs** e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria simples deste capital, tudo na forma do Art. 14, parágrafo 2º da Lei nº 9.514/97.

5.6. O **AGENTE FIDUCIÁRIO** poderá ser destituído pelo voto de dois terços dos titulares dos **CRIs**, por deliberação em assembléia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no Art. 13 da Lei nº 9.514/97 e na cláusula 5.2 supra do presente **TERMO**.

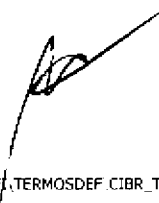

5.7. O **AGENTE FIDUCIÁRIO** eleito em substituição, nos termos da cláusula anterior, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste **TERMO**.

5.8. A substituição do **AGENTE FIDUCIÁRIO** em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente **TERMO**.

#### **CLÁUSULA SEXTA - DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

6.1. Caso seja verificada a insolvência da **CIBRASEC**, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** deverá realizar a administração do Patrimônio Separado constituído pelo Crédito, respeitado o disposto na alínea (a) do item 5.4 do presente **TERMO**.

6.2. Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembléia dos titulares dos **CRIs**.





6.3. A assembléia dos titulares dos **CRIs** referida na cláusula anterior deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, respeitado o disposto no alínea (a) do item 5.4 do presente **TERMO**.

### CLÁUSULA SÉTIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. Na qualidade de titular dos créditos vinculados ao presente, incumbe à **CIBRASEC** geri-lo, por si ou por seus prepostos, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a do fluxo de pagamentos das parcelas de amortização, juros e demais encargos e acessórios.

7.2. Na hipótese de vir a ser substituído o índice de reajuste dos valores do contrato que lastreia os **CRIs** objeto do presente **TERMO**, passarão esses **CRIs** a ser reajustados pelo mesmo índice que vier a ser adotado no contrato utilizado como lastro na mencionada emissão.

7.3. As liquidações antecipadas, amortizações extraordinárias e indenizações de sinistros, dos créditos imobiliários vinculados aos **CRIs** recebidos pela **CIBRASEC**, deverão ser imediatamente repassados ao(s) titular(es) dos **CRIs**, juntamente com o pagamento da parcela de amortização e juros do mês subsequente, na data do aniversário, com conseqüente alteração da curva de amortização dos **CRIs** registrada na CETIP, sob pena de suportar multa pecuniária de 10 % (dez por cento) sobre o valor não recolhido.

7.4. No caso de desapropriação do(s) imóvel(is) objeto das garantias outorgadas aos créditos imobiliários utilizados como lastro para emissão dos **CRIs** pela **CIBRASEC**, o(s) titular(es) dos **CRIs** receberá da **CIBRASEC**, integralmente, o saldo devedor correspondente, imputando-o na liquidação, se for o caso, do saldo devedor dos respectivos **CRIs**, utilizando o procedimento estabelecido na Cláusula 7.3. acima.

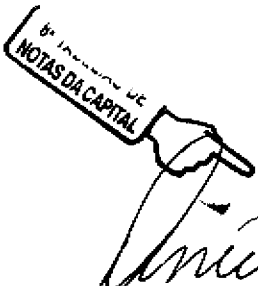
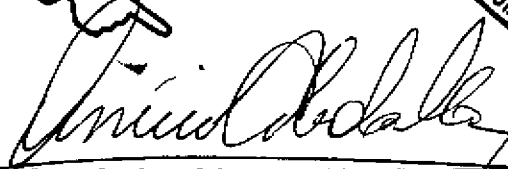
7.5. Sem que lhe possa ser atribuída responsabilidade de qualquer natureza, fica assegurado ao(s) titular(es) dos **CRIs** o direito de fiscalizar o inteiro cumprimento deste contrato e a situação dos créditos imobiliários que serviram de lastro para a emissão dos **CRIs** adquiridos, obrigando-se a **CIBRASEC** a facilitar aos prepostos credenciados o acesso a todos os documentos e serviços, a fornecer as informações e elementos que lhe

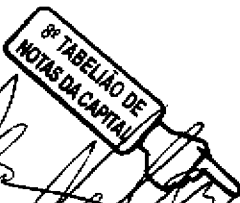

forem solicitados e a cumprir as determinações que lhe forem feitas, tudo dentro dos prazos estabelecidos nas respectivas notificações.

7.6. Sempre que solicitada, pelo(s) titular(es) dos **CRIs**, a **CIBRASEC** lhe dará acesso aos relatórios de gestão do crédito vinculado ao presente.

7.7. O presente **TERMO** é firmado em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, para que produzam um só e único efeito.

São Paulo, 02 de julho de 2002

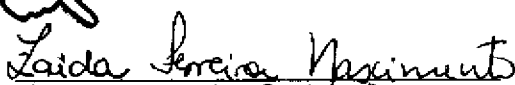
  
  
**CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**  
 Anésio Abdalla

  
  
**CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**  
 Valter Hiebert

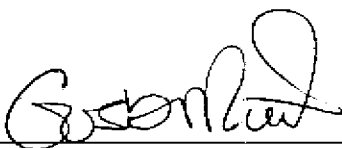
**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
 Alexandre Lodi de Oliveira

**8º Tabelião de Notas da Capital**

Testemunhas:

  
 Nome: LAIDA MARIA F. NASCIMENTO  
 RG: 10616938  
 CPF/MF 006246738-71

Nome: \_\_\_\_\_  
 RG: \_\_\_\_\_  
 CPF/MF \_\_\_\_\_

  
 Nome: Gustavo Pinheiro  
 RG: \_\_\_\_\_  
 CPF/MF \_\_\_\_\_

Em Testemunha de Verdade,  
 02 de Julho de 2002,  
 São Paulo, SP.  
 \_\_\_\_\_  
 TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL  
 Nº 10570214  
 Rua Miguel de Barros, 949 - Vila - São Paulo - SP - Tel: 2493-1300 - Nº 118174  
 Alexandre Lodi de Oliveira - 118/10 - Gustavo Pinheiro - 118/74  
 Nº 10570214

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: ANÉSIO ABDALLA, VALTER HIEBERT, LAIDA MARIA FERREIRA NASCIMENTO, \_\_\_\_\_  
 que confere(m) com os padrões depositados neste cartório.  
 Pago R\$5,49 EM TEST. DA VERDADE 300/300  
 SÃO PAULO, 05 de julho de 2002  
 598405119623923024784-073 - Válido somente com o selo

8.º Tabelião de Notas da Capital - São Paulo

8.º Tabelião de Notas da Capital - São Paulo

8.º Tabelião de Notas da Capital - São Paulo

8.º Tabelião de Notas da Capital - São Paulo

8.º Tabelião de Notas da Capital - São Paulo

8.º Tabelião de Notas da Capital - São Paulo

