

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**120ª, 121ª, 122ª e 123ª SÉRIES
DA 2ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

CIBRASEC – COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

22 DE JUNHO DE 2009



0009572

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized letter 'f' or similar.



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

PARTES

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

CIBRASEC – COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO, com sede na Avenida Paulista, n.º 1.439 – 2ª Sobreloja, São Paulo - SP, 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");

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, n.º 500, bloco 13, grupo 205, Rio de Janeiro - RJ, 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");

BANCO BRADESCO S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de Deus, s/n.º, Osasco – São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 60.746.948/0001-12, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designado simplesmente como "Cedente", "Investidor", "Fiador" ou "Instituição Custodiante"); e

BANCO BRADESCO BBI S.A., instituição financeira, estabelecida na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.450, 8º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 06.271.464/0073-93, neste ato devidamente representado na forma de seu Estatuto Social (adiante designado simplesmente como "BBI" ou "Coordenador Líder").

Firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários ("Termo"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da 2ª emissão, séries 120ª, 121ª, 122ª e 123ª 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.

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:





- "Agente Fiduciário":** Oliveira Trust DTVM S.A., já qualificada acima;
- "Bradesco":** Banco Bradesco S.A., acima definido, subscritor desta Emissão;
- "Carência":** O início dos pagamentos de principal e juros devidos pelas Devedoras, nos termos dos Contratos, deverá obedecer um período de carência, que encerra conforme data estabelecida em cada um dos Contratos.
- "CCIs":** Cédulas de Crédito Imobiliário emitidas nos termos do § 3º do Art. 18 da Lei 10.931/04, combinado com o Art. 287 do Código Civil Brasileiro, sem garantia real, fracionárias, ou seja, representativas de parte dos valores oriundos dos Créditos Imobiliários, incluindo, além do principal, todos os seus respectivos acessórios, juros, indenizações, eventuais prêmios de seguros e quaisquer outros acréscimos de remuneração, de mora ou penalidades, e demais encargos contratuais de responsabilidade das Devedoras, tal como acordado nos Contratos, observadas as limitações descritas na Escritura de Emissão;
- "Cedente":** Banco Bradesco S.A., acima qualificado;
- "Cessão de Créditos" ou**
"Contrato de Cessão": Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças, celebrado entre a Cedente e a Emissora em 29 de maio de 2009, pelo qual a titularidade de parte dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs são transferidos à Emissora;
- "CETIP":** 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;
- "Condições Precedentes":** Condições estabelecidas no Contrato de Cessão celebrado em 29 de maio de 2009, a serem satisfeitas pela Cedente, para completa formalização da Cessão de Créditos;
- "Conta Centralizadora"** Conta corrente nº 296660-3, Agência 3395, do Banco Bradesco S/A, de titularidade da Emissora;



- "Contrato I": Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, firmado em 27 de junho de 2008, entre o Cedente, a Barpa Empreendimentos e Participações S.A. ("Barpa") e a Supra Empreendimentos e Participações S.A. ("Supra"), por meio do qual o Cedente financiou as obras de construção do "Shopping Duque de Caxias", de interesse da Barpa e da Supra;
- "Contrato II": Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, firmado em 27 de junho de 2008, entre o Cedente e a Pargim Empreendimentos e Participações S.A. ("Pargim"), por meio do qual o Cedente financiou as obras de construção do "Shopping Duque de Caxias", de interesse da Pargim;
- "Contrato III": Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, firmado em 28 de outubro de 2008, entre o Cedente e a Construtora Sa Cavalcante Ltda ("Construtora Sa"), por meio do qual o Cedente financiou as obras de expansão do "Shopping de Praia da Costa", de interesse da Construtora Sa;
- "Contrato IV": Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, firmado em 19 de setembro de 2008, entre o Cedente e a Joinville Shopping Participações S.A. ("Joinville"), por meio do qual o Cedente financiou as obras de construção do "Joinville Shopping Center", de interesse da Joinville;
- "Contratos": Quando denominados em conjunto o Contrato I, Contrato II, Contrato III e o Contrato IV.
- "Contrato de Distribuição": Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 2ª Emissão, Séries 120ª, 121ª, 122ª e 123ª, da Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, firmado em 29 de maio de 2009, entre a Emissora e o Coordenador Líder;
- "Coobrigação" Obrigação assumida pelo Cedente, na Cessão de Créditos, pela

qual o Cedente constituiu-se coobrigado e principal pagador de todas as obrigações oriundas dos Contratos;

"Coordenador Líder" ou Banco Bradesco BBI S.A., acima qualificado;

"BBI":

Créditos Imobiliários": Créditos Imobiliários constituídos pelos Contratos firmados entre o Cedente e as Devedoras, conforme acima mencionados;

"Créditos Imobiliários Cedidos":

Parte dos Créditos Imobiliários constituídos pelos Contratos firmados entre o Cedente e as Devedoras, conforme acima mencionados, parte esta definida na Cessão de Créditos e na Escritura de CCI;

"CRIs":

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;

"CVM":

Comissão de Valores Mobiliários;

"Devedoras":

A Barpa, a Supra, a Pargim, a Construtora Sa, e a Joinville, quando denominadas em conjunto.

"Dia Útil":

Qualquer dia em que haja expediente bancário na cidade de São Paulo-SP;

"Documentos da Operação":

Quando denominados em conjunto, os Contratos, o Contrato de Cessão, a Escritura de Emissão de CCIs, o Compromisso de Subscrição, o Contrato de Distribuição, este Termo e o Boletim de Subscrição;

"Emissão":

A presente Emissão de CRI, 2ª Emissão, Série 120ª, 121ª, 122ª e 123ª;

"Emissora" ou "Cibrasec":

Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização, já qualificada no preâmbulo do presente Termo;

"Empreendimentos":

Quando denominados em conjunto os: i) Shopping Center localizado na Rodovia Washington Luiz, 2895, Duque de Caxias, Rio de Janeiro ("Shopping Duque de Caxias"); ii) Shopping Praia da Costa,



localizado na Avenida Carioca, Vila Velha, Espírito Santo ("Shopping Praia da Costa"), e iii) Joinville Shopping Center localizado na Rua Tenente Antonio João, Joinville, Santa Catarina ("Shopping Joinville");

"Escritura de Emissão de CCI's":

Escritura Particular de Emissão do Banco Bradesco S.A., através da qual foram emitidas, sob a forma escritural, fracionária e sem garantia real imobiliária, as CCI's, nos termos do § 4º do art. 18 da Lei 10.931/04;

"Garantias":

Quando mencionadas em conjunto, o Regime Fiduciário e a Coobrigação assumida pelo Bradesco;

"Instituição Custodiante":

Banco Bradesco S.A., já qualificada no preâmbulo acima;

"Investidor":

Banco Bradesco S.A., já qualificado no preâmbulo acima;

"Patrimônio Separado":

Patrimônio constituído após a instituição do regime fiduciário (i) pelas Créditos Imobiliários Cedidos e (ii) pelas Garantias vinculadas ao CRI. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio da Emissora e é destinado exclusivamente à liquidação dos CRIs da Emissão a que estiver afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais;

"Regime Fiduciário":

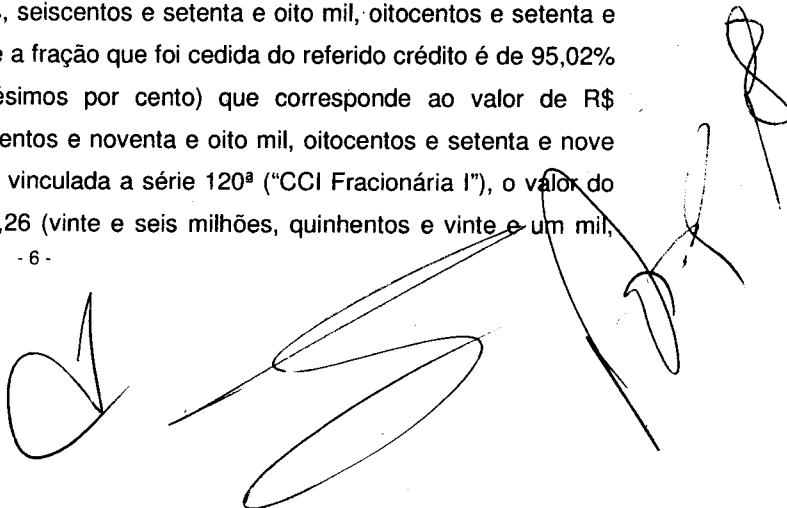
Na forma do Artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários Cedidos e as Garantias, vinculados ao presente Termo;

"Termo":

O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;

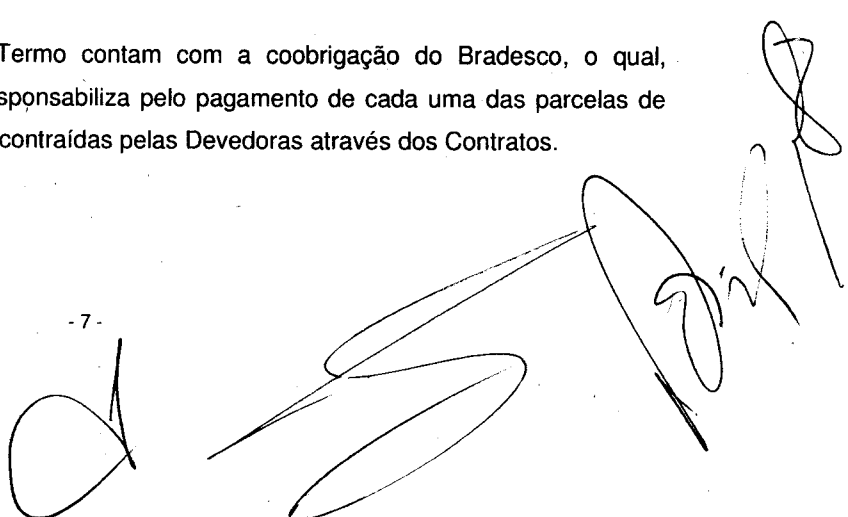
CLÁUSULA SEGUNDA: DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 2.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, a vinculação de 04 (quatro) créditos imobiliários, representados pelas CCI's, sendo que o valor do crédito da primeira delas é de R\$ 17.678.879,49 (dezesete milhões, seiscentos e setenta e oito mil, oitocentos e setenta e nove reais e quarenta e nove centavos) e a fração que foi cedida do referido crédito é de 95,02% (noventa e cinco inteiros e dois centésimos por cento) que corresponde ao valor de R\$ 16.798.879,49 (dezesseis milhões, setecentos e noventa e oito mil, oitocentos e setenta e nove reais e quarenta e nove centavos) que é vinculada a série 120ª ("CCI Fracionária I"), o valor do crédito da segunda é de R\$ 26.521.296,26 (vinte e seis milhões, quinhentos e vinte e um mil,



duzentos e noventa e seis reais e vinte e seis centavos) e a fração que foi cedida do referido crédito é de 91,30% (noventa e um inteiros e trinta centésimos por cento) que corresponde ao valor de R\$ 24.213.936,26 (vinte e quatro milhões, duzentos e treze mil, novecentos e trinta e seis reais e vinte e seis centavos) que é vinculada a série 121ª ("CCI Fracionária II"), o valor do crédito da terceira delas é de R\$ 20.499.505,41 (vinte milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, quinhentos e cinco reais e quarenta e um centavos) e a fração que foi cedida do referido crédito é de 89,19% (oitenta e nove inteiros e dezenove centésimos por cento) que corresponde ao valor de R\$ 18.285.505,41 (dezoito milhões, duzentos e oitenta e cinco mil, quinhentos e cinco reais e quarenta e um centavos) que é vinculada a série 122ª ("CCI Fracionária III"); e o valor do crédito da quarta delas é de R\$ 92.503.821,70 (noventa e dois milhões, quinhentos e três mil, oitocentos e vinte e um reais e setenta centavos) e a fração que foi cedida do referido crédito é de 34,20% (trinta e quatro inteiros e vinte centésimos por cento) que corresponde ao valor de R\$ 31.636,621,70 (trinta e um milhões, seiscentos e trinta e seis mil, seiscentos e vinte e um reais e setenta centavos) que é vinculada a série 123ª ("CCI Fracionária IV"), todas as séries da 2ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") da Cibrasec.

- 2.1.1. A titularidade das CCIs foi adquirida pela Emissora através da celebração do Contrato de Cessão.
- 2.2.1. Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo encontram-se representados por CCIs, emitidas pelo Bradesco sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/2004, através da Escritura Particular de Emissão de CCI.
- 2.2.2. A Escritura de Emissão de CCIs encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do Artigo 18 da mencionada Lei n.º 10.931/04.
- 2.2.3. As CCIs serão transferidas à Emissora mediante negociação efetuada junto à CETIP, conforme mencionado na Escritura de Emissão de CCIs.
- 2.2.4. Na condição de Instituição Custodiante, o Bradesco, nos termos do parágrafo único do art. 23 da Lei nº 10.931/2004, emitiu, nesta data, declaração atestando a incidência do registro do regime fiduciário nas mencionadas CCIs, conforme declaração na forma do **Anexo VI**.
- 2.3. As CCIs vinculadas ao presente Termo contam com a coobrigação do Bradesco, o qual, solidariamente as Devedoras, se responsabiliza pelo pagamento de cada uma das parcelas de amortização e encargos das dívidas contraídas pelas Devedoras através dos Contratos.





- 2.3.1. A coobrigação do Bradesco foi formalizada quando da cessão dos Créditos Imobiliários Cedidos à Emissora, nos termos da Cláusula Quarta do Contrato de Cessão, bem como nos termos da Cláusula Segunda da Escritura de Emissão de CCIs.
- 2.3.2. A Cibrasec adquiriu através do Contrato de Cessão apenas o percentual dos Créditos Imobiliários que correspondem ao montante do crédito já liberado/desembolsado pelo Bradesco, sendo referido crédito representado por CCIs Fracionárias correspondentes ao referido percentual do crédito já desembolsado. Esses percentuais estão devidamente descritos na Escritura de CCI.
- 2.3.2.1 O percentual dos Créditos Imobiliários ainda não liberado pelo Bradesco não foi objeto cessão através do Contrato de Cessão e portanto não integra o patrimônio separado desta Emissão.
- 2.3.2.2 Quanto aos valores ainda não desembolsados pelo Cedente conforme estabelecido nos Contratos serão concedidos as Devedoras através de parcelas mensais estabelecidas nos cronogramas de desembolso constantes dos Quadros Resumo dos Contratos e mediante a comprovação de percentual de obra executado apurado por medições mensais, tudo conforme estabelecido nos Contratos.
- 2.3.2.3 De acordo com os cronogramas mencionados no item 2.3.2.2 acima, ainda existem parcelas a serem liberadas pelo Bradesco às Devedoras. As obrigações relativas as liberações, tanto as de desembolso por parte do Bradesco quanto as obrigações das Devedoras estabelecidas nos Contratos permanecem inalteradas.

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

- 3.1.1. O CRI emitido pela 120ª Série, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários relacionados no item 1 do **Anexo I** deste Termo, possui as seguintes características:
- a) Emissão: 2ª Emissão;
 - b) Série: 120ª;
 - c) Quantidade de CRI: 1 (um);
 - d) Valor Global da Série: R\$ 16.798.879,49 (dezesseis milhões, setecentos e noventa e oito mil, oitocentos e setenta e nove reais e quarenta e nove centavos);
 - e) Valor Nominal Unitário: R\$ 16.798.879,49 (dezesseis milhões, setecentos e noventa e oito mil, oitocentos e setenta e nove reais e quarenta e nove centavos);
 - f) Remuneração: juros efetivos de 10,80% (dez inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano;
 - g) Atualização Monetária: índice de correção básica dos depósitos de poupança, que atualmente utiliza-se da Taxa Referencial – TR (“TR”) mensal, sempre do dia 1º de cada mês,



relativa ao período compreendido entre o dia 1º do próprio mês de competência e o dia 1º do mês subsequente;

- h) Periodicidade de Pagamento dos Juros e Amortização: Mensal, observado o Período de Carência;
- i) Regime Fiduciário: Sim;
- j) Garantia Flutuante: Não;
- k) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
- l) Data de Emissão: 29 de maio de 2009;
- m) Data do primeiro vencimento: 01 de fevereiro de 2011;
- n) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- o) Data de Vencimento final: 01 de janeiro de 2019;
- p) Taxa de Amortização: de acordo com o **Anexo II** do presente Termo.
- q) Lastro: CCI Fracionária I, conforme acima definida.
- r) Período de Carência de Amortização de Principal: até a data do primeiro pagamento acima mencionado, ou seja, 01/02/2011.

3.1.2. O CRI emitido pela 121ª Série, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários relacionados no item 2 do **Anexo I** deste Termo, possui as seguintes características:

- a) Emissão: 2ª Emissão;
- b) Série: 121ª;
- c) Quantidade de CRI: 1 (um);
- d) Valor Global da Série: R\$ 24.213.936,26 (vinte e quatro milhões, duzentos e treze mil, novecentos e trinta e seis reais e vinte e seis centavos);
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 24.213.936,26 (vinte e quatro milhões, duzentos e treze mil, novecentos e trinta e seis reais e vinte e seis centavos);
- f) Remuneração: juros efetivos de 10,80% (dez inteiros e oitenta centésimos por cento ao ano);
- g) Atualização Monetária: índice de correção básica dos depósitos de poupança, que atualmente utiliza-se da Taxa Referencial – TR (“TR”) mensal, sempre do dia 1º de cada mês, relativa ao período compreendido entre o dia 1º do próprio mês de competência e o dia 1º do mês subsequente;
- h) Periodicidade de Pagamento de Juros e Amortização: Mensal, observado o Período de Carência;
- i) Regime Fiduciário: Sim;
- j) Garantia Flutuante: Não;
- k) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
- l) Data de Emissão: 29 de maio de 2009;
- m) Data do primeiro vencimento: 01 de fevereiro de 2011;

- n) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- o) Data de Vencimento final: 01 de janeiro de 2019;
- p) Taxa de Amortização: de acordo com o **Anexo III** do presente Termo.
- q) Lastró: CCI Fracionária II, conforme acima definida.
- r) Período de Carência de Amortização de Principal: até a data do primeiro pagamento acima mencionado, ou seja, 01/02/2011.

3.1.3. O CRI emitido pela 122ª Série, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários relacionados no item 3 do **Anexo I** deste Termo, possui as seguintes características:

- a) Emissão: 2ª Emissão;
- b) Série: 122ª;
- c) Quantidade de CRI: 1 (um);
- d) Valor Global da Série: R\$ 18.030.347,33 (dezoito milhões, trinta mil, trezentos e quarenta e sete reais e trinta e três centavos);
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 18.030.347,33 (dezoito milhões, trinta mil, trezentos e quarenta e sete reais e trinta e três centavos);
- f) Remuneração: juros efetivos de 16,00% (dezesesseis inteiros por cento) ao ano;
- g) Atualização Monetária: índice de correção básica dos depósitos de poupança, que atualmente utiliza-se da Taxa Referencial – TR (“TR”) mensal, sempre do dia 1º de cada mês, relativa ao período compreendido entre o dia 1º do próprio mês de competência e o dia 1º do mês subsequente;
- h) Periodicidade de Pagamento dos Juros e Amortização: Mensal, observado o Período de Carência;
- i) Regime Fiduciário: Sim;
- j) Garantia Flutuante: Não;
- k) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
- l) Data de Emissão: 29 de maio de 2009;
- m) Data do primeiro vencimento: 01 de agosto de 2009;
- n) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- o) Data de Vencimento final: 01 de novembro de 2013;
- p) Taxa de Amortização: de acordo com o **Anexo IV** do presente Termo.
- q) Lastró: CCI Fracionária III, conforme acima definida.
- r) Período de Carência de Juros e Amortização de Principal: até a data do primeiro pagamento acima mencionado, ou seja, 01/08/2009.

3.1.4. O CRI emitido pela 123ª Série, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários relacionados no item 4 do **Anexo I** deste Termo, possui as seguintes características:

- a) Emissão: 2ª Emissão;
 - b) Série: 123ª;
 - c) Quantidade de CRI: 1 (um);
 - d) Valor Global da Série: R\$ 31.551.253,73 (trinta e um milhões, quinhentos e cinquenta e um mil, duzentos e cinquenta e três reais e setenta e três centavos);
 - e) Valor Nominal Unitário: R\$ 31.551.253,73 (trinta e um milhões, quinhentos e cinquenta e um mil, duzentos e cinquenta e três reais e setenta e três centavos);
 - f) Remuneração: juros efetivos de 11,00% (onze inteiros por cento) ao ano;
 - g) Atualização Monetária: índice de correção básica dos depósitos de poupança, que atualmente utiliza-se da Taxa Referencial – TR (“TR”) mensal, sempre do dia 1º de cada mês, relativa ao período compreendido entre o dia 1º do próprio mês de competência e o dia 1º do mês subsequente;
 - h) Periodicidade de Pagamento dos Juros e Amortização: Mensal, observado o Período de Carência;
 - i) Regime Fiduciário: Sim;
 - j) Garantia Flutuante: Não;
 - k) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
 - l) Data de Emissão: 29 de maio de 2009;
 - m) Data do primeiro vencimento: 01 de maio de 2010;
 - n) Local de Emissão: São Paulo, SP;
 - o) Data de Vencimento final: 01 de outubro de 2027;
 - p) Taxa de Amortização: de acordo com o **Anexo V** do presente Termo.
 - q) Lastro: CCI Fracionária IV, conforme acima definida.
 - r) Período de Carência de Juros e Amortização de Principal: até a data do primeiro pagamento acima mencionado, ou seja, 01/05/2012.
- 3.2. Os CRIs serão registrados para negociação na CETIP e serão distribuídos com a intermediação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.
- 3.3. Os CRIs poderão ser colocados junto ao Investidor com ágio ou deságio sobre o seu valor nominal.
- 3.4. Considerando que os CRIs serão totalmente subscritos e integralizados, 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.



3.5. Na hipótese da concessão da dispensa de oferta pública dos CRIs, de que trata o inciso II, art. 5º, da Instrução CVM 400/2003, eventual negociação dos CRIs 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.

3.5.1. Nos termos da Instrução CVM 400/2003, o disposto nesta cláusula não se aplica à hipótese de venda privada dos CRIs para um único investidor qualificado. Nesta hipótese, tendo em vista o disposto na cláusula 10.2 "f", o Banco Bradesco S.A. será responsável por entregar cópias do Contrato de Cessão e da Escritura de Emissão de CCI ao novo Investidor e ao Agente Fiduciário.

CLÁUSULA QUARTA: DA INTEGRALIZAÇÃO DO CRI

4.1. Os CRIs serão integralizados em moeda corrente nacional e em uma única parcela, na data da respectiva subscrição, de acordo com o preço unitário diário dos CRIs.

4.2. A integralização dos CRIs serão realizadas via CETIP, ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

CLÁUSULA QUINTA: DOS CÁLCULOS DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, DOS JUROS E DA AMORTIZAÇÃO

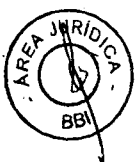
5.1.1 Cálculo do saldo devedor unitário dos CRIs, com atualização monetária:

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

SDa = Valor Nominal unitário do CRI, atualizado para a Data de Aniversário no mês atual, antes da amortização correspondente ao mês atual, calculado com 02 (duas) casas decimais, com arredondamento;

SD = Valor Nominal unitário do CRI relativo ao mês de emissão ou mês anterior ao da atualização a aplicar, antes da amortização correspondente ao mês atual, calculado com 02 (duas) casas decimais, com arredondamento;

C = Fator resultante do produtório das TR's utilizadas, calculado com 08 (oito) casas decimais, com 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 Base, incorporação de juros ou última amortização, se houver, e a data de atualização, pagamento ou vencimento;
- TR_k = Taxas Referenciais (TR's) referentes à Data Base¹, divulgadas pelo Banco Central do Brasil entre a Data Base¹, última amortização ou incorporação, se houver, e a data de atualização, pagamento ou vencimento;
- dut = Número total de dias úteis do período de vigência da TR_k .
- dup = Número total de dias úteis entre a Data Base¹ ou a Data de Aniversário mensal anterior e a data de atualização.

5.1.2 Cálculo dos Juros:

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

J = Valor unitário dos juros acumulados na data de atualização. Valor em reais, calculado com 02 (duas) casas decimais, com arredondamento;

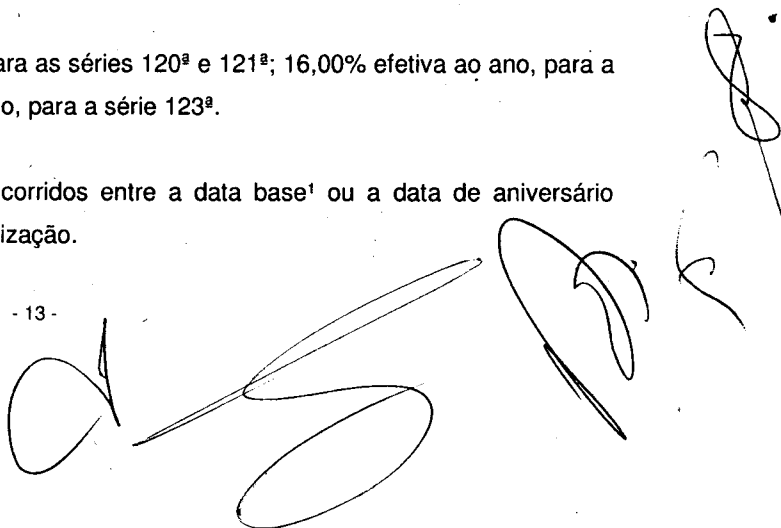
SDa = conforme definido acima, sub-cláusula 5.1.;

$Fator de Juros$ = Fator de juros fixos calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir.

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

i = 10,80% efetiva ao ano, para as séries 120^a e 121^a; 16,00% efetiva ao ano, para a série 122^a e 11,00% efetiva ao ano, para a série 123^a.

dcp = Número de dias corridos entre a data base¹ ou a data de aniversário mensal anterior e a data de atualização.





$dct =$ Número de dias corridos existente entre a data base e a primeira data de aniversário, ou entre a data de aniversário mensal anterior e o próxima data de aniversário.

1- A Data Base é o dia 01 de junho de 2009.

5.1.3 Cálculo da Amortização mensal:

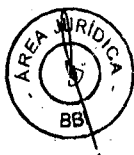
$$AM_i = \left[SDa \times \left(\frac{Ta}{100} \right) \right], \text{ onde:}$$

$AM_i =$ Valor unitário da i -ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 02 (duas) casas decimais, com arredondamento;

$SDa =$ conforme definido acima, sub-cláusula 5.1.

$Ta =$ Taxa fixa definida para amortização, expressa em percentual, com 10 (dez) casas decimais de acordo com as tabelas dos **Anexos II a V**.

- 5.1.4 Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRIs 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.
- 5.1.5 Sempre que o dia do mês correspondente à data de aniversário dos CRIs não seja um Dia Útil, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRIs 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 aos CRIs sempre decorra um Dia Útil.
- 5.1.6 A prorrogação prevista no item 5.1.5 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 aos CRIs.
- 5.1.7 Se a TR for extinta ou deixar de ser o índice aplicável aos depósitos de poupança, os valores devidos nos termos do presente Termo passarão a ser atualizados pelo índice que vier a ser usado para a atualização da Caderneta de Poupança Livre (pessoa física). No caso de extinção da Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), adotar-se-á, como parâmetro de atualização das parcelas, o investimento que vier a 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.

- 5.1.8 A TR a ser utilizada para atualização monetária dos valores devidos nos termos do presente Termo será sempre a do 01 de cada mês, "Data de Aniversário" do ativo, mesmo naqueles em que essa data não recaia em Dia Útil.
- 5.1.9 Para os fins deste Termo, considera-se "Data de Aniversário" o dia 01 de cada mês.

CLÁUSULA SEXTA: DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO

- 6.1. Ocorrendo o resgate antecipado dos Créditos Imobiliários Cedidos, a Emissora promoverá a amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado dos CRIs vinculados ao presente Termo.
- 6.2. A amortização extraordinária dos CRIs serão efetuadas sob a supervisão do Agente Fiduciário, e alcançará, exclusivamente, o CRI ao qual estiverem vinculados os Créditos Imobiliários Cedidos que tiverem sido resgatados antecipadamente pelas Devedoras. No caso de amortização extraordinária parcial, uma nova tabela de pagamentos de juros e amortização, com os valores alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada ao Agente Fiduciário e à CETIP.
- 6.3. A amortização extraordinária dos CRIs serão efetuadas pela Emissora (i) no prazo de 2 (dois) dias a contar do recebimento dos recursos pela Emissora, em se tratando de liquidação antecipada total, ou (ii) no mês subsequente à ocorrência do evento, nada data de pagamento da amortização ordinária programada, em se tratando de liquidação antecipada parcial. Em ambos os casos, a amortização extraordinária será previamente informada ao Agente Fiduciário.
- 6.4. Todas as multas e encargos devidos pelas Devedoras, na hipótese de amortização extraordinária ou resgate antecipado, serão repassados integralmente ao Investidor.

CLÁUSULA SÉTIMA: DAS OBRIGAÇÕES DA EMISSORA, DO CEDENTE E DO COORDENADOR LÍDER

- 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 dos CRIs e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o décimo quinto dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRIs.

7.2.1 O referido relatório mensal deverá incluir:

- a) data de emissão do CRI;
- b) saldo devedor do CRI;
- c) critério de correção do CRI;
- d) valor pago aos titulares do CRI no mês;
- e) data de vencimento final do CRI;
- f) valor recebido das Devedoras; e
- g) saldo devedor dos Créditos Imobiliários Cedidos com data base do último dia do mês de referência.

7.2.2 Os referidos relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

7.3. Desde que previamente solicitado pelo Agente Fiduciário, a Emissora compromete-se, na data do pagamento do valor da Cessão dos Créditos, a informar ao Agente Fiduciário o atendimento das Condições Precedentes estabelecidas no item 3.4 do Contrato de Cessão ou a dispensa pelo Investidor do CRI de uma ou mais Condições Precedentes na referida data.

7.3.1 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.

7.4. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos titulares dos CRIs, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRIs, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência



- de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos titulares dos CRIs.
- 7.5. A Emissora obriga-se a fornecer aos titulares dos CRIs, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários Cedidos.
- 7.6. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários continuarão sendo exercidas pelo Cedente, sendo de sua responsabilidade as seguintes atribuições:
- a. controlar a evolução da dívida de responsabilidade das Devedoras, observadas as condições estabelecidas nos Contratos;
 - b. apurar e informar as Devedoras, mensalmente, o valor das parcelas devidas;
 - c. receber as prestações devidas pelas Devedoras, nos termos dos Contratos firmados, creditando, mensalmente, na Conta Vinculada, ou seja, na conta corrente nº 296660-3, de titularidade da Emissora, mantida na Agência nº 3395 do Banco Bradesco S.A., o valor total das parcelas arrecadadas;
 - d. diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, usando da necessária diligência no acompanhamento das ações judiciais, em todos os seus trâmites até o final, em qualquer instância, foro ou tribunal;
 - e. informar a Emissora e ao Agente Fiduciário quando da quitação das Devedoras dos valores devidos; e
 - f. inserir as informações relacionadas à execução das tarefas previstas neste subitem em relatório a ser encaminhado ao Agente fiduciário responsável pela fiscalização do patrimônio separado resultante dos CRIs.
- 7.7. 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 registradas na Cetip, bem como (ii) que permanece sob sua custódia o Termo de Securitização.
- 7.8. As obrigações do Coordenador Líder estão previstas no Contrato de Distribuição.



CLÁUSULA OITAVA: DAS GARANTIAS

- 8.1. Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários Cedidos, as quais cobrem as obrigações totais dos CRIs perante os respectivos titulares:
- a) Regime Fiduciário; e
 - b) Coobrigação do Banco Bradesco S.A., assumida nos termos do Contrato de Cessão, no pagamento das parcelas de responsabilidade das Devedoras.
- 8.2 Em razão da coobrigação mencionada no item anterior, o crédito das prestações devidas (de acordo com a porcentagem estabelecida nas CCIs) pelas Devedoras em cada mês de competência, conforme previsto na alínea "c" do item 7.6 deste Termo será efetuado pelo valor total da arrecadação prevista para o mês, independentemente de sua efetiva arrecadação junto as Devedoras.
- 8.2.1 Eventuais garantias reais imobiliárias existentes para os Créditos Imobiliários Cedidos não integram a operação de cessão de créditos, não estando, assim, vinculadas como garantia dos CRIs desta emissão, os quais contam apenas com a garantia fidejussória representada pela coobrigação do Bradesco.

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 Cedidos vinculados ao presente Termo, constituindo referidos Créditos Imobiliários Cedidos lastro para a emissão do CRI.
- 9.2. Os Créditos Imobiliários Cedidos e as Garantias sob regime fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio da Emissora, até que se complete o resgate dos CRIs.
- 9.3 Na forma do Artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários Cedidos 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 aos CRIs, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.
- 9.4 A Emissora administrará ordinariamente, por si ou através da Cedente, 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 Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM 414/04, a Emissora declara que:

- a) a custódia dos Créditos Imobiliários Cedidos, envolvendo a guarda e conservação dos documentos que lhes dão origem, será realizada pelo Cedente;
- b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão compartilhadas pela Emissora e pelo Cedente, cabendo:

b.1) À Emissora: (i) o controle da evolução das CCTs; e (ii) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante anuência expressa do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação de garantias;

b.2) Ao Cedente: (i) a emissão e envio, as Devedoras, dos boletos correspondentes às prestações mensais dos Créditos Imobiliários; (ii) a cobrança, administrativa ou judicial, dos Créditos Imobiliários em atraso; (iii) o crédito, na Conta Centralizadora da arrecadação, nos prazos e condições previstas no Contrato de Cessão (a) dos recursos correspondentes às prestações mensais pagas pelas Devedoras; (b) do complemento devido em razão da obrigação assumida na cessão dos Créditos Imobiliários, correspondente ao valor das parcelas de responsabilidade das Devedoras, não pagas no mês de competência; e (c) de quaisquer outros valores que o Cedente, por qualquer motivo, venha a receber, relativos aos Créditos Imobiliários cedidos, inclusive os relativos a indenizações por sinistro ou pagamentos antecipados; (iv) a prestação de informações relacionadas à execução dessas tarefas, para serem inseridas pela Emissora no relatório mensal a que se refere o item 7.2.1 deste Termo e (v) o desembolso dos valores mencionados nos Contratos e devidos às Devedoras, conforme mencionado nos itens 2.3.2.2 e 2.3.2.3 acima.

9.6 Os CRIs não contam com garantia fidejussória da Emissora, razão pela qual o pagamento das obrigações deles decorrentes dependerá, exclusivamente, da regularidade com que forem pagos os Créditos Imobiliários Cedidos pelas Devedoras e do cumprimento da obrigação assumida pelo Cedente; a Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo.





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 dos CRIs, o Agente Fiduciário, declara:

a) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;

b) aceitar integralmente o presente Termo, todas as suas cláusulas e condições;

c) 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;

d) 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, e;

e) estar ciente da Circular nº 1.832/90 do Banco Central do Brasil e demais disposições legais em vigor; e

f) ter analisado, diligentemente, o presente Termo de Securitização com a Emissão, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora, sendo certo que o Agente Fiduciário terá acesso ao Contrato de Cessão, a Escritura de Emissão de CCI e aos Contratos em até 05 (cinco) dias a contar da assinatura do presente e que os referidos documentos foram analisados pelo investidor e encontram-se em posse do Banco Bradesco S.A; e

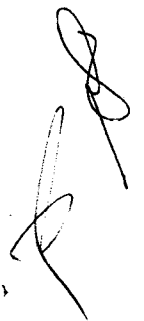
10.2.1 Para fins da declaração disposto na alínea (d) e (e) do item 10.2 anterior, fica certo e acordado entre as partes que o patrimônio líquido do Banco Bradesco S.A., (Coobrigado), com base nas Demonstrações Financeiras Padronizadas - DFP disponibilizadas na Comissão de Valores Mobiliárias em 31 de março de 2009 é de R\$ 35.306.357.000,00.

10.3. 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 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) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, nos CRIs, ressalvado o disposto na cláusula 10.2 "f" do Termo de Securitização;
- g) manter atualizada a relação de titulares dos CRIs e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- h) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRIs, bem como à realização dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- i) notificar os titulares dos CRIs, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado a partir da ocorrência de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações atinentes ao presente Termo;
- j) 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;
- k) calcular diariamente o valor unitário dos CRIs, disponibilizando-o aos titulares dos CRIs, à Emissora e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;

- l) verificar com o banco mandatário, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRIs, conforme estipulado no presente Termo; e
- m) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de quitação dos CRIs em circulação à época e extinção do Regime Fiduciário.
- 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 dos CRIs, no valor total de R\$ 7.279,00 (sete mil, duzentos e setenta e nove reais), a ser paga no prazo de 10 (dez) dias contados a partir da data de assinatura do presente Termo; e parcelas semestrais, no valor total de R\$ 7.338,00 (sete mil, trezentos e trinta e oito reais), 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 subsequentes.
- 10.4.1. Os valores devidos ao Agente Fiduciário mencionados no item 10.4 serão atualizados a partir de 01 de junho de 2.009 até a data do respectivo pagamento pelo mesmo índice de atualização monetária dos CRIs, adotando-se ainda os mesmos critérios de substituição do referido índice, conforme previsto neste Termo.
- 10.5 Todos os custos mencionados no item 10.4 e subitens serão pagos pela Emissora com recursos oriundos do Patrimônio Separado.
- 10.6 Sobre os valores em atraso, devidos pela Emissora ao Agente Fiduciário, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento), bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis* se necessário.
- 10.7 Nos valores devidos ao Agente Fiduciário, mencionados neste item 10.4 e seus subitens, já estão incluídos todos os impostos, tais como Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS ou outros); PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social); Cofins (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social); CSLL (Contribuição Social Sobre Lucro Líquido) e IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte).
- 10.8 A remuneração definida neste item continuará sendo devida mesmo após o vencimento dos CRIs, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada.
- 10.9 A parcela de implantação será paga pela Emissora, em nome, por conta e ordem do Agente





Fiduciário, à OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.150.453/0001-20.

10.10 A remuneração referida no item 10.4 e seus subitens não inclui as despesas mencionadas na Cláusula Décima Quarta a seguir.

10.11 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.

10.12 O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a) pelo voto de dois terços dos titulares dos CRIs;
- 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.

10.13 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.

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

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

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 Cedidos, ou sua liquidação na hipótese em que a assembléia geral venha deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado.

11.2 Em até 05 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio

