

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI
DA 132ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA**

CIBRASEC – COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

COMPANHIA ABERTA

CNPJ/MF Nº 02.105.040/0001-23



0007850




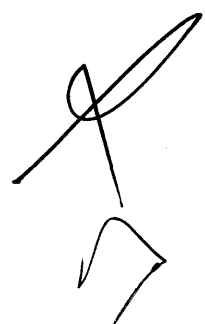
05 de maio de 2010

[Handwritten signatures]



ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES	04
CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	11
CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DO CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	12
CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DO CRI	14
CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULOS DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO	14
CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DO CRI	17
CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	18
CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS	19
CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	22
CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO	23
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE	27
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	28
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: ASSEMBLÉIA GERAL	29
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E CRONOLOGIA DE PAGAMENTOS DO CRI	30
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	32
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: PUBLICIDADE	35
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: REGISTRO DO TERMO	35
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: RISCOS	35
CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DISPOSIÇÕES GERAIS	39
CLÁUSULA VIGÉSIMA: NOTIFICAÇÕES	40
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: DA SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS	40



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I – PARTES



Pelo presente instrumento particular:

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

BANCO BRADESCO S.A., com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social por seus representantes legais ao final assinados (adiante designado simplesmente como “Bradesco” ou “Investidor”); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 500, Bloco 13 – grupo 205, Barra da Tijuca, neste ato devidamente representada, na forma de seu Estatuto Social (adiante designado simplesmente como “Agente Fiduciário”).

Firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários (“Termo”), para vincular os Créditos Imobiliários representados pelas Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da 2ª emissão, 132ª série, da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/1997 e demais legislações aplicáveis.

ASSESSORIA JURIDICA
CIBRASEC

II – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

Agente Fiduciário: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada.

Alienação Fiduciária: Alienação Fiduciária incidente sobre os 186 (cento e oitenta e seis) Imóveis objeto dos Contratos de Compra e Venda (tal como definidos abaixo) constituída nos termos da Lei 9.514/97, pelos Devedores através dos referidos contratos, sendo que 60% (sessenta por cento) desta garantia estão em fase de constituição em favor da Scopel SPE-01 Empreendimentos Ltda. e os outros 40% (quarenta por cento) em favor da Jd. Regina Empreendimento Imobiliários Ltda. (tal como definida abaixo), como garantia do pagamento dos respectivos Créditos Imobiliários. A Emissora, como Cessionária dos Créditos Imobiliários, faz jus a tais garantias, que foram a ela transferidas em razão do Contrato de Cessão (tal como definido abaixo), sendo que a formalização da cessão da Alienação Fiduciária dar-se-á, também, por meio da transferência das CCI, junto à CETIP, nos termos do §1º, artigo 22, da Lei 10.931/04. Na data da Emissão. Alienação Fiduciária aqui referida está em fase de registro nas respectivas matrículas dos Imóveis.

Aquisição Compulsória: Obrigação assumida pelas Cedentes e pela Fiadora e Coobrigada (tal como definida abaixo) de adquirir cada um dos Créditos Imobiliários cedidos, pelo valor do seu respectivo saldo devedor, projetado conforme o Anexo II do Contrato de Cessão (reproduzido, no que é pertinente, no Anexo V deste Termo), nos casos em que ocorrerem os “Eventos de Aquisição Compulsória” (tal como definido abaixo),

nos termos e condições contemplados na cláusula 4.5 e seguintes do referido contrato.

CCI: 372 (trezentas e setenta e duas) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias, emitidas pelas Cedentes, cada qual quanto a sua participação nos Créditos, sob a forma escritural, nos termos do §3º, artigo 18, da Lei nº 10.931/2004, representativas dos Créditos Imobiliários, contando com a garantia real consistente de Alienação Fiduciária.

Cedentes: **Jd. Regina Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 58.123.308/0001-04, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Alameda Lorena, nº 1304, 2º andar, cj. 209, Jd. Paulista, como titular de 40% (quarenta por cento) dos Créditos Imobiliários e **Scopel SPE-01 Empreendimento Imobiliário Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.159.709/0001-50, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, nº 2.134, como titular de 60% (sessenta por cento) dos Créditos Imobiliários.

Cessão Fiduciária: Cessão fiduciária de parte dos Créditos Imobiliários cedidos pelas Cedentes em favor da Emissora, constituída nos termos da Lei 9.514/97, como garantia da manutenção do fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, nos termos da cláusula 7 e seguintes do Contrato de Cessão. Nos termos da cláusula 7.1 do Contrato de Cessão, foi feita a Cessão Fiduciária de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários, tal como definidos no Anexo III do Contrato de Cessão, reproduzido, no que é pertinente, no Anexo VI deste Termo, sendo certo que o mecanismo para recebimento e eventual devolução destes valores às Cedentes encontram-se abaixo descritos na cláusula 8.2.2. deste Termo.

Cessão Plena: Cessão Plena de 80% (oitenta por cento) dos Créditos Imobiliários, tais como perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo II do Contrato de Cessão, ou seja, atualizados mensalmente, utilizando-se

como base o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE") de dois meses anteriores ao do vencimento das parcelas. O referido anexo está reproduzido, no que é pertinente, no Anexo V deste Termo.

CETIP: CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar.

Código Civil: Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alterações posteriores.

Condições Precedentes: Condições previstas nas alíneas "a", "c", "e", "g", "i", "k" e "m" da cláusula 3.3 do Contrato de Cessão, conforme Anexo VII deste Termo, cujo atendimento cumulativo é requisito para a liberação de parte do Valor da Cessão (tal como definido abaixo), qual seja, da parcela prevista no item (a) da cláusula 2.1.3. do Contrato de Cessão.

Conta Centralizadora: Conta corrente nº 296.652-2, Agência 3395, Banco Bradesco S/A., de titularidade da Emissora, ou outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito, na qual os Créditos Imobiliários serão recebidos.

Contrato de Cessão: O "Instrumento Particular de Cessão de Recebíveis" firmado em 05 de maio de 2010, entre a Emissora, na qualidade de Cessionária, e as Cedentes, tendo figurado a Scopel Desenvolvimento Urbano S/A como Fiadora e Coobrigada, por meio do qual os Créditos Imobiliários e as CCI que os representam, dentre outras avenças, foram cedidos pelas Cedentes à Emissora, que ficará investida no direito de cobrar e receber as prestações que se vencerem a partir do mês de junho de 2010. No referido Contrato de Cessão, estabeleceu-se que as Cedentes estarão obrigadas a sempre propiciar, e a Fiadora e Coobrigada está obrigada a assegurar, o recebimento dos Créditos



Imobiliários, tal como descritos no Anexo II do Contrato de Cessão, aqui reproduzido, no que é pertinente.

Contratos de Compra e Venda: 186 (cento e oitenta e seis) “Contratos Particulares de Escritura de Compra e Venda de Imóvel, com Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia de Pagamento e Outras Avenças” por meio do quais foi formalizada a comercialização dos Imóveis, firmados entre a Jd. Regina, na qualidade de proprietária de cada um dos Imóveis e Credora Fiduciária, a Scopel SPE-01, na qualidade de Empreendedora e Credora Fiduciária, e os Devedores.

Créditos Imobiliários Cedidos

Fiduciariamente: 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários, tal como descrito no Anexo III do Contrato de Cessão (Anexo VI do Termo). Esse percentual dos Créditos Imobiliários foi cedido fiduciariamente pelas Cedentes em favor da Emissora, nos termos da cláusula sétima do Contrato de Cessão e nos termos da cláusula 8.2.2., em garantia da manutenção do fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, previsto do Anexo II do Contrato de Cessão (Anexo V deste Termo).

Créditos Imobiliários Cedidos

Plenamente: 80% (oitenta por cento) dos Créditos Imobiliários, tal como descrito no Anexo II do Contrato de Cessão (Anexo V do Termo).

Créditos Imobiliários: Todas as prestações mensais (principal e juros remuneratórios), perfeitamente descritas e caracterizadas no Anexo I do Contrato de Cessão (Anexo IV do Termo), calculadas sobre o saldo devedor dos Contratos de Compra e Venda, tal como descritas no Anexo II do Contrato de Cessão (Anexo V deste Termo). Os Créditos Imobiliários são representados pelas CCI fracionárias, que, somadas, abrangem 100% (cem por cento) de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Devedores, ou aqueles titulados pelas Cedentes, por força dos Contratos de compra e Venda, incluindo os respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas,

penalidades, indenizações (contratuais, de seguros, de desapropriação total ou parcial dos Imóveis etc.), seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Compra e Venda.

CRI: O CRI da 132ª Série desta Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários; títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados nos 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.

Data de Emissão: 05 de maio de 2010.

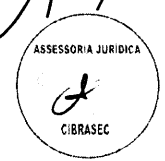

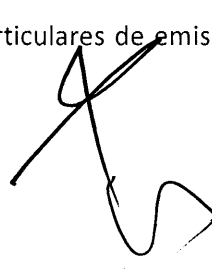
Devedores: Pessoas físicas ou jurídicas compradoras dos Imóveis por meio da celebração dos Contratos de Compra e Venda, responsáveis pelo pagamento dos Créditos Imobiliários.

Dia Útil: Todo e qualquer dia em que haja expediente bancário no Município de São Paulo, SP.

Emissão: A presente 2ª emissão, 132ª Série de CRI da Emissora.

Empreendimento: Loteamento denominado "Portal Nova Cidade", aprovado pelo GRAPROHAB por meio do Certificado nº 207/2008 de 01/07/200 e objeto da matrícula 1.503 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Botucatu, com área de 6,00 alqueires ou 145.000,00 metros quadrados, localizado na Rua Ulisses Rossi Grassi, Anexo Vila Cani, Município e Comarca de Botucatu, Estado de São Paulo, atualmente com 18,89% (dezoito inteiros e oitenta e nove décimos) das obras de infra-estrutura concluída. O status da obra do Empreendimento foi medido em 23/04/2010 pela Dexter Engenharia Fiscalização e Auditoria, de acordo com o relatório aqui anexado na forma do Anexo VIII.

Escrituras de Emissão de CCI: "6 (seis) Instrumentos Particulares de emissão de Cédulas de Crédito



Imobiliário Fracionárias com Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural”, todos datados de abril de 2010, sendo 3 (três) deles para a emissão das CCI representativas da fração do Crédito e da Garantia Real que competiam à Scopel SPE-01 e 3 (três) delas para a emissão das CCI representativas da fração do Crédito e da Garantia Real que competiam à Jd. Regina.

Eventos de Aquisição

Compulsória:

A Fiadora e Coobrigada e as Cedentes nos termos do Contrato de Cessão se obrigaram a adquirir (“Aquisição Compulsória”) cada um dos Contratos de Compra e Venda: (i) que não preencham as condições estabelecidas no Contrato de Cessão e em seus anexos; (ii) nos quais se tenha verificado a mora reiterada dos respectivos Devedores, assim considerada a falta de pagamento de 03 (três) prestações consecutivas, admitida a tolerância de 10 (dez) dias, a contar da data do vencimento da segunda delas; (iii) em que o Devedor do respectivo Contrato de Venda e Compra venha a questionar, em juízo, qualquer cláusula do seu respectivo contrato, especialmente, mas não se limitando, às cláusulas referentes às condições financeiras do Contrato de Compra e Venda; (iv) no qual o Devedor tenha, de qualquer forma, se manifestado a favor da rescisão do seu Contrato de Compra e Venda, por qualquer que seja o motivo; (v) no qual exista, ou venha a existir qualquer ação judicial envolvendo os Contratos de Compra e Venda, os Créditos Imobiliários e/ou os Imóveis, incluindo, mas não se limitando, a ações judiciais de cobrança de quotas condominiais e/ou de tributos imobiliários; (vi) que venham a registrar sinistro de morte e invalidez permanente e que não tiverem, por qualquer razão, cobertura securitária para esse risco, vigente na data da cessão do crédito; (vii) nos quais os Imóveis objeto da garantia venham a perecer, sem qualquer tipo de substituição, reforço ou indenização à Cessionária; (viii) nos quais haja recusa, pela seguradora, a qualquer tempo, de pagamento de sinistros de morte ou invalidez permanente dos Devedores, por

qualquer motivo ou nos quais a morte ou invalidez permanente dos Devedores venha a gerar inadimplemento de mais de 3 (três) prestações consecutivas; e/ou (ix) na hipótese prevista na cláusula 9.1.2. do Contrato de Cessão. Nos termos da cláusula 3.3.2.2 do Contrato de Cessão, as Cedentes e a Fiadora e Coobrigada se obrigaram a realizar a Aquisição Compulsória de todos os Créditos caso as Condições Precedentes e as Obrigações das Cedentes não sejam cumpridas em até 90 (noventa) dias contados da data de assinatura do Contrato de Cessão, ou seja, até o dia 03/08/2010.

Fiança e Coobrigação:

Fiança e Coobrigação prestadas pela Fiadora e Coobrigada e pelas Cedentes, nos termos da cláusula quarta e seguintes do Contrato de Cessão, em favor da Emissora, para garantir o cumprimento das obrigações assumidas pelas Cedentes no Contrato de Cessão, bem como para garantir as obrigações dos Devedores assumidas nos Contratos de Compra e Venda.

Fiadora e Coobrigada:

Scopel Desenvolvimento Urbano Ltda com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Estados, 2134, Jardim América, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.339.221/0001-38.

Garantias:

Quando mencionadas em conjunto, (i) o Regime Fiduciário, (ii) a Alienação Fiduciária, (iii) Cessão Fiduciária e (iv) a Fiança e Coobrigação.

IPCA/IBGE:

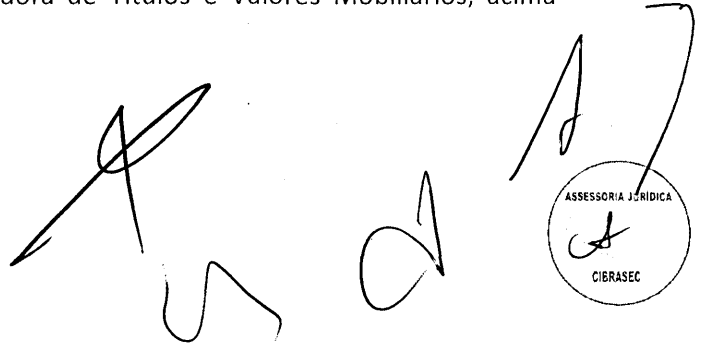
Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE")

Imóveis:

Os 186 (cento e oitenta e seis) Lotes que constituem as unidades imobiliárias do Empreendimento, objeto dos Contratos de Compra e Venda celebrados entre as Cedentes e os Devedores, conforme descritos no Anexo III deste Termo.

Instituição Custodiante:

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, acima qualificada.



Handwritten signatures and a circular stamp. The stamp contains the text "ASSESSORIA JURIDICA" and "CIBRASEC".

Investidor ou Titular dos CRI: O Banco Bradesco S.A (CNPJ nº 60.746.948/0001-12) que será titular do CRI desta Emissão.

Jd. Regina A proprietária do terreno onde se está implantando o Empreendimento, **Jd. Regina Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, com sede nesta Capital, na Alameda Lorena, nº 1304, 2º andar, cj. 209, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.123.308/0001-04, cujo Contrato Social foi objeto de regular registro e arquivamento junto ao 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo sob o nº 543348.

Lei 10.931/04: Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, e alterações posteriores.

Lei 9.514/97: Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, e alterações posteriores.

Obrigações das Cedentes: Condições previstas nas alíneas "b", "d", "f", "h", "l", e "n" da cláusula 3.3 do Contrato de Cessão, conforme Anexo VII-B deste Termo, cujo adimplemento ainda não se deu, e dos quais depende a liberação de parte do Valor da Cessão.

Patrimônio Separado: Totalidade dos Créditos Imobiliários, incluindo a Conta Centralizadora, submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio comum da Emissora, destinando-se exclusivamente ao pagamento do CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, conforme estabelecido no artigo 11 da Lei nº. 9.514/97.

Regime Fiduciário: Regime patrimonial instituído pela Lei nº 9.514/97, que segrega os Créditos Imobiliários que lastreiam a emissão do CRI, incluindo a Conta Centralizadora, do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral dos respectivos certificados, isentando os créditos de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados.

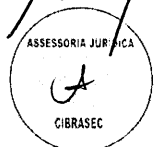
Scopel SPE-01 A empreendedora responsável pela implantação do Empreendimento e execução de todas as obras e serviços necessários para tanto,

efetuando a venda dos lotes e realizando o recebimento dos valores decorrentes das vendas, **Scopel SPE-01 Empreendimento Imobiliário Ltda.**, com sede nesta Capital, na Rua Estados Unidos, nº 2134, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.159.709/0001-50, cujo Contrato Social foi objeto de regular registro e arquivamento na JUCESP sob o nº 35.223.625.832.

Termo: O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 132ª série da 2ª Emissão de CRI da Emissora.

Oferta: Esta oferta pública de valores mobiliários com dispensa de registro na CVM.

Valor da Cessão: Valor total a ser pago pela Emissora às Cedentes pela aquisição dos Créditos Imobiliários, da seguinte forma (i) R\$3.103.105,13 (três milhões, cento e três mil, cento e cinco reais e treze centavos), proporcionalmente, quando do cumprimento das Condições Precedentes (Anexo VII – A) deste Termo; (ii) R\$2.592.768,12 (dois milhões, quinhentos e noventa e dois mil, setecentos e sessenta e oito reais e doze centavos), proporcionalmente, conforme medição técnica que comprove a construção de obra, que será realizada por empresa de engenharia especializada e desde que tenham sido cumpridas todas as providências mencionadas na cláusula 3.3 do Contrato de Cessão (Condições Precedentes – Anexo VII - A - e Obrigações das Cedentes - Anexo VII - B) e (iii) R\$518.553,62 (quinhentos e dezoito mil, quinhentos e cinquenta e três reais e sessenta e dois centavos), proporcionalmente, mediante à apresentação, pelas Cedentes, dos seguintes documentos ou cumprimento das seguintes providências: a) Termo de Verificação de Obra relativo ao Empreendimento expedido pelo Poder Municipal competente, atestando a conclusão do Loteamento, b) prova de quitação de todas as responsabilidades e obrigações legais, fiscais e/ou contratuais relativas ao Empreendimento, e c) a comprovação do cumprimento de todas as providências das alíneas do item 3.3



Contrato de Cessão, descritas nos anexos VII – A e B deste Termo.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, devidamente descritos no Anexo I ao presente Termo, ao CRI de sua 2ª emissão, 132ª série, conforme as características descritas na cláusula terceira, abaixo.

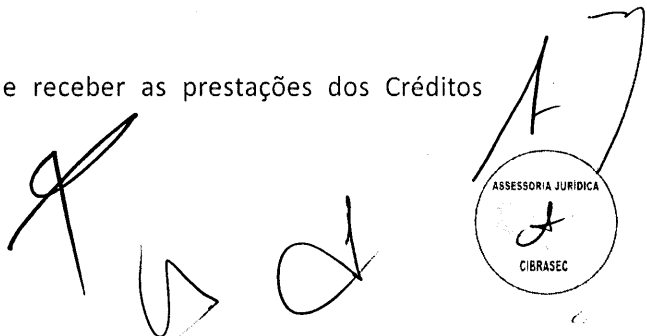
2.2. A Emissora declara que, pelo presente Termo, foram vinculados Créditos Imobiliários representados pelas CCI, de sua titularidade, com saldo devedor de R\$ 9.251.012,59 (nove milhões, duzentos e cinquenta e um mil, doze reais e cinquenta e nove centavos), na Data de Emissão.

2.2.1. Os Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo encontram-se representados pelas CCI fracionárias emitidas, com garantia real imobiliária, na forma da Lei 10.931/04, por meio das Escrituras de Emissão de CCI.. As Escrituras de Emissão serão custodiadas junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da mencionada Lei 10.931/04, sendo certo que, nesta data, as Escrituras de Emissão de CCI e o registro da Alienação Fiduciária estão em fase de averbação nos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis.

2.3. As CCI foram transferidas à Emissora por meio do Contrato de Cessão, sendo que a formalização e respectiva vinculação no âmbito da CETIP se darão com a efetiva transferência destes títulos à Emissora junto à CETIP, o que será feito tão logo sejam disponibilizadas à Instituição Custodiante todos os documentos necessários para tal, em especial, mas não se limitando, as Escrituras de Emissão de CCI originais e as matrículas contendo o registro da Alienação Fiduciária e averbação das CCI.

2.4. A Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do art. 23 da Lei nº 10.931/04, emitirá declaração, atestando a incidência do registro do regime fiduciário nas mencionadas CCI.

2.5. A Emissora ficará investida no direito de cobrar e receber as prestações dos Créditos



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page. On the right, there is a circular stamp with the text "ASSESSORIA JURIDICA" at the top and "CIBRASEC" at the bottom. A signature is written over the stamp. To the left of the stamp, there are several other handwritten signatures and initials.

Imobiliários a partir do mês de Junho de 2010.

2.6. Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, a Emissora pagará às Cedentes o Valor da Cessão, na forma definida na cláusula primeira acima, mediante o cumprimento das Condições Precedentes e das Obrigações das Cedentes (Anexos VII –A e B deste Termo), ficando certo que, mediante autorização expressa do Investidor e a exclusivo critério desse, a Emissora poderá, ainda que não haja o atendimento de todas as Condições Precedentes e Obrigações das Cedentes, realizar o pagamento do Valor da Cessão, desde que o CRI tenha sido integralmente subscrito e integralizado pelo Investidor e todas as exigências eventualmente formuladas pela CVM tenham sido tempestivamente cumpridas.

2.7 A autorização do Bradesco mencionada no item 2.6 acima deverá constar de forma expressa em documento formal que deverá ser disponibilizado ao Agente Fiduciário em até 2 (dois) dias da data da subscrição dos CRIs.

CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DO CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

- a) Emissão: 2ª;
- b) Série: 132ª;
- c) Quantidade de CRI: 01 (um);
- d) Valor Global da Série: R\$ 6.554.408,28 (seis milhões, quinhentos e cinquenta e quatro mil, quatrocentos e oito reais e vinte e oito centavos);
- e) Valor Nominal Unitário R\$ 6.554.408,28 (seis milhões, quinhentos e cinquenta e quatro mil, quatrocentos e oito reais e vinte e oito centavos);
- f) Prazo Total: 158 (cento e cinquenta e oito) meses;
- g) Prazo de Amortização: 157 (cento e cinquenta e sete) meses;
- h) Índice de Atualização Monetária: IPCA/IBGE, utilizando-se como base o índice publicado 3 (três) meses antes do vencimento das parcelas;
- i) Juros Remuneratórios: 11% (onze por cento) efetiva ao ano;
- j) Periodicidade de Pagamento de Amortização, Atualização Monetária e Juros Remuneratórios: Mensal, observado o período de carência de 01 (um) mês, no qual não

haverá a incidência da atualização monetária prevista no item h desta cláusula e no qual haverá incorporação de juros no saldo devedor;

- k) Regime Fiduciário: Sim;
- l) Garantia Flutuante: Não;
- m) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
- n) Data de Emissão: 05/05/2010;
- o) Data de Pagamento da Primeira Parcela: 05/07/2010;
- p) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- q) Data de Vencimento Final: 05/07/2023;
- r) Taxa de Amortização: variável, conforme Anexo II.

3.2. O CRI será registrado para negociação na CETIP e distribuído sem a intermediação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.

3.2.1 Caso o CRI seja subscrito sem que haja o atendimento das Condições Precedentes e das Obrigações das Cedentes, o Investidor, ou novo investidor do CRI, quando for o caso, se obrigam a dar ciência a eventual novo subscritor do CRI sobre o atendimento ou não das Condições Precedentes e das Obrigações das Cedentes.

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

3.4.1. 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.

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

CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DO CRI

4.1. O CRI será subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, em uma única parcela, no



ASSESSORIA JURÍDICA
CIBRASEC