

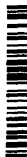
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI DA 136ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA

CIBRASEC – COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

COMPANHIA ABERTA

CNPJ/MF Nº 02.105.040/0001-23



0009719

30 de junho de 2010.

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 CRI30	
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”); 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, 136ª série, da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/1997 e demais legislações aplicáveis.

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 -**"Campos do Conde II":**

Alienação Fiduciária incidente sobre os 34 (trinta e quatro) Imóveis objeto dos Contratos de Compra e Venda (tal como definidos abaixo) constituída nos termos da Lei 9.514/97, pelos Devedores, sendo que 50% (cinquenta por cento) desta garantia foi constituída em favor da Cedente Fleche (termo definido abaixo) e os outros 50% (cinquenta por cento) em favor da Companhia Cacique de Café Solúvel ("Proprietária Cacique"), como garantia do pagamento dos respectivos Créditos Imobiliários. A Emissora, como Cessionária dos Créditos Imobiliários, faz jus à fração ideal de 50% (cinquenta por cento) de 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, a Alienação Fiduciária aqui referida está em fase de registro nas respectivas matrículas dos Imóveis.

Alienação Fiduciária -**"Residencial Fogaça":**

Alienação Fiduciária incidente sobre os 298 (duzentos e noventa e oito) Imóveis objeto dos Contratos de Compra e Venda (tal como definidos abaixo) constituída nos termos da Lei 9.514/97, pelos Devedores, sendo que 59% (cinquenta e nove por cento) desta garantia foi constituída em favor da Cedente Scopel (tal como definida abaixo) e os outros 41% (quarenta e um por cento) em favor de Penteado Faria e Fogaça Empreendimento Imobiliário SPE Ltda ("Proprietária Penteado Faria"), como garantia do pagamento dos respectivos Créditos Imobiliários. A Emissora, como Cessionária dos Créditos Imobiliários, faz jus à fração ideal de 59% (cinquenta e nove por cento) de 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, a Alienação Fiduciária



aqui referida está em fase de registro nas respectivas matrículas dos Imóveis.

Alienação Fiduciária:

Sempre que referidas, em conjunto, a "Alienação Fiduciária Campos do Conde II" e a "Alienação Fiduciária Residencial Fogaça".

Aquisição Compulsória:

Obrigação assumida pelas Cedentes (tal como definido abaixo) 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 de cada Contrato de Cessão (reproduzidos, 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 nas cláusulas 4.5 e seguintes dos referidos contratos.

CCI Campos do Conde II:

34 (trinta e quatro) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias, emitidas pela Cedente, sob a forma escritural, nos termos do §3º, artigo 18, da Lei nº 10.931/2004, representativas dos Créditos Imobiliários (50% da integralidade dos recebíveis devidos pelos Devedores em razão dos Contratos de Compra e Venda), contando também com a garantia real consistente de 50% (cinquenta por cento) de Alienação Fiduciária.

CCI Residencial Fogaça:

298 (duzentos e noventa e oito) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias, emitidas pela Cedente, sob a forma escritural, nos termos do §3º, artigo 18, da Lei nº 10.931/2004, representativas dos Créditos Imobiliários (59% da integralidade dos recebíveis devidos pelos Devedores em razão dos Contratos de Compra e Venda), contando também com a garantia real consistente de 59% (cinquenta e nove por cento) de Alienação Fiduciária.

CCI:

Quando referidas em conjunto CCI Campos do Conde II e CCI Residencial Fogaça.

Cedente Fleche:

Fleche Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 09.074.306/0001-67, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, nº 2134, cedente dos Créditos Imobiliários Campos do Conde II (tal como definidos abaixo), relacionados ao empreendimento "Campos do Conde II".

Cedente Scopel:

Scopel Desenvolvimento Urbano S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.339.221/0001-38, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Estados, 2134, Jardim América, cedente dos Créditos imobiliários Residencial Fogaça (tal como definidos abaixo), relacionados ao empreendimento "Residencial Fogaça".

Cedentes:

Quando designadas em conjunto Cedente Fleche e Cedente Scopel.

Cessão Fiduciária**Campos do Conde II:**

Cessão fiduciária de parte dos Créditos Imobiliários Campos do Conde II cedidos pela Cedente Fleche 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 Campos do Conde II, nos termos da cláusula 7 e seguintes do Contratos de Cessão. Nos termos da cláusula 7.1 do Contrato de Cessão dos Recebíveis, com relação ao Empreendimento "Campos do Conde II", foi feita a Cessão Fiduciária de 8,3333% (oito inteiros, três mil, trezentos e trinta e três décimos de milésimos por cento) dos Créditos Imobiliários; tudo tal como definido no Anexo III do respectivo Contrato de Cessão, reproduzido, no que é pertinente, no Anexo V-A deste Termo, sendo certo que o mecanismo para recebimento e eventual devolução destes valores à Cedente Fleche encontram-se abaixo descritos na cláusula 8.2.2. deste Termo.

Cessão Fiduciária**Residencial Fogaça:**

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 dos Contratos de Cessão. Nos termos da cláusula 7.1 do Contrato de Cessão dos Recebíveis, com relação ao Empreendimento "Residencial Fogaça", foi feita a Cessão Fiduciária de 9,833% (nove inteiros e oitocentos e trinta e três milésimos por cento) dos Créditos Imobiliários; tudo tal como definido no Anexo III do respectivo Contrato de Cessão, reproduzido, no que é pertinente, no Anexo V-B deste Termo, sendo certo que o mecanismo para recebimento e eventual devolução destes valores à Cedente Scopel encontram-se abaixo descritos na cláusula 8.2.2. deste Termo.



Cessão Fiduciária: Quando se referir ao conjunto da "Cessão Fiduciária Campos do Conde II" e "Cessão Fiduciária Residencial Fogaça".

Cessão Plena

Campos do Conde II: Designa para o empreendimento "Campos do Conde II" o percentual de 41,6666% (quarenta e um inteiros e seis mil, seiscentos e sessenta e seis décimos de milésimos por cento) dos Créditos Imobiliários, tal como perfeitamente descrito e caracterizados no Anexo II do respectivo Contrato de Cessão, ou seja, atualizados mensalmente, utilizando-se como base o Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) divulgado pela Fundação Getúlio Vargas de dois meses anteriores ao do vencimento das parcelas. O referido anexo está reproduzido, no que é pertinente, no Anexo V-A deste Termo.

Cessão Plena

Residencial Fogaça: Designa para o empreendimento "Residencial Fogaça" o percentual de 49,166% (quarenta e nove inteiros e centos e sessenta e seis centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários, tais como perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo II de cada Contrato de Cessão, ou seja, atualizados mensalmente, utilizando-se como base o IPCA (a seguir definido) de dois meses anteriores ao do vencimento das parcelas. O referido anexo está reproduzido, no que é pertinente, no Anexo V-B deste Termo.

Cessão Plena: Designa o conjunto da Cessão Plena Campos do Conde II e Cessão Plena Residencial Fogaça, conforme definido acima.

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



Campos do Conde II:

Condições previstas nas alíneas "a", "c", "e", "g", "i", "k", "m" e "n" da cláusula 3.3 do respectivo Contrato de Cessão, conforme Anexo V-A deste Termo, cujo atendimento cumulativo é requisito para a liberação do Valor da Cessão (tal como definido abaixo), qual seja, da parcela prevista na cláusula 2.1.3. do Contrato de Cessão Campos do Conde II.

Condições Precedentes

Residencial Fogaça :

Condições previstas nas alíneas "a", "c", "e", "g", "i", "k", "m" e "n" da cláusula 3.3 do respectivo Contrato de Cessão, conforme Anexo V-B 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 Residencial Fogaça.

Condições Precedentes:

Quando referidas em conjunto as Condições Precedentes Campos do Conde II e Condições Precedentes Residencial Fogaça.

Conta Centralizadora:

Conta Corrente nº 296.821-5 da Agência 3395-2, do 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

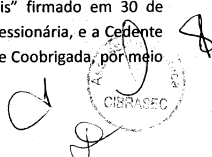
Campos do Conde II:

O "Instrumento Particular de Cessão de Recebíveis" firmado em 30 de junho de 2010, entre a Emissora, na qualidade de Cessionária, e a Cedente Fleche, 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 pela Cedente Fleche à Emissora, que ficará investida no direito de cobrar e receber as prestações que se vencerem a partir do mês de agosto de 2010. No referido Contrato de Cessão Campos do Conde II, estabeleceu-se que a Cedente Fleche está obrigada 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 Campos do Conde II, reproduzido, no que é pertinente.

Contrato de Cessão

Residencial Fogaça:

O "Instrumento Particular de Cessão de Recebíveis" firmado em 30 de junho de 2010, entre a Emissora, na qualidade de Cessionária, e a Cedente Scopel, que figura também na qualidade de Fiadora e Coobrigada, por meio



do qual os Créditos Imobiliários e as CCI que os representam, dentre outras avenças, foram cedidos pela Cedente Scopel à Emissora, que ficará investida no direito de cobrar e receber as prestações que se vencerem a partir do mês de agosto de 2010. No referido Contrato de Cessão Residencial Fogaça, estabeleceu-se que a Cedente Scopel está obrigada a sempre propiciar, e, também na qualidade de Fiadora e Coobrigada está obrigada a assegurar, o recebimento dos Créditos Imobiliários, tal como descritos no Anexo II do Contrato de Cessão Residencial Fogaça, reproduzido, no que é pertinente.

Contratos de Cessão:

Quando se referir ao conjunto de Contratos de Cessão Campos do Conde II e Contratos de Cessão Residencial Fogaça.

Contratos de Compra e Venda

Campos do Conde II:

34 (trinta e quatro) "Contratos Particulares de Escritura de Compra e Venda de Imóvel, com Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia de Pagamento e Outras Avenças" por meio dos quais foi formalizada a comercialização dos Imóveis, firmados entre Proprietária Cacique, na qualidade de proprietária de cada um dos Imóveis, a Cedente Fleche, na qualidade de Empreendedora e Credora Fiduciária, e os Devedores.

Contratos de Compra e Venda

Residencial Fogaça:

298 (duzentos e noventa e oito) "Contratos Particulares de Escritura de Compra e Venda de Imóvel, com Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia de Pagamento e Outras Avenças" por meio dos quais foi formalizada a comercialização dos Imóveis, firmados entre a Proprietária Penteado Faria, na qualidade de proprietária de cada um dos Imóveis, a Cedente Scopel, na qualidade de Empreendedora e Credora Fiduciária, e os Devedores.


Contratos de

Compra e Venda:

Quando forem referidos em conjunto os Contratos de Compra e Venda Campos do Conde II e Contratos de Compra e Venda Residencial Fogaça.

Créditos Imobiliários

Campos do Conde II




Cedidos Fiduciariamente: 8,3333% (oito inteiros e três mil, trezentos e trinta e três décimos de milésimos por cento) dos Créditos Imobiliários (50% do principal previsto nos Contratos Campos do Conde II e juros remuneratórios), tal como descrito no Anexo III do Contrato de Cessão Campos do Conde II (Anexo V-A do Termo). Esse percentual dos Créditos Imobiliários Campos do Conde II foi cedido fiduciariamente pela Cedente Fleche em favor da Cessionária, nos termos da cláusula sétima do Contrato de Cessão Campos do Conde II e nos termos da cláusula 8.2.2., em garantia da manutenção do fluxo de pagamento dos respectivos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda Campos do Conde II, previsto do Anexo II do Contrato de Cessão (Anexo V-A deste Termo).

Créditos Imobiliários

Residencial Fogaça

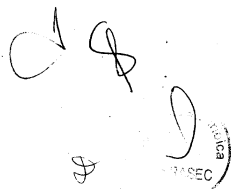
Cedidos Fiduciariamente: 9.833% (nove inteiros e oitocentos e trinta e três milésimos por cento) dos Créditos Imobiliários Residencial Fogaça (59% do principal previsto nos Contratos Residencial Fogaça e juros remuneratórios), tal como descrito no Anexo III do Contrato de Cessão Residencial Fogaça (Anexo V-B do Termo). Esse percentual dos Créditos Imobiliários foi cedido fiduciariamente pela Cedente Scopel em favor da Cessionária, nos termos da cláusula sétima do Contrato de Cessão Residencial Fogaça e nos termos da cláusula 8.2.2., em garantia da manutenção do fluxo de pagamento dos respectivos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda Residencial Fogaça, previstos do Anexo II do Contrato de Cessão (Anexo V-B deste Termo).

Créditos Imobiliários

Cedidos Fiduciariamente: Quando forem referidos em conjunto os Créditos Imobiliários Campos do Conde II Cedidos Fiduciariamente e Créditos Imobiliários Residencial Fogaça Cedidos Fiduciariamente.

Créditos Imobiliários

Campos do Conde II



Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp with the text 'CIBRASEC' and 'BOVISA'.

Cedidos Plenamente:

41,6666% (quarenta e um inteiros e seis mil, seiscentos e sessenta e seis décimos de milésimos por cento) dos Créditos Imobiliários CC (50% cinquenta por cento do principal das parcelas e juros remuneratórios), tal como descrito no Anexo II do Contrato de Cessão Campos do Conde II (Anexo V-A do Termo).

Créditos Imobiliários

Residencial Fogaça

Cedidos Plenamente:

49,166% (quarenta e nove inteiros, cento e sessenta e seis milésimos por cento) dos Créditos Imobiliários Residencial Fogaça (59% cinquenta e nove por cento do principal das parcelas e juros remuneratórios), tal como descrito no Anexo II do Contrato de Cessão Residencial Fogaça (Anexo V-B do Termo).

Créditos Imobiliários

Cedidos Plenamente:

Quando se referir ao conjunto de Créditos Imobiliários Campos do Conde II Cedidos Plenamente e Créditos Imobiliários Residencial Fogaça Cedidos Plenamente.

Créditos Imobiliários

Campos do Conde:

Direitos creditórios correspondentes aos saldos devedores dos Contratos Campos do Conde, a que faz jus a Cedente Fleche, notadamente na proporção de 50% (cinquenta por cento) das prestações mensais (principal e juros remuneratórios), perfeitamente descritas e caracterizadas no Anexo I do Contrato de Cessão Campos do Conde II (Anexo III-A do Termo), calculadas sobre o saldo devedor dos Contratos de Compra e Venda Campos do Conde II, tal como descritas no Anexo II do respectivo Contrato de Cessão (Anexo V-A deste Termo). Os Créditos Imobiliários Campos do Conde são representados pelas CCI Campos do Conde II, que são fracionárias e abrangem o percentual de 50% (cinquenta por cento) de

todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Devedores, ou aqueles titulados pela Cedente Fleche, por força dos Contratos de Compra e Venda Campos do Conde II, 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 Campos do Conde II.

Créditos Imobiliários

Residencial Fogaça:

Direitos creditórios correspondentes aos saldos devedores dos Contratos Residencial Fogaça, a que faz jus a Cedente Scopel, notadamente na proporção 59% (cinquenta e nove por cento) das prestações mensais (principal e juros remuneratórios), perfeitamente descritas e caracterizadas no Anexo I do Contrato de Cessão Residencial Fogaça (Anexo III-B do Termo), calculadas sobre o saldo devedor dos Contratos de Compra e Venda Residencial Fogaça, tal como descritas no Anexo II do respectivo contrato (Anexo IV-B deste Termo). Os Créditos Imobiliários são representados pelas CCI Residencial Fogaça, e são fracionárias e abrangem o percentual de 59% (cinquenta e nove por cento) de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Devedores, ou aqueles titulados pela Cedente Scopel, por força dos Contratos de compra e Venda Residencial Fogaça, 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 Residencial Fogaça.

Créditos Imobiliários:

Sempre que se referir ao conjunto de Créditos Imobiliários Campos do Conde II e Créditos Imobiliários Residencial Fogaça.

CRI:

O CRI da 136ª 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:

30 de junho 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, 136ª Série de CRI da Emissora.




Empreendimento

Campos do Conde II: Loteamento denominado "Residencial Campos do Conde II", situado no Município de Paulínia, objeto da matrícula nº 6.726 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, com inscrição municipal nº 771.538.560.400.000 (área maior), atualmente com 74,16% (setenta quatro inteiros e dezesseis centésimos por cento) das obras de infra-estrutura concluída sendo que a conclusão das obras está prevista para julho de 2011. O status da obra do Empreendimento foi medido em junho de 2010 pela empresa Dexter Engenharia, de acordo com o relatório aqui anexado na forma do Anexo VI-A.

Empreendimento

Residencial Fogaça: Loteamento denominado "Residencial Fogaça", situado no Município de Jacareí, objeto da matrícula nº 63.631 do Cartório de Registro de Imóveis de Jacareí, aprovado pelo GRAPOHAB através do Certificado 289/2009, em 20 de Outubro, de 2009 e demais órgãos competentes, assim como pela Prefeitura Municipal de Jacareí, através da Licença Urbanística para Implantação do loteamento, processo nº 20450/2009, de 10 de novembro e registrado no R.03 da matrícula 63.631, em 26 de fevereiro de 2010; atualmente com 18,89% (dezoito inteiros e oitenta e nove centésimos) das obras de infra-estrutura concluída sendo que a conclusão destas obras está prevista para dezembro de 2011. O status da obra do Empreendimento foi medido em junho de 2010 pela empresa Dexter Engenharia, de acordo com o relatório aqui anexado na forma do Anexo VI-B.

Empreendimentos : Quando se referir ao conjunto de Empreendimentos Campos do Conde II e Empreendimento Residencial Fogaça.

Escritura de Emissão de CCI

Campos do Conde II :

"Instrumento Particular de emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias com Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural", datado de 30 de junho de 2010, firmado pela Cedente Fleche, para a emissão das CCI Campos do Conde II, fracionárias e com garantia real, conforme acima descrita, representativas dos Créditos Imobiliários Campos do Conde II.

Escritura de Emissão de CCI

Residencial Fogaça :

"Instrumento Particular de emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias com Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural", datado de 30 de junho de 2010, firmado pela Cedente Scopel, para a emissão das CCI fracionárias com garantia real, conforme acima descrita, representativas dos Créditos Imobiliários.

Escrituras de Emissão de CCI:

Quando se referir ao conjunto de Escrituras de Emissão de CCI Campos do Conde II e Escrituras de Emissão de CCI Residencial Fogaça.

Eventos de Aquisição

Compulsória:

A Fiadora e Coobrigada e as Cedentes nos termos dos Contratos 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 10.1.2. dos Contratos de Cessão. Nos termos da cláusula 3.3.2.2 dos Contratos 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 dos Contratos de Cessão.

Fiadora e Coobrigada:

Scopel Desenvolvimento Urbano S.A..

Fiança e Coobrigação:

Fiança e Coobrigação prestadas pela Fiadora e Coobrigada e pelas Cedentes, nos termos da cláusula quarta e seguintes dos Contratos de Cessão, em favor da Emissora, para garantir o cumprimento das obrigações assumidas pelas Cedentes nos Contratos de Cessão, bem como para garantir as obrigações dos Devedores assumidas nos Contratos de Compra e Venda.

Garantias:

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

IGP-M:

Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

IPCA:

Índice de Preço do Consumidor Amplo, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)

Imóveis Campos do Conde II:

Os 34 (trinta e quatro) Lotes que constituem as unidades imobiliárias do Empreendimento, objeto dos Contratos de Compra e Venda Campos do Conde II, celebrados entre a Cedente Fleche, a Proprietária Cacique e os Devedores.

Imóveis Residencial Fogaça:

Os 298 (duzentos e noventa e oito) Lotes que constituem as unidades imobiliárias do Empreendimento, objeto dos Contratos de Compra e Venda Residencial Fogaça, celebrados entre a Cedente Scopel, a Proprietária Faria e os Devedores.

Imóveis:

Quando se referir ao conjunto de todas as unidades imobiliárias acima descritas.



- Instituição Custodiante:** Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, acima qualificada.
- Investidor ou Titular dos CRI:** O Banco Bradesco S.A (CNPJ nº 60.746.948/0001-12) que será titular do CRI desta Emissão, ou qualquer outro que venha substituí-lo.
- 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 da Cedente Fleche:** Condições previstas nas alíneas "b", "d", "f", "h", "i" e "j" da cláusula 3.3 do Contrato de Cessão Campos do Conde II, conforme Anexo VI-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.
- Proprietária Cacique:** **Companhias Cacique De Café Solúvel**, com sede na cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Rua Horácio Sabino Coimbra, nº. 100, Cidadela, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 78.588.415/0001-15, que figurou nos Contratos de Compra e Venda como vendedora dos Imóveis localizados no Empreendimento denominado "Campos do Conde II" e como credora fiduciária de 50% (cinquenta por cento) da respectiva Alienação Fiduciária.
- Proprietária Penteado Faria:** **Penteado Faria e Fogaça Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.**, com sede na cidade de Jacaré, Estado de São Paulo, na Rua Capitão João José Macedo, nº. 237, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 11.601.600/0001-21, que figurou nos Contratos de Compra e Venda como vendedora dos Imóveis localizados no Empreendimento "Residencial Fogaça" e como credora fiduciária de 41% (quarenta e um por cento) da respectiva Alienação Fiduciária.
- Proprietárias:** Quando referidas em conjunto a Proprietária Cacique e a Proprietária Penteado Faria.
- 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.





Termo: O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 136ª 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\$ 1.631.494,34 (um milhão, seiscentos e trinta e um mil, quatrocentos e noventa e quatro reais e trinta e quatro centavos) quando do cumprimento das Condições Precedentes (Anexo VI – A) deste Termo; (ii) R\$ 6.835.442,06 (seis milhões, oitocentos e trinta e cinco mil, quatrocentos e quarenta e dois reais e seis 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 dos Contratos de Cessão (Condições Precedentes – Anexo VI - A - e Obrigações da Cedente - Anexo VI - B) e;; (iii) R\$ 1.198.838,16 (um milhão cento e noventa e oito mil, oitocentos e trinta e oito reais e dezesseis centavos) 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, 136ª 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\$ 13.915.861,96 (treze milhões, novecentos e quinze mil, oitocentos e sessenta e um reais e noventa e seis centavos), na Data de Emissão.

2.2.1. Os Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo encontram-se representados pelas CCI fracionárias emitidas por meio das Escrituras de Emissão de CCI, na forma da Lei 10.931/04, sendo certo que, nesta data, estão em fase de averbação nos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis.

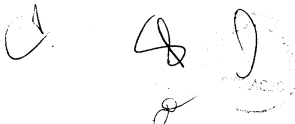
2.2.2. As CCI fracionárias foram emitidas pela Cedente, com garantia real imobiliária, sendo certo que as vias originais das Escrituras de Emissão de CCI encontram-se custodiadas junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da mencionada Lei 10.931/04.

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.

2.4. A Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do art. 23 da Lei nº 10.931/04, emitirá declaração atestando a constituição do regime fiduciário com o registro de uma via original do Termo junto à Instituição Custodiante.

2.5. A Emissora ficará investida no direito de cobrar e receber as prestações dos Créditos Imobiliários a partir do mês de agosto de 2010.

2.6. Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, a Emissora pagará à Cedente o Valor da Cessão, na forma definida na cláusula primeira acima, 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 da Cedente, 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.



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: 136ª;
- c) Quantidade de CRI: 01 (um);
- d) Valor Global da Série: R\$ 10.025.603,40 (dez milhões, vinte e cinco mil, seiscentos e três reais e quarenta centavos);
- e) Valor Nominal Unitário R\$ 10.025.603,40 (dez milhões, vinte e cinco mil, seiscentos e três reais e quarenta centavos);
- f) Prazo Total: 159 (cento e cinquenta e nove) meses;
- g) Prazo de Amortização: 158 (cento e cinquenta e oito) meses;
- h) Índice de Atualização Monetária: IPCA, utilizando-se como base o índice publicado dois 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 um mês, no qual já 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: 30 de Junho de 2010;
- o) Data de Pagamento da Primeira Parcela: 06 de setembro de 2010;
- p) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- q) Data de Vencimento Final: 30 de setembro de 2023;
- r) Taxa de Amortização: variável, conforme Anexo II.

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

