



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

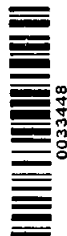
CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI

DA 151ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA

CIBRASEC – COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

COMPANHIA ABERTA

CNPJ/MF Nº 02.105.040/0001-23



31 de janeiro de 2011.

1



ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES.....	3
CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	20
CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DO CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	22
CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DO CRI.....	24
CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULOS DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO	25
CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DO CRI.....	27
CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	28
CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS.....	31
CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	35
CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO	35
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE	40
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	41
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: ASSEMBLÉIA GERAL.....	42
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E CRONOLOGIA DE PAGAMENTOS DO CRI.....	44
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	46
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: PUBLICIDADE.....	48
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: REGISTRO DO TERMO	48
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: RISCOS	49
CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DISPOSIÇÕES GERAIS.....	54
CLÁUSULA VIGÉSIMA: NOTIFICAÇÕES.....	54
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: DA SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS	55



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”);

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 aos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da 2ª emissão, 151ª 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:



3



- Agente Fiduciário:** Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada;
- Alienação Fiduciária:** Quando se referir ao conjunto formado por Alienação Fiduciária Integral e Alienação Fiduciária Fracionária.
- Alienação Fiduciária Fracionária:** Quando referidas em conjunto Alienação Fiduciária Reserva Sapucaia, Alienação Fiduciária Reserva Sapucaia, Alienação Fiduciária Reserva Santa Rosa, Alienação Fiduciária Residencial San Diego, Alienação Fiduciária Residencial Pateo do Colégio.
- Alienação Fiduciária Reserva Sapucaia:** Fração de 66% (sessenta e seis por cento) da alienação fiduciária dos Imóveis Reserva Sapucaia prestadas pelos Devedores em favor da SCOPEL SPE-02 através dos contratos de compra e venda em garantia dos respectivos créditos imobiliários
- Alienação Fiduciária Reserva Sapucaia:** Fração de 60% (sessenta por cento) da alienação fiduciária dos Imóveis Reserva Sapucaia prestadas pelos Devedores em favor da SCOPEL DESENVOLVIMENTO através dos contratos de compra e venda em garantia dos respectivos créditos imobiliários
- Alienação Fiduciária Reserva Santa Rosa:** Fração de 57% (cinquenta e sete por cento) da alienação fiduciária dos Imóveis Reserva Santa Rosa prestada pelos Devedores em favor da FLECHE através dos Contratos de Compra e Venda em garantia dos respectivos créditos imobiliários
- Alienação Fiduciária Residencial San Diego:** Fração de 50% (cinquenta por cento) da alienação fiduciária dos Imóveis Residencial San Diego prestada pelos Devedores em favor da FLECHE através dos Contratos de Compra e Venda em garantia dos respectivos créditos imobiliários



4



Alienação Fiduciária Residencial Pateo do Colégio:

Fração de 62% (sessenta e dois por cento) da alienação fiduciária dos Imóveis Residencial Pateo do Colégio prestada pelos Devedores em favor da FLECHE através dos Contratos de Compra e Venda em garantia dos respectivos créditos imobiliários

Alienação Fiduciária Integral:

Alienação Fiduciária dos Imóveis quando se referir à totalidade do crédito, vale dizer, correspondente a 100% (cem por cento) da garantia real instituída sobre cada um dos imóveis, notadamente correspondente aos créditos provenientes dos *Contratos Particulares de Escritura de Compra e Venda de Imóvel, Com Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia de Pagamento e Outras Avença*, exclusivamente para algumas unidades do empreendimento Loteamento "Residencial Reserva Santa Rosa"; constituídas nos termos da Lei 9.514/97, pelos Devedores em favor da FLECHE, como garantia do pagamento dos respectivos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos), devidamente registradas no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Aquisição Compulsória

Obrigação assumida pelas Cedentes e pela Fiadora e Coobrigada (tal como definidos a seguir) de adquirir cada um dos Créditos Imobiliários cedidos, pelo valor do seu respectivo saldo devedor, projetado conforme o Anexo II de ambos os Contratos de Cessão (reproduzido, no que é pertinente no Anexo IV desse Termo), nos casos em que ocorrerem os "Eventos de Aquisi o Compulsória" (tal como definido abaixo), nos termos e condi es contemplados nas cláusulas 4.5 e seguintes dos referidos Contratos de Cessão.

CCI:

Sempre que se referir ao conjunto de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias e Integrais (a seguir definidas), totalizando 838 (oitocentos e trinta e oito).



5



CCI Fracionárias:

826 (oitocentos e vinte e seis) Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias representativas dos Créditos Imobiliários Fracionários, bem como de seus acessórios e garantias, emitidas pelas Cedentes sob a forma escritural fracionária, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/2004.

CCI Integrais:

12 (doze) Cédulas de Crédito Imobiliário emitidas pelas Cedentes sob a forma escritural, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/2004, representativas dos Créditos Imobiliários Integrais, bem como de seus acessórios e garantias.

Cedentes ou,

respectivamente, **SCOPEL DESENVOLVIMENTO, FLECHE e SCOPEL SPE-02,** quando mencionadas separadamente:

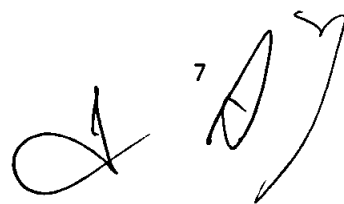
i) SCOPEL DESENVOLVIMENTO URBANO S/A, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Estados, 2134, Jardim América, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.339.221/0001-38; *ii) FLECHE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.*, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, nº. 2134, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 09.074.306/0001-67; e *iii) SCOPEL SPE-02 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 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; titulares e cedentes dos Créditos Imobiliários decorrentes da comercialização dos Imóveis, na proporção de seus créditos, nos termos do Contratos de Cessão.

Cessão Fiduciária:

Cessão fiduciária constituída pelas Cedentes em favor da Emissora, em cada um dos Contratos de Cessão, nos termos da Lei 9.514/97, na fração correspondente a 13,04% (treze inteiros e quatro milésimos por cento) dos Créditos Imobiliários, tal como definidos a seguir, como garantia da manutenção do fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, prevista na Cláusula Sétima e seguintes dos Contratos de Cessão;



- Cessão Plena:** Cessão Plena das parcelas dos Contratos de Compra e Venda, na fração de 66% (sessenta e seis por cento) para o Loteamento "Jardim Residencial Campos do Conde II"; ii) 60% (sessenta por cento) para o Loteamento "Reserva Sapucaia – Santa Isabel II", iii) 57% (cinquenta e sete por cento) para o Loteamento "Residencial Reserva Santa Rosa"; iv) 50% (cinquenta por cento) para Loteamento "Residencial San Diego – Bella Vitta Paysage"; e, v) 62% (sessenta e dois por cento) para Loteamento "Residencial Pateo do Colégio – Portal Giardino"; bem como, 100% dos créditos exclusivamente para algumas unidades do empreendimento Loteamento "Residencial Reserva Santa Rosa" [Q-36 LT-01; Q-34 LT-04; Q-32 LT-03; Q-31 LT-24; Q-33 LT-11; Q-29 LT-02; Q-36 LT-04; Q-28 LT-12; Q-33 LT-09; Q-31 LT-09; Q-31 LT-08; Q-36 LT-02], cujos créditos foram cedidos na razão de 100%, e constituída Alienação Fiduciária integral; todas como descritas e caracterizadas no Anexo IV deste Termo, ou seja, atualizadas mensalmente de acordo com os índices de cada Contrato;
- 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 cláusulas 3.3 dos Contratos de Cessão, , cujo atendimento cumulativo é requisito para a liberação do "Preço da Cessão" (a seguir definido).





Conta Centralizadora: Conta corrente nº 296.861-4, 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, que sempre integrará o patrimônio separado desta Emissão;

Contrato de Cessão
Campos do Conde: Instrumento Particular de Cessão de Recebíveis celebrado entre SCOPEL SPE-02, na qualidade de cedente, Emissora, na qualidade de cessionária, SCOPEL DESENVOLVIMENTO, na qualidade de fiadora, Felix Francisco de Salles Capinan, Nilva Dias Capinan, Isa Poncet e Frederic Poncet, na qualidade de intervenientes anuentes, em 31 de janeiro de 2011. Através deste instrumento os Créditos Imobiliários Campos do Conde, seus acessórios e garantias, incluindo-se a Alienação Fiduciária Campos do Conde, foram cedidos à Emissora que ficou investida no direito de cobrar e receber as prestações dos referidos créditos imobiliários. Para a formalização desta cessão serão transferidas no sistema da CETIP as CCI representativas dos Créditos Imobiliários Campos do Conde. Convencionou-se, ainda, que as Cedentes irão sempre propiciar o recebimento das prestações projetadas para cada um dos Contratos, conforme descrito no **Anexo IV** deste Termo, atualizadas mensalmente, utilizando-se como base o IGPM de dois meses anteriores ao do vencimento das parcelas.



8



Contrato de Cessão Fleche e Scopel Instrumento Particular de Cessão de Recebíveis celebrado entre SCOPEL DESENVOLVIMENTO e FLECHE, na qualidade de cedentes,

Desenvolvimento: Emissora, na qualidade de cessionária, SCOPEL DESENVOLVIMENTO, na qualidade de fiadora, Montecatini Imobiliária Ltda., Agropecuária Santa Rosa Ltda., Alcace Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Ville-Par Empreendimentos e Participações Ltda., na qualidade de intervenientes anuentes, em 31 de janeiro de 2011. Através deste instrumento os Créditos Imobiliários Reserva Sapucaia, Créditos Imobiliários Reserva Santa Rosa, Créditos Imobiliários Residencial San Diego, Créditos Imobiliários Residencial Pateo do Colégio e Créditos Imobiliários Integrais, seus acessórios e garantias, incluindo-se as Alienação Fiduciária Reserva Sapucaia, Alienação Fiduciária Reserva Santa Rosa, Alienação Fiduciária Residencial San Diego, Alienação Fiduciária Residencial Pateo do Colégio e Alienação Fiduciária Integral, foram cedidos à Emissora que ficou investida no direito de cobrar e receber as prestações dos referidos créditos imobiliários. Para a formalização desta cessão serão transferidas no sistema da CETIP as CCI representativas dos referidos créditos imobiliários. Convencionou-se, ainda, que as Cedentes irão sempre propiciar o recebimento das prestações projetadas para cada um dos Contratos, conforme descrito no Anexo IV deste Termo, atualizadas mensalmente, utilizando-se como base o IGPM de dois meses anteriores ao do vencimento das parcelas.

Contratos de Cessão: Quando mencionados em conjunto, o Contrato de Cessão Campos do Conde e o Contrato de Cessão Fleche e Scopel Desenvolvimento.

Contratos de Compra e Venda: 838 (oitocentos e trinta 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 das quais as Cedentes negociaram os Imóveis com os Devedores.



9



Coordenador Líder: BANCO BRADESCO BBI S.A., instituição financeira estabelecida na Cidade de São Paulo, 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;

Créditos Imobiliários: Quando se referir ao conjunto de Créditos Imobiliários Integrais e Créditos Imobiliários Fracionários;

Créditos Imobiliários Campos do Conde: Fração correspondente a 66% (sessenta e seis por cento) das prestações mensais (principal e juros remuneratórios) dos Contratos de Compra e Venda através dos quais foram negociadas os Imóveis Campos do Conde, tal como perfeitamente descritas e caracterizadas no Anexo IV deste Termo, ou seja, atualizadas mensalmente pelos índices previstos em seus termos. Tais créditos imobiliários foram transferidos originalmente pelos proprietários do terreno onde está sendo erigido o loteamento à ACISA INCORPORAÇÕES LTDA. através do "Instrumento Particular de Contrato para Promover a Implantação de Loteamento, Venda dos Lotes, Recebimento dos Valores e outras Avenças", celebrado em 29/08/2000, e, posteriormente, vieram a ser transferidos à SCOPEL SPE-02 através do seu segundo aditamento celebrado em 30/11/2009.



10



**Créditos Imobiliários
Reserva Sapucaia:**

Fração correspondente a 60% (sessenta por cento) das prestações mensais (principal e juros remuneratórios) dos Contratos de Compra e Venda através dos quais foram negociadas os Imóveis Reserva Sapucaia, tal como perfeitamente descritas e caracterizadas no Anexo IV deste Termo, ou seja, atualizadas mensalmente pelos índices previstos em seus termos. Tais créditos imobiliários foram transferidos originalmente pelo proprietário do terreno onde está sendo erigido o loteamento à SCOPEL EMPREENDIMENTOS E OBRAS S.A. e DESIM DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/C LTDA. através do "Instrumento Particular de Contrato para Promover a Implantação de Loteamento, Venda dos Lotes, Recebimento dos Valores e outras Avenças", celebrado em 10/12/2003, e, posteriormente, vieram a ser transferidos à SCOPEL DESENVOLVIMENTO através do Instrumento de Cessão de Direitos e Obrigações celebrado em 30/07/2006.

**Créditos Imobiliários
Reserva Santa Rosa:**

Fração correspondente a 57% (cinquenta e sete por cento) das prestações mensais (principal e juros remuneratórios) dos Contratos de Compra e Venda através dos quais foram negociadas os Imóveis Reserva Santa Rosa, tal como perfeitamente descritas e caracterizadas no Anexo IV deste Termo, ou seja, atualizadas mensalmente pelos índices previstos em seus termos. Tais créditos imobiliários foram transferidos originalmente pela proprietária do terreno onde está sendo erigido o loteamento à SCOPEL EMPREENDIMENTOS E OBRAS S.A. e DESIM DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/C LTDA. através do "Instrumento Particular de Contrato para Promover a Implantação de Loteamento, Venda dos Lotes, Recebimento dos Valores e outras Avenças", celebrado em 04/06/2001, e, posteriormente, vieram a ser transferidos à FLECHE através do seu quinto aditamento celebrado em 02/09/2010.



11



**Créditos Imobiliários
Residencial San Diego:**

Fração correspondente a 50% (cinquenta por cento) das prestações mensais (principal e juros remuneratórios) dos Contratos de Compra e Venda através dos quais foram negociadas os Imóveis Reserva San Diego, tal como perfeitamente descritas e caracterizadas no Anexo IV deste Termo, ou seja, atualizadas mensalmente pelos índices previstos em seus termos. Tais créditos imobiliários foram transferidos originalmente pela proprietária do terreno onde está sendo erigido o loteamento à SCOPEL EMPREENDIMENTOS E OBRAS S.A. e SCOPEL DESENVOLVIMENTO através do "Instrumento Particular de Contrato para Promover a Implantação de Loteamento, Venda dos Lotes, Recebimento dos Valores e outras Avenças", celebrado em 21/05/2010, e, posteriormente, vieram a ser transferidos à FLECHE através do Contrato de Cessão e Transferência de Direitos e Obrigações celebrado em 04/08/2010.

**Créditos Imobiliários
Residencial Pateo do
Colégio:**

Fração correspondente a 62% (sessenta e dois por cento) dos Contratos de Compra e Venda através dos quais foram negociadas os Imóveis Pateo do Colégio, tal como perfeitamente descritas e caracterizadas no Anexo IV deste Termo, ou seja, atualizadas mensalmente pelos índices previstos em seus termos. Tais créditos imobiliários foram transferidos originalmente pela proprietária do terreno onde está sendo erigido o loteamento à SCOPEL DESENVOLVIMENTO através do "Instrumento Particular de Contrato para Promover a Implantação de Loteamento, Venda dos Lotes, Recebimento dos Valores e outras Avenças", e aditivos, e, posteriormente, vieram a ser transferidos à FLECHE através do Contrato de Cessão e Transferência de Direitos e Obrigações celebrado em 23/06/2010.

**Créditos Imobiliários
Fracionários:**

Quando mencionados em conjunto os Créditos Imobiliários Campos do Conde, Créditos Imobiliários Reserva Sapucaia, Créditos Imobiliários Reserva Santa Rosa, Créditos Imobiliários Residencial San Diego e Créditos Imobiliários Residencial Pateo do Colégio.



12



Créditos Imobiliários

Integrais:

100% (cem por cento) das prestações mensais (principal e juros remuneratórios), calculadas sobre o saldo devedor dos Contratos de Compra e Venda, tal como perfeitamente descritas e caracterizadas no Anexo IV deste Termo, ou seja, atualizadas mensalmente pelos índices previstos em seus termos. Os Créditos Imobiliários são representados nesta data pelas "CCI Integrais" dos Contratos de Compra e Venda, lastreados nos seus créditos e abrangem todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Devedores, ou titulados pelas Cedentes, incluindo a totalidade dos 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, exclusivamente para algumas unidades do empreendimento Loteamento "Residencial Reserva Santa Rosa" [Q-36 LT-01; Q-34 LT-04; Q-32 LT-03; Q-31 LT-24; Q-33 LT-11; Q-29 LT-02; Q-36 LT-04; Q-28 LT-12; Q-33 LT-09; Q-31 LT-09; Q-31 LT-08; Q-36 LT-02]. Tais créditos imobiliários foram transferidos originalmente pela proprietária do terreno onde está sendo erigido o loteamento à SCOPEL EMPREENDIMENTOS E OBRAS S.A. e DESIM DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/C LTDA. através do "Instrumento Particular de Contrato para Promover a Implantação de Loteamento, Venda dos Lotes, Recebimento dos Valores e outras Avenças", celebrado em 04/06/2001, e, posteriormente, vieram a ser transferidos à FLECHE através do seu quinto aditamento celebrado em 02/09/2010.

CRI:

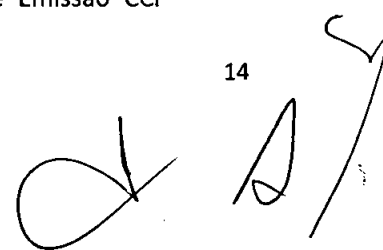
O CRI da 151ª Série desta 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários; títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários e de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, considerados como valor mobiliário pela Resolução CMN nº 2.517, de 29 de junho de 1998;

CVM:

Comissão de Valores Mobiliários;



- Data de Emissão:** 31/01/2011;
- Devedores:** Pessoas físicas ou jurídicas adquirentes 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, ressaltando os casos em que os pagamentos sejam realizados através da CETIP onde serão considerados dias uteis aqueles que não forem considerados sábado, domingo e feriados nacionais;
- Emissão:** A presente 2ª emissão e 151ª Série de CRI da Emissora;
- Empreendimentos:** Empreendimentos imobiliários denominados: *i)* Loteamento "Residencial San Diego – Bella Vitta Paysage", objeto da matrícula nº. 59.362 do Ofício de Registro de Imóveis de Cotia; *ii)* Loteamento "Residencial Pateo do Colégio – Portal Giardino", objeto da matrícula 37.254, do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba; *iii)* Loteamento "Jardim Residencial Campos do Conde II", objeto da matrícula 140.718 do 1º Oficial do Registro de Imóveis de Sorocaba; *iv)* Loteamento "Reserva Sapucaia – Santa Isabel II", objeto da matrícula nº 100.125, desmembrada da área maior, matrícula anterior nº 89.146, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí; e, *v)* Loteamento "Residencial Reserva Santa Rosa", objeto da matrícula 045.852 do Oficial de Registro de Imóveis de Itatiba; todos em fase de implantação.
- Escrituras de Emissão de CCI:** Quando referidas em conjunto Escritura de Emissão de CCI Integrais e Escrituras de Emissão de CCI Fracionárias.
- Escrituras de Emissão de CCI Fracionárias:** Quando mencionadas em conjunto, a Escritura de Emissão SCOPEL SPE-02, a Escritura de Emissão FLECHE, a Escritura de Emissão CCI



Integral e a Escritura de Emissão SCOPEL DESENVOLVIMENTO.

**Escritura de Emissão
SCOPEL SPE-02:**

Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Fracionária, firmado, em 31 de janeiro de 2011, pela SCOPEL SPE-02, na qualidade de emissora, pela SCOPEL DESENVOLVIMENTO, na qualidade de fiadora, e pela Instituição Custodiante, através da qual foram emitidas as CCI representativas dos Créditos Imobiliários Campos do Conde.

**Escritura de Emissão
FLECHE:**

Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Fracionária, firmado, em 31 de janeiro de 2011, pela FLECHE, na qualidade de emissora, pela SCOPEL DESENVOLVIMENTO, na qualidade de fiadora, e pela Instituição Custodiante, através da qual foram emitidas as CCI representativas dos Créditos Imobiliários Reserva Santa Rosa, Créditos Imobiliários Residencial San Diego e Créditos Imobiliários Residencial Pateo do Colégio.

**Escritura de Emissão CCI
Integral:**

Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Fracionária, firmado, em 31 de janeiro de 2011, pela FLECHE, na qualidade de emissora, pela SCOPEL DESENVOLVIMENTO, na qualidade de fiadora, e pela Instituição Custodiante, através da qual foram emitidas as CCI representativas dos Créditos Imobiliários Integrais.

**Escritura de Emissão
SCOPEL
DESENVOLVIMENTO:**

Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Fracionária, firmado, em 31 de janeiro de 2011, pela SCOPEL DESENVOLVIMENTO, na qualidade de emissora e fiadora, e pela Instituição Custodiante, através da qual foram emitidas as CCI representativas dos Créditos Imobiliários Reserva Sapucaia.

Escrituras de Emissão de

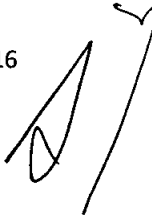

Instrumentos Particulares de emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário

CCI Integrais:

com Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural, a ser firmado pelas Cedentes para a emissão das CCI dos Contratos de Compra e Venda exclusivamente para alguns LOTES do empreendimento Loteamento "Residencial Reserva Santa Rosa" [Q-36 LT-01; Q-34 LT-04; Q-32 LT-03; Q-31 LT-24; Q-33 LT-11; Q-29 LT-02; Q-36 LT-04; Q-28 LT-12; Q-33 LT-09; Q-31 LT-09; Q-31 LT-08; Q-36 LT-02]; representativas destes Créditos objeto de Cessão.

Eventos de Aquisição**Compulsória:**

As Cedentes e a Fiadora e Coobrigada, nos termos dos Contratos de Cessão, obrigaram-se a adquirir ("Aquisição Compulsória") cada um Créditos correspondentes aos Contratos de Compra e Venda: (ii) nos quais se tenha verificado a mora reiterada dos DEVEDORES, assim considerada a falta de pagamento de 3 (três) prestações consecutivas, admitida a tolerância de 10 (dez) dias, a contar da data do vencimento da terceira delas ou a falta de pagamento de 4 (quatro) prestações alternadas, admitida a tolerância de 10 (dez) dias, a contar da data do vencimento da quarta delas; (iii) em que o DEVEDOR do respectivo CONTRATO venha a questionar em juízo, qualquer cláusula do seu respectivo contrato, especialmente, mas não se limitando, às cláusulas referentes às condições financeiras do contrato; (iv) no qual exista, ou venha a existir qualquer ação judicial envolvendo os CONTRATOS, os CRÉDITOS e/ou os IMÓVEIS, incluindo, mas não se limitando, a ações judiciais de cobrança de quotas condominiais e/ou de tributos imobiliários; (v) 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; (vi) nos quais os IMÓVEIS objeto da garantia venham a perecer sem qualquer tipo de substituição, reforço ou indenização à CESSIONÁRIA; (vii) 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 (viii) caso a procuração



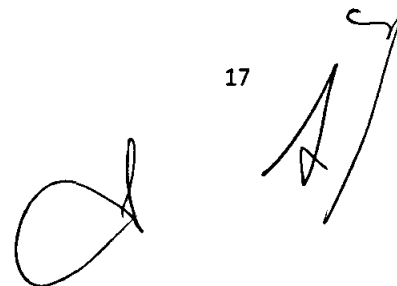
pública mencionada no item "i" da cláusula 3.3. acima não seja renovada, quando expirada sua validade; (ix) que não tenha sido objeto de registro no cartório de registro de imóveis competente no prazo de 90 (noventa) dias contados da assinatura do instrumento de cessão; x) se não cumprido o cronograma de obras, nos termos previstos na cláusula 3.2.4 ou em caso de atraso nas obras, que não seja sanado em 30 (trinta) dias. Obrigam-se ainda à Aquisição Compulsória nos casos de descumprimento pelas Cedentes ou da Fiadora e Coobrigada das obrigações pactuadas nos Contratos de Cessão, bem como daquelas previstas nas cláusulas 3.3.2 – que determinam prazo de 90 (noventa) dias para cumprimento das Condições Precedentes na hipótese de haver adiantamento do pagamento do Preço de cada Cessão, e na cláusula 10.1 e seguintes – havendo alteração do controle societário das Cedentes ou da Fiadora e Coobrigada, sem autorização expressa da Emissora.

Fiadora e Coobrigada: **SCOPEL DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, 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.

Fiança e Coobrigação: Fiança e Coobrigação prestada pela Fiadora e Coobrigada, nos termos da Cláusula 4.1. e seguintes dos Contratos de Cessão, e da cláusula 2.2.2. das Escrituras de Emissão de CCI, em favor da Emissora para garantir o cumprimento das obrigações assumidas pelas Cedentes nos Contratos de Cessão, nas Escrituras de Emissão de CCI, bem como para garantir as obrigações dos Devedores assumidas nos Contratos e Compra e Venda, tal como explicitado na cláusula 8.2.3 abaixo;

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

IGP-M: Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;



- IPCA:** Índice de Preços ao Consumidor Amplo, medido mensalmente pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).
- Imóveis:** Os 838 (oitocentos e trinta e oito) lotes que constituem as unidades imobiliárias dos Empreendimentos objeto dos Contratos de Compra e Venda, celebrados entre as Cedentes e os Devedores, tal como descrito no Anexo III deste Termo. Quando mencionados em conjunto, Imóveis Campos do Conde, Imóveis San Diego, Imóveis Pateo do Colégio, Imóveis Sapucaia e Imóveis Santa Rosa.
- Imóveis Campos do Conde:** Lotes que formam o empreendimento “Jardim Residencial Campos do Conde II”, objeto da matrícula 140.718 do 1º Oficial do Registro de Imóveis de Sorocaba que se encontra em fase de implantação.
- Imóveis San Diego:** Lotes que formam o empreendimento “Residencial San Diego – Bella Vitta Paysage”, objeto da matrícula nº. 59.362 do Ofício de Registro de Imóveis de Cotia que se encontra em fase de implantação.
- Imóveis Pateo do Colégio:** Lotes que formam o empreendimento “Residencial Pateo do Colégio – Portal Giardino”, objeto da matrícula 37.254, do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba que se encontra em fase de implantação.
- Imóveis Sapucaia:** Lotes que formam o empreendimento “Reserva Sapucaia – Santa Isabel II”, objeto da matrícula nº 100.125, desmembrada da área maior, matrícula anterior nº 89.146, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí que se encontra em fase de implantação.
- Imóveis Santa Rosa:** Lotes que formam o empreendimento “Residencial Reserva Santa Rosa”, objeto da matrícula 045.852 do Oficial de Registro de Imóveis de Itatiba que se encontra em fase de implantação.
- Instituição Custodiante:** Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, acima

qualificada;

Intervenientes Anuentes *i)* **FELIX FRANCISCO DE SALLES CAPINAN**, brasileiro, divorciado, Engenheiro, inscrito no RG nº 2.404.968 SSPSP, e no CPF nº 010.112.438-49, *ii)* **NILVA DIAS CAPINAN**, brasileira, divorciada, orientadora educacional, inscrita no RG nº 1.784.577 SSP SP e no CPF nº 189.910.688-04, *iii)* **ISA PONCET**, brasileira, casada, professora, inscrita no RG nº 6.131.609-X SSP SP e no CPF nº 088.972.068-16, e seu marido **FREDERIC PONCET**, Francês, musicista, RNE nº V081551-W-SPMAF/SR/SP; em conjunto co-proprietários do empreendimento Loteamento "Jardim Residencial Campos do Conde II"; *iv)* **MONTECATINI IMOBILIÁRIA LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 08.629.457/0001-71, co-proprietária do empreendimento "Reserva Sapucaia – Santa Isabel II"; *v)* **AGROPECUÁRIA SANTA ROSA LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 50.069.947/0001-27, co-proprietária do empreendimento "Residencial Reserva Santa Rosa"; *vi)* **ALCASE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 60.306.552/0001-54, co-proprietária do empreendimento "Residencial San Diego – Bella Vitta Paysage"; e *vii)* **VILLE-PAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 03.817.282/0001-02, co-proprietária do empreendimento "Residencial Pateo do Colégio – Portal Giardino", todos titulares das frações não cedidas dos Créditos Imobiliários decorrentes da comercialização dos Imóveis, na proporção de seus créditos, nos termos do Contratos de Cessão, aos quais acompanharam e anuíram em todas as cláusulas.

Investidor ou Titular do CRI: O Subscritor ou qualquer futuro titular do CRI, a qualquer título;

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;

- 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;
- Preço de Cessão:** Valor pago pela Emissora às Cedentes, respeitadas suas proporções de direitos, de acordo com os termos e condições dos Contratos de Cessão, para aquisição dos Créditos Imobiliários, que totaliza R\$ 30.613.629,17 (trinta milhões, seiscentos e treze mil, seiscentos e vinte e nove reais e dezessete centavos), dos quais serão deduzidos os custos operacionais conforme previstos nos Contratos de Cessão;
- 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 Imobiliários 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 151ª série da 2ª Emissão de CRI da Emissora;
- Oferta:** Esta oferta pública de valores mobiliários com esforços restritos, no regime estabelecido na Instrução CVM 476/2009.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS



2.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, devidamente descritos no Anexo I ao presente Termo, ao CRI de sua 2ª emissão, 151ª 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\$ 40.707.114,99 (quarenta milhões, setecentos e sete mil, cento e quatorze reais e noventa e nove centavos), na Data de Emissão.

2.2.1. Os Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo encontram-se representados pelas CCI 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 foram emitidas pelas Cedentes, 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 dos Contratos 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, emitiu 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 Imobiliários a partir do mês de março de 2011 até o mês de junho de 2026, inclusive os meses de início e fim do mencionado período

2.6. Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Contratos de Cessão, a Emissora pagará às Cedentes, na proporção de seus direitos, o Preço da Cessão, mediante o cumprimento das Condições Precedentes pelas Cedentes previstas nos Contratos de Cessão, 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 Preço da





Cessão, integral ou parcialmente, 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: 151ª;
- c) Quantidade de CRI: 1 (um);
- d) Valor Global da Série: R\$ 30.613.629,17 (trinta milhões, seiscentos e treze mil, seiscentos e vinte e nove reais e dezessete centavos);
- e) Valor Nominal Unitário R\$ 30.613.629,17 (trinta milhões, seiscentos e treze mil, seiscentos e vinte e nove reais e dezessete centavos);
- f) Prazo Total: 185 (cento e oitenta e cinco) meses;
- g) Prazo de Amortização: 184 (cento e oitenta e quatro) meses;
- h) Índice de Atualização Monetária: IGPM de dois meses anteriores ao do vencimento das parcelas, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
- i) Juros Remuneratórios: 11% (onze por cento) ao ano, base 30/360 efetiva.
- j) Periodicidade de Pagamento de Amortização calculado sobre o Valor Nominal Atualizado e Juros Remuneratórios: mensal e variável, conforme tabela Anexo II ; e haverá incorporação de juros ao principal em 28/02/2011;
- k) Regime Fiduciário: Sim;
- l) Garantia Flutuante: Não;
- m) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
- n) Data de Emissão: 31/01/2011
- o) Data do Primeiro Pagamento: 31/03/2011
- p) Local de Emissão e Pagamento: São Paulo, SP;
- q) Data de Vencimento Final: 30/06/2026
- r) Taxa de Amortização: Variável, conforme Anexo II



3.2. O CRI será registrado para negociação na CETIP e distribuído com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do Artigo 2º da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476/09").

3.3. O CRI será objeto da Oferta em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09.

3.3.1. A Oferta é destinada apenas a Investidores que atendam às características de investidor qualificado, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004 ("Instrução CVM nº 409/04"), observado o previsto no artigo 4º da Instrução CVM nº 476/09 que dispõe que: (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não-qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do art. 109 da Instrução CVM nº 409/04 deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da oferta, valores mobiliários no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

3.3.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476/09, o CRI da presente Oferta será ofertado a Investidor certo e qualificado.

3.3.3. O CRI será subscrito e integralizado à vista pelo Investidor, devendo o Investidor por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição, atestando ciência de que:

I – a Oferta não foi registrada na CVM; e

II – o CRI ofertado está sujeito às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476/09.

3.4. A Oferta será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade do CRI pelo Investidor, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro.

3.4.1 Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09 o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder (ou pela Emissora, em nome do Coordenador Líder) à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM 476/09.

3.4.2 Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder (ou a Emissora, em nome do Coordenador Líder) deverá realizar a comunicação prevista no item 3.4.1 acima com os dados disponíveis à época, complementando-os semestralmente até o seu encerramento.

3.5. O CRI da presente Emissão, ofertado nos termos da Oferta, somente poderá ser negociado nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição do CRI pelo Investidor.

3.5.1. Em decorrência do fato de a Oferta não ser registrada na CVM, conforme disposto na Cláusula 3.3. acima, a eventual negociação do CRI da presente Emissão no mercado secundário, excetuada a hipótese de venda privada da totalidade da Emissão para um único investidor qualificado, conforme definido no subitem 3.3.1 acima, será considerada uma nova oferta e estará condicionada à concessão de registro de distribuição secundária da emissão pela CVM, nos termos nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 1976 e do parágrafo 2º do artigo 2º da Instrução CVM 400/2003 e a apresentação de prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

3.6. Observado o item 3.5 acima, o CRI poderá ser negociado nos mercados de balcão organizado e não organizado, devendo a Emissora cumprir o disposto no Artigo 17 da Instrução CVM 476/09.

CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DO CRI

4.1. O CRI será subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, em uma única parcela, no mesmo dia da subscrição ou após, de acordo com o preço unitário diário do CRI, que levará em consideração o



reajuste e os juros remuneratórios incorridos entre a data de emissão e a data de integralização do CRI, calculados *pro rata die*, se necessário.

4.2. A integralização do CRI será realizada via CETIP, ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULOS DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO

5.1 Cálculo do saldo devedor unitário de cada CRI, atualizado monetariamente (SDa):

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

SDa = Saldo devedor unitário do CRI atualizado para o dia de aniversário no mês atual, antes da amortização correspondente ao mês atual. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

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

NI_{n-1} = Valor do número índice do IGP-M do segundo mês imediatamente anterior ao mês de atualização;

NI_{n-2} = Valor do número índice do IGP-M do terceiro mês imediatamente anterior ao mês de atualização;



5.2 Cálculo dos juros:

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

J = Valor unitário dos juros acumulados na data de atualização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = Conforme sub-item 5.1 acima.

Fator de Juros = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir.

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

i = 11,00

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

dct = Número de dias corridos existentes entre a data de emissão e a primeira data de aniversário, ou entre a data de aniversário anterior e a próxima data de aniversário.

Considera-se como data de aniversário o último dia corrido de cada mês.

5.3 CÁLCULO DA AMORTIZAÇÃO MENSAL

$$AM_i = \left[SDa \times \left(\frac{Ta_i}{100} \right) \right]$$

, onde:



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

SDa = conforme definido acima, sub-item 5.1.

Tai = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 8 (oito) casas decimais de acordo com a tabela do Anexo II

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

5.5 Os valores e datas de pagamento de juros e da amortização do CRI encontram-se no descritos no Anexo II deste Termo.

CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DO CRI

6.1. A Emissora não poderá, a qualquer tempo, promover a amortização extraordinária (parcial) ou o resgate antecipado (total) do CRI vinculado pelo presente Termo, salvo mediante aprovação do titular do CRI, sob a supervisão do Agente Fiduciário.

6.2. A amortização extraordinária do CRI será efetuada sob a supervisão do Agente Fiduciário, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento, na data de aniversário do CRI, no mês subsequente ao do evento. No caso de amortização extraordinária parcial, a nova tabela de pagamentos de juros e amortização, com os valores alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada ao Agente Fiduciário e à CETIP. Nessa hipótese, o valor pago será distribuído e alocado proporcionalmente pelo saldo devedor principal do CRI, conforme previsto na planilha constante do Anexo II deste Termo, recalculando-se, se necessário, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da emissão.



6.3. Não obstante o disposto nos itens 6.1 e 6.2, acima, em caso de pagamento, em razão da Aquisição Compulsória ou de qualquer outra forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário e utilizar os recursos decorrentes desses eventos para realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado do CRI, na data de aniversário do CRI, no mês subsequente ao do evento.

6.4. Na hipótese de amortização extraordinária parcial do CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à CETIP uma nova tabela de pagamentos do CRI, recalculando, se necessário, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da Emissão.

CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da 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 ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição do titular do CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários ao CRI.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- a) data de emissão do CRI;
- b) saldo devedor do CRI;
- c) critério de reajuste do CRI;
- d) valor pago aos titulares do CRI no ano;

- e) data de vencimento final do CRI;
- f) valor recebido dos Devedores;
- g) saldo devedor dos Créditos Imobiliários; e
- h) Situação das garantias e a eventual ocorrência de eventos que ensejam Aquisição Compulsória.

7.3. Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

7.4. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Coordenador Líder, ao Agente Fiduciário e ao titular do CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com o CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas ao titular do CRI.

7.5. A Emissora obriga-se a fornecer ao titular do CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

7.6. Observadas as disposições constantes na Cláusula Oitava do Contratos de Cessão, a gestão financeira dos Créditos Imobiliários, assim como a emissão dos boletos para pagamento das parcelas dos Créditos Imobiliários na Conta Corrente Centralizadora indicada pela Emissora, serão realizados pela Emissora. A administração ordinária dos Créditos Imobiliários continuará a ser efetuada pelas Cedentes, ou por empresa gestora por elas contratada para essa finalidade.

7.7. Sem prejuízo das demais atribuições da Emissora previstas no presente Termo, conforme disposto no artigo 17, § 1º, da Instrução CVM 476/09, são obrigações da Emissora:

I – preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e com as regras emitidas pela CVM;

II – submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;

III – divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;

IV – manter os documentos mencionados no inciso III em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;

V – observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002 (“Instrução CVM 358/02”), no tocante ao dever de sigilo e vedações à negociação;

VI – divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Instrução CVM 358/02, comunicando imediatamente ao Coordenador Líder; e

VII – fornecer as informações solicitadas pela CVM.

7.8. Em relação às Condições Precedentes definidas na cláusula 3.3. dos Contratos de Cessão, a Emissora se compromete a:

I – Informar ao Agente Fiduciário a data de pagamento do Preço de Cessão e, o mesmo seja realizado sem o cumprimento de todas as Condições Precedentes, encaminhar cópia da autorização do Investidor;

II – Em 90 (noventa) dias contados da data do pagamento do Preço de Cessão, informar o Agente Fiduciário sobre o cumprimento das Condições Precedentes;

III – Em 5 (cinco) dias contados da data de recebimento, encaminhar ao Agente Fiduciário cópias dos seguintes documentos:

III.a – vias registradas nos cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes das Escrituras de Emissão de CCI e dos Contratos de Cessão;

III.b – notificações dos Devedores na forma do Anexo IV dos Contratos de Cessão, e seus respectivos comprovantes de recebimento;

III.c – matrículas dos Imóveis contendo o registro dos Contratos de Compra e Venda e das CCIs emitidas;

III.d – atos societários das Cedentes e da Fiadora e Coobrigada autorizando a cessão dos Créditos Imobiliários e as garantias prestadas devidamente arquivadas na junta comercial competente;

III.e – procurações no modelo do Anexo VI dos Contratos de Cessão; e

III.f – apólices dos seguros em garantia da conclusão das obras dos Empreendimentos tendo a Cibrasec como beneficiária.

CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS

8.1. As seguintes Garantias serão constituídas para a presente Emissão, as quais cobrem a totalidade das obrigações decorrentes do CRI perante o seu respectivo titular:

- a) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;
- b) Alienação Fiduciária;
- c) Cessão Fiduciária;
- d) Fiança e Coobrigação da Fiadora e Coobrigada; e
- e) Seguro Garantia;

8.2. A Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, verificada a ocorrência de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, promoverá a execução das Garantias, a seu exclusivo critério e na ordem que melhor lhe aprouver, que ocorrerá da seguinte forma:

8.2.1 Alienação Fiduciária: De acordo com o dispositivo previsto nos Contratos de Compra e Venda, decorrido o prazo de vencimento de qualquer parcela devida pelos Devedores, as Cedentes ou a Emissora notificarão o Devedor inadimplente para purgar a mora. A mora estará automaticamente comprovada se, decorridos 15 (quinze) do recebimento da intimação o Devedor não realizar o



pagamento. A verificação deste item, pelo Agente Fiduciário será feita com base no relatório mencionado na cláusula 7.2.1.

8.2.1.1 Persistindo o inadimplemento, as Cedentes ou a Emissora irão requerer ao Oficial do Registro de Imóveis, que intime o Devedor para realizar o pagamento e, ainda assim, caso o Devedor inadimplente não o faça, o Oficial do Registro de Imóveis promoverá a averbação na matrícula do Imóvel da propriedade em nome da Emissora, para posterior realização de leilão extrajudicial do Imóvel, na forma prevista nos Contratos de Compra e Venda e na Lei 9.514/97.

8.2.1.2. A transferência da Alienação Fiduciária em Garantia prevista nos Contratos de Compra e Venda se efetivará através da cessão das CCI, nos termos do § 1º do artigo 20 da lei 10.931/04, sendo dispensada a averbação da referida cessão no Registro Imobiliário competente, nos termos do § 2º do referido artigo.

8.2.1.3. A execução da Alienação Fiduciária Fracionária, dar-se-á pela averbação na matrícula do Imóvel da propriedade da fração cedida em nome da Emissora, e da propriedade da fração não cedida, em nome do Interveniante Anuente, co-proprietário do crédito executado. Neste caso, eventual realização de leilão extrajudicial na forma prevista nos Contratos de Compra e Venda e na Lei 9.514/97, será realizada em condomínio entre os titulares do direito executado.

8.2.2 Os Contratos de Compra e Venda encontram-se em processo de registro junto às matrículas dos Imóveis, de modo que a Alienação Fiduciária não se encontra plenamente formalizada e, portanto, não se mostra exeqüível na presente data.

8.2.3 Em relação à Alienação Fiduciária Campos do Conde, foram prestadas hipotecas da fração representativa de 61% (sessenta e um por cento) da área total do terreno onde está sendo erigido o empreendimento "Jardim Residencial Campos do Conde II" em favor da Prefeitura de Sorocaba e da SAAE – Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Sorocaba que se encontram registradas nas matrículas de números 140.718, do 1º Oficial do Registro de Imóveis de Sorocaba – SP.

