

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 154ª SÉRIE
DA 2ª EMISSÃO DA**

CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO
Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 02.105.040/0001-23



0015680

**CIBRASEC CEDOC
DIGITALIZADO**

PROCURADORIA GERAL
- 4 JUL 2011 5 14 70 53
TÍTULOS E DOCUMENTOS

8

8

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 154ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

1 - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.439, 2ª Sobreloja, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.105.040/0001-23, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "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";

A Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados em conjunto como "Partes" e, individualmente, como "Parte", firmam o presente Termo de Securitização de Créditos da 154ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários e as CCI, abaixo definidos, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 154ª Série da 2ª Emissão da Emissora ("CRI"), de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97 e suas alterações posteriores, a Instrução CVM nº 476, bem como as seguintes cláusulas e condições.

II - CLÁUSULAS

2 CLÁUSULA I - DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo, adotam-se as definições constantes do Anexo I ao presente instrumento, além daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente Termo.

3 CLÁUSULA II - DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, ao CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Quarta abaixo.

4 CLÁUSULA III - DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

3.1. Os Créditos Imobiliários vinculados à Emissão têm valor nominal de R\$ 652.540.759,51 (seiscentos e cinquenta e dois milhões, quinhentos e quarenta mil, setecentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e um centavos), em 18.02.2011.

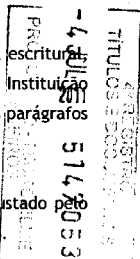
3.2. As parcelas dos Créditos Imobiliários a serem pagas pelas Devedoras, suas respectivas datas de vencimento, a identificação completa dos Imóveis aos quais estão vinculados os Créditos Imobiliários e as demais características necessárias ao seu pleno conhecimento estão descritas no Anexo I a este Termo.

3.3. As CCI que representam os Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma de escritura com Condição Suspensiva, conforme definido abaixo, estão custodiadas pela Instituição Custodiante das CCI e serão devidamente registradas na CETIP, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

3.4. Os Créditos Imobiliários e, por conseguinte, as CCI, têm seu valor principal ajustado pelo IGP-M/FGV ou pelo IPCA/IBGE, conforme o caso, atualizados nos termos dos Contratos.

3.5. Os Créditos Imobiliários foram transferidos à Emissora pelas Cedentes nos termos do Contrato de Cessão e dos respectivos Termos de Adesão. A transferência das CCI para a Emissora será realizada por meio de negociação na CETIP.

3.6. Em razão da celebração do Contrato de Cessão e dos respectivos Termos de Adesão, a Emissora pagará às Cedentes uma vez verificadas as Condições Precedentes, o Valor da Cessão



Handwritten signature or initials.

de R\$ 228.128.733,53 (duzentos e vinte e oito milhões, cento e vinte e oito mil, setecentos e trinta e três reais e cinquenta e três centavos), nos termos e prazos previstos na Cláusula 2.2 do Contrato de Cessão, observado, ainda, o item 1.8 do Contrato de Cessão.

3.7. Considerar-se-ão resolvidos de pleno direito e independentemente de aviso ou notificação às Cedentes, nos termos do artigo 127 do Código Civil, a cessão dos Créditos Imobiliários na ocorrência da hipótese prevista no Contrato de Cessão.

3.7.1. Caso ocorra a resolução do Contrato de Cessão, as Cedentes ficarão obrigadas a pagar à Emissora o Valor da Cessão, devidamente acrescido da remuneração do CRI.

5 CLÁUSULA IV - DAS CARACTERÍSTICAS DO CRI

4.1. Com lastro nos Créditos Imobiliários, a Emissora emite o CRI que integra a 154ª Série da 2ª Emissão da Emissora, com as características descritas a seguir.

4.1.1. Quantidade de CRI

Será emitido 1 (um) CRI.

4.1.2. Valor Global da Série

4.1.2.1. A 154ª série da 2ª Emissão terá valor total de R\$ 228.128.733,53 (duzentos e vinte e oito milhões, cento e vinte e oito mil, setecentos e trinta e três reais e cinquenta e três centavos).

4.1.3. Valor Nominal Unitário

4.1.3.1. O CRI terá valor nominal unitário de R\$ 228.128.733,53 (duzentos e vinte e oito milhões, cento e vinte e oito mil, setecentos e trinta e três reais e cinquenta e três centavos) ("Valor Nominal Unitário").

4.1.3.2. O Valor Nominal Unitário será atualizado com base na seguinte fórmula:

SDa = SD x C, onde:

SDa = Saldo devedor unitário do CRI atualizado para o dia de vencimento 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 última amortização ou incorporação, se houver. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator resultante do produtório das TR utilizadas, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{TR_k}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

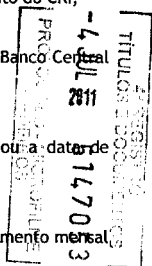
n = Número total de TR consideradas entre a data de emissão, última amortização ou incorporação de juros, se houver, e a data de atualização, pagamento ou vencimento do CRI;

TRK = Taxas Referenciais (TR) do dia 12 de cada mês-calendário, divulgadas pelo Banco Central do Brasil;

Dut = Número total de dias úteis existentes entre a data de emissão do CRI ou a data de pagamento mensal anterior e a data de atualização;

Dup = Número total de dias úteis entre a data de emissão do CRI ou a data de pagamento mensal anterior e a data de atualização;

Fica acordado que o saldo devedor do CRI será atualizado, entre a Data de Emissão do CRI e a data de 12 de março de 2011, pela TR divulgada no dia 18 de fevereiro de 2011, *pro rata* dias úteis. E entre o dia 12 de março de 2011 e a data do próximo pagamento mensal pela TR



divulgada no dia 12 de março de 2011 e assim sucessivamente, entre datas de pagamento mensal, o saldo devedor do CRI deverá ser atualizado pela TR do dia 12 de cada mês-calendário.

4.1.4. Data e Local de Emissão

Para todos os fins legais, a data de emissão do CRI é o dia 18 de fevereiro de 2011 ("Data de Emissão"). O local de emissão é a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

4.1.5. Forma

O CRI será da forma nominativa escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade do CRI será comprovada pelo "Relatório de Posição de Ativos" expedido pela CETIP.

4.1.6. Preço de Subscrição e Forma de Integralização

(i) O CRI será integralizado à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva remuneração (juros remuneratórios e correção monetária) descrita neste Termo, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização, observado o disposto na Cláusula 4.1.3 acima ("Preço de Subscrição").

(ii) Caso o Preço de Subscrição seja calculado com base em projeções, nos termos da Cláusula 4.1.3.4 acima, não serão devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e os titulares de CRI quando da divulgação posterior da TR que seria aplicável na data de integralização.

(iii) A integralização do CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela CETIP.

4.1.7. Vencimento

A Data de Vencimento do CRI é 12 de março de 2021 ("Data de Vencimento").

4.1.8. Remuneração

A remuneração do CRI ("Remuneração") compreenderá juros remuneratórios incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário atualizado a partir da Data de Emissão de acordo com a Cláusula 4.1.3 acima, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, calculados com base na seguinte fórmula:

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

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

SDa = Conforme subitem 4.1.3 acima.

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

$$Fator de Juros = \left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dcp}{360}}$$

, onde:

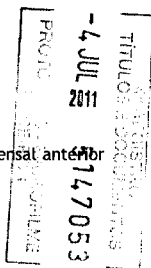
i = 9,50

dcp = Número de dias corridos entre a data de emissão ou data de pagamento mensal anterior e a data de atualização, pagamento ou vencimento do CRI.

Considera-se como data de pagamento as datas conforme Anexo IV deste Termo.

4.1.9 Amortização

4.1.9.1. O Valor Nominal Unitário do CRI será amortizado em 120 (cento e vinte) parcelas mensais (cada uma, uma Parcela Mensal de Amortização) a partir de 13 de abril de 2011, sendo



amortização paga conforme o Anexo IV ao presente Termo, observado o disposto na Cláusula

4.1.14 abaixo, referente à prorrogação de prazos.

4.1.9.2. O cálculo da parcela de amortização mensal do Valor Nominal Unitário será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

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

, onde:

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

SDA = conforme definido no subitem 4.1.3 acima.

Ta_i = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 8 (oito) casas decimais de acordo com a tabela do Anexo IV deste Termo.

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.

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

Se a TR for extinta ou deixar de ser o índice de reajuste aplicável aos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), os valores devidos nos termos do presente Termo devem ser atualizados pelo índice que vier a ser usado para o reajuste dos depósitos da Caderneta de Poupança Livre (pessoa física). No caso de extinção da Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), adotar-se-á, como parâmetro de atualização das parcelas, o investimento que for expressamente indicado por lei ou pelo Governo Federal para tomar o seu lugar, utilizando-se o

índice que for aplicado para esse investimento, ou, na falta de investimento que o substitua, o índice que vier a ser fixado por lei ou pelo Governo Federal.

4.1.10. Periodicidade de Pagamento da Remuneração

A Remuneração será devida a partir da Data de Emissão, sendo o pagamento da Remuneração realizado conforme o Anexo IV ao presente Termo ("Data de Pagamento Mensal"), observado o disposto na Cláusula 4.1.14 abaixo, referente à prorrogação de prazos. A primeira data de pagamento da Remuneração será em 13 de abril de 2011.

4.1.11. Multa e Juros Moratórios

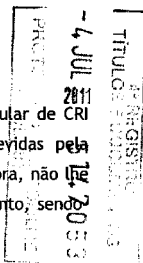
Ocorrendo impuntualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos titulares de CRI e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

4.1.12. Atraso no Recebimento dos Pagamentos

Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.1.14 abaixo, o não comparecimento do titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento; sendo, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

4.1.13. Local de Pagamento

Os pagamentos do CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP, conforme o caso.



4.1.14. Prorrogação dos Prazos

Os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes ao CRI serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que entre a data prevista para o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes ao CRI sempre decorra 2 (dois) Dias Úteis.

4.1.15. Regime Fiduciário

Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula Sexta abaixo.

4.1.16. Garantias

Serão constituídas as seguintes garantias em favor do CRI:

- (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;
- (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (iii) Alienação Fiduciária de Ações da Rec Log 31.

O CRI não contará com garantia flutuante da Emissora.

As garantias mencionadas nos itens (ii) e (iii) acima encontram-se em processo de formalização através do registro de seus respectivos instrumentos nos cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes e de Registro de Imóveis, conforme aplicável, e ainda do registro da Alienação Fiduciária de Ações da Rec Log 31 no livro de ações da Rec Log 31; de forma que estas garantias não se mostram exequíveis na presente data.

Adicionalmente, as garantias mencionadas nos itens (ii) e (iii) estão alienadas fiduciariamente em garantia de outras obrigações, na presente data, sendo certo que tais gravames serão baixados como condição suspensiva da eficácia das referidas garantias.

Os demais termos e condições sobre tais garantias encontram-se nos respectivos instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis e Alienação Fiduciária de Ações da Rec Log 31.

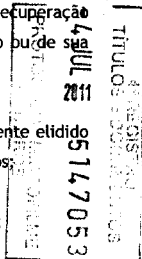
4.1.17. Destinação dos Recursos

Os recursos obtidos com a integralização do CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do preço de aquisição das CCI, e por consequência dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão e dos Termos de Adesão. A Emissora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis após o pagamento do preço de aquisição das CCI, o comprovante de pagamento dos valores pagos às Cedentes.

4.1.18. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

(i) As seguintes hipóteses serão consideradas eventos de liquidação do Patrimônio Separado do CRI ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

- a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo de 30 (trinta) dias corridos;
- c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- d) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos eventuais titulares do CRI, nas datas previstas neste Termo, não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido o valor dos Créditos Imobiliários no prazo estipulado nos Contratos; e



147053
TÍTULOS - DOCUMENTOS
- JUL 07

e) falta de cumprimento pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo, não sanada em 30 (trinta) dias corridos, contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário.

(ii) Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleias Gerais de titulares de CRI para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal Assembleia Geral deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo máximo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Geral nos termos da primeira convocação.

(iii) Na Assembleia Geral, que será instalada observado o quorum previsto na Cláusula 10.4 deste Termo, os titulares de CRI poderão optar, por deliberação de titulares de CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) do CRI em Circulação, por não declarar liquidação do Patrimônio Separado.

(iv) Na hipótese de (a) a Assembleia Geral deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, sem que a Emissora tenha realizado o pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI no prazo previsto na Cláusula 4.1.17 (ii) acima, os titulares de CRI deverão deliberar sobre (1) o novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração ou (2) a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado.

(v) Na hipótese de não liberação dos Créditos Imobiliários vinculados a outras operações de securitização e consequente não eficácia da vinculação dos mesmos ao presente Termo de Securitização, as Cedentes deverão realizar a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 6.2 do Contrato de Cessão, e a Emissora deverá utilizar os recursos advindos da Recompra Compulsória para a realização do resgate antecipado total do CRI.

4.1.19 Opção de Adimplemento

Durante a vigência dos Contratos, as Cedentes poderão, a cada inadimplemento de alguma das Devedoras, optar por adimplir o respectivo Crédito Imobiliário vencido e não pago que ela tenha cedido ("Opção de Adimplemento"), mediante depósito na Conta Centralizadora do montante correspondente ao valor do Crédito Imobiliário vencido e não pago, acrescido dos demais encargos, multas e acessórios eventualmente devidos nos termos dos Contratos ("Valor da Opção").

Uma vez exercida a Opção de Adimplemento para todos os Créditos Imobiliários, e enquanto a Emissora estiver recebendo integralmente o Valor da Opção, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário não poderão, sob qualquer hipótese, iniciar o processo de excussão das garantias constituídas em relação ao CRI, nem rescindir os Contratos, observado que tal vedação não será aplicável se for verificado inadimplemento das Cedentes de qualquer das Obrigações Garantidas.

Exercida a Opção de Adimplemento, a respectiva Cedente, ao efetuar o pagamento do Valor da Opção, sub-roga-se, automaticamente, nos direitos da Emissora de receber os Créditos Imobiliários inadimplidos pelas Devedoras e pagos pela respectiva Cedente em decorrência do exercício da Opção de Adimplemento, passando a ser a única e exclusiva titular de todo e qualquer valor que venha a ser cobrado das Devedoras a esse respeito, sendo que não terá qualquer direito a compartilhamento das garantias prestadas, nem mesmo em relação aos valores devidos pelas Devedoras à Emissora em razão dos Contratos. Em caso de purgação da mora pelas Devedoras, os valores recebidos a título de purgação de mora serão utilizados para pagamento do valor dos Créditos Imobiliários eventualmente em aberto junto à Emissora e à respectiva Cedente.


A Opção de Adimplemento poderá ser exercida, sem qualquer tipo de limitação, pelas Cedentes durante o período de vigência do CRI.

4.1.20. Publicidade

(i) Os fatos e atos relevantes de interesse dos detentores de CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais, deverão ser veiculados na forma de avisos no mesmo jornal

RECIBO DE PAGAMENTO
TÍTULOS DE CRI
5147953
JUL 2005

2



em que a Emissora publica as informações societárias, qual seja o jornal "Diário do Comércio e da Indústria - DCI", obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

(B) As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM.

21. Desdobramento do CRI

Nos termos do art. 16 da Instrução CVM nº 414/2004, poderá a Emissora, após decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da distribuição, propor o desdobramento do CRI, de maneira que seu valor nominal unitário passe a ser inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), desde que atendidas as seguintes condições:

- (i) que a Emissora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM;
- (ii) que não tenha ocorrido o inadimplemento financeiro perante os titulares do CRI;
- (iii) que o desdobramento seja aprovado em Assembleia Geral por maioria simples dos titulares do CRI em circulação. Para fins desta Cláusula, serão considerados CRI em circulação todos aqueles subscritos, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela própria Emissora e os de titularidade de sociedades por ela controladas;
- (iv) que a presente Emissão seja objeto de atualização do relatório de classificação de risco elaborado por agência de *rating* a cada período de 3 (três) meses, caso ocorra o desmembramento; e
- (v) que na forma do artigo 16, §2º da Instrução CVM 414/04 e do artigo 5º, §1º, inciso III da Instrução CVM 414/04, sejam arquivada na CVM as demonstrações financeiras dos devedores e co-obrigados, caso estes sejam responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários.

4.1.22. Classificação de Risco

O CRI objeto desta Emissão não terá classificação de risco realizada por agência de *rating*.

6 CLÁUSULA V - DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DO CRI

5.1. O CRI será registrado para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário na CETIP, e distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM 476 e conforme previsto no Contrato de Distribuição.

5.2. O CRI da presente Emissão será objeto de oferta pública com esforços restritos realizada em conformidade com a Instrução CVM 476, a qual está automaticamente dispensada de registro junto à CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476.

5.2.1. A Emissão é destinada apenas a investidores qualificados, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409/2004, observado que (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não qualificados, conforme previsto na Instrução CVM 476; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 109 da Instrução CVM nº 409/2004 deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da oferta, valores mobiliários no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

5.2.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, o CRI da presente Emissão será ofertado a, no máximo, 50 (cinquenta) investidores e subscrito ou adquirido por, no máximo, 20 (vinte) investidores.

5.2.3. O CRI será subscrito e integralizado à vista pelos investidores, devendo os investidores, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração atestando que estão cientes de que:

- a) a oferta do CRI não foi registrada na CVM; e

TÍTULO DE CRI
7 JUL 2011
5147083

29



b) o CRI ofertado está sujeito às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

3. A distribuição pública do CRI será encerrada quando da subscrição da totalidade do CRI, ou exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição.

5.3.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contado 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.

5.3.2. Caso a oferta pública do CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 5.3.1, acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento.

5.4. O CRI da presente Emissão somente poderá ser negociado nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição do CRI pelos investidores, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476, observado o disposto na Cláusula 5.4.1 abaixo.

5.4.1. O CRI da presente Emissão somente poderá ser negociado entre investidores qualificados, conforme definido na Cláusula 5.2.1, acima, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/1976 e da Instrução CVM 400 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

6.1

7 CLÁUSULA VI - DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

6.1. Nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo, seus acessórios, a Conta Centralizadora e os valores recebidos a título de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, Recompra

Facultativa dos Créditos Imobiliários e Recompra Automática dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.

6.1.1. O Regime Fiduciário será efetivado mediante entrega deste Termo na Instituição Custodiante das CCI, para custódia conforme previsto no artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

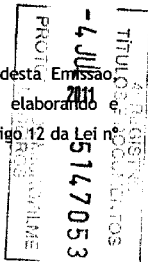
6.2. Os Créditos Imobiliários, seus acessórios, a Conta Centralizadora e os valores recebidos a título de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários e Recompra Automática dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado ("Patrimônio Separado"), destinando-se especificamente ao pagamento do CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

6.3. Os Créditos Imobiliários objeto do Regime Fiduciário responderão apenas pelas obrigações inerentes ao CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo, estando isentos de qualquer ação ou execução de credores da Emissora, não sendo passíveis de constituição de garantia ou excussão, por mais privilegiadas que sejam.

6.4. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.

8 CLÁUSULA VII - DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

7.1. A Emissora administrará o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente com relação aos fluxos de pagamento dos Créditos Imobiliários e demais encargos acessórios.



7.1.1. A eventual contratação das Cedentes para administração e cobrança dos Créditos Imobiliários não exime a Emissora das responsabilidades decorrentes da administração do Patrimônio Separado.

7.2. Para os fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM 414/04, a Emissora declara que:

(i) a custódia dos Créditos Imobiliários, incluindo a guarda e conservação dos documentos que comprovam sua origem, será realizada pelas Cedentes. Mediante solicitação por parte da Emissora, os documentos que comprovam a origem dos Créditos Imobiliários deverão lhe ser entregues, observada a antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis; e

(ii) o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários serão realizados pelas Cedentes, não obstante estas terem notificado as Devedoras acerca da cessão dos Créditos Imobiliários.

8.1 7.3. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9 CLÁUSULA VIII - DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

8.1. A Emissora neste ato declara que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão do CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

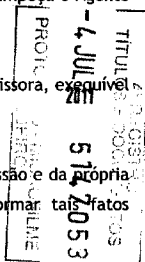
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (v) é responsável pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão e nos respectivos Termos de Adesão;
- (vi) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
- (vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (viii) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, executável de acordo com os seus termos e condições.

8.2. 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.

8.3. 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.

8.3.1. 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 das Devedoras;
(g) saldo devedor dos Créditos Imobiliários; e
(h) situação das garantias e a eventual ocorrência de eventos que ensejam a Recompra Compulsória.

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.

8.5. 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.

8.6. 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 suas 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, conforme alterada ("Instrução CVM nº 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 no artigo 2º da Instrução CVM nº 358/02, comunicando imediatamente ao Coordenador Líder; e
- VII - fornecer as informações solicitadas pela CVM.

8.7. Em relação às Condições Precedentes definidas na cláusula 2.3 do Contrato de Cessão, a Emissora se compromete a:

I - Informar ao Agente Fiduciário a data de pagamento do Valor da Cessão bem como a implementação das condições suspensivas dispostas nos contratos de garantia, nas Escrituras de Emissão e no Contrato de Cessão, e do cumprimento de todas as Condições Precedentes;

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

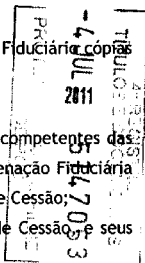
II.a - vias registradas nos cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes das Escrituras de Emissão de CCI, dos Termos de Adesão, do contrato de Alienação Fiduciária de Ações Rec Log 31, do presente Termo de Securitização e do Contrato de Cessão;

II.b - notificações das Devedoras na forma da cláusula 8.1 do Contrato de Cessão, e seus respectivos comprovantes de recebimento;

II.c - matrícula dos Imóveis contendo o registro da Alienação Fiduciária dos Imóveis; e

II.d - livro de ações da Rec Log 31 contendo o registro da Alienação Fiduciária de Ações da Rec Log 31;

II.e - atos societários (i) das Cedentes aprovando a presente operação, (ii) das Cedentes BRC XVII, BRC XX e BRC XXIV autorizando a Alienação Fiduciária de Imóveis, e (iii) aprovando a Alienação Fiduciária de Ações Rec Log 31, devidamente arquivados nas juntas comerciais competentes; e



II.f - apólices de seguro conforme definidas na cláusula 3.9 e seguintes do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA IX - DO AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. A Emissora nomeia e constitui a Oliveira Trust DTVM S.A. como Agente Fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos titulares de CRI.

9.2. O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
- (ii) aceita integralmente este Termo, todas suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, conforme posteriormente alterada, para exercer a função que lhe é conferida;
- (vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983;
- (vii) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções; e

(viii) ressalvadas as disposições do item 4.16 acima, bem como aquelas constantes nos fatores de risco, verificou que as Garantias não são exequíveis, na presente data, e que as garantias reais imobiliárias prestadas se mostram suficientes em relação ao saldo devedor na Data de Emissão de acordo com os valores atribuídos aos Imóveis na cláusula 8.1 dos respectivos contratos, sendo certo que não foram apresentados ao Agente Fiduciário documentos comprobatórios do valor atual das ações alienadas fiduciariamente de modo que não foi possível analisar sua suficiência.

9.2.1. O Agente Fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

9.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento do CRI ou até sua efetiva substituição.

9.4. São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (ii) adotar, quando cabíveis, as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares do CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado caso a Emissora não o faça;
- (iii) exercer a administração do Patrimônio Separado, conforme estabelecido neste Termo, na hipótese de: (i) insolvência da Emissora; (ii) descumprimento pela Emissora de toda e qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo, não sanada em 60 (sessenta) dias, contados de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário, exceto por aquelas obrigações para as quais esteja previsto um prazo específico no Termo, hipótese em que tal prazo prevalecerá, e; (iii) o não pagamento, pela Emissora, das obrigações, juros e remuneração do CRI, havendo disponibilidade na conta corrente da Emissão, conforme previsto no Termo;

4 JUL 2011
TÍTULOS DE CRI
14703

- (iv) promover, na forma prevista neste Termo, e de acordo com as Assembleias Gerais, a liquidação do Patrimônio Separado;

proteger os direitos e interesses dos detentores do CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;

- (v) no caso de renúncia de suas funções em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Emissora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções;

- (vii) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da Securitizadora;

- (viii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de acordo com os documentos fornecidos pela Emissora, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

- (ix) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os detentores do CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;

- (x) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;

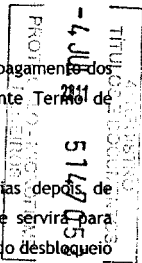
- (xi) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão e comparecer a tais Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

REGISTRO DE DOCUMENTOS
5147053
- 4 JUL 2002
PROT. DE MICROFILME

[Handwritten signature]



- (xii) manter os detentores do CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse;
- (xiii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (xiv) receber e dar quitação de quaisquer débitos da Emissora em favor dos Titulares do CRI, quando aplicável;
- (xv) notificar os titulares do CRI, no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva ocorrência, acerca de eventual inadimplemento de obrigações relacionadas ao presente Termo de Securitização;
- (xvi) convocar Assembleia Geral, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante;
- (xvii) verificar, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos titulares do CRI conforme estipulado no presente Termo de Securitização; e
- (xviii) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias depois de satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o regime fiduciário, que servirá para baixa, na Instituição Custodiante, dos Créditos Imobiliários, bem como do desbloqueio das CCI junto à CETIP.



9.5. Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora como remuneração (i) uma parcela única de implantação, no valor de R\$ 8.152,44 (oito mil, cento e cinquenta e dois reais e quarenta e quatro centavos), devida na data de assinatura do presente Termo; (ii) parcelas semestrais no valor de R\$ 8.315,49 (oito mil, trezentos e quinze reais e quarenta e nove centavos), sendo a primeira parcela semestral devida na mesma data do pagamento da parcela única de implantação.

9.6. Os valores devidos ao Agente Fiduciário serão atualizados, anualmente, a partir da Data de Emissão do CRI, pela variação do mesmo índice de atualização monetária do CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, conforme previsto neste Termo.

9.7. Sobre os valores em atraso devidos pela Emissora ao Agente Fiduciário incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis* se necessário.

9.8. O Patrimônio Separado ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas com publicações, transportes, alimentação, viagens e estadias, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos detentores de CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 10 (dez) Dias Úteis após a entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

9.9. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral dos titulares de CRI vinculados ao presente Termo, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

9.10. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- a) pelo voto de dois terços dos titulares do CRI, ou
- b) por deliberação em Assembleia Geral dos titulares do CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo.

9.11. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo, ficando a referida substituição sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento dos requisitos do artigo 8º da Instrução CVM nº 28/83 e eventuais outras normas aplicáveis.

9.12. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo, que será averbado na Instituição Custodiante das CCI, bem como aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

9.13. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até que outra instituição aprovada em Assembleia Geral assumam efetivamente as funções do Agente Fiduciário, conforme definido no presente Termo de Securitização.

9.14. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário se obriga a restituir, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do último dia em que exerceu suas funções, após a efetivação da renúncia, a parcela da remuneração correspondente ao período entre a data da efetivação da renúncia e do próximo pagamento, cujo valor será calculado *pro rata temporis* com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.

11 CLÁUSULA X - DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CRI

10.1. Os titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos detentores de CRI.

10.1.1. As matérias previamente aprovadas contratualmente nos Documentos da Operação, especialmente quaisquer alterações nos Documentos da Operação decorrentes do disposto na Cláusula 1.7.2 do Contrato de Cessão, não dependerão de prévia deliberação dos titulares do CRI reunidos em Assembleia Geral.

10.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pelas Cedentes, pelas Devedoras e/ou por titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) do CRI em Circulação.

10.3. Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, conforme posteriormente alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

TRUCO 2007-34033
23/07/07
ESTATE

10.4. A Assembleia Geral será convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo que o prazo de antecedência da primeira convocação será de 8 (oito) dias, no jornal de publicação legal da Emissora e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares do CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto se quorum maior não for exigido pela legislação aplicável.

10.5. Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de CRI ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

10.6. Para efeito da constituição do quorum de instalação e/ou deliberação a que se refere esta Cláusula Décima, "CRI em Circulação" terá o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 1.1 acima. Para efeitos de *quorum* de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

10.7. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais.

10.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

10.9. A presidência da Assembleia Geral caberá ao titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

10.10. Exceto conforme estabelecido neste Termo, as deliberações serão tomadas por 66% (sessenta e seis por cento) dos presentes à Assembleia Geral.

10.11. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros do CRI; (ii) à alteração da remuneração do CRI, (iii) à alteração do prazo de vencimento do CRI; (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) aos quoruns de deliberação dos titulares do CRI em assembleia geral, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, por titulares de CRI que representem 90% (noventa por cento) do CRI em Circulação.

TITULOS E DOCUMENTOS
14 JUL 2003
PROT. 11.100.000/03

Handwritten signature



10.12. As deliberações acerca da declaração da Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 4.1.18 acima, serão tomadas por titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) do CRI em Circulação.

10.13. A deliberação acerca do desdobramento do CRI a que se refere a Cláusula 4.1.21 acima será tomada por titulares de CRI que representem a maioria simples do CRI em Circulação.

10.14. Os titulares de CRI poderão optar, por deliberação de titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) do CRI em Circulação, por não exigir a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, na hipótese do item 9.2 do Contrato de Cessão.

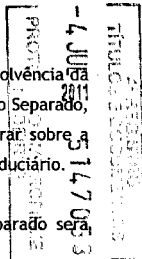
10.15. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem os titulares de todos o CRI em Circulação.

12 CLÁUSULA XI - DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Sem prejuízo das hipóteses previstas na Cláusula 4.1.18 acima, em caso de insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do Patrimônio Separado, devendo convocar, no prazo de até 30 (trinta) dias, Assembleia Geral para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão pelo Agente Fiduciário.

11.2. A remuneração do Agente Fiduciário pela administração do Patrimônio Separado será fixada pela Assembleia Geral a que se refere a Cláusula 11.1 acima.

11.3. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrante do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos titulares de CRI), na qualidade de representante dos titulares de CRI, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente do CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos titulares de CRI) conforme deliberação dos titulares de CRI: (a) a administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio



Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos, (c) ratear os recursos obtidos entre os titulares do CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos titulares do CRI, na proporção de CRI detidos.

13 CLÁUSULA XII - DAS DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Serão de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- 147053
-4 JUL 11
- (i) as despesas com a remuneração do Agente Fiduciário, remunerações do Banco Escriturador, agência de *rating*, Banco Liquidante e Coordenador Líder;
 - (ii) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
 - (iii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
 - (iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais, e
 - (v) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos do CRI.

12.2. Os tributos diretos e indiretos de responsabilidade dos titulares do CRI estão descritos no Anexo II a este Termo.

14 CLÁUSULA XIII - DO REGISTRO E AVERBAÇÃO DO TERMO

13.1. O Termo será entregue para Instituição Custodiante das CCI, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei 10.931/04, para que seja declarado pela Instituição Custodiante o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários estão afetados.

14.1

15 CLÁUSULA XIV - DAS COMUNICAÇÕES

14.1. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes nos termos deste Termo deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Paulista, 1439 - 2ª SL - São Paulo - SP - CEP 01311.200

At.: Departamento Jurídico

Telefone: (11) 3266.3223

Fax: (11) 3266.3229

Correio eletrônico: juridico@cibrasec.com.br

Para o Agente Fidejuciário:

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

Av. das Américas, nº 500, grupo 205, Bloco 13, Downtown, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ

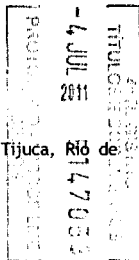
At.: Sr. Gustavo Dezouart

Telefone: (21) 3514-0000

Fax: (21) 3514-0099

Correio eletrônico: gustavo@oliveiratrust.com.br e agente@oliveiratrust.com.br

14.2. As comunicações referentes a este Termo serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido



Handwritten signature and scribbles.

confirmação verbal por telefone. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

CLÁUSULA XV - DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA**Amortização Extraordinária Voluntária**

15.1. A Emissora não poderá promover a Amortização Extraordinária Voluntária do CRI vinculado ao presente Termo de Securitização.

Amortização Extraordinária Compulsória

15.2. O CRI será amortizado extraordinariamente, total ou parcialmente, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, ou ainda, na hipótese de ocorrência de Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, da rescisão dos Contratos com o respectivo pagamento da multa indenizatória prevista nos respectivos instrumentos, ou ainda, na hipótese de pagamento, pelas Cedentes, da Multa Indenizatória definida no item 7.1 do Contrato de Cessão.

15.2.1. Em caso de amortização extraordinária compulsória, o valor a ser pago aos titulares do CRI será correspondente à parcela amortizada do saldo devedor atualizado do CRI, calculado na forma deste Termo.

15.2.2. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover a amortização extraordinária do CRI vinculado ao presente Termo. Neste caso, o Agente Fiduciário deverá informar aos titulares do CRI o evento que ensejará a amortização extraordinária no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento.

15.3. A Amortização Extraordinária Compulsória será realizada sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos o CRI, proporcionalmente ao seu valor unitário na

data do evento. No caso de Amortização Extraordinária Compulsória parcial, uma nova tabela de pagamentos de juros e amortização, com os valores alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada ao Agente Fiduciário e à CETIP no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis.

15.4. Não obstante o disposto supra, a Amortização Extraordinária Compulsória do CRI nos termos desta Cláusula 15 (incluindo o pagamento do Valor de Liquidação Antecipada) deverá ocorrer no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados (i) do recebimento dos recursos devidos à Emissora nas hipóteses previstas na Cláusula 15.2 acima, quando aplicável, ou (ii) do envio da notificação prevista na Cláusula 15.2.2 nos demais casos.

17 CLÁUSULA XVI - FATORES DE RISCO

Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Anexo III do presente Termo.

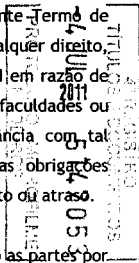
18 CLÁUSULA XVII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Emissão. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos detentores de CRI, em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

18.1

17.2. O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

17.3. Todas as alterações do presente Termo, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos titulares do CRI, observados os quoruns previstos neste Termo, e; (ii) pela Emissora.



17.4. Caso qualquer das disposições deste Termo venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

17.5. A Emissora poderá contratar, às suas expensas, classificação de risco para a presente Emissão, necessária à distribuição primária do CRI.

19 **CLAUSULA XVIII - DA LEI APLICÁVEL E SOLUÇÃO DE CONFLITOS**

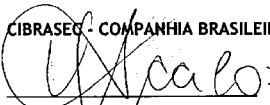
18.1. Este Termo é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

18.2. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Termo.

O presente Termo é firmado em 3 (três) vias de igual teor e forma, subscritas por duas testemunhas abaixo.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2011.

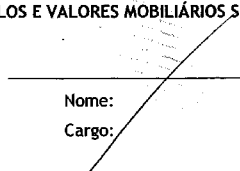
CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO


Nome: **INIVALDO SCALCO**
Cargo: **DIRETOR**


Nome: **Rodrigo Lira do Amaral**
Cargo: **Gerente Jurídico**

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.


Nome: **Marcelo Takashi Yano de Andrade**
CPF: 818.864.168-77
RG: 27.372.909-7


Nome: _____
Cargo: _____

TESTEMUNHAS

1. Zaida Ferreira Nascimento
Nome: ZAIDA MARIA FERREIRA NASCIMENTO
CPF/MF 006.246.738-11

2. Jacqueline R.O. Campos
Nome: JACQUELINE R.O. CAMPOS
CPF/MF 054.540.998-56

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos da 154ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da CIBRASEC - Companhia Brasileira De Securitização)

4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 00.346.719/0001-89	
Rua XV de Novembro, 251 - 2º andar - Centro - CEP. 01013-001 - São Paulo/SP	
Emol.	R\$ 7.052,99 Protocolado e prenotado sob o n. 46.009 em
Estado	R\$ 2.004,54 04/07/2011 e registrado hoje, em microfilme
Ipesp	R\$ 1.484,84 sob o n. 5.147.053, em títulos e documentos.
R. Civil	R\$ 371,21 São Paulo, 04 de julho de 2011
T. Justiça	R\$ 371,21
Total	R\$ 11.284,79
Selos e taxas Recolhidos p/verba	

Ivanildo José da Rocha - Escrevente Autorizado

