



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Nº: CIBR/TS/02/21/01/05

I – EMISSORA

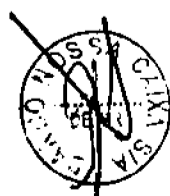
Pelo presente instrumento e regular forma de direito, **CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.105.040/0001-23, com sede na Avenida Paulista, 1.439 – 2ª Sobreloja, São Paulo - SP, neste ato representada por **CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista, n.º 1.439, 2ª Sobreloja, Cerqueira César, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.105.040/0001-23, neste ato representada por seu Diretor Presidente ANÉSIO ABDALLA, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG n.º 1.557.416-7-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 002.071.448-34 e por seu Diretor ONIVALDO SCALCO, brasileiro, casado, bacharel em direito, portador da cédula de identidade RG nº 5.576.821-SSP/SP e inscrito no CPF/MF nº 724.774.748-04, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, com endereço comercial da empresa que ora representam, adiante designada somente como "**CIBRASEC**".

II – INTERVENIENTES

BANCO BRADESCO S/A, com sede na Cidade de Deus, s/n, Osasco, estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.746.948/0001-12, neste ato representado pelo Sr. OSMAR RONCOLATO PINHO, brasileiro, casado, residente e domiciliado em São Paulo, estado de São Paulo, inscrito no CPF/MF sob o nº 689.926298-34 e pelo Sr. JOSÉ DA SILVA AGUIAR, brasileiro, casado, residente e domiciliado na cidade de Osasco, estado de São Paulo, inscrito no CPF/MF sob o nº 796.802.168-53, ambos com endereço comercial da empresa que ora representam, o **UNIBANCO - UNIÃO**



0015962



termo 21ª final.doc



Handwritten signatures and initials

Large handwritten signature

Handwritten signature and stamp

DE BANCOS BRASILEIROS S/A, com sede na Avenida Eusébio Matoso, nº 891, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 33.700.394/0001-40, neste ato representado de acordo com seu Estatuto Social, e o **BANCO NOSSA CAIXA S/A**, banco múltiplo, de direito privado, com sede nesta Capital do Estado de São Paulo, na Rua XV de Novembro, n.º 111, Centro, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 43.073.394/0001-10 e registrado inicialmente na JUCESP sob nº 530.259/1974, com as alterações posteriores sob nºs 908.590/1990 e 23958/01-7/2001, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, adiante simplesmente designados em conjunto "**BANCOS**".

celebram o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários (**TERMO**), com fundamento no art. 8º da Lei nº 9.514, de 21 de novembro de 1997, que se regerá pelas seguintes cláusulas, condições e características:

III – CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

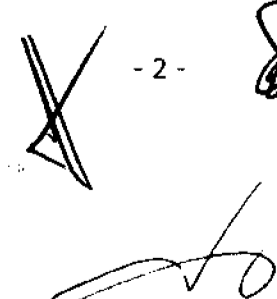
CLÁUSULA PRIMEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS

1.1. A **CIBRASEC** realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação do lastro identificado no **ANEXO I** do presente **TERMO** aos Certificados de Recebíveis Imobiliários – **CRI** da 21ª Série, 2.ª Emissão de 01/04/2005, conforme as características descritas na Cláusula Segunda abaixo.

1.2. Os créditos imobiliários vinculados ao presente **TERMO**, encontram-se representados por Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI"), emitidas pelos **BANCOS** sob a forma escritural, na forma da Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, através das Escrituras Particulares de Emissão de CCI de 18 de março de 2005.

1.2.1. As escrituras de emissão das CCI mencionadas neste item, encontram-se devidamente depositadas junto às respectivas instituições custodiantes, nos termos do

termo 21ª final.doc



§ 4º do Art. 18 da mencionada Lei n.º 10.931/04.

1.2.1.1 Sendo os **BANCOS** instituições custodiantes das escrituras de emissão das CCI, nos termos do parágrafo único do Art. 23 da Lei n.º 10.931/04, emitirão, nesta data, uma declaração atestando a incidência do registro do regime fiduciário nas mencionadas CCI.

1.2.2. A totalidade dos créditos imobiliários vinculados ao presente **TERMO** conta com a coobrigação dos **BANCOS**, o qual se responsabilizam pela manutenção do recebimento do fluxo de pagamentos cedidos.

1.2.2.1. Em decorrência da coobrigação assumida pelos **BANCOS**, serão observados os seguintes procedimentos operacionais:

a) a administração dos créditos cedidos ficará a cargo dos próprios **BANCOS**, por ser de seus exclusivos interesses;

b) as prestações mensais, de responsabilidade dos devedores dos créditos imobiliários vinculados aos **CRI**, serão creditados mensalmente, na conta corrente n.º 296.650-6, de titularidade da **EMISSORA**, mantida na Agência 3395-2, do Banco Bradesco;

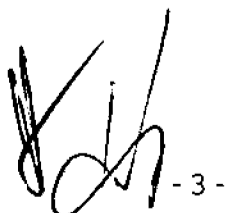
c) o crédito correspondente a essas prestações será efetuado pelos **BANCOS**, de acordo com cada Instrumento de Cessão de Créditos, conforme mencionado abaixo, no valor total da arrecadação prevista para o mês, independentemente de sua efetiva arrecadação junto aos devedores dos créditos imobiliários.

1.3. Eventuais garantias reais imobiliárias existentes para os créditos imobiliários cedidos não fazem parte desta relação, não estando assim, vinculados como garantia dos **CRI** desta emissão, os quais contam apenas com a garantia fidejussória dos **BANCOS**.

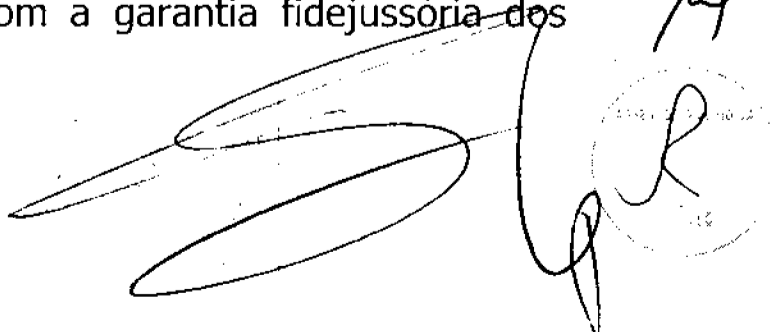


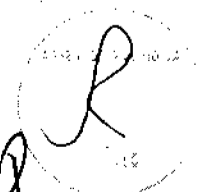
termo 21ª final.doc



 - 3 -







1.3.1. Esta garantia fidejussória supra mencionada está formalizada através da coobrigação a que os **BANCOS** se obrigaram quando da cessão de seus créditos à **EMISSORA**, nos termos da Cláusula Quarta do "Instrumento Particular de Cessão de Créditos" firmado em 18 de março de 2005, bem como nos termos da Cláusula Segunda de cada "Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI" firmada em 18 de março de 2005.

1.4 O saldo devedor total dos créditos imobiliários ora vinculados, é de R\$ 108.086.292,95 (cento e oito milhões, oitenta e seis mil, duzentos e noventa e dois reais e noventa e cinco centavos), no dia do vencimento da prestação neste mês.

1.5. As CCI foram transferidas à **CIBRASEC**, mediante negociação efetuada junto a Central de Liquidação e Custódia – CETIP, conforme mencionado nas escrituras de emissão das CCI.

CLÁUSULA SEGUNDA – IDENTIFICAÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI

2.1. Os **CRI** cujo lastro se constitui pelo presente instrumento, possuem as seguintes características:

- a) **Emissão:** 2ª (segunda);
- b) **Série:** 21ª (vigésima primeira);
- c) **Números dos CRI:** 357 (trezentos e cinquenta e sete);
- d) **Valor Global da Série:** R\$ 107.100.000,00 (cento e sete milhões e cem mil reais);
- e) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais);
- f) **Data da Emissão:** 01/04/2005;
- g) **Data da Primeira amortização:** 01/05/2005;
- h) **Data de Vencimento:** 01/04/2010;

termo 21ª final.doc

- 4 -



- i) **Remuneração:** 12,23% (doze vírgula vinte e três por cento), efetivos, ao ano;
- j) **Atualização Monetária:** Índice de remuneração da caderneta de poupança (Taxa Referencial – TR);
- k) **Periodicidade de Aplicação da Atualização Monetária:** mensal;
- l) **Garantia Real:** Sim, com a instituição do regime fiduciário.
- m) **Periodicidade de Pagamento de Amortização e juros:** mensal;
- n) **Regime Fiduciário:** Sim;
- o) **Sistema de Registro e Liquidação Centralizado:** Central de Liquidação e Custódia – CETIP;
- q) **Código do Ativo:** BCIBR B021.

2.2. O valor nominal dos CRI e o valor das parcelas mensais de resgate serão atualizados na mesma periodicidade e com o mesmo índice utilizado para cálculo da remuneração básica da caderneta de poupança mantidas em instituições do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) desde a data de emissão dos **CRI** e a data do seu vencimento.

2.2.1 Na hipótese de extinção do índice atualmente utilizado para cálculo da remuneração básica da caderneta de poupança, o valor nominal e as parcelas mensais de resgate dos **CRI** passarão a ser atualizados pelo novo índice que vier a ser aplicado à mencionada caderneta de poupança.

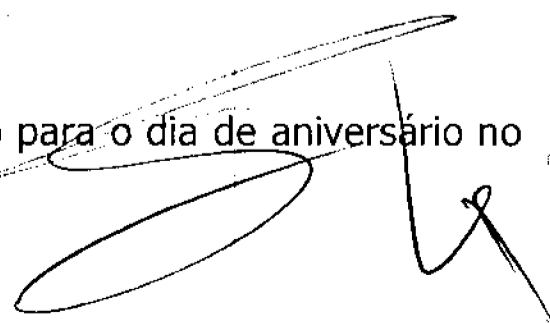
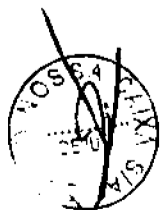
CLÁUSULA TERCEIRA – CÁLCULO DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, DOS JUROS E DA AMORTIZAÇÃO

3.1 CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR UNITÁRIO DO CRI COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:

$$SDa = Sdmant \times C$$

onde:

SDa = Saldo do valor nominal unitário do **CRI** atualizado para o dia de aniversário no



mês atual, antes da amortização correspondente ao mês atual. Valor em reais, calculado com duas casas decimais, sem arredondamento;

SDmant = Saldo do valor nominal unitário do **CRI** relativo ao mês de emissão ou mês anterior, após a amortização. Valor em reais calculado com duas casas decimais.

C = Fator da variação da TR, calculado com oito casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = 1 + \frac{TR}{100}$$

TR = taxa mensal divulgada pelo Bacen relativa ao dia do aniversário do **CRI** no mês atual.

3.2 CÁLCULO DOS JUROS:

Os juros serão devidos mensalmente, sendo o primeiro pagamento em 01/05/2005, e serão calculados utilizando-se a fórmula a seguir:

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

onde:

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

SDa = conforme definido acima, sub-cláusula 3.1.;

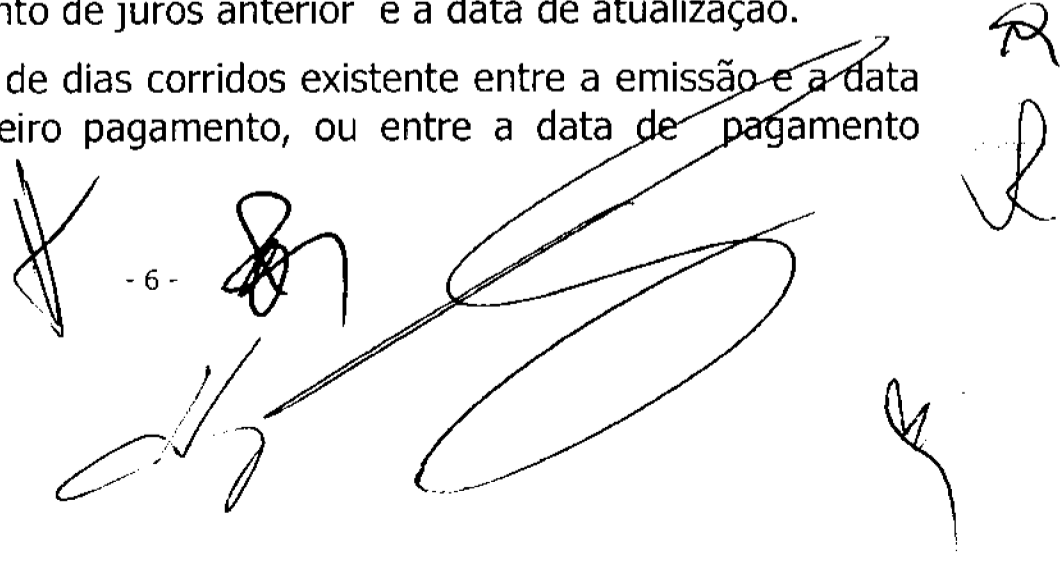
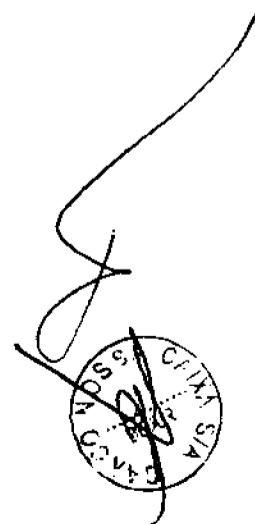
$Fator\ de\ Juros$ = Fator calculado com nove casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir.

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

i = 12,23% ao ano.

dcp = Número de dias corridos entre a emissão ou a data de pagamento de juros anterior e a data de atualização.

dct = Número de dias corridos existente entre a emissão e a data do primeiro pagamento, ou entre a data de pagamento



anterior e a data do próximo pagamento de juros.

3.3 CÁLCULO DA AMORTIZAÇÃO MENSAL:

As parcelas de amortização, serão devidas mensalmente, sendo a primeira parcela devida no dia 01/05/2005 e a última no dia 01/04/2010, serão calculadas utilizando-se a fórmula a seguir:

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

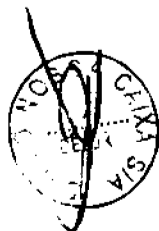
AM_i = Valor unitário da i -ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com duas casas decimais, sem arredondamento;

SDa = conforme definido acima, sub-clausula 3.1.

Ta = Taxa fixa definida para amortização, expressa em percentual, com quatro casas decimais de acordo com a tabela abaixo:

CRONOLOGIA		CURVA DE AMORTIZAÇÃO O - CETIP
PERÍODO	DIA/MÊS/ANO	
0	1/4/2005	
1	1/5/2005	2,1068%
2	1/6/2005	2,1680%
3	1/7/2005	2,2325%
4	1/8/2005	2,3004%
5	1/9/2005	2,3401%
6	1/10/2005	2,4068%
7	1/11/2005	2,4788%
8	1/12/2005	2,4741%
9	1/1/2006	2,5396%
10	1/2/2006	2,5910%
11	1/3/2006	2,4563%
12	1/4/2006	2,5301%
13	1/5/2006	2,6131%
14	1/6/2006	2,6787%
15	1/7/2006	2,7621%
16	1/8/2006	2,8174%
17	1/9/2006	2,7841%
18	1/10/2006	2,8692%
19	1/11/2006	2,9052%
20	1/12/2006	3,0112%
21	1/1/2007	2,9666%
22	1/2/2007	2,9606%
23	1/3/2007	3,0652%
24	1/4/2007	3,1859%
25	1/5/2007	3,3156%
26	1/6/2007	3,1786%
27	1/7/2007	3,2973%
28	1/8/2007	3,4013%
29	1/9/2007	3,4429%
30	1/10/2007	3,5479%

CRONOLOGIA		CURVA DE AMORTIZAÇÃO - CETIP
PERÍODO	DIA/MÊS/ANO	
31	1/11/2007	3,7052%
32	1/12/2007	3,8155%
33	1/1/2008	3,8208%
34	1/2/2008	2,5711%
35	1/3/2008	2,6530%
36	1/4/2008	2,7342%
37	1/5/2008	2,7355%
38	1/6/2008	2,8227%
39	1/7/2008	2,9066%
40	1/8/2008	2,9596%
41	1/9/2008	2,9988%
42	1/10/2008	3,0687%
43	1/11/2008	3,0894%
44	1/12/2008	3,1669%
45	1/1/2009	3,2257%
46	1/2/2009	3,3168%
47	1/3/2009	3,4444%
48	1/4/2009	3,3728%
49	1/5/2009	3,5181%
50	1/6/2009	3,6652%
51	1/7/2009	3,8265%
52	1/8/2009	3,9406%
53	1/9/2009	4,0966%
54	1/10/2009	3,8302%
55	1/11/2009	3,9973%
56	1/12/2009	4,0245%
57	1/1/2010	4,1868%
58	1/2/2010	3,9106%
59	1/3/2010	3,9718%
60	1/4/2010	100,0000%



CLÁUSULA QUARTA – DO REGIME FIDUCIÁRIO

4.1. Na forma do Artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a **CIBRASEC** institui regime fiduciário sobre os créditos imobiliários vinculados ao presente **TERMO**, constituindo referidos créditos lastro para a presente emissão dos **CRI** pela **CIBRASEC**.

4.2. Os créditos sob regime fiduciário vinculados ao presente **TERMO** destacam-se do patrimônio da **CIBRASEC** e constituem patrimônio separado, destinando-se especificamente à liquidação dos **CRI**, conforme descrito no Artigo 11, Inciso I, II e III da Lei 9.514/97.

4.3. Os créditos sob regime fiduciário permanecerão separados do patrimônio da **CIBRASEC** até que se complete o resgate de todos os **CRI**, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos **CRI**.

4.4. Na forma do Artigo 11, incisos IV e V da Lei n.º 9.514/97, os créditos estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da **CIBRASEC**, não se prestando à constituição de garantias ou de excussão por quaisquer dos credores da **CIBRASEC**, por mais privilegiados que sejam.

4.5. Nos termos do Parágrafo Único do artigo 12 da Lei n.º 9.514/97, a totalidade do patrimônio da **CIBRASEC** responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

CLÁUSULA QUINTA – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

5.1. A **CIBRASEC** administrará o patrimônio separado constituído pelos créditos (o "Patrimônio Separado"), promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua



regularidade, notadamente a do fluxo de pagamento das parcelas de amortização do principal e de juros do mesmo.

5.2. A **CIBRASEC** poderá, a qualquer tempo, promover a amortização antecipada, parcial ou total, dos **CRI** vinculados ao presente **TERMO**, sem qualquer prévia anuência dos titulares de CRI, bastando apenas um comunicado aos titulares dos CRI e ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, com antecedência de 15(quinze) dias a contar da data do evento.

5.2.1. A amortização antecipada mencionada no item acima, será efetuada sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os **CRI** vinculados a este **TERMO**, proporcionalmente ao valor de cada um deles na data da mencionada amortização.

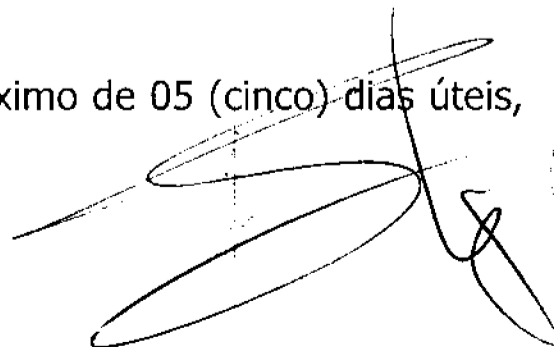
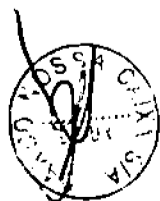
CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA CIBRASEC

6.1 - A **CIBRASEC** se obriga a:

a) fornecer mensalmente, relatórios de gestão e posição financeira dos créditos imobiliários vinculados ao **TERMO**, que deverão incluir: (i) os índices de inadimplência dos devedores; (ii) os valores recebidos dos devedores no mês imediatamente anterior; (iii) o saldo dos direitos creditórios vinculados aos **CRI** (iv) os valores pagos aos titulares dos **CRI**; (iv) o saldo devedor dos **CRI**. Os referidos relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** pela **CIBRASEC**, até o dia 20 (vinte) de cada mês, referindo-se o relatório ao mês imediatamente anterior;

b) fornecer trimestralmente ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, cópia das demonstrações financeiras da **CIBRASEC** incluindo o Patrimônio Separado; e,

c) fornecer ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis,



qualquer informação que razoavelmente lhe venha a ser solicitada, ressalvadas as consideradas de caráter confidencial.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO AGENTE FIDUCIÁRIO

7.1. A **CIBRASEC** nomeia como **AGENTE FIDUCIÁRIO**, para representação da comunhão dos titulares dos **CRI** vinculados ao presente **TERMO** perante a **CIBRASEC**, a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A.**, instituição devidamente autorizada para esse fim pelo Banco Central do Brasil, com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, nº 500, Bloco 13, grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social, adiante designada simplesmente **AGENTE FIDUCIÁRIO**, o qual aceita a nomeação, declarando:

- (a) aceitar integralmente o presente **TERMO**, todas as suas cláusulas e condições;
- (b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10, da Instrução CVM nº 28/83;
- (c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o §3º do Artigo 66 da Lei 6.404/76;
- (d) que recebeu os Instrumentos Particulares de Cessão de Créditos que deram origem aos créditos imobiliários vinculados à esta emissão de **CRI**, no qual verifica-se a prestação da garantia fidejussória prestada pelo **BANCO**; e
- (e) que recebeu uma via da Declaração emitida pela instituição custodiante, nos termos do Parágrafo Único do Art. 23 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, no qual verifica-se o registro da instituição do regime fiduciário sobre as Cédulas de

