

TERMO DE SECURITIZAÇÃO
DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Nº: CIBR/TS/02/22/01/05

I – EMISSORA


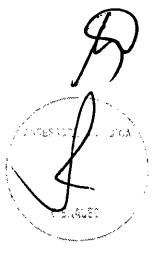

Pelo presente instrumento e regular forma de direito, **CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista, n.º 1.439, 2ª Sobreloja, Cerqueira César, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.105.040/0001-23, neste ato representada de acordo com as disposições do seu Estatuto Social, adiante designada somente como "**CIBRASEC**", celebra 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:

II – 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 22ª Série, 2ª Emissão de 01/04/2005, conforme as características descritas na Cláusula Segunda abaixo.

1.2 Os créditos imobiliários vinculados ao presente **TERMO** são decorrentes de contratos de venda e compra de imóvel em construção com financiamento imobiliário e pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia (doravante denominados "Contratos



de Venda e Compra”), celebrado entre a RESERVA DAS PALMEIRAS INCORPORADORA SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 05.194.997/0001-81, na qualidade de vendedora das unidades autônomas do empreendimento denominado “RESIDENCIAL RESERVA DAS PALMEIRAS”, a COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA (“CREDORA”), inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 53.263.331/0001-80, na qualidade de credora e financiadora, além de cada um dos compradores/devedores dos créditos imobiliários.

1.3 Cada um dos créditos imobiliários vinculados ao presente **TERMO**, encontram-se representados por Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”), emitidas pela CREDORA sob a forma cartular, na forma da Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.

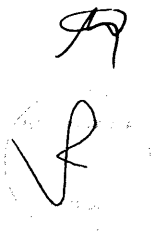
1.3.1 A emissão das CCI mencionadas neste item, encontram-se devidamente averbadas em cada uma das respectivas matrículas dos imóveis objetos dos Contratos de Venda e Compra, no Serviço de Registro de Imóveis competente, nos termos do § 5º do Art. 18º da mencionada Lei n.º 10.931/04.

1.4 O saldo devedor total dos créditos imobiliários ora vinculados, é de R\$ 4.046.701,31 (quatro milhões, quarenta e seis mil, setecentos e um reais e trinta e um centavos).

1.5 As CCI foram transferidas à **CIBRASEC**, mediante endosso realizado em cada uma das respectivas cédulas, sendo ao final objeto de averbação em cada uma das matrículas no Serviço de Registro de Imóveis competente.

1.6 Os imóveis a que estão vinculadas as CCIs acima mencionadas encontram-se, na presente data, construídos e com alvará de “habite-se” emitido pelo órgão competente.

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:** 22ª (vigésima segunda);
- c) **Números dos CRI:** 13 (treze);
- d) **Valor Global da Série:** R\$ 4.017.000,00 (quatro milhões e dezessete mil de reais);
- e) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 309.000,00 (trezentos e nove mil reais);
- f) **Data da Emissão:** 01/04/2005;
- g) **Data da Primeira amortização:** 01/05/2005;
- h) **Data de Vencimento:** 01/07/2019;
- i) **Remuneração:** 7,66% (sete vírgula sessenta e seis por cento) ao ano efetiva;
- j) **Atualização Monetária:** Índice de remuneração das contas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – **FGTS** (Taxa Referencial – TR);
- k) **Periodicidade de Aplicação da Atualização Monetária:** mensal;
- l) **Periodicidade de Pagamento de Amortização e juros:** mensal;
- m) **Garantia:** Real;
- n) **Regime Fiduciário:** Sim
- o) **Sistema de Registro e Liquidação Centralizado:** Central de Liquidação e Custódia – CETIP;
- q) **Código do Ativo:** BCIBR B022

2.2. O valor nominal e as parcelas mensais de resgate deverão ser atualizados mediante aplicação do mesmo índice e da mesma periodicidade de remuneração do saldo das contas vinculadas do **FGTS**, apurado entre a data de emissão dos **CRI** e a data do seu vencimento.

2.3. Na hipótese de extinção do índice atualmente utilizado para atualização dos depósitos das contas vinculadas do **FGTS**, o valor nominal e as parcelas de resgate dos **CRI** passarão a ser atualizados pelo novo índice que vier a ser aplicado às mencionadas contas de depósito.

2.4. Na hipótese de impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, a quantia a ser paga corresponderá ao valor da obrigação em moeda corrente nacional atualizada, de forma proporcional, com base no critério de ajuste *pro rata* do coeficiente de atualização monetária idêntico ao utilizado para a remuneração do saldo das contas vinculadas do **FGTS**, vigentes à época do evento, ou na falta deste, de outro índice de remuneração definido em legislação, acrescida dos juros remuneratórios, calculadas à taxa prevista na alínea "j" da cláusula 2.1. supra, desde a data de vencimento, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive. Sobre o valor assim apurado incidirão juros moratórios à razão de 0,033% (trinta e três milésimos por cento), por dia de atraso.

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


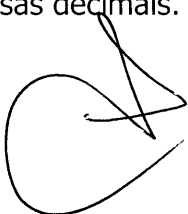
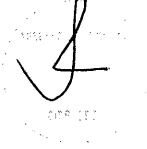
3.1 CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR UNITÁRIO DO CRI COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:

$$SDa = Sdmant \times C$$

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.

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

i = 7,66% 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 01/07/2019, serão calculadas utilizando-se a fórmula a seguir:

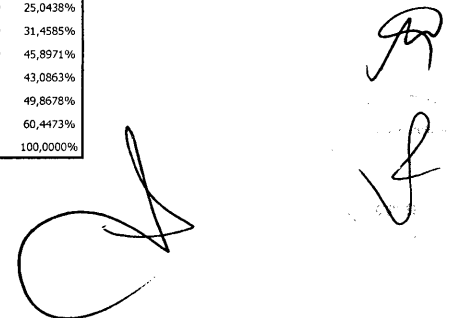
$$AM_i = \left[SDa \times \left(\frac{Ta}{100} \right) \right], \text{ onde:}$$

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 - CETIP	CRONOLOGIA		CURVA DE AMORTIZAÇÃO - CETIP	CRONOLOGIA		CURVA DE AMORTIZAÇÃO - CETIP	CRONOLOGIA		CURVA DE AMORTIZAÇÃO - CETIP
PERÍODO	DIA/MÊS/ANO		PERÍODO	DIA/MÊS/ANO		PERÍODO	DIA/MÊS/ANO		PERÍODO	DIA/MÊS/ANO	
0	1/4/05		43	1/11/08	0,9203%	86	1/6/12	1,3162%	129	1/1/16	2,9585%
1	1/5/05	0,6637%	44	1/12/08	0,9288%	87	1/7/12	1,3337%	130	1/2/16	3,0487%
2	1/6/05	0,6682%	45	1/1/09	0,9375%	88	1/8/12	1,3518%	131	1/3/16	3,1446%
3	1/7/05	0,6727%	46	1/2/09	0,9464%	89	1/9/12	1,3703%	132	1/4/16	3,2467%
4	1/8/05	0,6772%	47	1/3/09	0,9555%	90	1/10/12	1,3893%	133	1/5/16	3,3556%
5	1/9/05	0,6818%	48	1/4/09	0,9647%	91	1/11/12	1,4089%	134	1/6/16	3,4721%
6	1/10/05	0,6865%	49	1/5/09	0,9741%	92	1/12/12	1,4290%	135	1/7/16	3,5970%
7	1/11/05	0,6913%	50	1/6/09	0,9837%	93	1/1/13	1,4498%	136	1/8/16	3,7312%
8	1/12/05	0,6961%	51	1/7/09	0,9934%	94	1/2/13	1,4711%	137	1/9/16	3,8758%
9	1/1/06	0,7010%	52	1/8/09	1,0034%	95	1/3/13	1,4931%	138	1/10/16	4,0321%
10	1/2/06	0,7059%	53	1/9/09	0,9676%	96	1/4/13	1,5157%	139	1/11/16	4,1313%
11	1/3/06	0,7109%	54	1/10/09	0,9771%	97	1/5/13	1,5390%	140	1/12/16	4,3093%
12	1/4/06	0,7160%	55	1/11/09	0,9867%	98	1/6/13	1,5631%	141	1/1/17	4,5034%
13	1/5/06	0,7212%	56	1/12/09	0,9966%	99	1/7/13	1,5879%	142	1/2/17	4,7157%
14	1/6/06	0,7264%	57	1/1/10	1,0066%	100	1/8/13	1,6135%	143	1/3/17	4,9491%
15	1/7/06	0,7317%	58	1/2/10	1,0168%	101	1/9/13	1,6400%	144	1/4/17	5,2068%
16	1/8/06	0,7371%	59	1/3/10	1,0273%	102	1/10/13	1,6673%	145	1/5/17	5,4928%
17	1/9/06	0,7426%	60	1/4/10	1,0379%	103	1/11/13	1,6722%	146	1/6/17	5,8121%
18	1/10/06	0,7482%	61	1/5/10	1,0488%	104	1/12/13	1,7007%	147	1/7/17	6,1707%
19	1/11/06	0,7538%	62	1/6/10	1,0599%	105	1/1/14	1,7301%	148	1/8/17	6,5765%
20	1/12/06	0,7595%	63	1/7/10	1,0713%	106	1/2/14	1,7605%	149	1/9/17	7,0395%
21	1/1/07	0,7653%	64	1/8/10	1,0829%	107	1/3/14	1,7921%	150	1/10/17	7,5726%
22	1/2/07	0,7712%	65	1/9/10	1,0948%	108	1/4/14	1,8248%	151	1/11/17	8,1930%
23	1/3/07	0,7772%	66	1/10/10	1,0842%	109	1/5/14	1,8587%	152	1/12/17	8,9241%
24	1/4/07	0,7833%	67	1/11/10	1,0961%	110	1/6/14	1,8939%	153	1/1/18	9,7986%
25	1/5/07	0,7895%	68	1/12/10	1,0835%	111	1/7/14	1,9305%	154	1/2/18	10,8630%
26	1/6/07	0,7958%	69	1/1/11	1,0953%	112	1/8/14	1,9685%	155	1/3/18	12,1868%
27	1/7/07	0,8022%	70	1/2/11	1,1075%	113	1/9/14	2,0080%	156	1/4/18	13,8781%
28	1/8/07	0,8087%	71	1/3/11	1,1199%	114	1/10/14	2,0491%	157	1/5/18	16,1145%
29	1/9/07	0,8152%	72	1/4/11	1,1325%	115	1/11/14	2,0920%	158	1/6/18	19,2102%
30	1/10/07	0,8219%	73	1/5/11	1,1455%	116	1/12/14	2,1367%	159	1/7/18	23,7779%
31	1/11/07	0,8288%	74	1/6/11	1,1588%	117	1/1/15	2,1834%	160	1/8/18	31,1956%
32	1/12/07	0,8357%	75	1/7/11	1,1724%	118	1/2/15	2,2321%	161	1/9/18	38,8592%
33	1/1/08	0,8427%	76	1/8/11	1,1863%	119	1/3/15	2,2831%	162	1/10/18	48,2426%
34	1/2/08	0,8499%	77	1/9/11	1,2005%	120	1/4/15	2,3364%	163	1/11/18	60,1750%
35	1/3/08	0,8572%	78	1/10/11	1,2151%	121	1/5/15	2,3923%	164	1/12/18	76,4712%
36	1/4/08	0,8646%	79	1/11/11	1,2052%	122	1/6/15	2,4509%	165	1/1/19	97,4038%
37	1/5/08	0,8721%	80	1/12/11	1,2199%	123	1/7/15	2,5125%	166	1/2/19	125,585%
38	1/6/08	0,8798%	81	1/1/12	1,2349%	124	1/8/15	2,5773%	167	1/3/19	168,8971%
39	1/7/08	0,8876%	82	1/2/12	1,2504%	125	1/9/15	2,6454%	168	1/4/19	234,0863%
40	1/8/08	0,8956%	83	1/3/12	1,2662%	126	1/10/15	2,7173%	169	1/5/19	324,8678%
41	1/9/08	0,9037%	84	1/4/12	1,2824%	127	1/11/15	2,7932%	170	1/6/19	450,4473%
42	1/10/08	0,9119%	85	1/5/12	1,2991%	128	1/12/15	2,8735%	171	1/7/19	620,0000%



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 vinculados ao presente **TERMO**, constituindo referidos créditos lastro para a 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**.

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 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. Na forma do § 1º do art. 11 da Lei n.º 9.514/97, é conferido ao beneficiário do **CRI**, e demais credores do patrimônio separado, se este se tornar insuficiente, o direito de haverem seus créditos contra o patrimônio da **CIBRASEC**.

4.6. Na forma do § 2º do art. 11 da Lei n.º 9.514/97, sempre que se verificar a insuficiência do patrimônio separado decorrente do regime fiduciário, a **CIBRASEC** se compromete a promover a respectiva recomposição do lastro dos **CRI**, mediante aditamento ao **TERMO**, nele incluindo outros créditos imobiliários, que integrarão o lastro dos **CRI**.



4.7. 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.

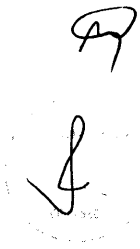

5.2. A **CIBRASEC** poderá, a qualquer tempo, desde que publicado com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, promover a amortização antecipada, parcial ou total, dos **CRI** vinculados ao presente **TERMO**.

5.2.1. A amortização antecipada de que trata esta cláusula 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) manter volume de direitos creditórios que lastreiam os respectivos **CRI** em valor presente igual ou superior ao saldo devedor dos **CRI**;
- b) 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), referindo-se o relatório ao mês imediatamente anterior;

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



d) fornecer cópia de toda documentação encaminhada à CVM ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, dentro dos mesmos prazos encaminhados à CVM, dos respectivos registros concedidos, bem como dos assentamentos nos competentes Serviços de Registros de Imóveis, das garantias constituídas em favor da **CIBRASEC** e dos titulares dos **CRI**, inclusive do registro do Regime Fiduciário nos controles da instituição custodiante das CCI;

e) fornecer ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** qualquer informação que razoavelmente lhe venha a ser solicitada, ressalvadas as consideradas de caráter confidencial.

6.2 - A **CIBRASEC** se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** e aos titulares dos **CRI**.

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, OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, instituição devidamente autorizada para esse fim pelo Banco

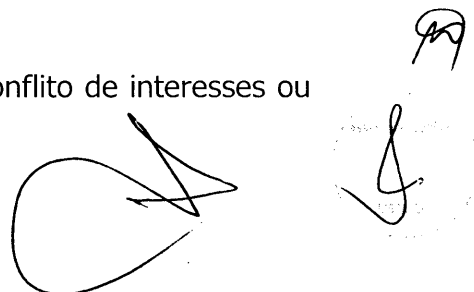


Central do Brasil, com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato devidamente representada na forma do seu Estatuto Social, adiante designada simplesmente **AGENTE FIDUCIÁRIO**, 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 e;
- (c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o Parágrafo Terceiro do Artigo 66, da Lei nº 6.404/76.

7.2. Incumbe ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** ora nomeado, principalmente:

- (a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares dos **CRI**, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da **CIBRASEC** na administração do Patrimônio Separado;
- (b) exercer, na hipótese de insolvência da **CIBRASEC**, a administração do Patrimônio Separado;
- (c) promover, na forma prevista na Cláusula Oitava do presente **TERMO**, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (d) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou



Two handwritten signatures are present at the bottom right of the page. The signature on the left is a large, stylized loop. The signature on the right is a smaller, more compact scribble.

de qualquer outra modalidade de inaptidão;

(e) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;

(f) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste **TERMO**, nos **CRI**, e no competente Serviço de Registro de Imóveis acerca dos créditos;

(g) manter atualizada a relação de titulares dos **CRI** e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à **CIBRASEC**;

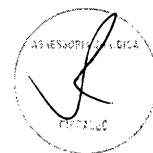
(h) notificar o(s) titular(es) dos **CRI**, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à presente securitização, por parte da **CIBRASEC**;

(i) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos **CRI**, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a **CIBRASEC** não o faça; e,

(j) responder pelos prejuízos a que der causa, por descumprimento de dispositivo legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

7.3. Serão devidos ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, pela **CIBRASEC**, em razão da prestação dos serviços de que trata o Art. 13 da Lei nº 9.514/97 e o presente **TERMO**:

a) parcela de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a título de implantação dos serviços prestados, a ser paga integralmente no 5º (quinto) dia útil após a data da assinatura



do **TERMO**;

b) parcelas anuais de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sendo que a primeira deverá ser paga no 5º (quinto) dia útil após a data da assinatura do **TERMO**, e as demais a cada 12 (doze) meses até o resgate total dos **CRI**;

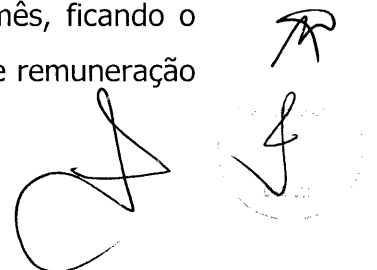
c) as parcelas definidas na alínea "b" acima serão devidas mesmo após o vencimento dos **CRI**, caso o **AGENTE FIDUCIÁRIO** ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas;

d) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de **AGENTE FIDUCIÁRIO**, durante ou após a prestação dos serviços, desde que em razão desta, serão pagas pela **CIBRASEC**;

e) as parcelas referidas acima serão atualizadas pelo Índice de remuneração das contas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – **FGTS** (Taxa Referencial – TR), ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, calculado "pro-rata" die se necessário;

f) os valores referidos nas alíneas acima serão acrescidos dos impostos que incidem ou venham a incidir sobre a prestação desses serviços, tais como impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS ou outros), PIS (Contribuição ao Programa de integração social), e Cofins, excetuando-se o imposto de renda, de responsabilidade do **AGENTE FIDUCIÁRIO**;

g) caso a **CIBRASEC** se torne inadimplente na obrigação de pagar as remunerações previstas acima, estará sujeita a multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo Índice de remuneração



Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page.

das contas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – **FGTS** (Taxa Referencial – TR), incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado "pro-rata-dia" se necessário.

7.4. A remuneração referida no item 7.3 supra não inclui as seguintes despesas, que serão de responsabilidade dos titulares dos **CRI** :

- a) despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes a sua transferência para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, na hipótese do **AGENTE FIDUCIÁRIO** vir a assumir a sua gestão;
- b) despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimento legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos **CRI** e realização dos créditos integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e pagas pelos mesmos. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** ou contra ele intentadas, enquanto representante da comunhão dos titulares dos **CRI**, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do **AGENTE FIDUCIÁRIO** na hipótese da Emissora permanecer em inadimplência desta por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o **AGENTE FIDUCIÁRIO** solicitar garantia prévia dos titulares dos **CRI** para cobertura do risco da sucumbência;
- c) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos **CRI**.

7.5. 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 dos **CRI** vinculados ao presente **TERMO**, para que seja eleito o novo **AGENTE FIDUCIÁRIO**.

7.5.1. A convocação da assembleia geral dos titulares dos **CRI** far-se-á mediante edital publicado por 03 (três) vezes, sendo a primeira com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias, em jornal de grande circulação na praça em que tiver sido feita a emissão dos **CRI**, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, dois terços dos **CRI** em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pelos detentores de pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos **CRI** em circulação, tudo na forma do Art. 14, parágrafo 2º da Lei nº 9.514/97.

7.6. Na hipótese de destituição do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, esta poderá ser decidida por detentores de pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos **CRI** em circulação, por deliberação em assembleia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no Art. 13 da Lei nº 9.514/97 e na cláusula 7.2 supra do presente **TERMO**.

7.7. O **AGENTE FIDUCIÁRIO** eleito em substituição, nos termos do item anterior, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste **TERMO**.

7.8. A substituição do **AGENTE FIDUCIÁRIO** em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente **TERMO**.

7.9. O substituto do **AGENTE FIDUCIÁRIO** receberá remuneração a ser decidida pela assembleia geral dos titulares dos **CRI**.

CLÁUSULA OITAVA - DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1. Caso seja verificada a insolvência da **CIBRASEC**, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** deverá realizar a administração do Patrimônio Separado constituído pelos créditos.

8.2. À critério da Assembléia de titulares de **CRI**, a ocorrência de qualquer dos seguintes eventos, poderá ensejar a liquidação do patrimônio separado:

a) pedido de recuperação judicial ou decretação de falência da **CIBRASEC**;

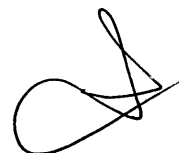
b) inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste **TERMO**, desde que o mesmo perdure por mais de 30 (trinta) dias contados da notificação formal e comprovadamente realizada; e

c) falta de cumprimento, pela **CIBRASEC**, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste **TERMO**, desde que não sanadas em 30 (trinta) dias contados de aviso escrito que lhe for enviado pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** ou pelos titulares dos **CRI**.

8.2.1 A deliberação de liquidação extraordinária do patrimônio separado de que trata este item, deverá estabelecer a forma de sua liquidação, o responsável liquidante, bem como a respectiva remuneração.

8.3. Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembléia dos titulares dos **CRI**.

8.4. A assembléia dos titulares dos **CRI** referida no item anterior deverá deliberar pela



liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, respeitado o disposto na alínea (a) do item 7.4 do presente **TERMO**.

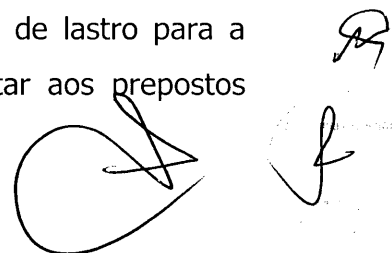
CLÁUSULA NONA – DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Na qualidade de titular dos créditos vinculados ao presente, incumbe à **CIBRASEC** geri-lo, por si ou por seus prepostos, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a do fluxo de pagamentos das parcelas de amortização, juros e demais encargos e acessórios dos **CRI**.

9.2. As liquidações antecipadas, amortizações extraordinárias e indenizações de sinistros, dos créditos imobiliários vinculados aos **CRI** recebidos pela **CIBRASEC**, deverão ser imediatamente repassados ao(s) titular(es) dos **CRI**, juntamente com o pagamento da parcela de amortização e juros do mês subsequente, na data do aniversário, com conseqüente alteração da curva de amortização dos **CRI** no sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados, sob pena de suportar multa pecuniária de 10% (dez por cento) sobre os valores não repassados ao(s) titular(es) dos **CRI**.

9.3. No caso de desapropriação do(s) imóvel(is) objeto das garantias outorgadas aos créditos imobiliários utilizados como lastro para emissão dos **CRI** pela **CIBRASEC**, o(s) titular(es) dos **CRI** receberá(ão) da **CIBRASEC**, integralmente, o saldo devedor correspondente, imputando-o na liquidação, se for o caso, do saldo devedor dos respectivos **CRI**, utilizando o procedimento estabelecido no item 9.2. acima.

9.4. Sem que lhe possa ser atribuída responsabilidade de qualquer natureza, fica assegurado ao(s) titular(es) dos **CRI** o direito de fiscalizar o inteiro cumprimento deste contrato e a situação dos créditos imobiliários que serviram de lastro para a emissão dos **CRI** adquiridos, obrigando-se a **CIBRASEC** a facilitar aos prepostos




credenciados o acesso a todos os documentos e serviços, a fornecer as informações e elementos que lhe forem solicitados e a cumprir as determinações que lhe forem feitas, tudo dentro dos prazos estabelecidos nas respectivas notificações.

9.5. Sempre que solicitada, pelo(s) titular(es) dos **CRI**, a **CIBRASEC** lhe dará acesso aos relatórios de gestão dos créditos vinculados ao presente.

9.6. O presente **TERMO** é firmado em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, para que produzam um só e único efeito.

São Paulo, 1º de abril de 2005

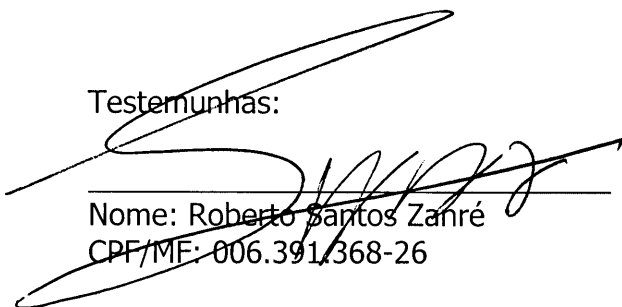


CIBRASEC – COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO
ONIVALDO SCALCO
DIRETOR




OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
S/A

Testemunhas:



Nome: Roberto Santos Zanré
CPF/MF: 006.391.368-26



Nome: ANDRÉ LUIS HIKARU FUJIMOTO
CPF/MF: 803.273.461-91

ANEXO I

Créditos vinculados aos CRI da 2ª Emissão, 22ª Série de 01/04/2005, Termo N°: CIBR/TS/02/22/01/05, firmado em 01/04/2005:

1

- a) Número da CCI:** 101.001.010.001-3;
- b) Série:** A/2003;
- c) Devedor:** Neimar Carlos da Silva
- d) Matrícula:** 141.145
- e) Serviço de Registro de Imóveis: 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
- f) Instituição Custodiante:** Caixa Econômica Federal;
- g) CNPJ/MF n.º:** 360305/0001-04;
- h) Valor do Crédito:** R\$ 39976,57;
- i) Ato pelo qual o crédito foi cedido:** Av. 04 (endosso da CCI);
- i) Tipo do Imóvel:** Residencial;
- j) Coobrigação:** Não há;
- l) Avaliação:** Sim;
- m) Imóvel Construído:** Sim;
- n) Tipo do Devedor:** Pessoa Física.

3

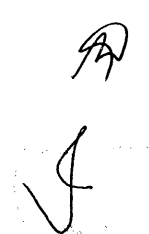
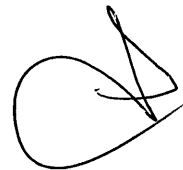
- a) Número da CCI:** 101.001.010.003-0;
- b) Série:** A/2003;
- c) Devedor:** Ricardo de Arruda Barlebem
- d) Matrícula:** 141.145
- e) Serviço de Registro de Imóveis: 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
- f) Instituição Custodiante:** Caixa Econômica Federal;
- g) CNPJ/MF n.º:** 360305/0001-04;
- h) Valor do Crédito:** R\$ 32980,68;
- i) Ato pelo qual o crédito foi cedido:** Av. 04 (endosso da CCI);
- i) Tipo do Imóvel:** Residencial;
- j) Coobrigação:** Não há;
- l) Avaliação:** Sim;
- m) Imóvel Construído:** Sim;
- n) Tipo do Devedor:** Pessoa Física.

2

- a) Número da CCI:** 101.001.010.002-1;
- b) Série:** A/2003;
- c) Devedor:** Caio Aiello
- d) Matrícula:** 141.145
- e) Serviço de Registro de Imóveis: 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
- f) Instituição Custodiante:** Caixa Econômica Federal;
- g) CNPJ/MF n.º:** 360305/0001-04;
- h) Valor do Crédito:** R\$ 54268,2;
- i) Ato pelo qual o crédito foi cedido:** Av. 04 (endosso da CCI);
- i) Tipo do Imóvel:** Residencial;
- j) Coobrigação:** Não há;
- l) Avaliação:** Sim;
- m) Imóvel Construído:** Sim;
- n) Tipo do Devedor:** Pessoa Física.

4

- a) Número da CCI:** 101.001.010.004-8;
- b) Série:** A/2003;
- c) Devedor:** Airton Roquembache
- d) Matrícula:** 141.145
- e) Serviço de Registro de Imóveis: 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
- f) Instituição Custodiante:** Caixa Econômica Federal;
- g) CNPJ/MF n.º:** 360305/0001-04;
- h) Valor do Crédito:** R\$ 54323,89;
- i) Ato pelo qual o crédito foi cedido:** Av. 04 (endosso da CCI);
- i) Tipo do Imóvel:** Residencial;
- j) Coobrigação:** Não há;
- l) Avaliação:** Sim;
- m) Imóvel Construído:** Sim;
- n) Tipo do Devedor:** Pessoa Física.



ANEXO I

Créditos vinculados aos CRI da 2ª Emissão, 22ª Série de 01/04/2005, Termo Nº: CIBR/TS/02/22/01/05, firmado em 01/04/2005:

5

- a) Número da CCI:** 101.001.010.005-6;
- b) Série:** A/2003;
- c) Devedor:** Roseli da Silva
- d) Matrícula:** 141.145
- e) Serviço de Registro de Imóveis: 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
- f) Instituição Custodiante:** Caixa Econômica Federal;
- g) CNPJ/MF n.º:** 360305/0001-04;
- h) Valor do Crédito:** R\$ 52469,29;
- i) Ato pelo qual o crédito foi cedido:** Av. 04 (endosso da CCI);
- i) Tipo do Imóvel:** Residencial;
- j) Coobrigação:** Não há;
- l) Avaliação:** Sim;
- m) Imóvel Construído:** Sim;
- n) Tipo do Devedor:** Pessoa Física.

7

- a) Número da CCI:** 101.001.010.007-2;
- b) Série:** A/2003;
- c) Devedor:** Ana Paula Muniz de Barros Alves
- d) Matrícula:** 141.145
- e) Serviço de Registro de Imóveis: 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
- f) Instituição Custodiante:** Caixa Econômica Federal;
- g) CNPJ/MF n.º:** 360305/0001-04;
- h) Valor do Crédito:** R\$ 28290,68;
- i) Ato pelo qual o crédito foi cedido:** Av. 04 (endosso da CCI);
- i) Tipo do Imóvel:** Residencial;
- j) Coobrigação:** Não há;
- l) Avaliação:** Sim;
- m) Imóvel Construído:** Sim;
- n) Tipo do Devedor:** Pessoa Física.

6

- a) Número da CCI:** 101.001.010.006-4;
- b) Série:** A/2003;
- c) Devedor:** Wagner Wilson Serafim
- d) Matrícula:** 141.145
- e) Serviço de Registro de Imóveis: 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
- f) Instituição Custodiante:** Caixa Econômica Federal;
- g) CNPJ/MF n.º:** 360305/0001-04;
- h) Valor do Crédito:** R\$ 53868,45;
- i) Ato pelo qual o crédito foi cedido:** Av. 04 (endosso da CCI);
- i) Tipo do Imóvel:** Residencial;
- j) Coobrigação:** Não há;
- l) Avaliação:** Sim;
- m) Imóvel Construído:** Sim;
- n) Tipo do Devedor:** Pessoa Física.

8

- a) Número da CCI:** 101.001.010.008-0;
- b) Série:** A/2003;
- c) Devedor:** Guilherme de Siqueira Cafcalas
- d) Matrícula:** 141.145
- e) Serviço de Registro de Imóveis: 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
- f) Instituição Custodiante:** Caixa Econômica Federal;
- g) CNPJ/MF n.º:** 360305/0001-04;
- h) Valor do Crédito:** R\$ 44973,65;
- i) Ato pelo qual o crédito foi cedido:** Av. 04 (endosso da CCI);
- i) Tipo do Imóvel:** Residencial;
- j) Coobrigação:** Não há;
- l) Avaliação:** Sim;
- m) Imóvel Construído:** Sim;
- n) Tipo do Devedor:** Pessoa Física.

