

TERMO DE SECURITIZAÇÃO
DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

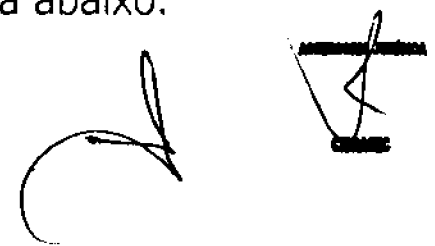
Nº: CIBR/TS/02/23/01/05

DATA: 23/05/2005

Pelo presente instrumento e regular forma de direito, **CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.105.040/0001-23, com sede na Avenida Paulista, 1.439 – 2ª Sobreloja, São Paulo - SP, neste ato representada, na forma de seu Estatuto Social, 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 n.º 5.576.821-SSP/SP e inscrito no CPF/MF n.º 724.774.748-04, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, com endereço comercial da empresa que ora representam, ambos residentes e domiciliados nesta Capital do Estado de São Paulo, com escritório no endereço acima, adiante designada somente como **CIBRASEC**, celebra o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários (**TERMO**), com fundamento no art. 8º da Lei n.º 9.514, de 21 de novembro de 1997, que se regerá pelas seguintes cláusulas, condições e características:

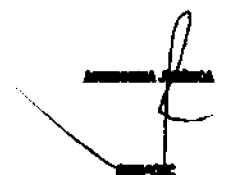
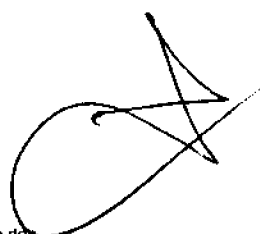
CLÁUSULA PRIMEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS

1.1. A **CIBRASEC**, realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos créditos imobiliários identificados no **ANEXO I** do presente **TERMO** aos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs da 23ª Série, 2ª Emissão, de 13/05/2005, conforme as características descritas na Cláusula Segunda abaixo.



1.2. A **CIBRASEC** declara que foram vinculados ao presente instrumento, **269** contratos representativos de recebíveis de sua titularidade, com saldo devedor na data de emissão dos Certificados de Recebíveis – CRI, de R\$ **14.683.146,48 (quatorze milhões, seiscentos e oitenta e três mil, cento e quarenta e seis reais e quarenta e oito centavos)**, recebíveis estes que foram adquiridos em 11 (onze) operações distintas de cessão, cujo valor pago por referidos contratos em cada uma das operações informamos abaixo:

- 1) O Recebível listado no nº 1 - Valor total pago pelo recebível em 30 de março de 2005: R\$ 777.378,53 (setecentos e setenta e sete mil, trezentos e setenta e oito reais e cinqüenta e três centavos);
- 2) Os Recebíveis listados do nº 2 ao 20 - Valor total pago pelos recebíveis em 23 de maio de 2005: R\$ 802.545,05 (oitocentos e dois mil, quinhentos e quarenta e cinco reais e cinco centavos);
- 3) O Recebível listado no nº 21 - Valor total pago pelo recebível em 21 de fevereiro de 2005: R\$ 1.073.104,12 (um milhão, setenta e três mil, cento e quatro reais e doze centavos);
- 4) Os Recebíveis listados no nº 22 ao 33 - Valor total pago pelos recebíveis em 29 de outubro de 2004: R\$ 1.031.821,81 (um milhão, trinta e um mil, oitocentos e vinte e um reais e oitenta e um centavos);
- 5) O Recebível listado no nº 34 - Valor total pago pelo recebível em 26 de novembro de 2004: R\$ 1.250.000,00 (um milhão e duzentos e cinqüenta mil reais);



- 6) Os Recebíveis listados do nº 35 ao 50 - Valor total pago pelos recebíveis em 25 de fevereiro de 2005: R\$ 1.049.809,65 (um milhão, quarenta e nove mil, oitocentos e nove reais e sessenta e cinco centavos);
- 7) Os Recebíveis listados do nº 51 ao 142 - Valor total pago pelos recebíveis em 30 de julho de 2004: R\$ 1.479.020,59 (um milhão, quatrocentos e setenta e nove mil, vinte centavos e cinquenta e nove centavos);
- 8) Os Recebíveis listados do nº 143 ao 207 - Valor total pago pelos recebíveis em 23 de maio de 2005: R\$ 2.061.107,93 (dois milhões, sessenta e um mil, cento e sete reais e noventa e três centavos);
- 9) Os Recebíveis listados do nº 208 ao 210 - Valor total pago pelos recebíveis em 29 de outubro de 2004: R\$ 2.064.904,42 (dois milhões, sessenta e quatro mil, novecentos e quatro reais e quarenta e dois centavos);
- 10) Os Recebíveis listados do nº 211 ao 231 - Valor total pago pelos recebíveis em 23 de maio de 2005: R\$ 1.412.866,42 (um milhão, quatrocentos e doze mil, oitocentos e sessenta e seis reais e quarenta e dois centavos); e
- 11) Os Recebíveis listados do nº 232 ao 269 - Valor total pago pelos recebíveis em 23 de maio de 2005: R\$ 1.318.158,07 (um milhão, trezentos e dezoito mil, cento e cinquenta e oito reais e sete centavos).

CLÁUSULA SEGUNDA - IDENTIFICAÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRIs

2.1 Os CRIs cujo lastro se constitui, pelo presente instrumento, possuem as seguintes características:



- a) **Emissão:** 2ª emissão;
- b) **Série:** 23ª (vigésima terceira);
- c) **Quantidade de CRI:** 1 (um);
- d) **Valor Global da Série:** R\$ 13.376.000,00 (treze milhões, trezentos e setenta e seis mil reais);
- e) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 13.376.000,00 (treze milhões, trezentos e setenta e seis mil reais);
- f) **Prazo de Amortização:** 60 (sessenta meses);
- g) **Remuneração:** 10,50% (dez virgula cinqüenta por cento);
- h) **Periodicidade de Pagamento (Amortização + Juros):** mensal;
- i) **Regime Fiduciário:** Não;
- j) **Garantia Flutuante:** Sim;
- l) **Sistema de Registro e Liquidação Centralizado:** Central de Liquidação e Custódia – CETIP
- m) **Código CETIP:** BCIBR B023

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

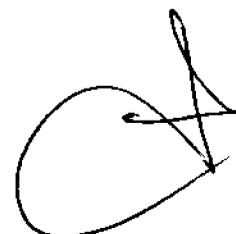
3.1 CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR UNITÁRIO DO CRI COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:

SDa = SD x C, onde:

SDa = Valor Nominal atualizado, calculado com 2 (duas) casas decimais, sem arredondamento;

SD = Valor Nominal de emissão, ou após incorporação de juros ou da última amortização, se houver, calculado com 2 (duas) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator resultante do produtório das TR's utilizadas, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:



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

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

$TR_k =$ Taxas Referenciais (TR's) das datas de emissão e de aniversários mensais com base no "dia" de vencimento do ativo, divulgadas pelo Banco Central do Brasil entre a data de emissão, última amortização ou incorporação, se houver, e a data de atualização, pagamento ou vencimento;

$dut =$ Número total de dias úteis do período de vigência da TR_k .

$dup =$ Número de dias úteis entre a data de emissão ou data de aniversário mensal anterior e a data de atualização;

3.2 CÁLCULO DOS JUROS:

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

$J =$ Valor unitário dos juros acumulados na data de atualização. Valor em reais, calculado com 2 (duas) casas decimais, sem arredondamento;

$SDa =$ Saldo devedor unitário do CRI após a última amortização atualizado, se for o caso. Valor em reais com 2 (duas) casas decimais.

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

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

$i =$ 10,50 %, efetiva, ao ano.

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

$dct =$ Número de dias corridos existente entre a emissão e o primeiro pagamento, ou entre o pagamento anterior e o próximo pagamento de juros.

3.3 CÁLCULO DA AMORTIZAÇÃO MENSAL:




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

AM_i = Valor unitário da *i-ésima* parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 2 (duas) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = conforme definido acima.

Ta = Taxa fixa definida para amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela abaixo:

CRONOLOGIA		CURVA DE AMORTIZAÇÃO - CETIP
PERÍODO	DIA/MÊS/ANO	
0	23/5/2005	
1	23/6/2005	2,8609%
2	23/7/2005	2,7758%
3	23/8/2005	2,5720%
4	23/9/2005	2,9549%
5	23/10/2005	3,1650%
6	23/11/2005	2,7116%
7	23/12/2005	3,9814%
8	23/1/2006	3,4975%
9	23/2/2006	3,3317%
10	23/3/2006	3,7518%
11	23/4/2006	3,9920%
12	23/5/2006	3,5813%
13	23/6/2006	4,1737%
14	23/7/2006	4,1472%
15	23/8/2006	3,7374%
16	23/9/2006	4,2427%
17	23/10/2006	4,7258%
18	23/11/2006	4,2490%
19	23/12/2006	5,0906%
20	23/1/2007	5,0177%
21	23/2/2007	4,8810%
22	23/3/2007	4,5003%
23	23/4/2007	4,4936%
24	23/5/2007	3,9196%
25	23/6/2007	4,3716%
26	23/7/2007	4,3654%
27	23/8/2007	3,5442%
28	23/9/2007	3,6379%
29	23/10/2007	3,9665%
30	23/11/2007	3,7410%

CRONOLOGIA		CURVA DE AMORTIZAÇÃO - CETIP
PERÍODO	DIA/MÊS/ANO	
31	23/12/2007	4,0669%
32	23/1/2008	4,1268%
33	23/2/2008	3,7668%
34	23/3/2008	3,9696%
35	23/4/2008	4,0898%
36	23/5/2008	4,2186%
37	23/6/2008	4,2780%
38	23/7/2008	4,2392%
39	23/8/2008	3,9175%
40	23/9/2008	3,9718%
41	23/10/2008	4,1503%
42	23/11/2008	4,3653%
43	23/12/2008	4,3284%
44	23/1/2009	4,2155%
45	23/2/2009	4,3444%
46	23/3/2009	4,3701%
47	23/4/2009	4,3583%
48	23/5/2009	4,4089%
49	23/6/2009	4,5025%
50	23/7/2009	5,0329%
51	23/8/2009	5,0459%
52	23/9/2009	5,2699%
53	23/10/2009	5,5736%
54	23/11/2009	5,9317%
55	23/12/2009	3,7529%
56	23/1/2010	3,2463%
57	23/2/2010	3,0307%
58	23/3/2010	2,8133%
59	23/4/2010	2,8170%
60	23/5/2010	100,0000%




CLÁUSULA QUARTA - DISPOSIÇÕES GERAIS

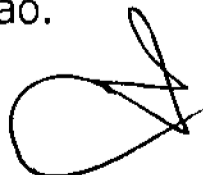
4.1. Na qualidade de titular dos créditos vinculados ao presente, incumbe à **CIBRASEC** geri-los, por si ou por seus prepostos, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamentos das parcelas de amortização, juros e demais encargos e acessórios.

4.2. Em caso de pré-pagamento ou de substituição, por qualquer forma, de qualquer crédito objeto deste termo, a **CIBRASEC**, mediante aditamento ao presente, promoverá sua substituição, promovendo a vinculação de outros direitos creditórios à presente emissão, em valor correspondente ao do crédito pré-pago ou substituído e com prazo no mínimo igual ao seu prazo remanescente.

4.2.1. Para os efeitos do item 4.2 supra, o crédito que vier a ser vinculado por substituição à emissão de CRIs acima mencionada, deverá ter saldo devedor, na data da substituição, no mínimo igual ao saldo devedor do crédito pré-pago ou substituído.

4.2.2. Alternativamente aos procedimentos estabelecidos no item e sub-item anteriores, a **CIBRASEC** poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, promover a amortização antecipada, total ou parcial, dos CRIs vinculados ao presente **TERMO**.

4.3. Na hipótese de vir a ser substituído o índice de reajuste dos valores dos contratos que lastreiam os CRIs objeto do presente termo, passarão esses CRIs a ser reajustados pelos mesmos índices que vierem a ser adotados nos contratos utilizados como lastro na mencionada emissão.

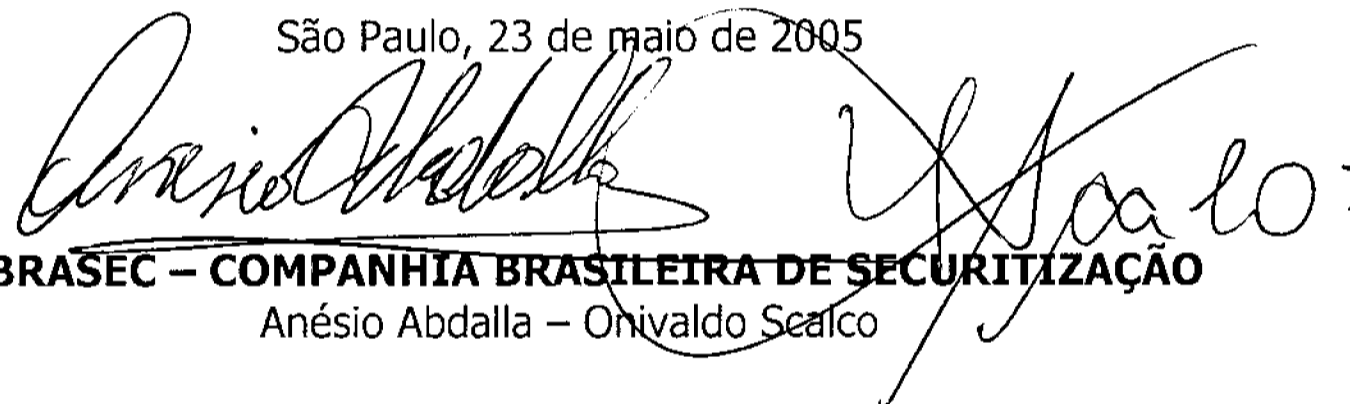


4.4. Sempre que solicitada, pelo(s) titular(es) do CRIs, a **CIBRASEC** lhe dará acesso aos relatórios de gestão dos créditos vinculados ao presente.

4.5. A presente emissão de CRIs conta com garantia flutuante da **CIBRASEC**, nos termos do § 1º do Art. 7º da Lei nº 9.514/97, de forma que os pagamentos mensais registrados na CETIP – Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos, são realizados pela **CIBRASEC**, independentemente da arrecadação das parcelas dos créditos imobiliários descritos no **ANEXO I**.

O presente **TERMO** é firmado em 03 (três) vias de igual teor e forma, para que produzam um só e único efeito.

São Paulo, 23 de maio de 2005



CIBRASEC – COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO
Anésio Abdalla – Onivaldo Sealco

ANEXO I

RELAÇÃO DE CRÉDITOS VINCULADOS AOS CRI'S DA 23ª SÉRIE, 2ª EMISSÃO DE 23/05/05

Nº 1	Nº 2
<p>A) NÚMERO DO CONTRATO: 107.H130-0 E OUTROS B) NOME DO CEDENTE: ALFA I EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS E IMOBILIÁRIOS LTDA. C) CNPJ DO CEDENTE: 68971971928/001-57 D) DEVEDOR: TEREZINHA LORENÇO DOS SANTOS E) TIPO DE DEVEDOR: PESSOA FÍSICA F) CPF/CNPJ DO DEVEDOR: 5636664812 G) ENDEREÇO DO IMÓVEL: ALAMEDA LORENA, 1692, 1684 E 1688 H) COMPLEMENTO: LOJA II, III E IV I) BAIRRO: CERQUEIRA CÉSAR J) CIDADE: SÃO PAULO L) UF: SP M) MATRÍCULA: 24238, 24.239 E 24.440 N) SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS: 13º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DE SÃO PAULO O) TIPO DE IMÓVEL: RESIDENCIAL P) DURAÇÃO ORIGINAL DO CONTRATO (MESES): 72 Q) VALOR DO SALDO DEVEDOR: R\$ 744.305,39 R) GARANTIA REAL: S S) ESPÉCIE DA GARANTIA: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA T) COBRIGAÇÃO: SIM U) AVALIAÇÃO: S V) IMÓVEL CONSTRUÍDO: S X) VALOR PAGO PELO CRÉDITO NA SUA AQUISIÇÃO: R\$ 777.378,53 Z) ATO PELO QUAL O CRÉDITO FOI CEDIDO: INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE RECEBÍVEIS DE 30/03/2005, DEVIDAMENTE REGISTRADO SOB O Nº 722060 NO 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CIDADE DE SÃO PAULO.</p>	<p>A) NÚMERO DO CONTRATO: 91 B) NOME DO CEDENTE: STC – SOCIEDADE TÉCNICA DE CONSTRUÇÕES S/A C) CNPJ DO CEDENTE: 60.437.712/0001-02 D) DEVEDOR: EDUARDO PHILLIPE MINEO E) TIPO DE DEVEDOR: PESSOA FÍSICA F) CPF/CNPJ DO DEVEDOR: 299.266.848-66 G) ENDEREÇO DO IMÓVEL: RUA BOM PASTOR, 2056 H) COMPLEMENTO: ED. PACIFIC BEACH 91 I) BAIRRO: IPIRANGA J) CIDADE: SÃO PAULO L) UF: SP M) MATRÍCULA: 156.509 N) SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS: 6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO O) TIPO DE IMÓVEL: RESIDENCIAL P) DURAÇÃO ORIGINAL DO CONTRATO (MESES): 60 Q) VALOR DO SALDO DEVEDOR: R\$ 39.891,31 R) GARANTIA REAL: S S) ESPÉCIE DA GARANTIA: HIPOTECA T) COBRIGAÇÃO: SIM U) AVALIAÇÃO: S V) IMÓVEL CONSTRUÍDO: S X) VALOR PAGO PELO CRÉDITO NA SUA AQUISIÇÃO: R\$ 39.050,29 Z) ATO PELO QUAL O CRÉDITO FOI CEDIDO: INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE RECEBÍVEIS FIRMADO EM 23 DE MAIO DE 2005 ENTRE A CIBRASEC, AS CEDENTES E AS FIADORAS.</p>



ANEXO I

RELAÇÃO DE CRÉDITOS VINCULADOS AOS CRI'S DA 23ª SÉRIE, 2ª EMISSÃO DE 23/05/05

Nº 3	Nº 4
<p>A) NÚMERO DO CONTRATO: 62 B) NOME DO CEDENTE: STC – SOCIEDADE TÉCNICA DE CONSTRUÇÕES S/A C) CNPJ DO CEDENTE: 60.437.712/0001-02 D) DEVEDOR: ELISABETH MOREIRA E) TIPO DE DEVEDOR: PESSOA FÍSICA F) CPF/CNPJ DO DEVEDOR: 11400117828 G) ENDEREÇO DO IMÓVEL: RUA BOM PASTOR, 2056 H) COMPLEMENTO: ED. PACIFIC BEACH 62 I) BAIRRO: IPIRANGA J) CIDADE: SÃO PAULO L) UF: SP M) MATRÍCULA: 156.486 N) SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS: 6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO O) TIPO DE IMÓVEL: RESIDENCIAL P) DURAÇÃO ORIGINAL DO CONTRATO (MESES): 84 Q) VALOR DO SALDO DEVEDOR: R\$ 43.751,57 R) GARANTIA REAL: S S) ESPÉCIE DA GARANTIA: HIPOTECA T) COBRIGAÇÃO: SIM U) AVALIAÇÃO: S V) IMÓVEL CONSTRUÍDO: S X) VALOR PAGO PELO CRÉDITO NA SUA AQUISIÇÃO: R\$ 42.720,02 Z) ATO PELO QUAL O CRÉDITO FOI CEDIDO: INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE RECEBÍVEIS FIRMADO EM 23 DE MAIO DE 2005 ENTRE A CIBRASEC, AS CEDENTES E AS FIADORAS.</p>	<p>A) NÚMERO DO CONTRATO: 165 B) NOME DO CEDENTE: STC – SOCIEDADE TÉCNICA DE CONSTRUÇÕES S/A C) CNPJ DO CEDENTE: 60.437.712/0001-02 D) DEVEDOR: MÁRCIO SHIGUEKI OKUBO E) TIPO DE DEVEDOR: PESSOA FÍSICA F) CPF/CNPJ DO DEVEDOR: 16779504807 G) ENDEREÇO DO IMÓVEL: RUA BOM PASTOR, 2056 H) COMPLEMENTO: ED. PACIFIC BEACH 165 I) BAIRRO: IPIRANGA J) CIDADE: SÃO PAULO L) UF: SP M) MATRÍCULA: 156.569 N) SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS: 6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO O) TIPO DE IMÓVEL: RESIDENCIAL P) DURAÇÃO ORIGINAL DO CONTRATO (MESES): 84 Q) VALOR DO SALDO DEVEDOR: R\$ 42.010,40 R) GARANTIA REAL: S S) ESPÉCIE DA GARANTIA: HIPOTECA T) COBRIGAÇÃO: SIM U) AVALIAÇÃO: S V) IMÓVEL CONSTRUÍDO: S X) VALOR PAGO PELO CRÉDITO NA SUA AQUISIÇÃO: R\$ 41.019,90 Z) ATO PELO QUAL O CRÉDITO FOI CEDIDO: INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE RECEBÍVEIS FIRMADO EM 23 DE MAIO DE 2005 ENTRE A CIBRASEC, AS CEDENTES E AS FIADORAS.</p>

