

## TERMO DE COMPROMISSO

A **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**, doravante denominada simplesmente CVM, neste ato representada pelo seu Presidente Luiz Leonardo Cantidiano, o UNIBANCO – UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S.A., instituição financeira privada, inscrita no CNPJ sob o n.º 33.700.394/0001-40, com sede a Avenida Eusébio Matoso, n.º 891, na Capital do Estado de São Paulo, neste ato representada por seus Diretores na forma de seu Estatuto Social, os Srs. ÁLVARO PORTINHO DE SÁ FREIRE JUNIOR, brasileiro, economista, portador da Carteira de Identidade RG n.º 2583165-SSP-RJ e inscrito no CPF sob o n.º 128055137-20, neste ato comparecendo também individualmente, na qualidade de Diretor do UNIBANCO, e Geraldo Travaglia Filho, brasileiro, administrador, portador da Carteira de Identidade RG n.º 3166619-SSP-SP e inscrito no CPF sob o n.º 573620338-34 ("UNIBANCO"), A BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 73.178.600/0001-18, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, 1955, 15º andar, neste ato representada por seus Diretores na forma de seu Estatuto Social, os Srs. NESSIM DANIEL SARFATI, brasileiro, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade RG n.º 9.436.132-0 SSP-SP e inscrito no CPF sob o n.º 117.773.928-37 e RAFAEL NOVELLINO, brasileiro, economista, portador da Carteira de Identidade RG n.º 2.455.760-2 e inscrito no CPF sob o n.º 021.174.018-72, neste ato comparecendo também individualmente, na qualidade de Diretor de Investimento Imobiliário e Diretor Administrativo Financeiro, respectivamente ("Brazil Realty"), sendo o UNIBANCO, o Sr. Álvaro Portinho de Sá Freire Junior, a Brazil Realty e seus Diretores doravante denominados em conjunto COMPROMITENTES, tendo em vista a proposta formulada nos autos do processo administrativo CVM nº RJ2002/1247, aprovada pelo Colegiado da CVM em sessão realizada em 06/08/2002, resolvem celebrar o presente Termo de Compromisso, com fulcro no § 5º do art. 11 da Lei n.º 6.385/76, com redação dada pela Lei n.º 9.457/97, e alterada pelo Decreto n.º 3.995/2001, consoante as cláusulas e condições seguintes:

1. O UNIBANCO, na qualidade de coordenador da distribuição pública secundária de quotas de emissão dos Fundos ABC/JK, juntamente com seu Diretor ÁLVARO PORTINHO DE SÁ FREIRE JUNIOR, acima qualificado, assumem as seguintes obrigações:

1.1 Ajustar seus procedimentos operacionais adotando todas as medidas necessárias e eficazes para que sejam cumpridas todas as formalidades da distribuição de quotas dos Fundos ABC/JK, sobretudo aquelas relacionadas à celebração dos respectivos instrumentos contratuais;

1.2 Adotar os procedimentos necessários para conhecer os interessados na aquisição de quotas dos Fundos ABC/JK, identificando o seu perfil e capacidade de investimento, sendo que, para tanto, todos os investidores interessados em adquirir quotas dos fundos devem se dirigir obrigatoriamente à Área de Crédito Imobiliário do UNIBANCO, localizada na Avenida Paulista n.º 1337, 2º andar, onde serão atendidos por seus representantes;

1.3 Promover a edição e publicação de material de cunho educativo para os investidores, com a finalidade de intensificar as orientações a respeito do assunto, no qual serão explicitados todos os procedimentos atinentes ao Fundo Imobiliário, na forma da legislação em vigor, a ser distribuído por meio de cartilha, nos locais onde haja venda de quotas de Fundo da espécie, num total de 5.000 unidades, dos quais metade será encaminhada à CVM para distribuição. A minuta desse material será submetida à apreciação da CVM durante o processo de elaboração e antes de sua publicação e distribuição;

1.4 Ceder, em caráter definitivo, irrevogável e irretroatável, todos os direitos sobre o material publicado na forma acima à CVM, para que, julgando oportuno, a Autarquia disponibilize em seu endereço na internet ou efetue publicação de novos exemplares;

1.5 Certificar-se de que todos os quotistas dos Fundos ABC/JK receberam, por ocasião da aquisição das respectivas quotas, o prospecto de distribuição pública secundária das quotas dos referidos Fundos ("Prospecto"), e que tiveram acesso a todas as informações necessárias concernentes ao processo de distribuição e às características do investimento em Fundos de Investimento Imobiliário;

1.6 Caso verificado que qualquer dos quotistas não tenha recebido, por ocasião da aquisição das respectivas quotas, o Prospecto ou as informações mencionadas no item 1.5 acima, tomar todas as providências necessárias para que tais quotistas recebam o Prospecto e tenham todas as suas dúvidas a respeito do investimento esclarecidas;

1.7 Enviar à CVM, ao final do prazo de 180 dias contados a partir desta data, parecer da sua auditoria independente sobre o cumprimento das obrigações ora assumidas.

2. A BRAZIL REALTY, na qualidade de ofertante das quotas dos Fundos ABC/JK, nos termos do prospecto de

distribuição pública secundária de quotas dos referidos Fundos, juntamente com seus Diretores, Srs. NESSIM DANIEL SARFATI e RAFAEL NOVELLINO, qualificados neste Termo, assumem a obrigação de cumprir, no que couber, as obrigações previstas na cláusula 1, acima, especialmente as obrigações mencionadas nos itens 1.1., 1.5, 1.6 e 1.7 da referida cláusula, bem como de cessar qualquer atividade de venda de quotas dos Fundos ABC/JK, limitando-se, caso contactada por potenciais investidores, a encaminhá-los aos escritórios do UNIBANCO, que deverá proceder à distribuição das quotas nos termos da cláusula 1 e da legislação em vigor.

3. Tendo sido cumprido o estipulado nas cláusulas 1 e 2 e atestado por auditor independente registrado na CVM e constatado pela SRE - Superintendência de Registros da CVM, o estrito cumprimento pelos COMPROMITENTES das condições ajustadas no presente termo de compromisso, após o encerramento da distribuição das quotas dos Fundos ABC/JK, será obstada eventual proposta de instauração de processo administrativo punitivo cujo objeto fosse punir o UNIBANCO – UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S.A., o Sr. ÁLVARO PORTINHO DE SÁ FREIRE JUNIOR, a BRAZIL REALTY e seus Diretores acima qualificados, ora COMPROMITENTES, em função dos procedimentos de sua responsabilidade concernentes à distribuição secundária de quotas dos Fundos ABC/JK.

4. Os COMPROMITENTES respondem pelo fiel cumprimento das obrigações e observância das condições ora ajustadas.

5. Os COMPROMITENTES sujeitam-se individualmente a uma multa no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) pelo descumprimento de qualquer obrigação assumida no presente compromisso, na forma e no prazo devidos, a qual será exigível independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial.

6. Constatada a inobservância das obrigações aqui assumidas, os COMPROMITENTES incorrerão no disposto no § 7º do art. 11 da Lei n.º 6.385/76, sem prejuízo da instauração de processo administrativo punitivo.

E assim, por estarem justos e acordados, firmam o presente Termo de Compromisso, em três vias, de igual teor e forma, que será publicado no Diário Oficial da União, para que produza seus efeitos de Direito.

Rio de Janeiro, 27 de setembro de 2002.

#### **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

Luiz Leonardo Cantidiano

**Presidente**

**UNIBANCO – UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S.A.,**

**ÁLVARO PORTINHO DE SÁ FREIRE JUNIOR**

**GERALDO TRAVAGLIA FILHO**

**BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

**NESSIM DANIEL SARFATI**

**RAFAEL NOVELLINO**