

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
3º ofício

-1 ABR 1073009

ARQUIVADA CÓPIA EM MICROFILME
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1310821

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ - RUA
DA QUITANDA 52 - 3.º AND. CENTRO/RJ

RICARDO V. MOUZINHO ANTUNES
2.º OFICIAL SUBSTITUTO

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
290ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

3ºRTD-RJ-Reg. nº 1073009
Emolumentos R\$ 664,59
Distribuidor R\$ 19,72
PMCMV/Mutue/Acotej R\$ 24,03
Fetj/Fndperj/Funperj/FunarPen 225,93
Total R\$ 934,27



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 03.767.538/0001-14

ÍNDICE

| | |
|--|----|
| CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES..... | 3 |
| CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS..... | 14 |
| CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI..... | 15 |
| CLÁUSULA QUARTA - FORMA DE DISTRIBUIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DA OFERTA | 16 |
| CLÁUSULA QUINTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI | 18 |
| CLÁUSULA SEXTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E AMORTIZAÇÃO DO CRI..... | 19 |
| CLÁUSULA SÉTIMA - DOS EVENTOS DE AVALIAÇÃO..... | 24 |
| CLÁUSULA OITAVA - DA AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA E DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI | 29 |
| CLÁUSULA NONA - DAS DECLARAÇÕES E DAS OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA | 31 |
| CLÁUSULA DEZ - OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA..... | 32 |
| CLÁUSULA ONZE - GARANTIAS, FUNDO DE RESERVA E SEGURO | 33 |
| CLÁUSULA DOZE - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO..... | 35 |
| CLÁUSULA TREZE - AGENTE FIDUCIÁRIO | 36 |
| CLÁUSULA CATORZE - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO..... | 43 |
| CLÁUSULA QUINZE - ASSEMBLEIA GERAL DOS INVESTIDORES | 44 |
| CLÁUSULA DEZESSEIS - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO | 46 |
| CLÁUSULA DEZESSETE - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES..... | 48 |
| CLÁUSULA DEZOITO - PUBLICIDADE | 52 |
| CLÁUSULA DEZENOVE - REGISTRO DO TERMO | 52 |
| CLÁUSULA VINTE - DISPOSIÇÕES GERAIS | 52 |
| CLÁUSULA VINTE E UM - COMUNICAÇÕES | 53 |
| CLÁUSULA VINTE E DOIS - RISCOS..... | 54 |
| CLÁUSULA VINTE E TRÊS - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO | 61 |
| CLÁUSULA VINTE E QUATRO - FORO | 61 |
| ANEXO I - CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS | 63 |
| ANEXO II - FLUXO DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI..... | 65 |
| ANEXO III - DECLARAÇÕES..... | 69 |
| ANEXO IV - DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA | 70 |
| ANEXO V - IMÓVEIS..... | 71 |

- 1 ABR 1073009

REPRODUTORA COPIA EM MICROFILME
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

80 REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1310821

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
290ª Emissão - 1ª Série

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.374, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (doravante denominada simplesmente "Securizadora"); e

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, bloco 4, sala 514, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38 (adiante designado simplesmente como "Agente Fiduciário").

Firmam o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*" ("Termo"), para vincular os Créditos Imobiliários representados pela CCI aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 290ª Série da 1ª Emissão da Securizadora, de acordo com o Artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, para distribuição e colocação pública, de acordo com o regime previsto na Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

II - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

| | |
|----------------------|---|
| "Agência de Rating": | LOPES FILHO & ASSOCIADOS, CONSULTORES DE INVESTIMENTOS LTDA. (LF Rating), com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Araújo Porto Alegre, n.º 36, 8º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 29.511.508/0001-36; |
|----------------------|---|

M G

| | |
|---|--|
| <u>“Agente Fiduciário”:</u> | PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, acima qualificado; |
| <u>“Alienação Fiduciária de Imóveis”:</u> | Alienação fiduciária dos Imóveis, outorgada pela Devedora em favor da Securitizadora, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas; |
| <u>“Aquisição Compulsória”:</u> | A obrigação imposta à Fiadora de comprar o saldo dos Créditos Imobiliários cedidos à Securitizadora na hipótese de ocorrência da Resolução da Cessão, nos termos da cláusula 1.7 e seguintes do Contrato de Cessão, e caso o Preço de Aquisição, nos termos da Cláusula Segunda do mencionado contrato, já tenha sido pago pela Cessionária. A compra dos Créditos Imobiliários pela Fiadora tornar-se-á obrigatória ao termo do prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data da respectiva notificação de Resolução da Cessão, devendo a Fiadora pagar à Securitizadora o valor correspondente ao saldo devedor atualizado dos CRI, acrescido de toda multa, penalidade ou encargo previstos neste Termo, sem prejuízo da cobrança das demais multas, penalidades e encargos previstos no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação; |
| <u>“Amortização Antecipada”:</u> | A Securitizadora promoverá a Amortização Antecipada, total ou parcial, dos CRI vinculados ao Termo no caso de recebimento de indenizações relacionadas a sinistro ou decorrentes de desapropriação do(s) Imóvel(is). Nestas hipóteses, a Amortização Extraordinária obedecerá à forma de pagamento e demais condições estabelecidas no Termo, e deverá ser noticiada ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis. No caso de Amortização Antecipada, a Securitizadora informará à CETIP, o valor da Amortização Extraordinária do(s) CRI, em até 1 (um) Dia Útil antes do próximo evento de Amortização Extraordinária; |
| <u>“Assembleia Geral”:</u> | A assembleia geral de Investidores, a ser convocada e instalada de acordo com os termos da Cláusula Décima Quinta deste Termo; |

| | |
|-----------------------------------|---|
| “ <u>Atualização Monetária</u> ”: | A atualização monetária incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, na forma do item 6.1. da Cláusula Sexta abaixo; |
| “ <u>Banco Escriurador</u> ”: | Itaú Corretora de Valores S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com sede na Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400 - 10º andar, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, ou quem vier a sucedê-lo; |
| “ <u>Boletim de Subscrição</u> ”: | O boletim de subscrição do CRI, por meio do qual o Investidor subscreverá o CRI e formalizará a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo e da Oferta Pública; |
| “ <u>CCI</u> ”: | A Cédula de Crédito Imobiliário emitida pela Cedente, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, custodiada pela Instituição Custodiante, para representar os Créditos Imobiliários, nos montantes e datas de vencimento previstos no Anexo II à Escritura de Emissão de CCI; |
| “ <u>Cedente</u> ”: | TAG TREVISÓ - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII , Fundo de Investimento Imobiliário, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte) inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.703.596/0001-38, neste ato representado na forma de seu Regulamento por seu administrador BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011; |
| “ <u>CETIP</u> ”: | CETIP S.A. - MERCADOS ORGANIZADOS , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e |

MG

| | |
|---|--|
| | liquidação financeira, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170; |
| “ <u>Código Civil Brasileiro</u> ”: | A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada; |
| “ <u>Condições Precedentes</u> ”: | As condições precedentes que deverão ser cumpridas e observadas pela Devedora e/ou Cedente, nos termos do Contrato de Cessão, para o pagamento, pela Securitizadora à Cedente, do Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários; |
| “ <u>Conta Centralizadora</u> ”: | A conta corrente nº 05.321-4, mantida na agência nº 0910, do Banco nº 341 - Banco Itaú S/A, de titularidade da Securitizadora, para a qual serão destinados os recursos referentes aos pagamentos periódicos dos Créditos Imobiliários realizados pela Devedora, nos termos do Contrato de Cessão; |
| “ <u>Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ”: | Os <i>Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia</i> , celebrados, em 14 de dezembro de 2012, entre a Devedora e a Securitizadora, com a anuência da Cedente, na qualidade de promitente compradora, por meio dos quais foi constituída a Alienação Fiduciária dos Imóveis; |
| “ <u>Contrato de Banco Escriturador</u> ”: | O <i>Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Liquidação de Certificados de Recebíveis Imobiliários</i> celebrado, entre a Securitizadora e o Banco Escriturador, que regula a prestação do serviço de Banco Escriturador dos CRI; |
| “ <u>Contrato de Cessão</u> ”: | O <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> , celebrado, em 14 de dezembro de 2012, entre a Cedente e a Securitizadora, por meio do qual: (a) foi cedida, pela Cedente à Securitizadora, uma fração dos Créditos Locatícios, isto é, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI; (b) foi constituída a Fiança; (c) foi previsto que parte do Preço de Aquisição devido à Cedente seria destinado a constituição do Fundo de Reserva; e (d) foram previstas as hipóteses de Resolução da Cessão dos |

| | |
|-------------------------------------|---|
| | Créditos Imobiliários, com a consequente obrigação de Aquisição Compulsória dos Créditos Imobiliários pela Fiadora; |
| <u>“Contrato de Distribuição”</u> : | O <i>Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, com Esforços Restritos de Colocação, sob Regime de Melhores Esforços, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 290ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização</i> , celebrado, em 14 de dezembro de 2012, entre a Securitizadora e o Coordenador Líder, para distribuição pública sob regime de melhores esforços de colocação dos CRI, nos termos da Instrução CVM 476; |
| <u>“Contrato de Locação”</u> : | O <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial e Outras Avenças</i> , celebrado, em 26 de novembro de 2012, com prazo de 180 (cento e oitenta) meses de vigência, entre a Cedente e a Devedora, tendo por objeto a locação dos Imóveis, pela Cedente, na qualidade de promitente compradora e titular da posse dos Imóveis, à Devedora, para fins não residenciais, originando os Créditos Locatícios; |
| <u>“Créditos Imobiliários”</u> : | A fração correspondente a 120 (cento e vinte) das 180 (cento e oitenta) parcelas dos Créditos Locatícios devidos pela Devedora, oriundos do Contrato de Locação, fração essa representada pela CCI, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, e cedida pela Cedente à Securitizadora, pelo valor e segundo as condições descritas no Contrato de Cessão. Os Créditos Imobiliários encontram-se descritos no Anexo I a este Termo; |
| <u>“Créditos Locatícios”</u> : | A totalidade dos créditos devidos pela Devedora a título de aluguel dos Imóveis, composta por 180 (cento e oitenta) prestações mensais oriundas do Contrato de Locação, na forma, prazo e demais condições estabelecidas no Contrato de Locação, acrescidos de todos os acessórios e garantias descritas naquele instrumento, tais como Atualização Monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários e demais |

| | |
|---|---|
| | encargos, contratuais e legais; |
| “ <u>CRI</u> ”: | Os Certificados de Recebíveis Imobiliários integrantes da 290ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, emitidos sob a forma escritural de acordo com este Termo, a Lei 9.514/97 e considerado como valor mobiliário pela Resolução CMN n.º 2.517, de 29 de junho de 1998; |
| “ <u>CVM</u> ”: | A Comissão de Valores Mobiliários; |
| “ <u>Data de Emissão</u> ”: | A data de emissão dos CRI, qual seja 14 de dezembro de 2012; |
| “ <u>Data de Pagamento de Aluguel</u> ”: | O dia 22, ou Dia Útil imediatamente subsequente, após cada período mensal de apuração, correspondente à data em que os recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários recebidos durante determinado período mensal de apuração serão utilizados na amortização dos CRI; |
| “ <u>Data(s) de Vencimento</u> ” e “ <u>Data de Vencimento Final</u> ”: | Respectivamente, as datas de vencimento e a última data de vencimento das parcelas dos Créditos Imobiliários, correspondentes, no total, a 120 (cento e vinte) meses contados da Data de Emissão, que serão pagas ao(s) Investidor(es) na periodicidade indicada no Anexo II a este Termo; |
| “ <u>Devedora</u> ”: | DLD COMÉRCIO VAREJISTA LTDA , com sede na Cidade de Vitória, Estado do Espírito Santo, na Av. Florentino Avidos, 269, 3º andar, Parque Moscoso, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.179.753/0001-62; |
| “ <u>Dia Útil</u> ”: | Todo e qualquer dia exceto sábado, domingo ou feriado nacional; |
| “ <u>Coordenador Líder</u> ”: | PETRA - PERSONAL TRADER CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na sede na Rua Pasteur, 463 - 11º andar, Município de Curitiba, Estado do Paraná, inscrito no CNPJ/MF sob o nº |

| | |
|---------------------------------------|---|
| | 03.317.692/0001-94, contratado pela Securitizadora para realizar a distribuição dos CRI, nos termos da Instrução CVM 476 e Instrução CVM 414; |
| <u>“Documentos da Operação”:</u> | Em conjunto, (a) a Promessa de Compra e Venda; (b) o Contrato de Locação; (c) o Contrato de Cessão; (d) a Escritura de Emissão de CCI; (e) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel; (f) o Contrato de Distribuição; (g) o Contrato de Banco Escriturador; e (g) o presente Termo e os demais documentos relacionados à emissão e colocação do CRI; |
| <u>“Emissão”:</u> | A 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora; |
| <u>“Escritura de Emissão de CCI”:</u> | O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças, Com Garantia Fidejussória</i> , celebrado, em 14 de dezembro de 2012, entre a Cedente e a Instituição Custodiante, por meio do qual foi emitida a CCI; |
| <u>“Eventos de Avaliação”:</u> | Os eventos de avaliação dos CRI descritos na Cláusula Sétima abaixo, que serão aferidos pelos Investidores reunidos em Assembleia Geral; |
| <u>“Fiador”:</u> | DADALTO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na Cidade de Vitória, Estado do Espírito Santo, na Av. Nossa Senhora da Penha, 2.035, 1º andar, Santa Lúcia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.334.937/0001-50; |
| <u>“Fiador da Locação”:</u> | DADALTO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na Cidade de Vitória, Estado do Espírito Santo, na Av. Nossa Senhora da Penha, 2.035, 1º andar, Santa Lúcia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.334.937/0001-50; |
| <u>“Fiança”:</u> | A garantia fidejussória constituída pela Fiadora, nos termos do Contrato de Cessão, para garantir do pagamento das Obrigações Garantidas, incluindo os Créditos Imobiliários, com renúncia expressa, irrevogável e irretratável aos benefícios de |

| | |
|---|--|
| | ordem, divisão e demais dispostos no Código Civil Brasileiro; |
| “ <u>Fiança na Locação</u> ”: | A garantia fidejussória constituída pela Fiadora da Locação, nos termos do Contrato de Locação, para garantir do pagamento pelo fiel e cabal cumprimento de todas as obrigações do Contrato de Locação, até a ultimação do seu prazo de vigência, renunciando, de maneira irrevogável e irretratável, aos benefícios de ordem, divisão e demais dispostos nos Artigos 366, 821, 824, 827, 830, 834, a 835, 837, 838 e 839 do Código Civil Brasileiro, bem como do Artigo 595 do Código de Processo Civil Brasileiro; |
| “ <u>Fundo de Reserva</u> ”: | O fundo de reserva constituído pela Securitizadora no valor de R\$ 2.700.000,00 (dois milhões e setecentos mil reais), nos termos do Contrato de Cessão, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas; |
| “ <u>Garantias</u> ”: | A Alienação Fiduciária dos Imóveis, a Fiança, a Fiança na Locação e o Fundo de Reserva, quando designadas em conjunto; |
| “ <u>Imóveis</u> ”: | Os imóveis presentes na Promessa de Compra e Venda, do Contrato de Locação e da Alienação Fiduciária de Imóveis descritos e caracterizados no Anexo V deste Termo; |
| “ <u>Índice de Atualização Monetária</u> ”: | O IPCA/IBGE, ou caso extinto ou considerado legalmente inaplicável, será aplicado o índice oficial que vier a substituí-lo, ou, subsidiariamente, pelo IGP-M/FGV; |
| “ <u>Instituição Custodiante</u> ”: | PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , acima qualificada, responsável pela guarda e custódia de via original da Escritura de Emissão de CCI, na forma da declaração constante do Anexo IV a este Termo, bem como pelo registro do Regime Fiduciário, na forma do Parágrafo Único do artigo 23 da Lei n.º 10.931/04; |
| “ <u>Instrução CVM 28</u> ”: | Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada; |

Handwritten signature or initials in the bottom right corner of the page.

| | |
|-----------------------------------|---|
| “ <u>Instrução CVM 409</u> ”: | Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada; |
| “ <u>Instrução CVM 414</u> ”: | Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2.004, conforme alterada; |
| “ <u>Instrução CVM 472</u> ”: | Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada; |
| “ <u>Instrução CVM 476</u> ”: | Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada; |
| “ <u>IGP-M/FGV</u> ”: | Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas; |
| “ <u>IPCA/IBGE</u> ”: | Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística; |
| “Investidor(es)”: | Em conjunto ou individualmente, o(s) subscritor(es) do(s) CRI; |
| “ <u>Lei 10.931/04</u> ”: | Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada; |
| “ <u>Lei 6.404/76</u> ”: | Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada; |
| “ <u>Lei 9.514/97</u> ”: | Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada; |
| “ <u>MP 2.158-35/01</u> ”: | Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada; |
| “ <u>Obrigações Garantidas</u> ”: | Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas com relação às obrigações da Devedora, estabelecidas no Contrato de Locação, inclusive, mas não exclusivamente, pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários pela Devedora, incluindo o principal e todos os seus acessórios, como multas, juros de mora, multa moratória e todos os demais custos e encargos, em montante suficiente para integral liquidação dos CRI, |

| | |
|---------------------------------------|--|
| | conforme previsto no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários além das obrigações previstas nos demais Documentos da Operação, tais como a de Aquisição Compulsória; |
| <u>“Oferta Pública”</u> : | A oferta pública de distribuição dos CRI, a ser realizada pelo Coordenador Líder nos termos da Instrução CVM n.º 476/09 e da Instrução CVM n.º 414/04, com as características constantes da Cláusula Quarta, abaixo; |
| <u>“Operação”</u> : | A operação estruturada, envolvendo a captação de recursos mediante a emissão e colocação no mercado dos CRI; |
| <u>“Patrimônio Separado”</u> : | A totalidade dos Créditos Imobiliários, respectivos acessórios, Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, o qual será integrado (a) pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, (b) pelas Garantias e (c) pela Conta Centralizadora; |
| <u>“Preço de Aquisição”</u> : | O preço de aquisição dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, estabelecido no Contrato de Cessão; |
| <u>“Promessa de Compra e Venda”</u> : | O <i>Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Outras Avenças</i> , celebrado em 26 de novembro de 2012, entre a Cedente e a Devedora, por meio do qual a Devedora prometeu vender os Imóveis à Cedente, a qual se comprometeu a adquirir os Imóveis e locá-los à Devedora, nos termos do Contrato de Locação; |
| <u>“Regime Fiduciário”</u> : | O regime patrimonial instituído pela Securitizadora, nos termos do artigo 9º da Lei 9.514/97, que segrega os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral dos CRI, isentando os créditos de ações e/ou execuções de credores da Securitizadora, de forma que |

| | |
|------------------------------------|--|
| | respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados. O Regime Fiduciário foi registrado na Instituição Custodiante e do qual faz parte o Patrimônio Separado; |
| “ <u>Resgate Antecipado</u> ”: | O resgate antecipado total dos CRI em circulação realizado pela Securitizadora em decorrência: (i) do requerimento pela Devedora nesse sentido, observadas as condições estabelecidas no item 8.1.1 da Cláusula Oitava abaixo; ou (ii) ou da declaração de Vencimento Antecipado, conforme deliberação dos Investidores reunidos em Assembleia Geral, na hipótese de ocorrência de um Evento de Avaliação; |
| “ <u>Resolução da Cessão</u> ”: | As hipóteses de resolução da cessão dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, previstas no item 1.7 do Contrato de Cessão, que ocasionam a Aquisição Compulsória, caso assim deliberado pela comunhão de Investidores reunidos em Assembleia Geral; |
| “ <u>Securitizadora</u> ”: | BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , acima qualificada; |
| “ <u>Seguro dos Imóveis</u> ”: | O seguro patrimonial a ser contratado pela Devedora junto a empresa de seguro de primeira linha para manter as edificações existentes nos Imóveis seguradas contra os danos especificados no Contrato de Locação, devendo incluir a cobertura patrimonial integral do respectivo Imóvel contra, entre outros riscos, (a) incêndio, (b) raios, (c) fogo, (d) inundações, (e) explosões e (f) vendavais; |
| “ <u>Série</u> ”: | A 290ª série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora; |
| “ <u>Termo</u> ”: | O presente <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários</i> , por meio do qual será emitido o CRI pela Securitizadora; |
| “ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”: | O valor nominal unitário dos CRI indicado no item 3.1. do Termo. |

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ - RUA
DA QUITANDA 52 - 3.º AND. CENTRO/RJ
[Assinatura]
RICARDO V. MOUZINHO ANTUNES
2.º OFICIAL SUBSTITUTO

80 REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1310821
MICROFILME Nº

[Assinatura]

1.2. Exceto se de outra forma restar disposto no item 1.1. acima ou nas demais disposições deste Termo, os termos definidos aqui utilizados terão os significados a eles atribuídos nos Documentos da Operação.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo, a Securitizadora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários representados pela CCI aos CRI da 290ª Série da 1ª Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Terceira, abaixo.

2.1.1. A presente emissão de CRI foi aprovada pelos diretores da Securitizadora, atuando dentro da atribuição e competência de seus cargos conforme estabelecido no Estatuto Social da Securitizadora, observados os limites da Ata de Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora realizada em 10 de janeiro de 2011, cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 45.404/11-2, em sessão de 10 de fevereiro de 2011, que delibera a respeito do volume máximo de emissões de CRI pela Securitizadora de maneira genérica para todas as suas emissões, uma vez que a emissão de CRI é atividade fim da Securitizadora.

2.1.2. A totalidade dos Créditos Imobiliários vinculada ao CRI encontra-se representada pela CCI, emitida sob a forma escritural e fracionária, na forma da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, custodiada pela Instituição Custodiante, de acordo com a declaração de custódia constante do Anexo IV a este Termo, e devidamente registrada junto à CETIP para negociação, de acordo com o Parágrafo Quarto do artigo 18 de Lei 10.931/04.

2.1.3. Pela cessão dos Créditos Imobiliários e das CCI que os representam, a Securitizadora pagará à Cedente, após o atendimento das Condições Precedentes, o Preço de Aquisição, sujeito às condições previstas no Contrato de Cessão. A cessão dos Créditos Imobiliários em favor da Securitizadora será formalizada através da negociação das CCI por meio dos sistemas administrados pela CETIP.

2.1.4. Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI, após o atendimento das Condições Precedentes, serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento à Cedente do Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.

[Assinatura]

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ - RUA
DA QUITANDA 52 - 3.º AND. CENTRO/RJ
Ricardo V. Mouzinho Antunes
RICARDO V. MOUZINHO ANTUNES
2.º OFICIAL SUBSTITUTO

80 REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1310821
MICROFILME Nº

2.2. A Securitizadora declara que, pelo presente Termo, foram vinculados à presente Emissão de CRI os Créditos Imobiliários representados pela CCI de sua titularidade, com valor nominal de R\$ 75.917.299,57 (setenta e cinco milhões, novecentos e dezessete mil, duzentos e noventa e nove reais e cinquenta e sete centavos), na Data de Emissão da CCI.

2.3. As características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo, tais como identificação da Devedora, valor, datas de vencimento, entre outras, estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I ao presente, o qual é parte integrante deste Termo.

2.4. A arrecadação e cobrança administrativa dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão realizadas diretamente pela Securitizadora e os recursos decorrentes dos pagamentos pela Devedora serão depositados na Conta Centralizadora.

2.4.1. Conforme disposto no Contrato de Cessão, a Cedente, na condição de fiel depositária, obrigou-se a realizar a custódia e guarda, no interesse da Securitizadora ou de terceiro por esta indicado, de todos os Documentos da Operação, com exceção da Escritura de Emissão da CCI (cuja via original ficará sob a custódia da Instituição Custodiante, conforme declaração de custódia constante do Anexo IV a este Termo), do Termo, do Contrato de Banco Escriturador e do Contrato de Distribuição, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos após o pagamento integral dos Créditos Imobiliários).

2.4.2. Ainda nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente obrigou-se a entregar à Securitizadora, no local por esta indicado, sob as penas da lei, em até 15 (quinze) dias após solicitada para tanto (ou em menor prazo, caso seja assim solicitado pela Securitizadora), os Documentos da Operação que estiverem sob a sua guarda, na condição de fiel depositária, sendo-lhe vedado dispor, por qualquer forma, de qualquer dos documentos, destruir qualquer deles, ou entregá-los a qualquer terceiro, sem prévia e expressa anuência da Securitizadora.

2.5. A Cedente responderá pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI até que todos os CRI tenham sido resgatados integralmente.

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI

3.1. Os CRI objeto da presente emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ - RUA
DA QUITANDA 52 - 3.º AND. CENTRO/RJ
RICARDO V. MOUZINHO ANTUNES
2.º OFICIAL SUBSTITUTO

80 REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1310821
MICROFILME Nº

- a) Emissão: 1ª (primeira);
- b) Série: 290ª (ducentésima nonagésima);
- c) Local de Emissão: São Paulo-SP;
- d) Quantidade de CRI: 150 (cento e cinquenta);
- e) Forma: nominativa e escritural, sendo que a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato emitido pela CETIP;
- f) Valor Global da Série: R\$ 75.917.299,57 (setenta e cinco milhões, novecentos e dezessete mil, duzentos e noventa e nove reais e cinquenta e sete centavos), na Data de Emissão;
- g) Valor Nominal Unitário: R\$ 506.115,33047940 (quinhentos e seis mil cento e quinze reais e trinta e três centavos), na Data de Emissão;
- h) Data de Emissão: 14 de dezembro de 2012;
- i) Data de Vencimento Final: 22 de dezembro de 2022;
- j) Atualização Monetária: anual, ou na menor periodicidade permitida em lei, pela variação acumulada do Índice de Atualização Monetária;
- k) Juros Remuneratórios: 7,5000% (sete inteiros e cinco décimos por cento) ao ano;
- l) Prazo de Amortização: 120 (cento e vinte) meses, contados da Data de Emissão;
- m) Periodicidade de Pagamento de Amortização: mensal, nas Datas de Vencimento, conforme disposto Anexo II deste Termo;
- n) Valor e Forma de Pagamento da Amortização: de acordo com os parâmetros e critérios previstos na Cláusula Quinta, abaixo;
- o) Regime Fiduciário: sim, instituído pela Securitizadora, nos termos do artigo 9º da Lei 9.514/97;
- p) Garantias: os Créditos Imobiliários são garantidos pela Alienação Fiduciária dos Imóveis, Fiança, Fiança na Locação, Fundo de Reserva e Seguro dos Imóveis;
- q) Garantia flutuante: não há;
- r) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: o sistema administrado e operacionalizado pela CETIP; e
- s) Classificação de Risco Preliminar: "A", atribuído pela Agência de Rating.

CLÁUSULA QUARTA - FORMA DE DISTRIBUIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

4.1. Os CRI serão registrados para distribuição primária e negociação secundária na CETIP, sendo distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM 476/09.

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ - RUA
DA QUITANDA, 52 - 3.º AND. CENTRO/RJ
RICARDO V. MOUZINHO ANTUNES
2.º OFICIAL SUBSTITUTO

80 REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1310821
MICROFILME Nº

4.2. A oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM 476/09 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476/09.

4.2.1. A oferta dos CRI é destinada apenas a investidores qualificados (“Investidores Qualificados”), nos termos do artigo 4º da Instrução CVM 476/09 e do artigo 109 da Instrução CVM 409/04, observado que: (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 109 da Instrução CVM 409/04 deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da oferta, valores mobiliários no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

4.2.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476/09, os CRI serão ofertados a, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 20 (vinte) Investidores.

4.2.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores, devendo os Investidores, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes que:

- a) a oferta primária dos CRI se dará nos termos da Instrução CVM 476/09, estando automaticamente dispensada de registro na CVM; e
- b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476/09.

4.3. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI, devendo o Coordenador Líder enviar o comunicado de encerramento no prazo legal, nos termos do Contrato de Distribuição.

4.3.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM n.º 476, o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados 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 n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, ou por outro meio admitido pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM.

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ - RUA
DA QUITANDA 52 - 3.º AND. CENTRO/RJ
RICARDO V. MOUZINHO ANTUNES
2.º OFICIAL SUBSTITUTO

80 REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1310821

4.3.2. Caso a Oferta dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista na cláusula 3.4.1 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento.

4.3.3. Caso a totalidade dos CRI não seja distribuída pelo Coordenador Líder no prazo de até 90 (noventa) dias a contar da presente data, os CRI que não forem subscritos e integralizados serão utilizados para pagamento do Preço de Aquisição por meio de Dação em Pagamento, nos termos do Contrato de Cessão.

4.4. Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato expedido pela CETIP, quando depositados no CETIP 21.

4.5. Os CRI da presente emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores.

CLÁUSULA QUINTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI serão subscritos na forma do subitem 5.1.1, abaixo. O preço de integralização de cada um dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, acrescido da Atualização Monetária calculada *pro rata die*, desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização.

5.1.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser informada no Boletim de Subscrição, pelo preço de integralização, conforme previsto no item 4.1 deste Termo.

5.2. A integralização dos CRI será realizada via CETIP.

5.3. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo “Relatório de Posição de Ativos” expedido pela CETIP, acompanhado de extrato em nome do Investidor emitido pela instituição financeira responsável pela custódia desses títulos quando depositados na CETIP.

CLÁUSULA SEXTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E AMORTIZAÇÃO DO CRI

6.1. Atualização Monetária: O saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado anualmente, sempre no dia 20 de janeiro de cada ano (“Data de Atualização”), sendo certo que a primeira atualização ocorrerá em 20 de janeiro de 2014, pela variação acumulada do Índice de Atualização Monetária, conforme fórmula a seguir.

$SDa = SD \times C$, onde:

SDa = Saldo devedor unitário dos CRI, atualizado monetariamente, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SD = Saldo devedor unitário dos CRI na data da emissão ou após a última amortização. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação acumulada do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \frac{NI_{n-1}}{NI_{n-2}}$$

NI_{n-1} = Valor do número índice do IPCA/IBGE do mês imediatamente anterior ao mês da Data de Atualização. Por exemplo: Para a primeira da data de atualização, em 20 de janeiro de 2014, NI_{n-1} corresponderá ao número índice do mês de dezembro de 2013; e

NI_{n-2} = Valor do número índice IPCA/IBGE do mês de dezembro de 2012 ou do mês imediatamente anterior ao mês da última atualização. Por exemplo: Para a primeira da data de atualização, em 20 de janeiro de 2014, NI_{n-2} corresponderá ao número índice do mês de dezembro de 2012; para a segunda data de atualização, em 20 de janeiro de 2015, NI_{n-2} corresponderá ao número índice do mês de dezembro de 2013.

Observações:

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ - RUA
DA QUITANDA, 52 - 3.º AND. CENTRO/RJ
RICARDO V. MOUZINHO ANTUNES
2.º OFICIAL SUBSTITUTO

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1310821
MICROFILME Nº

- a) *Considera-se como ano de atualização, o ano compreendido entre duas Datas de Atualização consecutivas dos CRI em questão;*
- b) *O IPCA/IBGE deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.*
- c) *Para fins exclusivamente de acompanhamento da evolução do Saldo Devedor em qualquer data diferente das Datas de Atualização será considerado o seguinte cálculo para atualização monetária:*

$SDa' = SD \times C'$, onde:

SDa' = Saldo devedor unitário dos CRI, atualizado monetariamente em qualquer data diferente das Datas de Atualização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SD = Saldo devedor unitário dos CRI na data da emissão ou após a última amortização. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C' = Fator da variação acumulada do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C' = \frac{NI_{t-1}}{NI_{t-2}}$$

NI_{t-1} = Valor do número índice IPCA/IBGE do mês imediatamente anterior ao mês da data de cálculo;

NI_{t-2} = Valor do número índice IPCA/IBGE do mês imediatamente anterior ao mês da última atualização do saldo devedor;

d) Caso, se até a data de cálculo dos CRI, o Número-Índice referente ao mês imediatamente anterior ao mês da data de cálculo não esteja disponível, deverá ser utilizado um número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA") da variação percentual do IPCA/IBGE, conforme fórmula a seguir:

$$NI_{kp} = NI_k \times (1 + \text{Projeção})$$

Onde:

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ - RUA
DA QUITANDA, 52 - 3.º AND. CENTRO/RJ
RICARDO V. MOUZINHO ANTUNES
2.º OFICIAL SUBSTITUTO

80 REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1310821
MICROFILME Nº

NI_{kp} = Número Índice Projetado do IPCA/IBGE para o mês imediatamente anterior ao mês da data de cálculo;

NI_k = Valor do número índice IPCA/IBGE do segundo mês imediatamente anterior ao mês da data de cálculo;

Projeção = variação percentual do IPCA/IBGE projetada pela ANBIMA referente ao mês imediatamente anterior ao mês da data de cálculo.

O Número Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês imediatamente anterior ao mês da data de cálculo, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e os titulares dos CRI quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE que seria aplicável.

O número índice do IPCA/IBGE, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

e) Fica certo e acordando, caso necessário, que para fins de negociação do CRI entre a Data de Emissão e 20 de janeiro de 2013, o saldo devedor do CRI não terá atualização monetária.

6.1.1. Cálculo dos Juros Remuneratórios Mensais:

$$J_i = SDa \times (Fator_de_Juros - 1)$$

onde:

J_i = Valor unitário dos i -ésimos juros acumulados. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = Conforme definido acima;

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

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

onde:

$i = 7,5\%$ (sete inteiros e cinco décimos por cento) ao ano; e

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Emissão, ou a última data de pagamento de juros e a data do cálculo (base 360 dias corridos).

$dct = 360$

6.2. Prazo e Vencimento: Os CRI terão prazo esperado de amortização de 120 (cento e vinte) meses, contados a partir da Data de Emissão, vencendo-se a última amortização na Data de Vencimento Final. Caso o saldo do Valor Nominal Unitário não seja amortizado na sua integralidade, até esta data, em decorrência do não pagamento dos Créditos Imobiliários, os CRI serão considerados vencidos e não pagos.

6.3. Pagamento de Amortização: Os pagamentos de amortização do Valor Nominal Unitário, devidamente atualizado, serão realizados com periodicidade mensal, nas Datas de Vencimento, com os valores deduzidos da 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 acima, cláusula 6.1;

Ta_i = i -ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 11 (onze) casas decimais de acordo com a tabela do Anexo II.

Observação: O pagamento dos Juros Remuneratórios e Amortizações mensais serão calculados com base no Saldo Devedor de atualização monetária anual, nas datas indicadas na tabela constante no Anexo II.

[Assinatura]

6.4. Fluxo de Amortizações: As amortizações estão descritas no Anexo II a este Termo.

6.5. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação da Securitizadora, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja feriado local na praça onde o pagamento deva ser efetivado, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

6.5.1. As datas de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI serão prorrogadas pelo número de dias necessários para assegurar que, entre o dia do recebimento da última arrecadação dos Créditos Imobiliários representados pela CCI pela Securitizadora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorram pelo menos 2 (dois) Dias Úteis.

6.6. Multa e Juros Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Securitizadora de qualquer quantia devida aos Investidores e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, tendo havido adimplemento pela Devedora dos respectivos Créditos Imobiliários representados pela CCI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Securitizadora 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.

6.6.1. Os encargos de que trata esta cláusula não serão devidos pela Securitizadora caso a impontualidade decorra do não pagamento pela Devedora dos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

6.7. Atraso no Recebimento dos Pagamentos: Sem prejuízo do aqui disposto, o não comparecimento do Investidor para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

6.8. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP. Caso, por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado na CETIP na data de seu pagamento, a Securitizadora deixará, em sua sede, o pagamento à disposição do respectivo titular. Nesta hipótese, a partir da referida data de

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ - RUA
DA QUITANDA 52 - 3.º AND. CENTRO/RJ
[Assinatura]
RICARDO V. MOUZINHO ANTUNES
2.º OFICIAL SUBSTITUTO

80 REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1310821
MICROFILME Nº

[Assinatura]

pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração sobre o valor colocado à disposição do referido Investidor na sede da Securitizadora.

6.9. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os pagamentos e transferências referidos nesta Cláusula Sexta serão realizados nos referidos prazos e deverão obedecer à seguinte Ordem de Prioridade de Pagamentos, de forma que um item somente será pago caso ainda haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- a) pagamento das despesas relacionadas à Emissão e manutenção dos CRI;
- b) recomposição de quaisquer garantias constituídas ou que venham a ser constituídas em favor dos Créditos Imobiliários, notadamente com relação ao Fundo de Reserva;
- c) pagamento de juros dos CRI; e
- d) pagamento de amortização dos CRI.

CLÁUSULA SÉTIMA - DOS EVENTOS DE AVALIAÇÃO

7.1. Conforme previsto na cláusula 1.7. do Contrato de Cessão, são hipóteses de resolução do Contrato de Cessão, na ocorrência de qualquer dos eventos que acarretem o vencimento antecipado automático ou não automático, independente de notificação da Cessionária à Cedente e à Fiadora

7.1.1. As seguintes hipóteses serão consideradas Eventos de Avaliação dos CRI com consequente vencimento automático, com a necessidade de aprovação dos Investidores em Assembleia Geral:

- (a) caso a Cedente não comprove à Securitizadora o atendimento das Condições Precedentes, ou venha a contestar extrajudicialmente ou judicialmente, o direito da Cessionária de reter os valores, nos termos do item 2.2 do Contrato de Cessão;
- (b) caso qualquer parcela dos Créditos Imobiliários representados pela CCI não tenha sido paga em sua integralidade em até 90 (noventa) dias a contar da correspondente data de vencimento;

[Assinatura]

- (c) rescisão do Contrato de Locação, pela Cedente e/ou pela Devedora; e/ou questionamento, em juízo ou fora dele, pela Devedora e/ou pela Fiadora da Locação de qualquer cláusula do Contrato de Locação, especialmente, mas não se limitando, às cláusulas referentes às condições financeiras do Contrato de Locação;
- (d) caso contra a Cedente e/ou contra a Devedora e/ou Fiadora seja movida qualquer ação ou execução ou, ainda, qualquer outra medida, mesmo administrativa, que afete significativamente sua solvência, ou ainda, que afete significativamente as Garantias prestadas na forma dos Documentos da Operação;
- (e) caso qualquer das Garantias e/ou dos Documentos da Operação que as embasam venham a ter sua vigência ou efeitos extintos ou materialmente limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas e dos demais Documentos da Operação, seja por nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito;
- (f) caso as Garantias constituídas por meio dos Documentos da Operação tornem-se inábeis, impróprias ou insuficientes para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas (observadas as respectivas razões de garantia), exceto caso sejam substituídas ou complementadas, nos termos dos Documentos da Operação;
- (g) caso, por qualquer forma, os Imóveis e/ou as demais Garantias prestadas na forma dos Documentos da Operação sejam objeto de alienação, promessa de alienação ou constituição de novos ônus, sem o prévio e expresse consentimento da Securitizadora;
- (h) caso a Devedora e/ou Fiadora requeiram falência ou tenham sua falência requerida ou decretada, ou estejam sujeita a qualquer forma de concurso de credores;
- (i) caso ocorra a cessão ou transferência, pela Cedente e/ou pela Devedora, de seus direitos e obrigações decorrentes do Contrato de Locação e/ou dos demais Documentos da Operação, sem a anuência prévia e expressa da Securitizadora;
- (j) caso seja comprovado, a qualquer tempo, pela Securitizadora, que qualquer das declarações e garantias prestadas pela Cedente, pela Fiadora e/ou pela Devedora

nos Documento da Operação é materialmente incorreta ou enganosa em qualquer aspecto relevante;

- (k) caso não tenha sido realizada, por culpa da Cedente, a transferência das CCI e suas garantias, à Cessionária, na CETIP;
- (l) não pagamento pela Securitizadora do Preço de Aquisição;

7.1.2 Serão consideradas hipóteses de Eventos de Avaliação dos CRI com conseqüente vencimento antecipado não automático:

- a) descumprimento, pela Cedente e/ou pela Devedora e/ou Fiadora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Documentos da Operação, sem que tal descumprimento seja sanado no prazo de 15 (quinze) dias corridos, a contar da data da notificação enviada nesse sentido pela Securitizadora;
- b) caso venha a ocorrer, em relação à Cedente e/ou contra a Devedora e/ou Fiadora, qualquer protesto de títulos em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) salvo: (a) se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros; ou (b) se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado a partir de sua ocorrência, desde que validamente comprovado pela Cedente à Securitizadora;
- c) caso não haja o reforço de qualquer das Garantias, nos termos e nas hipóteses previstas nos Documentos da Operação;
- d) existência de procedimento administrativo ou judicial de desapropriação, sequestro ou expropriação, unilateralmente iniciado por autoridade governamental, com relação aos Imóveis ou qualquer das demais Garantias, exceto se tal procedimento for suspenso, sobrestado (enquanto perdurar tal suspensão ou sobrestamento), revertido ou extinto;
- e) caso haja pedido de qualquer plano de liquidação/recuperação judicial ou extrajudicial em face da Devedora e/ou Fiadora, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano e não apresentada defesa no prazo legal; ou se a Devedora e/ou a Fiadora ingressarem em juízo com requerimento de liquidação/recuperação judicial,

independentemente de deferimento do processamento da liquidação/recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, ainda, se a Devedora e/ou Fiadora formularem pedido de autofalência;

- f) caso ocorra a cisão, fusão, incorporação ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou Fiadora, que implique, direta ou indiretamente, na alteração do atual bloco de controle, salvo em caso de expressa concordância pela Securitizadora ou pelo(s) Investidor(es), conforme o caso;
- g) caso a Devedora venha a renunciar a direitos, desistir de pretensões ou cancelar créditos ou recebíveis de sua titularidade, em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo mediante prévia e expressa anuência da Securitizadora ou do(s) Investidor(es), conforme o caso;
- h) caso não sejam mantidos em dia os pagamentos de quaisquer tributos, contribuições, condomínios, contribuições associativas, lançadas ou incidentes sobre os Imóveis ou qualquer das demais Garantias, exceto se a exigibilidade desses créditos estiver suspensa, ou caso não sejam exibidos à Securitizadora, no prazo de até 10 (dez) dias, contados da solicitação formulada neste sentido, os respectivos comprovantes de pagamento de quaisquer tributos federais, estaduais ou municipais, contribuições sociais ou parafiscais incidentes, ou que venham a incidir, sobre os Imóveis ou qualquer das demais Garantias, bem como sobre as acessões, melhorias e benfeitorias que a estas forem acrescidas;
- i) caso a Cedente não apresente à Securitizadora ou ao(s) Investidor(es), conforme o caso, a renovação anual do laudo de avaliação dos Imóveis objetos da Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como caso o valor de venda forçada dos Imóveis objetos de Alienação Fiduciária dos Imóveis, apurado em referido laudo, seja inferior à Razão de Garantia prevista nos Contratos de Alienação Fiduciária, sem que a Devedora realize a recomposição desta garantia, nos termos de referido instrumento;
- j) caso não ocorra o endosso do Seguro dos Imóveis;
- k) caso a Cedente não apresente à Securitizadora a renovação semestral do relatório elaborado pela Agência de *Rating* para avaliação e monitoramento dos CRI e/ou sua

renovação quando se fizer necessária, nos termos dos Documentos da Operação, bem como caso a nota por ela atribuída venha, a qualquer tempo, a ser inferior a "A-";

- l) caso a Devedora e/ou Fiadora apresente passivos fiscais, fora do âmbito de parcelamentos já obtidos, nesta data, junto à Receita Federal do Brasil e/ou à Procuradoria da Fazenda Nacional, e/ou dívidas trabalhistas em valores superiores a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), considerados conjuntamente;
- m) Não observância dos seguintes limites e índices financeiros, calculados de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, a serem verificados ao término de cada ano fiscal e apurados a partir das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, elaboradas em conformidade com o disposto na Lei 6.404/76 e auditadas por auditor independente registrado na CVM, na forma do inciso III do § 1º do artigo, 5º da Instrução CVM 414: (a) a partir do ano fiscal findo em 31 de dezembro de 2012 (inclusive), a relação entre a Dívida Líquida e o EBITDA dos últimos 12 (doze) meses não poderá ser superior a 3,5 vezes. Caso o descumprimento deste indicador tenha ocorrido em um período onde a Variação Cambial tenha sido superior a 15% (quinze por cento), fica desde já estabelecido que, somente nesta hipótese, haverá uma nova medição, com base nos resultados relativos ao semestre fiscal imediatamente subsequente, onde a relação entre a Dívida Líquida e o EBITDA dos últimos 12 (doze) meses não poderá ser superior a 3,5 vezes; e (b) a partir do ano fiscal findo em 31 de dezembro de 2012 (inclusive), a relação entre o EBITDA dos últimos 12 (doze) meses e a Despesa Financeira Líquida dos últimos 12 (doze) meses não poderá ser inferior a 2,0 vezes;
- n) não conclusão da colocação dos CRI no mercado brasileiro de capitais em até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da celebração do Termo dos CRI; ou
- o) em qualquer dos casos previstos nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro.

7.1.3. Na ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado não automático, desde que não sanado nos prazos de cura ali estabelecidos, a Emissora deverá convocar uma Assembleia

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ - RUA
DA QUITANDA 52 - 3.º AND. CENTRO/RJ
RICARDO V. MOUZINHO ANTUNES
2.º OFICIAL SUBSTITUTO

80 REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1310821
MICROFILME Nº

Geral de Investidores desde que tome ciência da ocorrência do referido evento, a ser realizada no prazo e forma estabelecido na Cláusula Quinze adiante. A não realização da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI, por qualquer motivo, no prazo de 30 (trinta) dias será interpretada como manifestação favorável ao vencimento antecipado dos CRI.

7.1.4. Caso venha a ocorrer um Evento de Avaliação que dê causa ao vencimento antecipado automático dos CRI, o Agente Fiduciário, assim que tomar ciência de sua ocorrência, tempestivamente notificará a Emissora para que esta efetue o pagamento necessário para a liquidação integral dos CRI no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados a partir do recebimento dos recursos pagos pela Devedora e/ou pela Fiadora.

7.1.4.1. Caso a Emissora não realize o referido pagamento no prazo acima estipulado mesmo tendo recebido os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários tempestivamente, o Agente Fiduciário deverá promover a liquidação do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula Cartorze deste Termo.

7.1.5. Caso venha a ocorrer um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis o Agente Fiduciário deverá comunicar à Emissora ou a Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário, o que ocorrer primeiro.

7.1.6. Para fins da cláusula 7.1.2. alínea "(m)" acima, a Devedora compromete-se a encaminhar ao Agente Fiduciário, em até 90 (noventa) dias contados do término do exercício social, suas demonstrações financeiras consolidadas e devidamente auditadas, acompanhadas do relatório consolidado da memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção dos índices financeiros auditados por auditores independentes, contratados pela Devedora, sob pena de impossibilidade de verificação e conferência pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Devedora e/ou aos seus auditores independentes todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

CLÁUSULA OITAVA - DA AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA E DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

8.1. Amortização Antecipada: A Securitizadora deverá promover a Amortização Antecipada, total ou parcial, dos CRI vinculados a este Termo nas hipóteses previstas nos Eventos de Avaliação que ensejam vencimento antecipado automático ou não dos CRI e a consequente Aquisição Compulsória pela Fiadora da Cessão.

8.1.1. A Amortização Antecipada será realizada por meio do pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI em caso de Amortização Antecipada.

8.1.2. Previamente a qualquer Amortização Antecipada, o Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente e remunerado, observadas as condições previstas neste Termo.

8.2. Resgate Antecipado: A Securitizadora poderá promover o Resgate Antecipado e, observadas as condições estabelecidas nos itens 8.2.1 e 8.2.2 abaixo, proporcionalmente à sua emissão.

8.2.1. O Resgate Antecipado poderá ser realizado a partir do 61º (sexagésimo primeiro) mês, inclusive, contado da Data de Emissão, sem a necessidade de aprovação dos Investidores e mediante requerimento formal da Devedora nesse sentido, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, de acordo com a fórmula abaixo:

Valor do Resgate Antecipado = SDr + Prêmio de Resgate, onde:

Prêmio de Resgate = $SDr \times 1,5\% \times [(N.º \text{ Dias Remanescentes}) / (N.º \text{ Dias Totais})]$,

N.º Dias Remanescentes = o número de dias existentes entre a data do efetivo Resgate Antecipado e a Data de Amortização Final do CRI;

N.º Dias Totais = o número de dias existentes entre a Data de Emissão e a Data de Amortização Final.

SDr = Saldo devedor unitário dos CRI atualizado no mês de resgate antecipado. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, calculado conforme fórmula abaixo:

$SDr = SD \times C^*$, onde:

SD = conforme definido acima, cláusula 5.1;

C* = Fator da variação acumulada do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ - RUA
DA QUITANDA 52 - 3.º AND. CENTRO/RJ
RICARDO W. MOUZINHO ANTUNES
2.º OFICIAL SUBSTITUTO

80 REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1310821
MICROFILME Nº

$$C^* = \frac{NI_{t-1}}{NI_{t-2}}$$

NI_{t-1} = Valor do número índice IPCA/IBGE do mês imediatamente anterior ao mês da data de resgate antecipado;

NI_{t-2} = Valor do número índice IPCA/IBGE do mês imediatamente anterior ao mês da última atualização do saldo devedor;

8.2.2. Poderá ainda ser objeto do resgate antecipado total dos CRI a declaração de vencimento antecipado automático ou não, conforme estabelecido na cláusula sétima acima;

8.2. O Resgate Antecipado será efetuado sob o acompanhamento do Agente Fiduciário, por meio do pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do saldo devedor à época, acrescido da remuneração devida desde a data de pagamento da remuneração imediatamente anterior até a data do Resgate Antecipado.

CLÁUSULA NONA - DAS DECLARAÇÕES E DAS OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

9.1. A Securitizadora declara, sob as penas da lei, que:

9.1.1. Quanto aos Créditos Imobiliários:

- a) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- b) a cessão prevista no Contrato de Cessão operou-se plena e integralmente;
- c) conforme declarado pelo Cedente no Contrato de Cessão, nos exatos valores e nas condições enunciadas nos Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários representados pela CCI encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora em celebrar este Termo;
- d) nas exatas condições enunciadas nos Documentos da Operação, a Securitizadora

não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

- e) observadas as disposições do Contrato de Cessão, a Securitizadora passou a ser legítima credora da Devedora;
- f) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- g) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

CLÁUSULA DÉZ - OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

10.1. A Securitizadora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI mediante publicação no jornal "O Dia - SP", assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

10.2. A Securitizadora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês subsequente, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

10.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- a) Data de Emissão dos CRI;
- b) Saldo devedor dos CRI;
- c) Critério de atualização monetária dos CRI;
- d) Data de Vencimento Final dos CRI;
- e) Valor pago aos Investidores em cada mês;
- f) Valor recebido da Devedora, da Cedente, da Fiadora e da Fiadora da Locação, conforme o caso; e
- g) Valor nominal remanescente dos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

10.3. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com o CRI, de acordo com a documentação disponibilizada pela Cedente até a data

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ - RUA
DA QUITANDA 52 - 3.º AND. CENTRO/RJ
RICARDO V. MOUZINHO ANTUNES
2.º OFICIAL SUBSTITUTO

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1310821

do presente Termo, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Investidores.

10.3.1. A Securitizadora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, inclusive quanto a ocorrência dos eventos de Aquisição Compulsória.

10.4. A Securitizadora obriga-se desde já a informar o organograma, enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM 28, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do mesmo na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

10.5. As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão realizadas pela Securitizadora. Ainda, a Securitizadora se obriga a manter contratada, durante a vigência deste Termo, instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de banco mandatário e banco liquidante dos CRI, sendo que o pagamento dos CRI será realizado através da Conta Centralizadora.

10.6. A Securitizadora declara que, com base em relatório de diligência jurídica elaborado por escritório especializado, verificou a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo, observadas as ressalvas e apontamentos dispostos em referido relatório.

10.7. A Securitizadora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis, da data em que tomar conhecimento (conforme aplicável), os Investidores, através de publicação, e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, imprecisas, incompletas, incorretas ou insuficientes.

CLÁUSULA ONZE - GARANTIAS, FUNDO DE RESERVA E SEGURO

11.1. As obrigações totais do CRI perante o Investidor serão garantidas por meio das seguintes garantias:

[Handwritten signature]

- a) Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação Fiduciária dos Imóveis, outorgada pela Devedora em favor da Securitizadora, com a anuência da Cedente, na qualidade de promitente compradora, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel, em garantia das Obrigações Garantidas. Todas as hipóteses de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis implicarão na consolidação do respectivo Imóvel em nome da Securitizadora, de forma que, na hipótese de execução dessa garantia, executar-se-á o respectivo Imóvel, bem como todas as suas acessões e benfeitorias. Ainda, no ato da outorga da escritura definitiva nos termos da Promessa de Compra e Venda, a Devedora e a Cedente obrigaram-se a ratificar a Alienação Fiduciária em favor da Securitizadora;
- b) Fiança na Cessão: A garantia fidejussória de fiança outorgada pela Fiadora na forma do Contrato de Cessão, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas;
- c) Fiança na Locação: A garantia fidejussória de fiança outorgada pela Fiadora da Locação na forma do Contrato de Locação, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas; e
- d) Fundo de Reserva: Será constituído um Fundo de Reserva, na Conta Centralizadora em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas. Os recursos do Fundo de Reserva também estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e poderão ser aplicados em: (i) fundos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil; (ii) Certificados de Depósito Bancário emitidos por qualquer uma das seguintes instituições financeiras: (a) Banco Bradesco S.A.; (b) Itaú S.A.; (c) Banco Santander (Brasil) S.A.; (d) Banco do Brasil S.A.; ou (e) Caixa Econômica Federal; ou, ainda; e /ou (iii) títulos públicos federais. O Fundo de Reserva será inicialmente constituído mediante retenção de parte do Preço de Aquisição nos termos do Contrato de Cessão, no equivalente ao montante de R\$ 2.700.000,00 (dois milhões e setecentos mil reais). Caso a instituição onde os ativos estejam aplicados entre em processo de liquidação, recuperação judicial ou qualquer outra forma que prejudique a liquidez dos ativos, a Securitizadora não será responsável por qualquer prejuízo que o Fundo de Reserva venha a sofrer. O Fundo de reserva deverá ser composto sempre por, no mínimo, 3 (três) parcelas atualizadas dos Créditos Imobiliários, devendo a Cedente recompor o Fundo de Reserva sempre que necessário, observado, ainda, o item 6.9 acima. Ainda, caso existam recursos no Fundo de Reserva na data de pagamento final, tais recursos serão devolvidos à Cedente.

11.1.1 O Agente Fiduciário e a Securitizadora, seus respectivos diretores, empregados, agentes ou empresas coligadas não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas, resultantes das aplicações, reaplicações ou liquidação das aplicações mencionadas na Cláusula 11.1.(d) acima, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por quaisquer demoras nas aplicações, reaplicações ou liquidação das aplicações, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

11.2. A parcela do valor efetivamente obtido com a excussão das Garantias deverá ser depositada na Conta Centralizadora, para a consequente liquidação do CRI.

11.3. Os CRI não contarão com a coobrigação da Securitizadora, contando tão somente com as Garantias, observados os termos e condições estabelecidos nos Documentos da Operação.

11.4. A Devedora obrigou-se, nos termos do Contrato de Locação, a contratar o Seguro dos Imóveis, com as coberturas mínimas ali previstas, obrigando-se a endossá-lo à Cessionária em até 30 (trinta) dias contados da celebração do Contrato de Locação, sob pena de pagamento à Securitizadora de uma multa em valor equivalente a 2% (dois por cento) dos Créditos Imobiliários, acrescido de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, sem prejuízo do direito da Securitizadora de exigir a Aquisição Compulsória dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA DOZE - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Na forma do Artigo 9º da Lei 9.514/97, a Securitizadora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias, e seus respectivos acessórios, incluindo a Conta Centralizadora e o Fundo de Reserva.

12.2. Os Créditos Imobiliários, bem como as respectivas Garantias e os recursos mantidos na Conta Centralizadora, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Securitizadora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

12.3. Na forma do Artigo 11 da Lei 9.514/97, os Créditos Imobiliários, Garantias e os recursos mantidos na Conta Centralizadora estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da MP 2.158-35/2001.

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ - RUA
DA QUITANDA 52 - 3.º AND. CENTRO/RJ
RICARDO V. MOUZINHO ANTUNES
2.º OFICIAL SUBSTITUTO

80 REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1310821

12.3.1. A MP 2.158-35/2001, em seu artigo 76, estabelece as normas para a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica, e determina que esta afetação ou separação não produzam efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos. Dessa forma, os credores fiscais, previdenciários ou trabalhistas que a Securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer de forma privilegiada com o Investidor sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência, ainda que integrantes do Patrimônio Separado.

12.4. A Securitizadora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento das parcelas de amortização do principal e demais encargos acessórios dos CRI.

12.5. A Securitizadora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA TREZE - AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. A Securitizadora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, qualificado no preâmbulo deste Termo, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

13.2. Atuando como representante dos Investidores, o Agente Fiduciário declara:

- a) aceitar integralmente o presente Termo, em 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 n.º 28;
- c) não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei n.º 6.404/1976 e o artigo 10 da Instrução CVM n.º 28;

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ - RUA
DA QUITANDA 52 - 3.º AND. - CENTRO/RJ
RICARDO A. MOUZINHO ANTUNES
2.º OFICIAL SUBSTITUTO

80 REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1310821

- d) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
- e) estar 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;
- f) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- g) que é representado neste ato na forma de seu Estatuto Social, bem como não tem qualquer ligação com a Securitizadora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Securitizadora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções;
- h) com base nos documentos e informações prestadas pela Securitizadora neste Termo, reputadas como verdadeiras pelo Agente Fiduciário, verificou que as Garantias foram formalmente constituídas, mostrando-se exequíveis e suficientes em relação ao saldo devedor na Data de Emissão, e compromete-se a observar a manutenção de regular constituição, suficiência e exequibilidade, nos termos do Artigo 12, item IX, da Instrução CVM n.º 28; e
- i) ter verificado, com base em relatório de diligência jurídica elaborado por escritório especializado, a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo, observadas as ressalvas e apontamentos dispostos em referido relatório.

13.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidores, 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 Securitizadora na administração do Patrimônio Separado, devendo acompanhar, em conjunto com a Emissora, os Eventos de Avaliação, nos termos do Contrato de Cessão;
- b) verificar a regularidade da constituição das Garantias, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade.

- c) exercer, na hipótese de insolvência da Securitizadora ou nas demais hipóteses previstas neste Termo, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo;
- d) promover, na forma prevista na Cláusula Décima Primeira, abaixo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- e) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, bem como declarar sua aptidão para continuar exercendo a sua função de Agente Fiduciário;
- f) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- g) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, de acordo com os documentos fornecidos pela Securitizadora, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- h) manter atualizada a relação de Investidores e seus endereços, mediante;
- i) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias: **(i)** à defesa dos interesses dos Investidores; e **(ii)** à administração do Patrimônio Separado e das Garantias afetadas ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- j) notificar os Investidores, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados a partir da ciência da ocorrência de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações atinentes ao presente Termo;
- k) acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Securitizadora;
- l) calcular diariamente, em conjunto com a Securitizadora, o valor unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Investidores, à Securitizadora e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ - RUA
DA QUITANDA 52 - 3.º AND. CENTRO/RJ
RICARDO V. MOUZIMHO ANTUNES
2.º ORIGINAL SUBSTITUTO

80 REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1310821
MICROFILME Nº

- m) fornecer à Securitizadora termo de quitação, no prazo de até 15 (quinze) dias após a comprovação de quitação dos CRI em circulação à época e extinção do Regime Fiduciário;
- n) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral dos Investidores, inclusive no caso da ciência de qualquer inadimplência das obrigações deste Termo da Securitizadora que não gere o vencimento antecipado automático dos CRI e 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;
- o) comparecer à Assembleia Geral de Investidores a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- p) 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 Securitizadora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, cópia digitalizada de toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;
- q) elaborar anualmente relatório e colocá-lo sempre que solicitado, à disposição dos Investidores, na sede da Securitizadora e na sua própria sede, dentro de 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações;
- r) disponibilizar aos Investidores, sempre que solicitado, o acompanhamento do pagamento, pela Securitizadora, dos CRI, das despesas relacionadas a referidos títulos, conforme previsto neste Termo, através do envio de relatórios trimestrais pela Securitizadora; e
- s) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, de falências e recuperações judiciais, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Devedora.

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ - RUA
DA QUITANDA 52 - 3.º AND. CENTRO/RJ
RICARDO V. MOUZINHO ANTUNES
2.º OFICIAL SUBSTITUTO

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1310821

13.4. O Agente Fiduciário receberá da Securitizadora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, parcelas anuais no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), sendo que a primeira parcela será quitada 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data de assinatura do presente Termo de Securitização, e as demais nos mesmos dias dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI.

13.4.1. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral dos Investidores, ata da Assembleia Geral dos Investidores, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, despesas com *conference call* e contatos telefônicos, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Securitizadora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.

13.4.2. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos a multa moratória 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 IGP-M/FGV, incidente desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

13.4.3. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário.

13.4.4. A remuneração definida no item 13.4, acima, será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas.

13.4.5. As parcelas acima mencionadas serão acrescidas de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS); e (iv) quaisquer outros impostos que

venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

13.4.6. Todas as despesas com procedimentos, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Investidores deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Investidores. Tais despesas a serem adiantadas pelos Investidores incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos Investidores. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese da Securitizadora permanecer na inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Investidores para cobertura do risco de sucumbência.

13.5. 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 Investidores, para que seja eleito o novo agente fiduciário, observado que:

- a) em nenhuma hipótese a função de Agente Fiduciário poderá ficar vaga por um período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada convocação de Assembleia Geral dos Investidores para a escolha do novo agente fiduciário;
- b) a Assembleia Geral dos Investidores, referida na alínea anterior, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por Investidores que representem no mínimo 10% (dez por cento) dos CRI, ou pela CVM;
- c) aos Investidores somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI, em Assembleia Geral de Investidores, especialmente convocada para esse fim;
- d) a substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à prévia comunicação à CVM, conforme disposto no Art. 4º da Instrução CVM 28;

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ - RUA
DA QUITANDEAS 2 - 3.º AND. CENTRO/RJ
RICARDO V. MOUZINHO ANTUNES
2.º OFICIAL SUBSTITUTO

80 REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1310821
MICROFILME Nº

- e) a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo, cabendo à Securitizadora providenciar as correspondentes averbações e registros;
- f) o Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de celebração do presente Termo, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI;
- g) o agente fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante neste Termo, fixada para o Agente Fiduciário substituído; e
- h) o Agente Fiduciário substituto deverá comunicar imediatamente a substituição aos Investidores, mediante publicação em jornal com circulação na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ou por carta com aviso de recebimento a cada Investidor, às expensas do Patrimônio Separado.

13.6. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b) pelo voto de 2/3 (dois terços) dos Investidores, em Assembleia Geral;
- c) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei n.º 9.514/1997; e
- d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na cláusula 10.3, acima.

13.7. O Agente Fiduciário eleito em substituição nos termos do item 13.5, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

13.8. Os Investidores poderão nomear substituto provisório para o Agente Fiduciário nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta daqueles.

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ - RUA
DA QUITANDA 52 - 3.º AND. CENTRO/RJ
RICARDO V. MOUZINHO ANTUNES
2.º OFICIAL SUBSTITUTO

80 REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1310821

13.9. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Investidores e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com os Investidores, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberados em Assembleia Geral dos Investidores.

13.10. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário presumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Securitizadora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Securitizadora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Securitizadora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

13.11. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Investidores, comprometendo-se a tão somente agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Investidores. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Investidores a ele transmitidas conforme definidas pelos mesmos e reproduzidas perante a Securitizadora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Investidores. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 28 e dos artigos aplicáveis da Lei 6.404/76, estando este isento, sob qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

13.12. O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA CATORZE - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Caso seja verificada: (i) a insolvência da Securitizadora; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas no item 14.4, abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto no item 11.3, acima, deverá realizar imediata e transitariamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e Garantias, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia Geral dos Investidores venha a deliberar sobre tal liquidação.

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ - RUA
DA QUITANDA 52 - 3.º ANO - CENTRO/RJ
RICARDO V. MOUZINHO ANTUNES
2.º OFICIAL SUBSTITUTO

80 REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1310821

14.2. Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral dos Investidores, na forma estabelecida na Cláusula Catorze, abaixo, e na Lei 9.514/97.

14.3. A Assembleia Geral dos Investidores deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

14.4. Além da hipótese de insolvência da Securitizadora, a critério da Assembleia Geral dos Investidores, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não conforme itens 14.1 a 14.3, acima:

- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Securitizadora ou qualquer outro procedimento análogo, não elidido no prazo legal;
- b) inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal realizada pelo Agente Fiduciário;
- c) inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá na data do inadimplemento; OU
- d) liquidação, extinção ou dissolução da Securitizadora.

CLÁUSULA QUINZE - ASSEMBLEIA GERAL DOS INVESTIDORES

15.1. Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores.

15.2. A Assembleia Geral dos Investidores poderá ser convocada:

- a) pelo Agente Fiduciário;

RG

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ - RUA
DA QUITANDA 752 - 3.º AND. CENTRO/RJ
RICARDO V. MOUZIMHO ANTUNES
2.º OFICIAL SUBSTITUTO

80 REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1310821

- b) pela CVM;
- c) pela Securitizadora; ou
- d) por Investidores que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação.

15.3. A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- a) ao diretor-presidente ou diretor de relações com investidores da Securitizadora; ou
- b) ao Investidor eleito pelos demais Investidores; ou
- c) ao representante do Agente Fiduciário; ou
- d) à pessoa designada pela CVM.

15.3.1. A Assembleia Geral será convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo que o prazo de antecedência da primeira convocação será de 20 (vinte) dias, no jornal "O Dia - SP" e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Investidores que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto se quórum maior não for exigido pela legislação aplicável.

15.4. Sem prejuízo do disposto no item 15.6 abaixo, a Securitizadora e/ou os Investidores poderão convocar representantes da Securitizadora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

15.5. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

15.6. Para os fins deste Termo, as deliberações em Assembleia Geral serão tomadas por Investidores representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Investidores presentes, observado o disposto nas cláusulas 15.7 e 15.7.1, abaixo.

15.6.1. Cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos Parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei 6.404/76.

15.7. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral, CRI em circulação serão todos aqueles subscritos e integralizados, excluídos aqueles que a Securitizadora e a Cedente eventualmente possua em tesouraria.

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ - RUA
DA QUITANDA 52 - 3.º ANO - CENTRO/RJ
RICARDO V. MOUZINHO ANTUNES
2.º OFICIAL SUBSTITUTO

80 REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1310821
MICROFILME Nº

15.7.1. Também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral: (i) os votos em branco; e (ii) os votos dados por Investidores em conflito de interesses, notadamente com relação à Cedente, à Devedora, à Fiadora e/ou sociedades integrantes de seus respectivos grupos societários e econômicos.

15.8. As deliberações tomadas pelos Investidores, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Securitizadora, bem como obrigarão a todos os Investidores.

15.9. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Investidores que tenham direito de voto, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

CLÁUSULA DEZESSEIS - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

16.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Investidores e realização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, sendo que, caso não haja recursos para tanto no Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário solicitará a aprovação e o adiantamento dos recursos aos Investidores. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário poderá solicitar adiantamento aos Investidores;
- c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Securitizadora;

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ - RUA
DA QUITANDA 52 - 3.º AND. CENTRO/RJ
RICARDO V. MOUZINHO ANTUNES
2.º OFICIAL SUBSTITUTO

80 REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1310821

- d) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;
- e) as eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e suas Garantias;
- f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; ou (ii) sejam de responsabilidade da Cedente ou puderem ser a ele atribuídos como de sua responsabilidade; e
- g) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste Termo.

16.1.1 Quando as despesas realizadas pelo Agente Fiduciário não forem previamente aprovadas pela Emissora, o Agente Fiduciário fica desde já ciente e concorda que a Emissora reembolsará os montantes gastos de acordo com: (a) critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos pelo mercado em relações comerciais do gênero; e (b) a função fiduciária que lhe é inerente.

16.2. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514/97 e do item 9.5 deste Termo, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 16.1, acima, tais despesas serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

16.3. Observado o disposto nos itens 16.1 e 16.2, acima, são de responsabilidade dos Investidores:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 16.1, acima;

Handwritten signature or initials in the bottom right corner.

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ - RUA
DA QUITANDA 152 - 3.º AND. CENTRO/RJ
RICARDO V. MOUZINHO ANTUNES
2.º OFICIAL SUBSTITUTO

80 REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1310821

- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Investidores; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados no item 17.1, abaixo.

16.3.1. No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores, deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

16.3.2. Em razão do disposto na alínea “b” do item 16.3, acima, as despesas a serem incorridas pelos Investidores à Securitizadora, na defesa dos interesses dos Investidores, deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores.

16.4. As despesas de administração ordinária do Patrimônio Separado e os honorários do Agente Fiduciário previstas nos itens 13.4 e 13.4.5 deste Termo serão pagas pelo Patrimônio Separado.

CLÁUSULA DEZESSETE - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

17.1. Serão de responsabilidade dos Investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Investidores:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF:

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,50% (vinte e dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; (ii) 20% (vinte por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360

MG

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ - RUA
DA QUITANDA 52 - 3.º AND. CENTRO/RJ
RICARDO V. MOUZINHO ANTUNES
2.º OFICIAL SUBSTITUTO

80 REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1310821
MICROFILME Nº

(trezentos e sessenta) dias; (iii) 17,50% (dezesete inteiros e cinquenta centésimos por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) dias até 720 dias; e (iv) 15% (quinze por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 720 (setecentos e vinte) dias.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

Os investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ - RUA
DA QUITANDA 52 - 3.º AND. CENTRO/RJ
RICARDO V. MOUZINHO ANTUNES
2.º OFICIAL SUBSTITUTO

80 REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1310821

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15% (quinze por cento), ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, como a BM&FBOVESPA, são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (vinte por cento), em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento).

(ii) IOF:

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 2% (dois por cento), conforme alteração estabelecida pelo Decreto n.º 6.983/2009. Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários.

Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários registrados para negociação na BM&FBOVESPA, a retenção do imposto incidente sobre rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras titulares de contas individualizadas deve ser efetuada através do próprio sistema.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas

G
R

contas pela Securitizadora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção e o recolhimento do IRRF.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos Investidores e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro Dia Útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

(iii) Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS:

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: *(i)* a alíquota foi elevada para 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento); e *(ii)* o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS, pois de acordo com a Medida Provisória n.º 135, convertida na Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: *(i)* a alíquota foi elevada para 7,60% (sete inteiros e sessenta centésimos por cento); e *(ii)* o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto n.º 5.442/2005.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei n.º 9.718/1998 pela Lei n.º 11.941/2009, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal - STF.

M/G

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ - RUA
DA QUITANDA 52 - 3.º AND. CENTRO/RJ
RICARDO V. MOUZINHO ANTUNES
2.º OFICIAL SUBSTITUTO

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1310821
MICROFILME Nº

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Sobre os rendimentos auferidos por Investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de verificação da referida receita pelos Investidores em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

CLÁUSULA DEZOITO - PUBLICIDADE

18.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais, serão realizados mediante publicação de edital no jornal "O Dia - SP".

CLÁUSULA DEZENOVE - REGISTRO DO TERMO

19.1. O presente Termo será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei n.º 10.931/04.

CLÁUSULA VINTE - DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Sempre que solicitada pelos Investidores, a Securitizadora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários representados pela CCI vinculados pelo presente Termo.

20.2. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

G
M

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ - RUA
DA QUITANDA 52 - 3.º AND. CENTRO/RJ
RICARDO W. MOUZINHO ANTUNES
2.º OFICIAL SUBSTITUTO

80 REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1310821
MICROFILME Nº

20.3. A Securitizadora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo.

CLÁUSULA VINTE E UM - COMUNICAÇÕES

21.1. Todas as notificações, avisos ou comunicações exigidos neste Termo, ou dele decorrentes, serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por fax ou por telegrama ou, ainda, quando forem realizadas por correio eletrônico mediante o simples envio da mensagem eletrônica, nos endereços abaixo indicados. Os originais dos documentos enviados por fax deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) dias úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar à outra a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

Para a Securitizadora:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

At.: Sr. Fernando Pinilha Cruz

Endereço: Avenida Paulista, nº 1.374, 15º andar

São Paulo - SP

CEP: 01.310-916

E-mail: fernando.cruz@braziliansecurities.com.br e ri_bs@panamericano.com.br

Telefone: (11) 4081-4654

Fax: (11) 4081-4721

Website: www.bfre.com.br/braziliansecurities

Para o Agente Fiduciário:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida das Américas, n4.200, Bloco 04, Sala 514

At. Sr. Marco Aurélio Ferreira (Backoffice Financeiro) / Srtª. Nathalia Machado (Assuntos Jurídicos e Estruturação)

E-mail: backoffice@pentagonotrustee.com.br / juridico@pentagonotrustee.com.br

Website: www.pentagonotrustee.com.br Telefone.: (21) 3385-4565

Fax: (21) 3385-4046

CLÁUSULA VINTE E DOIS - RISCOS

22.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelos potenciais Investidores. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão

- a) Direitos dos Credores da Emissora: a presente Emissão tem como lastro Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis n.ºs 9.514/1997 e 10.931/2004 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001. A Medida Provisória n.º 2.158-35/2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.”

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores desses créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

- b) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão.

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ - RUA
DA QUITANDA 52 - 3.º AND. CENTRO/RJ
RICARDO V. MOUZINHO ANTUNES
2.º ORIGINAL SUBSTITUTO

80 REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1310321
MICROFILME Nº

Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e da Fiança, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos, relativos aos CRI, aos Investidores.

- c) Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A Emissora obteve seu registro de companhia aberta em 2007. A sua atuação como companhia securitizadora de emissões de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação à companhia aberta, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de CRI.
- d) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.
- e) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: os CRI poderão estar sujeito, na forma definida neste Termo, a eventos de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de re-investimento por parte dos Investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.
- f) Risco em Função da Dispensa de Registro: a oferta dos CRI, distribuída nos termos do artigo 6º da Instrução CVM n.º 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.
- g) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreado pelas CCI, que representam os Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora e/ou Fiadora da

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ - RUA
DA QUITANDA 752 - 3.º AND. CENTRO/RJ
RICARDO V. MOUZINHO ANTUNES
2.º OFICIAL SUBSTITUTO

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1310821
MICROFILME Nº

Locação, correspondente ao saldo do Contrato de Locação, que compreende atualização monetária e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos montantes devidos conforme o presente Termo depende do recebimento das quantias devidas em função do Contrato de Locação, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e/ou Fiadora da Locação, como aqueles descritos nesta cláusula poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI pela Devedora o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Investidores;

- h) Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação, liquidação ou amortização dos pagamentos: A ocorrência de eventos de pagamento voluntário antecipado pela Devedora da Locação; e/ou de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Locação e Contrato de Cessão e demais Documentos da Operação, acarretará o pré-pagamento dos Créditos Imobiliários e, por consequência, poderá acarretar o pré-pagamento parcial ou total dos CRI.
- i) Risco de Crédito da Devedora: o risco de crédito desta Operação encontra-se concentrado na Devedora e na Fiadora. Desta forma, a capacidade de pagamento do CRI está na capacidade da Devedora e da Fiadora de cumprir com suas obrigações previstas no Contrato de Locação e no Contrato de Cessão. O descumprimento, pela Devedora e/ou Fiadora, da obrigação de pagar as parcelas devidas em razão do Contrato de Locação e obrigações do Contrato de Cessão, implica o descumprimento do pagamento do CRI, observando-se, contudo, a existência das Garantias outorgadas e vinculadas aos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

- j) Risco do quorum de deliberação em Assembleia Geral: As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas respeitando os quoruns específicos estabelecidos no presente Termo. O Investidor de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável.
- k) Restrição à Negociação Baixa Liquidez no Mercado Secundário: Nos termos do artigo 13 da Instrução CVM n.º 476, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário após o decurso do prazo de 90 (noventa) dias contados da data de sua subscrição pelos seus respectivos Investidores. Adicionalmente, o atual mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Investidor poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.
- l) Risco de desapropriação e Sinistro do Imóvel: poderá haver, no decorrer da Emissão, por decisão unilateral do poder público, a desapropriação parcial ou total do Imóvel objeto de Alienação Fiduciária de Imóvel para fins de utilidade pública. Nestes casos, e depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a contestação judicial, os recursos decorrentes da indenização do Poder Público serão os únicos disponíveis à Emissora, que não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores. No caso de sinistro envolvendo a integridade física do Imóvel, os recursos obtidos pela cobertura de seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora responsável, nos termos da apólice exigida, observado que tais recursos serão aplicados na reconstrução do Imóvel.
- m) Risco de Desvalorização do Imóvel: O Imóvel, cuja propriedade foi alienada fiduciariamente à Emissora, como garantia dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, poderão, por qualquer razão, sofrer desvalorização ao longo do prazo da operação, de modo que, em caso de execução da Alienação Fiduciária de Imóvel, os valores obtidos não sejam suficientes para o adimplemento do CRI, mesmo em decorrência da Razão de Garantia prevista na Alienação Fiduciária de Imóvel, por meio da qual os valores de liquidação forçada dos Imóveis deverá corresponder, a todo e qualquer momento, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, a 120% (cento e vinte por cento) do saldo devedor atualizado das Obrigações Garantidas.

- n) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: a elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos Investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.
- o) Risco de pré-pagamento poderá afetar adversamente a rentabilidade: A efetivação de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de re-investimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.
- p) Fatores relativos a alterações na legislação tributária aplicável aos CRI: Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país estão isentos de IRRF - Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, ou ainda interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Investidores a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.
- q) Capacidade da Devedora, Fiadora da Locação, Cedente e/ou da Fiadora de honrar suas obrigações: A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora, Fiadora, Fiadora da Locação e/ou Cedente de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão de CRI realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora, Fiadora da Locação, Fiadora e/ou Cedente poderá comprometer a capacidade da Devedora, Fiadora da Locação, Fiadora e/ou Cedente de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou demais obrigações previstas nos Documentos da Operação, conforme o caso.
- r) Risco de não formalização das garantias: Nos termos dos artigos 127, inciso I, e 129, 3º, da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, o Contrato de Cessão e a Fiança, respectivamente, deverão ser registrados no Cartório de Títulos e Documentos competente para a prova das obrigações decorrentes de tais instrumentos e/ou para fins de eficácia perante terceiros, conforme o caso. Ademais, a Alienação Fiduciária também deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, nos

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ - RUA
DA QUITANDA 52 - 3.º AND. - CENTRO/RJ
RICARDO V. MOUZINHO ANTUNES
2.º OFICIAL SUBSTITUTO

80 REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1310821
MICROFILME Nº

termos no artigo 1.492 do Código Civil. Desta forma, caso haja a subscrição dos CRI sem que tenham ocorridos tais registros, os Investidores assumirão o risco de que eventual execução dessas garantias e das obrigações decorrentes de tais instrumentos poderão ser prejudicadas por eventual falta de registro.

- s) Risco de Constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel: a Alienação Fiduciária de Imóvel outorgada pela Devedora em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI está sujeita, para a sua devida constituição, ao registro perante o(s) Ofício(s) de Registro de Imóveis competente(s), nos termos do artigo 23 da Lei n.º 9.514/97. Tendo em vista o caráter de “operação estruturada” da Emissão, não há garantia de que, na data de emissão do CRI e sua efetiva liquidação, a Alienação Fiduciária de Imóvel já tenha sido devidamente registrada ou que eventuais exigências do(s) Serviço(s) de Registro de Imóveis para o registro e constituição da propriedade fiduciária tenham sido ou possam ser atendidas, tampouco que outros obstáculos impostos por autoridades competentes possam ser superados e permitir o registro e constituição da Garantia.
- t) Risco relativo à não existência de garantia da eliminação de Riscos: a realização de investimentos no CRI desta Emissão expõe os Investidores aos riscos a que a Devedora está sujeita, os quais poderão acarretar perdas para os Investidores. Embora a Emissora mantenha sistema de acompanhamento de adimplência dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para os Investidores.
- u) Risco de Integralização dos CRI com Ágio: Os CRI poderão ser integralizados pelos Investidores com ágio e, em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na amortização ou liquidação antecipada dos CRI, nos termos previstos neste Termo, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Investidores.
- v) Risco de Auditoria Legal: A auditoria legal realizada por escritório especializado limitou-se à análise da conformidade da estrutura da operação e poderes das partes de forma a atestar a validade dos Documentos da Operação, bem como à análise dos Imóveis objeto da Operação, não tendo sido realizada qualquer verificação da

situação jurídica da Devedora, da Cedente e/ou da Fiadora, sendo que foi apresentado o balanço auditado da empresa com um provisionamento de aproximadamente R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais).

- w) Risco de Estrutura: A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados por meio de contratos tendo por diretrizes a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.
- x) Risco de Aquisição Compulsória em caso de reorganização societária envolvendo a Devedora: Caso ocorra a cisão, fusão, incorporação ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, que implique, direta ou indiretamente, na alteração do atual bloco de controle, salvo em caso de expressa concordância pelos Investidores, caso em que a Operação será objeto de reavaliação pela Agência de Rating, nos termos da cláusula 1.8.3 do Contrato de Cessão, a Fiadora (em razão da vedação existente à Cedente, nos termos do inciso “iv”) do art. 35 da Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada), ficará obrigada a, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar da data da respectiva notificação de Resolução da Cessão, adquirir a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, pagando à Cessionária o saldo devedor atualizado da CCI, trazido a valor presente, descontado à taxa de 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, sem prejuízo da cobrança das demais multas, penalidades e encargos previstas neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, nos termos da alínea “(xvi)” da cláusula 1.8 e cláusula 1.9 do Contrato de Cessão.
- y) Risco de eventual rebaixamento na classificação de risco da Oferta: Eventualmente a nota atribuída pela Agência de Rating contratada para a Operação poderá ser rebaixada. Caso a nota por ela atribuída venha, a qualquer tempo, a ser inferior a “BBB+”, poderá ser configurado como evento de Resolução da Cessão, acarretando a obrigação de Aquisição Compulsória.
- z) Risco de não-atendimento de condições legais: A falta do atendimento de condições previstas em lei e em outras normas aplicáveis para a completa e integral formalização das operações contempladas nos Documentos da Operação, incluindo a

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ - RUA
DA QUITANDA, 52 - 3.º AND. CENTRO/RJ
RICARDO V. MOUZINHO ANTUNES
2.º OFICIAL SUBSTITUTO

8.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1310821

ausência de notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários, pode limitar a sua eficácia em relação às partes envolvidas e/ou a terceiros.

- aa) Possibilidade de Aditivo do Lastro: O Contrato de Locação, nos termos de sua Cláusula Sétima, poderá, eventualmente, ser aditado pelas partes contratantes, caso a Devedora deseje efetuar quaisquer construções ou benfeitorias no Imóvel, desde que aprovado pela Emissora, em razão dos investimentos a serem eventualmente efetuados pela Emissora visando à expansão do Imóvel de acordo com as necessidades da Devedora.
- bb) Demais Riscos: Os CRI estão sujeito às variações e condições dos mercados de atuação da Cedente, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLÁUSULA VINTE E TRÊS - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

23.1 Classificação de Risco: Os CRI foram objeto de análise de classificação de risco pela Agência de *Rating* no momento da emissão, sendo atribuída a nota preliminar "A".

23.1.1. O relatório completo será disponibilizado ao Agente Fiduciário e estará disponível nos *sites* da Securitizadora e da Agência de *Rating*.

23.1.2. O relatório de classificação de risco será atualizado semestralmente no curso desta Emissão.

CLÁUSULA VINTE E QUATRO - FORO

24.1 Os termos e condições deste Termo devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

24.2. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas ou fundadas neste Termo, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

-1 ABR 1073009

ARQUIVADA CÓPIA EM MICROFILME
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1310821

O presente Termo é firmado em 2 (duas) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 14 de dezembro de 2012.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Securizadora

Nome:
Cargo: Fernando P. Cruz
Diretor

Nome: Monica Miuki Fujii
Cargo:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Agente Fiduciário

Nome: NATHANIA MACHADO LOUREIRO
Cargo: DIRETORA



TESTEMUNHAS:

Nome: Giovanna Zoppi Scallei
RG nº: RG: 43451011
CPF/MF nº: CPF: 326.613.258-08

Nome: Karine S. Bincoletto
RG nº: CPF 350.460.308-96
CPF/MF nº: RG 33.317.575-X

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Rua da Quitanda, 52/3.º and.-Centro - Rio de Janeiro - RJ
Registrado, digitalizado e microfilmado sob o número de protocolo e data apostos mecanicamente. O QUE CERTIFICO

Bel. RAULITO ALVES DA SILVA - Oficial Titular
 Miriam Sant'Ana Castelpoggi - 1.º Oficial Substituta
 Ricardo V. Mouzinho Antunes - 2.º Oficial Substituto

(Anexo I ao Termo de Securitização da Termo de Securitização da 290ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização datado de 14 de dezembro de 2012)

ANEXO I - CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários são uma fração dos créditos originados do Contrato de Locação, que tem por objeto a locação dos Imóveis pela Cedente à Devedora. Os Créditos Imobiliários são representados pela CCI nº DLD001, série única, emitida pela Cedente com valor nominal correspondente, na Data de Emissão, a R\$ 75.917.299,57 (setenta e cinco milhões, novecentos e dezessete mil, duzentos e vinte e nove reais e cinquenta e sete centavos), equivalente à fração correspondente a 120 (cento e vinte) das 180 (cento e oitenta) parcelas dos Créditos Locatícios, ou seja, as prestações mensais devidas pela Devedora a título de aluguel dos Imóveis, nos termos do Contrato de Locação.

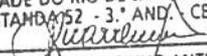
Prazos e Datas de Vencimento: O prazo dos Créditos Imobiliários é de 120 (cento e vinte) meses contados da Data de Emissão. Os Créditos Imobiliários correspondem a 120 (cento e vinte) parcelas mensais da locação dos Imóveis, multiplicadas por 100% (cem por cento) cada uma, com vencimento conforme descrito na Escritura de Emissão da CCI. As parcelas dos Créditos Imobiliários serão pagas em periodicidade mensal pela Devedora nas datas de vencimento previstas no Contrato de Locação.

Encargos Moratórios: Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários são aqueles discriminados no Contrato de Locação, incluindo, mas não se limitando à (i) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso dos Créditos Imobiliários, multa essa a ser paga em moeda corrente nacional; e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração pelos dias de atraso, valor este que seja atualizado monetariamente pela variação do IPCA/IBGE.

Taxa de Juros Remuneratórios: não aplicável.

Atualização Monetária: Os Créditos Imobiliários serão atualizados anualmente, ou pela menor periodicidade permitida em lei, a partir da data ou termo de início indicado no Contrato de Locação, pela variação acumulada do IPCA/IBGE. Se o IPCA/IBGE for extinto ou considerado legalmente inaplicável, os Créditos Imobiliários passarão automaticamente a ser corrigidos pelo índice que vier a substituí-lo, ou, subsidiariamente, pelo IGP-M/FGV.

Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: Os imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários correspondem aos Imóveis descritos no Anexo V à este Termo.

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ - RUA
DA QUITANDA 52 - 3.º AND. CENTRO/RJ

RICARDO V. MOUZINHO ANTUNES
2.º OFICIAL SUBSTITUTO

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1310821
MICROFILME Nº



Garantias: Em garantia das Obrigações Garantidas, foram constituídas a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Fiança, a Fiança na Locação, o Fundo de Reserva e o Seguro dos Imóveis.

(Anexo II ao Termo de Securitização da Termo de Securitização da 290ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização datado de 14 de dezembro de 2012)

ANEXO II - FLUXO DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

| Nº ORDEM | DATA DE PAGAMENTO | PARCELA BRUTA | JUROS | AMORTIZAÇÃO | SALDO DEVEDOR | TAXA DE AMORTIZAÇÃO (TA) |
|----------|-------------------|---------------|------------|-------------|---------------|--------------------------|
| 0 | 14/12/12 | - - - | - - - | - - - | 75.917.299,57 | - - - |
| 1 | 23/01/13 | 900.000,00 | 612.500,85 | 287.499,15 | 75.629.800,42 | 0,37870044400% |
| 2 | 22/02/13 | 900.000,00 | 457.176,02 | 442.823,98 | 75.186.976,44 | 0,58551520600% |
| 3 | 22/03/13 | 900.000,00 | 424.113,94 | 475.886,06 | 74.711.090,38 | 0,63293681600% |
| 4 | 24/04/13 | 900.000,00 | 496.934,62 | 403.065,38 | 74.308.025,00 | 0,53949872900% |
| 5 | 22/05/13 | 900.000,00 | 419.155,96 | 480.844,04 | 73.827.180,96 | 0,64709570100% |
| 6 | 24/06/13 | 900.000,00 | 491.055,37 | 408.944,63 | 73.418.236,33 | 0,55392150700% |
| 7 | 24/07/13 | 900.000,00 | 443.807,29 | 456.192,71 | 72.962.043,62 | 0,62136157300% |
| 8 | 22/08/13 | 900.000,00 | 426.305,11 | 473.694,89 | 72.488.348,73 | 0,64923468000% |
| 9 | 24/09/13 | 900.000,00 | 482.150,24 | 417.849,76 | 72.070.498,97 | 0,57643714000% |
| 10 | 23/10/13 | 900.000,00 | 421.095,96 | 478.904,04 | 71.591.594,93 | 0,66449385600% |
| 11 | 22/11/13 | 900.000,00 | 432.765,39 | 467.234,61 | 71.124.360,32 | 0,65263891300% |
| 12 | 24/12/13 | 863.844,49 | 458.695,94 | 405.148,56 | 70.719.211,76 | 0,56963402600% |
| 13 | 22/01/14 | 900.000,00 | 413.200,61 | 486.799,39 | 70.232.412,38 | 0,68835521900% |
| 14 | 24/02/14 | 900.000,00 | 467.145,06 | 432.854,94 | 69.799.557,44 | 0,61631791300% |
| 15 | 24/03/14 | 900.000,00 | 393.724,65 | 506.275,35 | 69.293.282,09 | 0,72532745600% |
| 16 | 24/04/14 | 900.000,00 | 432.878,18 | 467.121,82 | 68.826.160,27 | 0,67412280600% |
| 17 | 22/05/14 | 900.000,00 | 388.233,92 | 511.766,08 | 68.314.394,18 | 0,74356332100% |
| 18 | 24/06/14 | 900.000,00 | 454.387,52 | 445.612,48 | 67.868.781,71 | 0,65229660900% |
| 19 | 23/07/14 | 900.000,00 | 396.546,03 | 503.453,97 | 67.365.327,73 | 0,74180493800% |
| 20 | 22/08/14 | 900.000,00 | 407.217,95 | 492.782,05 | 66.872.545,68 | 0,73150694400% |
| 21 | 24/09/14 | 900.000,00 | 444.797,19 | 455.202,81 | 66.417.342,87 | 0,68070208500% |
| 22 | 22/10/14 | 900.000,00 | 374.646,28 | 525.353,72 | 65.891.989,15 | 0,79098875900% |
| 23 | 24/11/14 | 900.000,00 | 438.275,10 | 461.724,90 | 65.430.264,25 | 0,70072995000% |
| 24 | 24/12/14 | 863.844,49 | 395.520,65 | 468.323,85 | 64.961.940,40 | 0,71576028500% |
| 25 | 22/01/15 | 900.000,00 | 379.561,83 | 520.438,17 | 64.441.502,24 | 0,80114319600% |
| 26 | 24/02/15 | 900.000,00 | 428.627,30 | 471.372,70 | 63.970.129,54 | 0,73147378600% |
| 27 | 24/03/15 | 900.000,00 | 360.842,07 | 539.157,93 | 63.430.971,61 | 0,84282763900% |

| | | | | | | |
|----|----------|------------|------------|------------|---------------|----------------|
| 28 | 23/04/15 | 900.000,00 | 383.435,09 | 516.564,91 | 62.914.406,69 | 0,81437332800% |
| 29 | 22/05/15 | 900.000,00 | 367.598,43 | 532.401,57 | 62.382.005,13 | 0,84623156000% |
| 30 | 24/06/15 | 900.000,00 | 414.928,73 | 485.071,27 | 61.896.933,86 | 0,77758204400% |
| 31 | 22/07/15 | 900.000,00 | 349.147,61 | 550.852,39 | 61.346.081,46 | 0,88995102000% |
| 32 | 24/08/15 | 900.000,00 | 408.038,37 | 491.961,63 | 60.854.119,83 | 0,80194467000% |
| 33 | 23/09/15 | 900.000,00 | 367.858,23 | 532.141,77 | 60.321.978,06 | 0,87445480400% |
| 34 | 22/10/15 | 900.000,00 | 352.451,30 | 547.548,70 | 59.774.429,36 | 0,90771011300% |
| 35 | 24/11/15 | 900.000,00 | 397.584,66 | 502.415,34 | 59.272.014,02 | 0,84051884600% |
| 36 | 23/12/15 | 863.844,49 | 346.316,54 | 517.527,95 | 58.754.486,06 | 0,87314049200% |
| 37 | 22/01/16 | 900.000,00 | 355.166,11 | 544.833,89 | 58.209.652,17 | 0,92730602700% |
| 38 | 24/02/16 | 900.000,00 | 387.176,67 | 512.823,33 | 57.696.828,84 | 0,88099363300% |
| 39 | 23/03/16 | 900.000,00 | 325.455,70 | 574.544,30 | 57.122.284,54 | 0,99579875700% |
| 40 | 25/04/16 | 900.000,00 | 379.944,13 | 520.055,87 | 56.602.228,67 | 0,91042553600% |
| 41 | 24/05/16 | 900.000,00 | 330.717,43 | 569.282,57 | 56.032.946,10 | 1,00575999700% |
| 42 | 22/06/16 | 900.000,00 | 327.391,20 | 572.608,80 | 55.460.337,30 | 1,02191449300% |
| 43 | 22/07/16 | 900.000,00 | 335.253,25 | 564.746,75 | 54.895.590,55 | 1,01828943100% |
| 44 | 24/08/16 | 900.000,00 | 365.133,46 | 534.866,54 | 54.360.724,01 | 0,97433424100% |
| 45 | 22/09/16 | 900.000,00 | 317.620,69 | 582.379,31 | 53.778.344,70 | 1,07132368800% |
| 46 | 24/10/16 | 900.000,00 | 346.827,84 | 553.172,16 | 53.225.172,54 | 1,02861507600% |
| 47 | 23/11/16 | 900.000,00 | 321.741,86 | 578.258,14 | 52.646.914,39 | 1,08643732900% |
| 48 | 22/12/16 | 863.844,49 | 307.607,18 | 556.237,31 | 52.090.677,08 | 1,05654304400% |
| 49 | 24/01/17 | 900.000,00 | 346.476,82 | 553.523,18 | 51.537.153,89 | 1,06261468600% |
| 50 | 22/02/17 | 900.000,00 | 301.123,04 | 598.876,96 | 50.938.276,93 | 1,16202956400% |
| 51 | 22/03/17 | 900.000,00 | 287.332,12 | 612.667,88 | 50.325.609,05 | 1,20276521600% |
| 52 | 25/04/17 | 900.000,00 | 344.914,82 | 555.085,18 | 49.770.523,87 | 1,10298751500% |
| 53 | 24/05/17 | 900.000,00 | 290.800,91 | 609.199,09 | 49.161.324,78 | 1,22401583000% |
| 54 | 22/06/17 | 900.000,00 | 287.241,46 | 612.758,54 | 48.548.566,24 | 1,24642397800% |
| 55 | 24/07/17 | 900.000,00 | 313.099,90 | 586.900,10 | 47.961.666,14 | 1,20889275700% |
| 56 | 23/08/17 | 900.000,00 | 289.924,39 | 610.075,61 | 47.351.590,52 | 1,27200671300% |
| 57 | 22/09/17 | 900.000,00 | 286.236,53 | 613.763,47 | 46.737.827,05 | 1,29618343100% |
| 58 | 24/10/17 | 900.000,00 | 301.422,06 | 598.577,94 | 46.139.249,11 | 1,28071409400% |
| 59 | 22/11/17 | 900.000,00 | 269.583,97 | 630.416,03 | 45.508.833,09 | 1,36633352000% |
| 60 | 22/12/17 | 863.844,49 | 275.097,21 | 588.747,28 | 44.920.085,80 | 1,29369892300% |
| 61 | 24/01/18 | 900.000,00 | 298.782,22 | 601.217,78 | 44.318.868,03 | 1,33841636000% |
| 62 | 22/02/18 | 900.000,00 | 258.947,79 | 641.052,21 | 43.677.815,81 | 1,44645438700% |
| 63 | 22/03/18 | 900.000,00 | 246.377,39 | 653.622,61 | 43.024.193,20 | 1,49646359600% |
| 64 | 24/04/18 | 900.000,00 | 286.171,85 | 613.828,15 | 42.410.365,05 | 1,42670461400% |

| | | | | | | |
|-----|----------|------------|------------|------------|---------------|----------------|
| 65 | 23/05/18 | 900.000,00 | 247.796,72 | 652.203,28 | 41.758.161,77 | 1,53783933700% |
| 66 | 22/06/18 | 900.000,00 | 252.424,71 | 647.575,29 | 41.110.586,48 | 1,55077538600% |
| 67 | 24/07/18 | 900.000,00 | 265.130,81 | 634.869,19 | 40.475.717,28 | 1,54429612600% |
| 68 | 22/08/18 | 900.000,00 | 236.492,90 | 663.507,10 | 39.812.210,18 | 1,63927200600% |
| 69 | 24/09/18 | 900.000,00 | 264.807,61 | 635.192,39 | 39.177.017,79 | 1,59547130200% |
| 70 | 24/10/18 | 900.000,00 | 236.821,90 | 663.178,10 | 38.513.839,69 | 1,69277330900% |
| 71 | 22/11/18 | 900.000,00 | 225.029,97 | 674.970,03 | 37.838.869,66 | 1,75253891400% |
| 72 | 24/12/18 | 863.844,49 | 244.030,82 | 619.813,68 | 37.219.055,99 | 1,63803433400% |
| 73 | 23/01/19 | 900.000,00 | 224.986,18 | 675.013,82 | 36.544.042,17 | 1,81362424000% |
| 74 | 22/02/19 | 900.000,00 | 220.905,77 | 679.094,23 | 35.864.947,94 | 1,85828984600% |
| 75 | 22/03/19 | 900.000,00 | 202.306,64 | 697.693,36 | 35.167.254,58 | 1,94533493100% |
| 76 | 24/04/19 | 900.000,00 | 233.912,07 | 666.087,93 | 34.501.166,66 | 1,89405722100% |
| 77 | 22/05/19 | 900.000,00 | 194.613,84 | 705.386,16 | 33.795.780,49 | 2,04452843900% |
| 78 | 25/06/19 | 900.000,00 | 231.624,92 | 668.375,08 | 33.127.405,42 | 1,97768794200% |
| 79 | 24/07/19 | 900.000,00 | 193.557,93 | 706.442,07 | 32.420.963,35 | 2,13250044900% |
| 80 | 22/08/19 | 900.000,00 | 189.430,31 | 710.569,69 | 31.710.393,65 | 2,19169827000% |
| 81 | 24/09/19 | 900.000,00 | 210.919,05 | 689.080,95 | 31.021.312,70 | 2,17304444700% |
| 82 | 23/10/19 | 900.000,00 | 181.252,38 | 718.747,62 | 30.302.565,09 | 2,31694779000% |
| 83 | 22/11/19 | 900.000,00 | 183.176,55 | 716.823,45 | 29.585.741,64 | 2,36555369600% |
| 84 | 24/12/19 | 863.844,49 | 190.804,66 | 673.039,83 | 28.912.701,80 | 2,27487903100% |
| 85 | 22/01/20 | 900.000,00 | 168.932,12 | 731.067,88 | 28.181.633,92 | 2,52853533900% |
| 86 | 26/02/20 | 900.000,00 | 198.848,26 | 701.151,74 | 27.480.482,18 | 2,48797406700% |
| 87 | 24/03/20 | 900.000,00 | 149.460,46 | 750.539,54 | 26.729.942,64 | 2,73117310400% |
| 88 | 23/04/20 | 900.000,00 | 161.580,34 | 738.419,66 | 25.991.522,98 | 2,76251869200% |
| 89 | 22/05/20 | 900.000,00 | 151.864,15 | 748.135,85 | 25.243.387,13 | 2,87838402700% |
| 90 | 24/06/20 | 900.000,00 | 167.904,29 | 732.095,71 | 24.511.291,43 | 2,90014847000% |
| 91 | 22/07/20 | 900.000,00 | 138.263,05 | 761.736,95 | 23.749.554,47 | 3,10769815900% |
| 92 | 24/08/20 | 900.000,00 | 157.968,19 | 742.031,81 | 23.007.522,66 | 3,12440307200% |
| 93 | 23/09/20 | 900.000,00 | 139.078,61 | 760.921,39 | 22.246.601,27 | 3,30727214800% |
| 94 | 22/10/20 | 900.000,00 | 129.983,20 | 770.016,80 | 21.476.584,47 | 3,46127838600% |
| 95 | 24/11/20 | 900.000,00 | 142.849,72 | 757.150,28 | 20.719.434,19 | 3,52546878100% |
| 96 | 23/12/20 | 863.844,49 | 121.060,21 | 742.784,28 | 19.976.649,91 | 3,58496410700% |
| 97 | 22/01/21 | 900.000,00 | 120.757,23 | 779.242,77 | 19.197.407,14 | 3,90076801000% |
| 98 | 24/02/21 | 900.000,00 | 127.689,96 | 772.310,04 | 18.425.097,10 | 4,02299140700% |
| 99 | 24/03/21 | 900.000,00 | 103.932,10 | 796.067,90 | 17.629.029,21 | 4,32056282800% |
| 100 | 23/04/21 | 900.000,00 | 106.566,05 | 793.433,95 | 16.835.595,26 | 4,50072398800% |
| 101 | 24/05/21 | 900.000,00 | 105.172,70 | 794.827,30 | 16.040.767,97 | 4,72111192500% |



| | | | | | | |
|-----|----------|------------|-----------|------------|---------------|------------------|
| 102 | 23/06/21 | 900.000,00 | 96.965,14 | 803.034,86 | 15.237.733,11 | 5,00621203800% |
| 103 | 22/07/21 | 900.000,00 | 89.031,55 | 810.968,45 | 14.426.764,65 | 5,32210696300% |
| 104 | 24/08/21 | 900.000,00 | 95.958,43 | 804.041,57 | 13.622.723,08 | 5,57326324800% |
| 105 | 22/09/21 | 900.000,00 | 79.595,31 | 820.404,69 | 12.802.318,39 | 6,02232523900% |
| 106 | 22/10/21 | 900.000,00 | 77.388,98 | 822.611,02 | 11.979.707,37 | 6,42548480000% |
| 107 | 24/11/21 | 900.000,00 | 79.682,03 | 820.317,97 | 11.159.389,40 | 6,84756267800% |
| 108 | 22/12/21 | 863.844,49 | 62.947,77 | 800.896,72 | 10.358.492,68 | 7,17688659200% |
| 109 | 24/01/22 | 900.000,00 | 68.898,65 | 831.101,35 | 9.527.391,33 | 8,02338112000% |
| 110 | 23/02/22 | 900.000,00 | 57.592,31 | 842.407,69 | 8.684.983,64 | 8,84195538800% |
| 111 | 23/03/22 | 900.000,00 | 48.990,17 | 851.009,83 | 7.833.973,81 | 9,79863482100% |
| 112 | 25/04/22 | 900.000,00 | 52.107,03 | 847.892,97 | 6.986.080,83 | 10,82328067700% |
| 113 | 24/05/22 | 900.000,00 | 40.818,51 | 859.181,49 | 6.126.899,35 | 12,29847620800% |
| 114 | 22/06/22 | 900.000,00 | 35.798,46 | 864.201,54 | 5.262.697,80 | 14,10503903300% |
| 115 | 22/07/22 | 900.000,00 | 31.812,58 | 868.187,42 | 4.394.510,38 | 16,49700307400% |
| 116 | 24/08/22 | 900.000,00 | 29.229,72 | 870.770,28 | 3.523.740,10 | 19,81495554700% |
| 117 | 22/09/22 | 900.000,00 | 20.588,63 | 879.411,37 | 2.644.328,73 | 24,95676030300% |
| 118 | 24/10/22 | 900.000,00 | 17.053,83 | 882.946,17 | 1.761.382,56 | 33,39018170400% |
| 119 | 23/11/22 | 900.000,00 | 10.647,41 | 889.352,59 | 872.029,98 | 50,49173321300% |
| 120 | 22/12/22 | 877.126,18 | 5.095,13 | 872.029,98 | - | 100,00000000000% |



(Anexo III ao Termo de Securitização da Termo de Securitização da 290ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização datado de 14 de dezembro de 2012)

ANEXO III - DECLARAÇÕES

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414

PETRA - PERSONAL TRADER CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Rua Pasteur, 463 - 11º andar, Município de Curitiba, Estado do Paraná, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.317.692/0001-94, (doravante denominado "Coordenador Líder"), na qualidade de Coordenador Líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 290ª série da 1ª emissão ("Emissão"), em que a **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.374, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 03.767.538/0001-14 (doravante denominada simplesmente "Securizadora") atua na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, que serão objeto de oferta pública de distribuição e a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, bloco 4, sala 514, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2.004, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Securizadora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão e no prospecto da Oferta Públicas dos CRI.

São Paulo, 14 de dezembro de 2012.


PETRA - PERSONAL TRADER CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Coordenador Líder

Ricardo Binelli
RG: 820.690.30
CPF: 133.349.478-99

Nome:
Cargo:

(Anexo IV ao Termo de Securitização da Termo de Securitização da 290ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização datado de 14 de dezembro de 2012)

ANEXO IV - DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, bloco 4, sala 514, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada por seus representantes legais ao final assinados, na qualidade de INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE, DECLARA à BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (“Securizadora”), para os fins do Parágrafo Único do Artigo 23 da Lei 10.931/04, que: (i) nos foi entregue para custódia, em via original, a Escritura de Emissão de CCI, pela qual foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário nº DLD001, série única, celebrada com TAG TREVISÓ - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, Fundo de Investimento Imobiliário, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 151, 19º andar (parte) inscrito no CNPJ/MF sob nº13.703.596/0001-38 (respectivamente, “CCI” e “Cedente”), para representar os Créditos Imobiliários ali discriminados, vinculada à emissão do Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI; e (ii) a via original do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 290ª série da 1ª emissão de CRI da Securizadora (“Termo de Securitização”) já se encontra devidamente registrado nesta Instituição Custodiante, sendo nesta hipótese tal registro considerado para fins do Parágrafo Único do Artigo 23 da Lei 10.931/04 na forma do regime fiduciário instituído pela Securizadora, conforme cláusula 12.1 do Termo de Securitização, a que estão afetados, sob a forma de patrimônio separado, os Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreia o CRI, as Garantias e a Conta Centralizadora.

Rio de Janeiro, RJ, 14 de dezembro de 2012.


PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Instituição Custodiante

G
M

(Anexo V ao Termo de Securitização da Termo de Securitização da 290ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização datado de 14 de dezembro de 2012)

ANEXO V - IMÓVEIS

IMÓVEL - LOJA PRINCESA ISABEL: Avenida Princesa Isabel, 478, Centro, Vitória - ES.

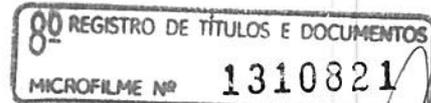
DESCRIÇÃO: Imóvel situado na Avenida Princesa Isabel, 478, Centro. Vitória - ES, caracterizado pela matrícula de nº 10.617, do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona em Vitória - ES.

BENFEITORIAS:

Prédio Comercial

| | | | | | |
|-----------------------|---|--|-------------|---------|-------|
| Estrutura: | Concreto armado | Tipo: | Loja | Padrão: | Médio |
| Fechamento Lateral: | Alvenaria | | | | |
| Revestimento externo: | Revestimento em massa com pintura à base de látex | Pé direito Livre: | 2,4 a 4,2 m | | |
| Cobertura: | Telhas tipo "W" de fibro cimento sobre laje | | | | |
| Idade/Conservação: | 35/ regular | Pavimentos: | 05 | | |
| Dependências: | Subsolo - Estacionamento / Térreo - Loja / Jirau - Vestiários e Sanitários / 1º Andar - Depósito / 2º Andar - Vago | | | | |
| Construções de Apoio: | | | | | |
| Área Construída: | 13.497,61 m ² informado no Cadastro Municipal / Segundo informações da área de expansão da Dadalto, cada pavimneto possui 2.706 m ² , que totalizaria 10.820 m ² que somado a cobertura e Jirau devem se aproximar da área de 13.497,61 m ² . | | | | |
| Acabamentos internos: | Pisos | Paviflex no térreo, granilite no 1º andar e concreto aparente no 2º andar e subsolo / nas áreas frias cerâmica | | | |
| | Paredes | Pintura látex sobre massa | | | |
| | Teto: | Forro de gesso no térreo e 1º andar / nos demais pisos laje aparente | | | |

[Handwritten signature]



IMÓVEL - SEDE: Avenida Presidente Florentino ÁVIDOS, 269, Centro. Vitória - ES.

DESCRIÇÃO: Imóvel situado na Avenida Presidente Florentino ÁVIDOS, 269, Centro. Vitória - ES, caracterizado pela matrícula de nº 1.788, do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona em Vitória - ES.

BENFEITORIAS:

Prédio Comercial

| | | | | | |
|-----------------------|--|--|--------------------|-------------|-------|
| Estrutura: | Concreto armado | Tipo: | Loja / Escritórios | Padrão: | Médio |
| Fechamento Lateral: | Alvenaria | | | | |
| Revestimento externo: | Revestimento em massa com pintura à base de látex | | Pé direito Livre: | 2,4 a 6,0 m | |
| Cobertura: | - | | | | |
| Idade/Conservação: | 30/ regular | | Pavimentos: | 04 | |
| Dependências: | Térreo - Loja / Intermediário - Administração / 1º Andar - Administração / 2º Andar - Administração | | | | |
| Construções: | Não recebemos plantas ou tabelas de áreas dos imóveis, mas apenas a informações que a área total construída é de 8.400 m². | | | | |
| Área Construída: | 8.400 m² | | | | |
| Acabamentos internos: | Pisos | Porcelanato na área de loja e carpete e cerâmica nas áreas administrativas / concreto nas áreas de depósitos | | | |
| | Paredes | Pintura látex sobre massa | | | |
| | Teto: | Forro de gesso corrido. | | | |

G
M

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ - RUA
DA QUITANDA 52 - 3.º AND. CENTRO/RJ
Ricardo A. Mouzinho Antunes
RICARDO A. MOUZINHO ANTUNES
2.º OFICIAL SUBSTITUTO

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1310321

IMÓVEL - LOJA GLÓRIA: Avenida Carlos Lindenberg, 425, Bairro da Glória. Vila Velha - ES

DESCRIÇÃO: Imóvel situado na Avenida Lindenberg, 425, Bairro da Glória, Vila Velha - ES, caracterizado pela matrícula de n 54.515, 1º Ofício, 1º Zona de Vila Velha - ES.

BENFEITORIAS:

Prédio Comercial

| | | | | | |
|-----------------------|---|-----------------------------------|-------------|---------|-------|
| Estrutura: | Concreto armado | Tipo: | Loja | Padrão: | Médio |
| Fechamento Lateral: | Alvenaria | | | | |
| Revestimento externo: | Revestimento em massa com pintura à base de látex | Pé direito Livre: | 4,5 a 8,0 m | | |
| Cobertura: | Estrutura treliçada metálica com telhas metálicas | | | | |
| Idade/Conservação: | 35/ regular | Pavimentos: | 01 | | |
| Dependências: | Loja e Depósito | | | | |
| Construções de Apoio: | | | | | |
| Área Construída: | 2.400 m ² (estimada com ajuda da navegação aérea do Google). | | | | |
| | Pisos | Cerâmico | | | |
| Acabamentos internos: | Paredes | Pintura látex sobre massa | | | |
| | Teto: | Forro em placas de fibra de vidro | | | |

G
M

IMÓVEL - LOJA CACHOEIRO: Praça Jerônimo Monteiro, 33, centro da Cidade de Cachoeiro de Itapemirim, Estado do Espírito Santo.

DESCRIÇÃO: Imóvel situado na Praça Jerônimo Monteiro, 33, centro da Cidade de Cachoeiro de Itapemirim - ES, caracterizado pela matrícula nº 35.300, 1º Ofício, 1º Zona de Cachoeiro de Itapemirim - ES.

BENFEITORIAS:

Prédio Comercial

| | | | | | |
|-----------------------|---|---|-------------|---------|-------|
| Estrutura: | Concreto armado | Tipo: | Loja | Padrão: | Médio |
| Fechamento Lateral: | Alvenaria | | | | |
| Revestimento externo: | Revestimento em massa com pintura à base de látex | Pé direito Livre: | 2,4 a 3,2 m | | |
| Cobertura: | Telhas tipo "W" de fibro cimento sobre laje | | | | |
| Idade/Conservação: | 35/ regular | Pavimentos: | 04 | | |
| Dependências: | Subsolo - Depósito / Térreo - Loja / Sobreloja - Loja / 1º Andar- Salas, Refeitório, Vestiários, Depósito e Sanitários | | | | |
| Observação: | O imóvel encontrava-se em obras de reforma em parte da Sobreloja. | | | | |
| Área Construída: | 1.620,00 m ² estimado através de medição aérea no Google Earth e informações da Dadalto. O térreo e a sobreloja estimamos possuírem 500,00 m ² cada, o pavimento superior possui 120,00 m ² e o subsolo 500,00 m ² , que totaliza 1.620,00 m ² . | | | | |
| Acabamentos internos: | Pisos | Cerâmica na loja e sobreloja, cimentado no subsolo, cimentado e cerâmica no superior. | | | |
| | Paredes | Pintura látex sobre massa, azulejadas | | | |
| | Teto: | Forro de gesso no térreo e do tipo pacote/ no subsolo laje. | | | |

G
M

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ - RUA
DA QUITANDA 52 - 3.º AND. CENTRO/RJ
RICARDO V. MOUZINHO ANTUNES
2.º OFICIAL SUBSTITUTO

80 REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1310821
MICROFILME Nº

IMÓVEL - LOJA CAMPO GRANDE: Avenida Expedito Garcia, 99, Bairro Campo Grande, Cariacica, Estado do Espírito Santo.

DESCRIÇÃO: Imóvel situado na Avenida Expedito Garcia, 99, Bairro Campo Grande, Cariacica, Estado do Espírito Santo, caracterizado pela matrícula nº 896, Registro Geral de Imóveis, Cariacica - ES.

BENFEITORIAS:

Loja em Shopping

| | | | | | |
|-----------------------|---|--------------------------------|-------------|---------|-------|
| Estrutura: | Concreto armado | Tipo: | Loja | Padrão: | Médio |
| Fechamento Lateral: | Alvenaria | | | | |
| Revestimento externo: | Revestimento em massa com pintura à base de látex | Pé direito Livre: | 2,3 a 3,0 m | | |
| Cobertura: | Estrutura treliçada metálica com telhas metálicas | | | | |
| Idade/Conservação: | 25/ regular | Pavimentos: | 02 | | |
| Dependências: | Loja e Inferior | | | | |
| Construções de Apoio: | | | | | |
| Área Construída: | 1.553,07 m ² informado na matrícula de número 896, divididas em 02 pisos | | | | |
| Acabamentos internos: | Pisos | Cerâmico / porcelanato | | | |
| | Paredes | Pintura látex sobre massa | | | |
| | Teto: | Forro em placas termoacusticas | | | |

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ - RUA
DA QUITANDA 152 - 3.º AND. CENTRO/RJ
RICARDO V. MOUZINHO ANTUNES
2.º OFICIAL SUBSTITUTO

80 REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
0- 1310821
MICROFILME Nº

IMÓVEL - LOJA COLATINA: Rua Cassiano Castelo, 154, centro da Cidade de Colatina, Estado do Espírito Santo.

DESCRIÇÃO: Imóvel situado na Rua Cassiano Castelo, 154, centro da Cidade de Colatina, Estado do Espírito Santo., caracterizado pela matrícula nº caracterizado pela matrícula nº 886, Registro Geral de Imóveis, Cariacica - ES.

BENFEITORIAS:

Prédio Comercial

| | | | | | |
|-----------------------|--|--|-------------|---------|-------|
| Estrutura: | Concreto armado | Tipo: | Loja | Padrão: | Médio |
| Fechamento Lateral: | Alvenaria | | | | |
| Revestimento externo: | Revestimento em massa com pintura à base de látex | Pé direito Livre: | 2,4 a 3,2 m | | |
| Cobertura: | Telhas tipo "W" de fibro cimento sobre laje | | | | |
| Idade/Conservação: | 35/ regular | Pavimentos: | 03 | | |
| Dependências: | Térreo - Loja / Intermediário - Refeitório, Vestiários e Sanitários / 1º Andar - Depósito | | | | |
| Construções de Apoio: | | | | | |
| Área Construída: | 1.523,59 m ² informado na Escritura Publica de Compra e Venda / O térreo e o 1º pavimento possuem 701,77 m ² cada, a pavimento intermediário possui 120,05 m ² , que totaliza 1.523,59 m ² . | | | | |
| Acabamentos internos: | Pisos | Cerâmica no térreo, cimentado no 1º andar e cerâmica no intermediário. | | | |
| | Paredes | Pintura látex sobre massa, azulejadas | | | |
| | Teto: | Forro de gesso no térreo / nos demais pisos laje aparente. | | | |

IMÓVEL - CD CARIACICA: Rua Domingos Dadalto, às margens da BR 262, Bairro Rio Branco, na Cidade de Cariacica, Estado do Espírito Santo.

DESCRIÇÃO: Imóvel situado na Rua Domingos Dadalto, às margens da BR 262, Bairro Rio Branco, na Cidade de Cariacica, Estado do Espírito Santo, caracterizado pela matrícula 28.282, Cartório de Imóveis Cariacica - ES.

BENFEITORIAS:

Galpões Logísticos

| | | | | | |
|-----------------------|--|---------------------------|----------|---------|-------|
| Estrutura: | Concreto armado | Tipo: | Galpão | Padrão: | Médio |
| Fechamento Lateral: | Alvenaria | | | | |
| Revestimento externo: | Revestimento em massa com pintura à base de látex | Pé direito Livre: | 6 a 10 m | | |
| Cobertura: | Estrutura treliçada com telhas metálicas "W" | | | | |
| Idade/Conservação: | Aparência maior que 50 anos / Galpão em arco 5 anos | Pavimentos: | 01 | | |
| Dependências: | Os galpões possuem apenas um pavimento para armazenamento, com exceção de parte do 1º módulo que possui mezanino metálico. | | | | |
| Construções de Apoio: | Portaria e Refeitório | | | | |
| Área Construída: | Recebemos informações parciais da área edificada, sendo necessário a medição através do Google, que totalizou 15.857,50 m ² | | | | |
| Acabamentos internos: | Pisos | Concreto armado | | | |
| | Paredes | Pintura látex sobre massa | | | |
| | Teto: | - | | | |

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
3º OFÍCIO

- 1 ABR 2012 1073009

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1310821
MICROFILME Nº

ARQUIVO ORIGINAL EM MICROFILME
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ - RUA
DA QUITANDA 52 - 3.º AND. CENTRO/RJ

RICARDO V. MOUZINHO ANTUNES
2.º OFICIAL SUBSTITUTO

IMÓVEL - LOJA LARANJEIRAS: Avenida Eudes Scherrer Souza, área denominada "C", Loteamento Civit II do Setor II, Bairro Laranjeiras, Município de Serra, Estado do Espírito Santo.

DESCRIÇÃO: Imóvel situado na Avenida Eudes Scherrer Souza, área denominada "C", Loteamento Civit II do Setor II, Bairro Laranjeiras, Município de Serra, Estado do Espírito Santo, caracterizado pela matrícula 33.145, Cartório do 1º Ofício, 2º Zona, Serra, Vitória - ES.

BENFEITORIAS:

Prédio Comercial

| | | | | | |
|-----------------------|---|---|------|---------|---------|
| Estrutura: | Concreto armado | Tipo: | Loja | Padrão: | Médio |
| Fechamento Lateral: | Alvenaria | | | | |
| Revestimento externo: | Revestimento em massa com pintura à base de látex | Pé direito Livre: | | | 4 a 6 m |
| Cobertura: | - | | | | |
| Idade/Conservação: | 5/ bom | Pavimentos: | | | 02 |
| Dependências: | Subsolo - Estacionamento e Depósito/ Térreo - Loja D&D e Dadalto | | | | |
| Construções de Apoio: | | | | | |
| Área Construída: | As áreas construídas foram estimadas através de medição aérea via google. A única área que temos informação é a construção mais antiga com 1.170 m ² . As construções onde se localiza a D&D foi estimada em 3.730 m ² , totalizando 4.900 m ² aproximados | | | | |
| Acabamentos internos: | Pisos | Porcelanato nas áreas de vendas e concreto no estacionamento / depósito | | | |
| | Paredes | Pintura látex sobre massa | | | |
| | Teto: | Forro de lã de vidro nas áreas de vendas | | | |

Obs.: Este Imóvel não integra a Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel.