

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS**  
**SÉRIE 2.005-34 E 2.005-35**

Pelo presente Termo de Securitização de Créditos, **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1728, 12º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, inscrita na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob nº 01875-9, com seus atos constitutivos aprovados pela Assembléia Geral de Constituição realizada em 10/04/2000, cuja ata se encontra arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob NIRE n. 35.300.177.401, em sessão de 14/04/2000, neste ato representada por seus diretores em conformidade com seus atos constitutivos, doravante designada simplesmente **SECURITIZADORA**, promove a SECURITIZAÇÃO dos créditos imobiliários adiante configurados e, para este efeito, vincula os CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS individualizados no Anexo I deste Termo, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (doravante "CRI's"), de sua emissão, descritos e identificados neste Termo.

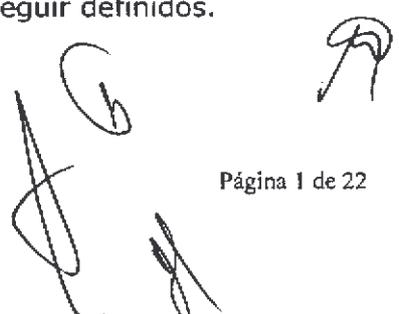
**CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES**

**ADQUIRENTE:** FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PENÍNSULA, inscrito no CNPJ/MF sob nº 07.583.627/0001-61, representado legalmente por sua instituição administradora BANCO OURINVEST S/A, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1728, sobreloja, 1º, 2º, 10º e 11º andares, inscrita no CNPJ/MF sob nº 78.632.767/0001-20.

**AGENTE FIDUCIÁRIO:** OLIVEIRA TRUST DTVM S/A, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), nos termos da Lei 9.514/97, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

**CÂMARA DE COMPENSAÇÃO E LIQUIDAÇÃO:** CETIP - Câmara de Custódia e Liquidação com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Líbano, nº 230 - 11º andar, Instituição autorizada pelo BACEN a prestar serviço de custódia escritural de ativos, e liquidação financeira.

**CONTRATO DE CESSÃO:** Instrumento particular de cessão de créditos imobiliários celebrado entre a Companhia Brasileira de Distribuição, identificada abaixo, e a SECURITIZADORA, tendo por objeto os créditos imobiliários decorrentes dos CONTRATOS DE COMPRA E VENDA, a seguir definidos.



**CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS:** Instrumento particular de cessão fiduciária de créditos imobiliários celebrado entre o ADQUIRENTE e a SECURITIZADORA, tendo por objeto os recebíveis imobiliários decorrentes de determinados contratos de locação dos IMÓVEIS, a seguir definidos, contratos de locação estes sujeitos aos termos e condições gerais de um Contrato de Locação Principal.

**CONTRATOS DE COMPRA E VENDA:** Compromissos Irrevogáveis e Irretratáveis de Compra e Venda de bem imóvel, a prazo, em caráter fiduciário, firmados entre a Companhia Brasileira de Distribuição, qualificada abaixo, e o ADQUIRENTE, cujos montantes individuais, prazos, formas de atualização, vencimentos, bem como demais elementos identificativos encontram-se discriminados nos próprios contratos e no Anexo I deste Termo.

**CRÉDITO(S) IMOBILIÁRIO(S):** direitos de crédito oriundos dos CONTRATOS DE COMPRA E VENDA.

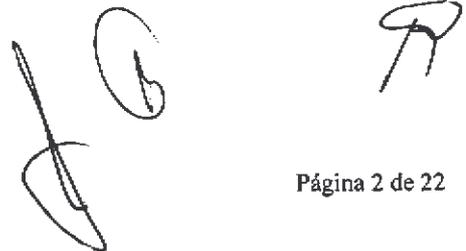
**CCI's:** Cédulas de Crédito Imobiliário emitidas pela COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO, qualificada abaixo, sem recurso contra a emissora e sem a assunção pela COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO de co-responsabilidade ou responsabilidade solidária ou subsidiária, por meio de Escritura de Emissão, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, de 02 de agosto de 2.004. As CCI's emitidas representarão CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS e incluirão o principal, todos os seus respectivos acessórios, incluindo juros, taxas de correção, e quaisquer outras taxas de remuneração, de mora ou penalidades, e demais encargos contratuais de responsabilidade do ADQUIRENTE, tal como acordado nos respectivos CONTRATOS DE COMPRA E VENDA.

**CRI's SENIOR:** títulos de créditos nominativos, de livre negociação, emitidos sob a forma escritural, integrantes da Série 2.005-34 da 1ª Emissão de CRI's da SECURITIZADORA, com preferência no pagamento em relação aos CRI's JUNIOR integrantes da Série 2.005-35 da 1ª Emissão.

**CRI's JUNIOR:** títulos de créditos nominativos, de livre negociação, emitidos sob a forma escritural, integrantes da Série 2.005-35 da 1ª Emissão de CRI's da SECURITIZADORA, subordinados ao pagamento dos CRI's SENIOR, conforme o disposto no item "14" do Anexo III à Instrução CVM 414/2004, na forma e condições estabelecidas neste Termo.

**IMÓVEIS:** bens imóveis objeto dos CONTRATOS DE COMPRA E VENDA.

**INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:** OLIVEIRA TRUST DTVM S/A instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil (Bacen), nos termos da Lei 9.514/97, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.



**INVESTIDOR(ES):** titulares dos CRI's objeto desta operação, podendo ter adquirido esses títulos em emissão primária pela SECURITIZADORA ou no mercado secundário.

**VENDEDORA/CEDENTE: COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO,** com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, 3.142, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.508.411/0001-56.

**PATRIMÔNIO SEPARADO:** totalidade dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio da SECURITIZADORA, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI's e demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário instituído pela SECURITIZADORA, nos termos da Lei 9.514/97.

**SECURITIZAÇÃO:** operação pela qual os CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS adquiridos pela SECURITIZADORA são expressamente vinculados à emissão e oferta de uma determinada série de CRI's, mediante Termo de Securitização lavrado pela SECURITIZADORA.

Para fins deste Termo de Securitização, as expressões acima somente terão os significados ora definidos quando grafadas em maiúsculo.

As expressões não definidas neste Termo encontram-se definidas ou identificadas na Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, Lei 10.931 de 02 de agosto de 2.004 e demais legislação aplicável.

## **CLÁUSULA SEGUNDA - DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**2.1.** O valor total dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS vinculados à presente SECURITIZAÇÃO é de R\$ 1.028.707.160,15 (Hum bilhão, vinte e oito milhões, setecentos e sete mil, cento e sessenta reais e quinze centavos).

**2.2.** As características dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS vinculados a este Termo, tais como identificação do devedor, valor nominal, imóveis a que estão vinculados, indicação e condições pertinentes aos respectivos Cartórios de Registro Imóveis estão perfeitamente descritas e individualizadas no **Anexo I**, que é parte integrante deste Termo.

**2.3.** Os CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS referem-se às parcelas derivadas dos compromissos de compra e venda firmados com a COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO

**2.4.** Em cada um dos CONTRATOS DE COMPRA E VENDA, a COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO declarou que é a única, plena e legítima proprietária e possuidora dos IMÓVEIS e que não existe qualquer questão que atualmente afete ou possa afetar a plena titularidade e posse do ADQUIRENTE sobre os IMÓVEIS como resultado dos CONTRATOS DE COMPRA E VENDA. Adicionalmente, a COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO declarou que é e que permanecerá responsável pelas declarações prestadas acima, devendo proteger e ressarcir o ADQUIRENTE de quaisquer medidas contra ela COMPANHIA



BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO que possam prejudicar a posse dos IMÓVEIS pela ADQUIRENTE ou a transferência de sua titularidade para o ADQUIRENTE, nos termos e condições previstos em cada um dos respectivos contratos.

**2.4.1.** A SECURITIZADORA revisou toda a documentação relevante a respeito dos IMÓVEIS e a respeito da VENDEDORA.

**2.5.** Caberá a SECURITIZADORA a cobrança dos créditos imobiliários oriundos dos CONTRATOS DE COMPRA E VENDA. Os valores decorrentes dos pagamentos dos créditos imobiliários serão depositados em conta corrente específica relativa à presente emissão, de titularidade da SECURITIZADORA. A SECURITIZADORA pagará aos INVESTIDORES a remuneração dos certificados, por meio da CÂMARA DE COMPENSAÇÃO E LIQUIDAÇÃO - CETIP.

**2.5.1. Mecanismo de cobrança:** Caso ocorra atraso no pagamento de qualquer das parcelas acima, a SECURITIZADORA deverá seguir os procedimentos previstos nos CONTRATOS DE COMPRA E VENDA, a saber: o não pagamento de qualquer das parcelas convencionadas nos CONTRATOS DE COMPRA E VENDA, no tempo e modo assinalados em tais instrumentos ensejará, independentemente de prévia notificação ou interpelação ao ADQUIRENTE, a cobrança de multa de 2% (dois por cento), acrescida de atualização monetária pelo IPCA/IBGE e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, tudo calculado *pro rata die*, desde a data do vencimento e até a data do efetivo pagamento.

**2.6. Relatórios:** a SECURITIZADORA enviará ao AGENTE FIDUCIÁRIO relatórios mensais contendo informações gerenciais e contábeis sobre o comportamento da carteira de CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS sob sua administração, incluindo informações discriminadas sobre pagamentos recebidos e respectivos saldos devedores.

**2.7. Alterações Contratuais:** Qualquer alteração nos termos e condições dos CONTRATOS DE COMPRA E VENDA, notadamente aquelas relacionadas a reajustes, revisões, ou alterações no valor das parcelas, deverão contar com a expressa anuência da SECURITIZADORA.

### **CLÁUSULA 3 – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI'S E SUA NEGOCIAÇÃO.**

**3.1.** Com lastro nos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS identificados no Anexo I são emitidos os CRI's que integram as séries 2.005-34 e 2005-35, e que possuem as seguintes características de emissão:

**A – Valor Nominal Total: R\$ 1.028.705.230,85** (Hum bilhão, vinte e oito milhões, setecentos e cinco mil, duzentos e trinta reais e oitenta e cinco centavos) , composto por CRI's SENIOR e CRI's JUNIOR.

**A.1 – Valor Nominal dos CRI's SENIOR:** Valor da dos CRI's SENIOR (série 2.005-34) que correspondem a 80% do valor nominal total: **R\$ 822.964.186,20** (Oitocentos e vinte e dois milhões, novecentos e sessenta e quatro mil, cento e oitenta e seis reais e vinte centavos), sendo o valor nominal unitário de **R\$ 300.023,40** (trezentos mil, vinte e três reais e quarenta centavos).

**A.2** – Valor Nominal dos CRI's JUNIOR: Valor da totalidade dos CRI's JUNIOR (série 2.005-35): **R\$ 205.741.044,65** (Duzentos e cinco milhões, setecentos e quarenta e um mil, quarenta e quatro reais e sessenta e cinco centavos), que correspondem a 20% do valor nominal total, sendo o valor nominal unitário de **R\$ 300.351,89** (Trezentos mil, trezentos e cinquenta e um reais e oitenta e nove centavos).

**B** – Data da Emissão: 11/10/2005.

**C** - Prazo da Emissão: 240 meses a partir de 11/11/2005.

**D** - Vencimento Final: 11/10/2025

**F** – Forma de Pagamento: mensal (ver fluxo no Anexo II deste documento).

**G** - Juros: 9.0284 % a.a. (taxa efetiva) para o CRI SENIOR e 9.0284% a.a. (taxa efetiva) para o CRI JUNIOR.

**H** – Periodicidade de Atualização Monetária: Anual.

**I** – Atualização Monetária: Pela variação do IPCA divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE") todo mês de janeiro.

**J**- Cálculo dos juros:

$$\text{Taxa de Juros} = \left( \frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{N}}, \text{ onde:}$$

i = Taxa de Juros

N = Número de dias de expressão da taxa (360 dias)

n = Diferença em dias corridos entre a data de emissão, ou último pagamento de juros e a data do próximo pagamento de juros, expressa em 30 dias. Todos os meses do ano, para efeito do cálculo, terão 30 dias.

**K** – Cálculo da Atualização Monetária

Va = Vb x C, onde:

Va = Valor atualizado

Vb = Valor após a última amortização (em 15 de Janeiro de cada ano)

C = Fator acumulado da variação do índice IPCA (IBGE), dos últimos 12 (doze) meses:

Fator IPC-A de 31 de dezembro de A

Fator IPC-A de 31 de dezembro de A - 1

A - ano imediatamente anterior à data da atualização monetária.

A primeira atualização monetária dos CRI's SENIOR e CRI's JUNIOR utilizará o seguinte cálculo para o C:

Fator IPC-A de 31 de dezembro de 2005

Fator IPC-A de IPC-A de 30 de setembro de 2005

**L - Das Garantias:**

- a) Instituição do Regime Fiduciário sobre os CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS cedidos, com nomeação do AGENTE FIDUCIÁRIO indicado na cláusula 6;
- b) Cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes dos Contratos de Locação dos IMÓVEIS;
- c) Subordinação do CRI JUNIOR ao CRI SENIOR. A subordinação decorre da prioridade que os CRI's SENIOR possuem de receber suas remunerações, conforme o fluxo de caixa e prioridade nos pagamentos descrita na cláusula 3.4. abaixo.

**M - Emissão:** (a) sob a forma escritural.

**3.2. FUNDO DE DESPESA** - O Fundo de Despesa será formado pelo pagamento pelos ADQUIRENTES do valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) mensais, corrigidos conforme os CONTRATOS DE COMPRA E VENDA. Os recursos serão utilizados para o pagamento de despesas e comissões conforme descritas na cláusula 3.4. "1º".

**3.2.1.** Na hipótese de insuficiência de recursos para pagamento das despesas supra mencionadas, e enquanto mantiver a gestão do PATRIMÔNIO SEPARADO, a SECURITIZADORA utilizará recursos próprios para pagamento dessas despesas, enquanto gestora do PATRIMÔNIO SEPARADO.

**3.2.2.** As sobras de recursos no Fundo de Despesa, após o pagamento integral das referidas despesas mensais, poderão ser resgatadas mensalmente do Fundo de Despesa pela SECURITIZADORA, a seu exclusivo critério.

**3.3. CRONOLOGIA DE PAGAMENTOS DAS OBRIGAÇÕES DO PATRIMÔNIO SEPARADO:** Os CRIs serão pagos mensalmente, nas respectivas datas de vencimento conforme previsto na cláusula 3.1.F. acima (forma de pagamento) ou no dia útil imediatamente subsequente.

**3.3.1.** Os pagamentos serão realizados de acordo com o fluxo de caixa e prioridade nos pagamentos descritos adiante, na medida da disponibilidade de caixa do PATRIMÔNIO SEPARADO em razão dos pagamentos efetuados pelo ADQUIRENTE.

**3.4.** Mensalmente, o fluxo de caixa e prioridade nos pagamentos obedecerão a seguinte ordem:

1º - Pagamento das despesas e comissões relativas à SECURITIZAÇÃO. Entende-se por despesas e comissões para fins desta cláusula, exclusivamente as seguintes, que deverão ser pagas na ordem ora estabelecida: (a) pagamentos de quaisquer tributos e despesas que venham a ser imputados por lei ao PATRIMÔNIO SEPARADO; (b) despesas com a contratação da empresa administradora, empresas especializadas em cobranças, empresas de avaliação de imóveis e de engenharia; (c) despesas com empresas e autarquias envolvidas nesta operação de securitização, tais como CVM, CÂMARA DE COMPENSAÇÃO E LIQUIDAÇÃO, AGENTE FIDUCIÁRIO e Agência de *Rating*, se aplicável;

2º - Pagamento integral dos juros referentes aos CRI's SENIOR, na seguinte ordem: (1º) juros vencidos (capitalizados) e não pagos, e (2º) juros vincendos no respectivo mês do pagamento;

3º - Pagamento integral do principal dos CRI's SENIOR relativo ao respectivo mês de pagamento;

4º - Pagamento integral dos juros referentes aos CRI's JUNIOR, na seguinte ordem: (1º) juros vencidos (capitalizados) e não pagos, e (2º) juros vincendos no respectivo mês do pagamento;

5º - Pagamento integral do principal dos CRI's JUNIOR, relativo ao respectivo mês de pagamento.

**3.4.1. Alteração dos percentuais de amortização dos CRIs:** Na hipótese de verificação da insuficiência de recursos decorrentes dos recebimentos pelo ADQUIRENTE, a SECURITIZADORA promoverá o ajuste dos percentuais de amortização das parcelas mensais dos CRI's SENIOR e JUNIOR, em conformidade com a cronologia estabelecida em 3.4. acima. Desta forma entende-se que os percentuais de amortização dos CRIs SENIOR não se alteram em par de igualdade com os CRIs JUNIOR. As alterações deverão ser comunicadas ao AGENTE FIDUCIÁRIO, com pelo menos 02 (dois) dias de antecedência ao vencimento de cada parcela.

**3.5. Possibilidade de liquidação antecipada dos CRI's -** À SECURITIZADORA é permitido a qualquer momento proceder à liquidação antecipada dos CRI's, desde que envie aviso prévio ao AGENTE FIDUCIÁRIO de 30 (trinta) dias.

**3.6.** Na hipótese de, por força de lei ou regulamento, virem a ser substituídos a periodicidade e/ou o índice de reajuste dos valores ajustados nos CONTRATOS DE COMPRA E VENDA vinculados aos CRI's objeto do presente Termo, passarão esses CRI's a ser reajustados pela mesma periodicidade e/ou pelos mesmos índices que vierem a ser adotados para a atualização dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, a partir da mesma data em que ocorrer a referida substituição.

**3.7. Da subscrição dos CRI's -** Após o registro desta Emissão na CVM, os CRI's serão negociados pelo seu valor nominal unitário. A integralização ocorrerá em

moeda corrente nacional ou por meio da cessão dos CONTRATOS DE COMPRA E VENDA e/ou permuta por CCI's, por intermédio dos sistemas da CÂMARA DE COMPENSAÇÃO E LIQUIDAÇÃO, sendo admitido ágio ou deságio no momento da subscrição. O valor mínimo de integralização deverá ser o valor que será pago pela aquisição dos CREDITOS IMOBILIÁRIOS, limitando-se o possível deságio e não havendo portanto nenhum impacto relevante nas demonstrações financeiras da SECURITIZADORA.

**3.8.** Em atendimento ao que dispõe o §3º do artigo 7º da Instrução CVM 414/2004, na hipótese de utilização da faculdade prevista no §2º do citado artigo, (i) os recursos destinados pelos INVESTIDORES para pagamento do preço de aquisição dos CRI's serão depositados em conta vinculada mantida no Banco Itaú S/A., que será administrada conjuntamente pela SECURITIZADORA e pela instituição financeira depositária, ficando essa instituição solidariamente responsável com a SECURITIZADORA perante os INVESTIDORES; ou (ii) será constituída garantia real ou fidejussória em favor dos titulares dos CRI's, a qual será registrada na CÂMARA DE COMPENSAÇÃO E LIQUIDAÇÃO e vigorará até a formalização deste Termo de Securitização.

**3.9.** A formalização do Termo de Securitização se efetivará após o registro deste Instrumento junto à INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE.

**3.10.** Caberão aos INVESTIDORES as seguintes despesas: (i) aquelas inerentes à custódia e liquidação dos CRI's por eles subscritos, as quais deverão ser pagas diretamente à Instituição Financeira, contratada pelos INVESTIDORES para prestação deste serviço; e (ii) pagamento dos impostos eventualmente incidentes por ocasião da distribuição dos seus rendimentos, em conformidade com a regulamentação em vigor.

3.10.1. De acordo com a legislação aplicável, as remunerações recebidas pelos detentores dos CRI's estarão sujeitas a tributação pelo imposto de renda retido na fonte ("IRRF") de acordo com as seguintes alíquotas: (a) 22,5% para investimentos com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; (b) 20,0% para investimentos com prazo de 181 (cento e oitenta e um) a até 360 (trezentos e sessenta)\_dias; (c) 17,5% para investimentos com prazo de 360 (trezentos e sessenta)\_dias a até 720 (setecentos e vinte) dias; e (d) 15,0% para investimentos com prazo superior a 720 (setecentos e vinte)\_dias. Não obstante a regra geral de IRRF supra mencionada, existem regras específicas relativas a cada classe de detentores de CRI's sendo também possível isenção do imposto em casos específicos previstos na legislação. As remunerações dos CRI's, de acordo com cada classe de detentor, poderão também ser sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS.

3.10.2. As remunerações dos CRI's auferidas por um detentor pessoa física não estão sujeitas a tributação pelo IRRF, PIS e COFINS. Tal isenção tributária não se aplica aos ganhos de capital auferidos na hipótese de transferência dos CRI's para terceiros, a qual estará sujeita a tributação na forma do disposto na cláusula 10.1. acima.



3.10.3. O IRRF, PIS e COFINS, se aplicável, deverão incidir quando do pagamento das remunerações ou ganhos de capital para os detentores dos CRI's.

3.10.4. Não obstante a classificação dos detentores dos CRI's, além da tributação pelo IRRF, PIS e COFINS, os detentores dos CRI's estarão sujeitos à tributação pela CPMF. As transferências de dinheiro dos detentores dos CRI's (de suas contas correntes para suas contas de investimento) para subscrição e pagamento dos CRI's ou ainda os rendimentos creditados pela SECURITIZADORA nas contas correntes dos detentores dos CRI's estarão sujeitas a tributação pela CPMF na alíquota de 0,38%.

**3.11.** A SECURITIZADORA estabelece que as publicações de atos ou fatos de interesse dos INVESTIDORES serão efetuadas no jornal O Dia - SP, podendo a SECURITIZADORA, mediante comunicação prévia ao AGENTE FIDUCIÁRIO e aos detentores dos CRI's, alterar referido veículo.

#### **CLÁUSULA 4- DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO**

**4.1.** Na forma do Artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a SECURITIZADORA institui regime fiduciário sobre os CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, vinculados ao presente Termo de Securitização, constituindo referidos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS lastro para a emissão dos CRI's pela SECURITIZADORA.

**4.1.1.** O regime fiduciário tratado neste Termo será instituído mediante o registro deste Termo na INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE das CCIs, nos termos previstos no parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04.

**4.2.** Os CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS sob regime fiduciário vinculados ao presente Termo de Securitização são destacados do patrimônio da SECURITIZADORA e passam a constituir Patrimônio Separado do patrimônio geral da SECURITIZADORA ("PATRIMÔNIO SEPARADO"), destinando-se especificamente a garantir a liquidação dos CRI's e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário instituído, assim permanecendo até que se complete o resgate de todos os CRI's e a liquidação da totalidade dessas obrigações, conforme previsto no Art.11 da Lei 9.514/97.

**4.3.** Os CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS sob regime fiduciário somente responderão pelas obrigações inerentes ao PATRIMÔNIO SEPARADO, ou seja, pelo pagamento mensal dos juros, amortização e atualização monetária dos CRI's, até sua integral liquidação.

**4.4.** Nenhum outro custo de administração, além daqueles listados neste Termo, será de responsabilidade do PATRIMÔNIO SEPARADO, sem a prévia e expressa autorização, por escrito, dos INVESTIDORES, na forma prevista neste Termo e na legislação vigente.

**4.5.** Na forma do Artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS (i) constituem patrimônio separado, que não se confunde com o patrimônio da SECURITIZADORA, (ii) destinam-se exclusivamente a garantir a liquidação dos CRI's, (iii) estão isentos de qualquer ação ou execução por parte dos demais

credores da SECURITIZADORA, (iv) não são passíveis de constituição de garantias ou excussão por parte dos demais credores da SECURITIZADORA, por mais privilegiados que sejam, e (v) respondem apenas pelas obrigações dos títulos a eles afetados.

#### **CLÁUSULA 5 - DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DAS OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA**

**5.1.** Incumbe à SECURITIZADORA gerir os CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS vinculados ao presente Termo por si, por seus prepostos ou por qualquer outra empresa administradora contratada pela SECURITIZADORA para esse fim, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização, juros e demais encargos e acessórios.

**5.1.1.** A SECURITIZADORA deverá manter à disposição dos INVESTIDORES, para consulta, na sua sede social indicada no preâmbulo do presente Termo, um exemplar original do contrato firmado com qualquer terceiro contratado para administrar o PATRIMÔNIO SEPARADO.

**5.1.2.** A contratação de qualquer terceiro para a administração do PATRIMÔNIO SEPARADO não exime a SECURITIZADORA das responsabilidades legais relativas à administração, que continuarão sendo a ela imputáveis.

**5.2.** Obriga-se a SECURITIZADORA a administrar o PATRIMÔNIO SEPARADO, manter registros contábeis independentes em relação ao PATRIMÔNIO SEPARADO e elaborar e publicar as respectivas demonstrações financeiras.

**5.3.** Sempre que solicitado pelos INVESTIDORES ou pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, por escrito e com prazo de antecedência de 20 (vinte) dias úteis, a SECURITIZADORA lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS vinculados a este Termo.

**5.4.** A totalidade do patrimônio da SECURITIZADORA responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do PATRIMÔNIO SEPARADO.

#### **CLÁUSULA 6 - DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

**6.1.** A SECURITIZADORA nomeia o AGENTE FIDUCIÁRIO definido na cláusula 1 deste Termo, com poderes gerais de representação da comunhão dos INVESTIDORES.

**6.2.** O AGENTE FIDUCIÁRIO ora nomeado declara expressamente:

a) aceitar integralmente o presente Termo de SECURITIZAÇÃO, com todas as suas cláusulas e condições;

b) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o Parágrafo Terceiro do Artigo 66 da Lei nº 6.404/76.

**6.3.** O AGENTE FIDUCIÁRIO deverá exercer suas funções de acordo com este Termo e com o Contrato de Prestação de Serviços de AGENTE FIDUCIÁRIO na 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da SECURITIZADORA, firmado em 05 de dezembro de 2000. Este contrato encontra-se registrado no 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta Capital de São Paulo, microfilmado sobre o nº 798771 em 30 de Janeiro de 2001.

**6.4.** O AGENTE FIDUCIÁRIO receberá, a título de remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, a remuneração estabelecida no contrato acima mencionado, e descrita abaixo:

a) uma parcela de implantação de serviços equivalente a 01 (uma) parcela semestral paga 02 (dois) dias após a assinatura do Termo de Securitização;

b) parcelas semestrais de R\$ 3.000,00 (três mil reais) para este Termo de Securitização celebrado, paga a primeira 02 (dois) dias após a assinatura do Termo de Securitização, valor este já incluído no Fundo de Despesa referido na Cláusula 3 deste Termo. Os valores acima referem-se à data base do Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário datado de 05 de dezembro de 2000

c) As remunerações previstas nos itens anteriores serão devidas mesmo após o vencimento dos CRI's, caso o AGENTE FIDUCIÁRIO ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela SECURITIZADORA (ou pelo garantidor, se houver);

d) As parcelas referidas acima, serão atualizadas pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir de 5 de dezembro de 2000 até a data do efetivo pagamento de cada uma das parcelas, calculadas "pro-rata die" se necessário;

e) As remunerações não incluem as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de AGENTE FIDUCIÁRIO, durante ou após a implantação do serviço. Referidas despesas serão cobertas pela SECURITIZADORA, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou reembolso. Não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal à SECURITIZADORA ou aos INVESTIDORES, sendo que tais despesas com especialistas deverão ser previamente aprovadas, expressamente e por escrito, pela SECURITIZADORA;

f) No caso de inadimplemento da SECURITIZADORA quanto às obrigações por ela assumidas perante os INVESTIDORES, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o AGENTE FIDUCIÁRIO venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRI's deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos, e posteriormente ressarcidas pela SECURITIZADORA. Tais despesas a serem adiantadas pelos

titulares dos CRI's incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo AGENTE FIDUCIÁRIO ou decorrentes de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos titulares dos CRI's. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRI's, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do AGENTE FIDUCIÁRIO na hipótese da SECURITIZADORA permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o AGENTE FIDUCIÁRIO solicitar garantia dos titulares dos CRI's para cobertura do risco da sucumbência;

g) Os valores das remunerações mencionados nesta cláusula são líquidos e deverão ser acrescidos dos montantes necessários para o pagamento dos seguintes impostos: ISS (imposto sobre serviços de qualquer natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), Cofins (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social) e CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) e 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.

**6.5.** Incumbe ao AGENTE FIDUCIÁRIO ora nomeado, além dos deveres previstos em lei ou em ato normativo da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, e observado o disposto nos itens 5.2. e 5.3. do contrato acima mencionado:

a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos INVESTIDORES, empregando no exercício da sua função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos bens próprios, acompanhando a atuação da SECURITIZADORA na administração do PATRIMÔNIO SEPARADO;

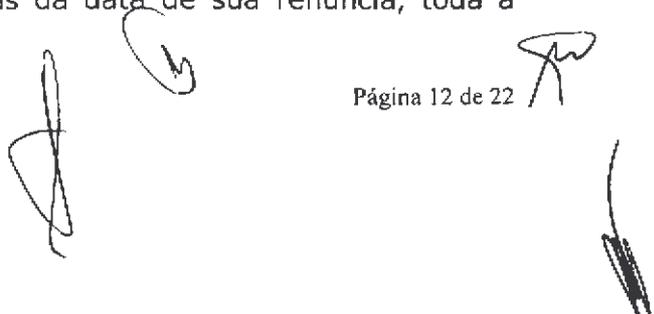
b) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extra-judiciais necessárias à defesa dos interesses dos INVESTIDORES, bem como à realização dos créditos afetados ao PATRIMÔNIO SEPARADO, caso a SECURITIZADORA não o faça;

c) exercer, na hipótese de insolvência da SECURITIZADORA, a administração do PATRIMÔNIO SEPARADO, conforme estabelecido neste Termo;

d) promover, na forma prevista neste Termo de SECURITIZAÇÃO, a liquidação do PATRIMÔNIO SEPARADO;

e) convocar assembléia geral dos INVESTIDORES para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do PATRIMÔNIO SEPARADO no caso de insuficiência de tal patrimônio;

f) 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, toda a



escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções;

g) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da SECURITIZADORA;

h) verificar, quando da aceitação de sua função, a veracidade das informações contidas no presente Termo de Securitização, nos CRI's e demais documentos entregues pela SECURITIZADORA, bem como a regularidade dos registros e averbações dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS e deste Termo de Securitização, respectivamente, nas instituições competentes, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou falhas de que tenha conhecimento;

i) exercer, especialmente quanto ao controle da efetividade e realização de garantias constituídas em favor dos INVESTIDORES, a seguinte atribuição:

i.1) acompanhar mensalmente, através de gestão junto à SECURITIZADORA, diretamente ou através de prepostos que vier a indicar, o andamento do processo de transferência dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS individualizados no Anexo I ao presente, sua realização e substituição conforme previstas neste Termo, bem como o andamento detalhado de seu fluxo;

j) solicitar, quando considerar necessária, de forma fundamentada, auditoria extraordinária na SECURITIZADORA, que será realizada às expensas da SECURITIZADORA;

k) 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:

k.1) CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, conforme identificados no presente Termo;

k.2) eventuais substituições e modificações dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS;

k.3) eventuais alterações no fluxo de pagamentos dos CRI's, conforme estabelecido no presente Termo;

k.4) cumprimento das obrigações assumidas pela SECURITIZADORA nos termos deste Termo e dos CRI's.

l) declarar sua aptidão para continuar exercendo a sua função de AGENTE FIDUCIÁRIO;

m) cientificar os INVESTIDORES, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à presente SECURITIZAÇÃO, por parte da SECURITIZADORA;

n) fornecer à SECURITIZADORA termo de quitação, no prazo de 05 (cinco) dias após satisfeitos os CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS e extinto o regime fiduciário, que servirá para baixa, nos competentes Cartórios de Registros de Imóveis dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS e GARANTIAS a ele vinculadas, bem como para o desbloqueio das CCIs junto à competente CÂMARA DE COMPENSAÇÃO E LIQUIDAÇÃO em que estiverem registrados os CRI's;

o) acompanhar o pagamento, pela SECURITIZADORA, dos CRI's, das despesas e das comissões relacionadas a referidos títulos, conforme previsto neste Termo, através do envio de relatórios mensais pela SECURITIZADORA;

p) acompanhar e analisar: (i) a indicação de prestadores de serviços de análise prévia, auditoria e administração dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS; (ii) a formalização das cessões de CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS em substituição aos atuais, quando for o caso. Os INVESTIDORES serão comunicados da substituição do prestador de serviços e/ou da substituição dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS vinculados ao PATRIMÔNIO SEPARADO, quando for o caso.

**6.6.** O AGENTE FIDUCIÁRIO responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

**6.7.** A SECURITIZADORA fornecerá ao AGENTE FIDUCIÁRIO, até o dia 25 de cada mês, os relatórios de gestão e posição financeira dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS vinculados ao presente Termo de Securitização.

**6.8.** O AGENTE FIDUCIÁRIO poderá ser substituído em razão de sua destituição, renúncia, ou nas hipóteses previstas em lei ou em ato regulamentar da CVM, observado o quanto segue:

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 assembléia dos INVESTIDORES para a escolha do novo AGENTE FIDUCIÁRIO;

b) a assembléia dos INVESTIDORES, referida na alínea anterior, poderá ser convocada pelo AGENTE FIDUCIÁRIO a ser substituído, pela SECURITIZADORA, por INVESTIDORES que representem no mínimo 10% dos CRI's emitidos e subscritos, ou pela CVM;

c) se a convocação da assembléia não ocorrer até 30 (trinta) dias antes do termo final do prazo previsto na alínea "a" acima, caberá à SECURITIZADORA convocá-la;

d) 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's, em assembléia de INVESTIDORES, especialmente convocada para esse fim;

e) a convocação da assembléia geral dos INVESTIDORES far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo a primeira com antecedência de 20 (vinte) dias, em jornal de grande circulação na Capital de São Paulo, além de carta com aviso de recebimento, endereçada a cada detentor de CRI's, instalando-se em primeira convocação com a presença de titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI's e, em segunda convocação, com qualquer número, somente sendo válida as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital;

f) a substituição do AGENTE FIDUCIÁRIO fica sujeita a prévia comunicação à CVM;

g) a substituição permanente do AGENTE FIDUCIÁRIO deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo, cabendo à SECURITIZADORA providenciar as correspondentes averbações e registros;

h) o AGENTE FIDUCIÁRIO inicia o exercício de suas funções a partir da data do registro do presente Termo na CVM, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI's;

i) o AGENTE FIDUCIÁRIO nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante no contrato anteriormente mencionado, fixada para o AGENTE FIDUCIÁRIO substituído;

j) o AGENTE FIDUCIÁRIO substituído deverá comunicar imediatamente a substituição aos INVESTIDORES, mediante publicação em jornal com circulação na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, bem como por carta com aviso de recebimento a cada detentor de CRI's, às expensas da SECURITIZADORA.

**6.9.** As publicações descritas nas alíneas "e" e "j" acima serão efetuadas no jornal "O Dia - SP", podendo a SECURITIZADORA, mediante comunicação prévia ao AGENTE FIDUCIÁRIO e aos detentores dos CRI's, alterar referido veículo.

**6.10.** O AGENTE FIDUCIÁRIO deverá renunciar às suas funções, sob pena de ser destituído pela SECURITIZADORA ou pela assembléia de INVESTIDORES, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão de suas funções.

**6.11.** O AGENTE FIDUCIÁRIO eleito em substituição, nos termos desta cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

**6.12.** O AGENTE FIDUCIÁRIO poderá ser destituído pelo voto de 2/3 (dois terços) dos INVESTIDORES, por deliberação em assembléia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no Art. 13 da Lei nº 9.514/97, no respectivo contrato e neste Termo.

#### **CLÁUSULA 7 – DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DAS CCI'S**

**7.1.** Compete à INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE, de acordo com o respectivo Contrato de Prestação de Serviços de Registro e Custódia:

(i) verificar a regularidade da emissão das CCI's, analisando a respectiva Escritura de Emissão;

(ii) manter sob sua custódia os CONTRATOS DE COMPRA VENDA e instrumentos particulares e/ou a escritura pública de emissão das CCI's durante todo o período do contrato;

(iii) manter o Termo de Securitização emitido pela SECURITIZADORA sob sua custódia durante todo o período do contrato; e

(iv) realizar o registro das CCI's junto à CÂMARA DE COMPENSAÇÃO E LIQUIDAÇÃO.

### **CLÁUSULA 8 - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS**

**8.1.** Os INVESTIDORES poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembléia especial a fim de deliberar sobre a matéria de interesse da comunhão dos mesmos.

**8.2.** A assembléia dos INVESTIDORES poderá ser convocada pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, pela SECURITIZADORA ou por INVESTIDORES que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI's em circulação, bem como pela CVM.

**8.3.** Aplicar-se-á à assembléia dos INVESTIDORES, no que couber, o disposto na Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, sobre a assembléia geral de debenturistas.

**8.4.** A assembléia se instalará, em primeira convocação, com a presença de INVESTIDORES que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI's subscritos e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes, somente sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital.

**8.5.** O AGENTE FIDUCIÁRIO deverá comparecer à assembléia e prestar aos INVESTIDORES as informações que lhe forem solicitadas.

### **CLÁUSULA 9 - DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**9.1.** Na hipótese de insolvência da SECURITIZADORA, o AGENTE FIDUCIÁRIO assumirá imediatamente a administração do PATRIMÔNIO SEPARADO, e nos 30 (trinta) dias subseqüentes convocará Assembléia Geral dos INVESTIDORES a fim de deliberar pela liquidação do PATRIMÔNIO SEPARADO ou pela continuidade de sua gestão pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, cuja remuneração será oportunamente fixada, observados os itens 5.2. e 5.3. do contrato mencionado neste Instrumento.



**CLÁUSULA 10 - DAS DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA E DO AGENTE FIDUCIÁRIO.**

**10.1.** A SECURITIZADORA declara, sob as penas da lei, que:

**10.1.1. Quanto aos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS que lastreiam os CRI's emitidos:**

(i) foram constituídos de acordo com os padrões e limites operacionais estabelecidos neste instrumento; e

(ii) a SECURITIZADORA se responsabiliza pela existência dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, nos exatos valores e nas condições enunciadas no respectivo instrumento de cessão desses créditos firmado com a CEDENTE.

**10.1.2. Quanto à Propriedade:**

(i) a SECURITIZADORA passou a ser legítima credora do ADQUIRENTE mediante a cessão dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, formalizada mediante a transferência das CCI's representativas dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS por meio da CÂMARA DE COMPENSAÇÃO E LIQUIDAÇÃO.

**10.1.3. Quanto à esta operação de Securitização:**

(i) esta operação, incluindo a aquisição de CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, a cessão dos CONTRATOS DE COMPRA E VENDA e emissão das CCI(s) e dos CRI's é legítima em todos seus aspectos;

(ii) os CONTRATOS DE COMPRA E VENDA pertinentes aos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS não violam a Lei de Usura; e

(iii) todos os documentos inerentes à esta operação estão de acordo com a legislação aplicável.

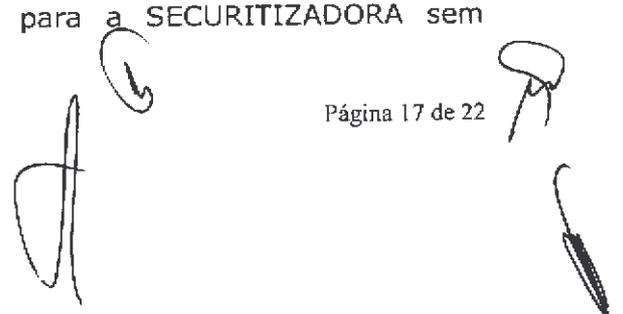
**10.2.** A SECURITIZADORA e o AGENTE FIDUCIÁRIO conjuntamente declaram, sob as penas da lei, que: verificaram e atestaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização.

**CLÁUSULA 11 - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**11.1.** Este Termo de Securitização de Créditos é celebrado em conformidade com as disposições da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, Lei 10.931, de 02 de agosto de 2.004 e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2.004.

**11.2.** Os CRI's objeto desta Emissão não serão objeto de análise por agência de rating.

**11.3.** Os CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS que lastreiam os CRI's foram cedidos pela COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO para a SECURITIZADORA sem



qualquer assunção de co-responsabilidade ou responsabilidade solidária ou subsidiária, não ensejando qualquer direito de regresso contra a COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO. Na hipótese de inadimplemento na quitação dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS por parte do ADQUIRENTE, ou em caso de insuficiência dos recursos derivados do CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS para a quitação dos CRI's, a COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO não será, de nenhuma maneira, responsável por tal inadimplemento e o ADQUIRENTE, com expressa exclusão da COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO, será responsável por quaisquer débitos resultantes de tal mora.

**11.4.** A SECURITIZADORA e o AGENTE FIDUCIÁRIO obrigam-se ainda, mutuamente, a cumprir integral e fielmente as condições previstas neste Termo de Securitização de Créditos, de modo a assegurar o estrito cumprimento de todas as suas cláusulas e condições.

**11.5.** Todas as notificações, avisos ou comunicações exigidos neste Termo, ou dele decorrentes, serão feitos através de carta protocolada ou carta registrada, requerendo-se devolução do recibo (ou equivalente), ou por telegrama, fax ou e-mail, confirmado por escrito conforme acima estabelecido, ou através da via cartorária ou judiciária. Qualquer notificação, aviso ou comunicação entregue, por qualquer outra via que não a cartorária ou a judiciária, será considerado recebido (a) 48 (quarenta e oito) horas depois do seu despacho em caso de telegrama, fax ou e-mail; (b) 10 (dez) dias após o seu despacho, no caso de carta registrada; e (c) na data de recebimento assinada no protocolo, em caso de carta protocolada. As notificações, avisos ou comunicações a que se refere esta cláusula, serão enviadas às partes nos endereços indicados neste instrumento ou nos endereços que quaisquer das partes indicarem por escrito às demais.

**11.6.** A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer avença contida neste Termo não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as partes a envidar seus melhores esforços de modo a acordar-se validamente para obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

**11.7.** O presente Termo de Securitização de Créditos é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes contratantes e seus sucessores a qualquer título a cumpri-lo em todos os seus termos.

**1.8.** Para fins de execução dos créditos constituídos pelo presente Termo e pelos CRI's, bem como das obrigações deles oriundas, e de seus anexos, considera-se este instrumento título executivo extrajudicial de acordo com o artigo 585 do Código de Processo Civil Brasileiro.

**11.9.** Fica desde logo eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Termo, com a exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma e para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas, que também a assinam.

São Paulo, 11 de Outubro de 2.005

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

  
Fabio A. Nogueira

  
Fernando Pimilha Cruz  
Diretor

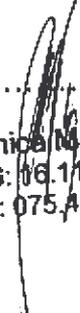
  
**OLIVEIRA TRUST DTVM S/A.**

Nome  
Cargo

Antonio Amaro R. de O. e Silv.  
Advogado

TESTEMUNHAS:

1.....

  
Monica Miuki Fujii  
RG: 16.119.511-8  
CPF: 075.457.968-96

2.....

  
Lenin Augusto Monteiro  
RG. 22617.446-3  
CPF: 155.297.918-08



**Anexo I - Lista de Cédulas de Créditos Imobiliários**

<b>Instituição Custodiante:</b>	<b>OLIVEIRA TRUST DTVM S/A</b>
<b>Emissora:</b>	<b>COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO</b>
<b>Devedor:</b>	<b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PENÍNSULA</b>

Nº	SRI/Cartório	Matrícula	Nº CCI	Série CCI	Valor
1	13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	5253	1	CBD01	2.442.279,00
2	5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	69.687	2	CBD01	2.170.846,85
3	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araçatuba	10.106	3	CBD01	2.079.933,44
4	2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	7.799	4	CBD01	6.617.420,28
5	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guaratinguetá	2.343	5	CBD01	1.061.284,97
6	1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal	279	6	CBD01	1.093.360,10
7	1º Cartório de Registro de Imóveis de Recife	15.788	7	CBD01	3.897.630,07
8	3º Ofício do Registro de Imóveis de Salvador	62.124	8	CBD01	10.325.279,47
9	1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos	1.915	9	CBD01	975.686,92
10	17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	9.131	10	CBD01	547.135,21
11	11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	137.94	11	CBD01	6.192.578,08
12	18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	5.433	12	CBD01	6.418.523,40
13	1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal	55.592	13	CBD01	3.790.558,05
14	1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal	55.593	14	CBD01	4.105.448,39
15	Cartório de Registro de Imóveis de Barueri	56.562	15	CBD01	7.080.917,88
16	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	39.226	16	CBD01	2.913.722,92
17	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia	69.579	17	CBD01	3.907.248,17
18	3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	55.785	18	CBD01	5.852.336,09
19	3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	106.858	19	CBD01	8.002.446,57
20	2º Cartório de Registro de Imóveis de Recife	51.063	20	CBD01	4.333.878,07
21	1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal	99.023	21	CBD01	5.313.127,88
22	15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo Registro Imobiliário da 1ª Circunscrição da Comarca de Campo Grande	63.649	22	CBD01	17.344.684,90
23	5ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Curitiba	97.811	23	CBD01	2.392.382,60
24	5ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Curitiba	38.844	24	CBD01	6.128.543,76
25	3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas	100.336	25	CBD01	32.580.955,95
26	10º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	33.499	26	CBD01	73.144.447,18
27	11º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	25.147	27	CBD01	42.371.128,80
28	3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas	126.394	28	CBD01	21.463.006,29
29	Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Diadema	37.044	29	CBD01	46.116.602,34
30	2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul	21.638	30	CBD01	25.009.063,58
31	3º Circunscrição Imobiliária da Comarca de Curitiba	36.745	31	CBD01	21.671.299,67

*[Handwritten signatures and initials]*

*[Handwritten mark]*

Nº	SRI/Cartório	Matrícula	Nº CCI	Série CCI	Valor
32	12º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de SP	94.767	32	CBD01	29.241.173,63
33	4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte	53.771	33	CBD01	34.091.157,37
34	15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	112.957	34	CBD01	42.135.323,30
35	Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Fortaleza	2.28	35	CBD01	22.402.024,40
36	1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba	105.034	36	CBD01	27.112.866,69
37	2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal	5.292	37	CBD01	31.404.996,99
Nº	1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos	33.643	38	CBD01	51.016.615,45
39	7º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	112.936	39	CBD01	12.540.860,79
40	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itapeceira da Serra	6.816	40	CBD01	28.838.655,47
41	3º Ofício do Registro de Imóveis de Salvador	84.037	41	CBD01	29.408.445,45
42	Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia	51.841	42	CBD01	26.066.692,47
43	Cartório do 4º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal	33528	43	CBD01	28.212.894,56
44	8º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	5.61	44	CBD01	30.789.800,88
45	8º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	170.525	45	CBD01	37.787.236,84
46	1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte	82.035	46	CBD01	46.272.029,68
47	6º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	100.104	47	CBD01	53.730.986,89
48	3º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal	83.117	48	CBD01	26.075.335,46
49	7º Ofício do Registro de Imóveis de Salvador	4.351	49	CBD01	24.598.362,70
50	8º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	10.367	50	CBD01	5.330.682,09
51	11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	778.269	51	CBD01	3.464.288,06
52	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarujá	56.691	52	CBD01	3.376.397,70
53	18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	83.551	53	CBD01	2.711.202,91
54	2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Osasco	24.968	54	CBD01	4.790.480,60
55	2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André	46.678	55	CBD01	6.886.341,92
56	11º Cartório de Registro de Imóveis	12.161 e outras	56	CBD01	16.702.264,20
57	10º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	23.647	57	CBD01	10.656.256,80
58	10º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	37.003	58	CBD01	6.908.891,00
59	1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Curitiba	41.737	59	CBD01	4.412.875,40
60	14º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	64.935	60	CBD01	4.398.263,57
<b>Total</b>					<b>1.028.707.160,15</b>

**Anexo II – Fluxo Financeiro do CRI Júnior e Senior**

Mês	Data	% de Amortização sobre o Saldo Devedor	Mês	Data	% de Amortização sobre o Saldo Devedor	Mês	Data	% de Amortização sobre o Saldo Devedor
0	11/10/2005	-	81	11/07/2012	0.3337%	161	11/03/2019	0.9276%
1	11/11/2005	0.1580%	82	11/08/2012	0.3373%	162	11/04/2019	0.9430%
2	11/12/2005	0.1574%	83	11/09/2012	0.3409%	163	11/05/2019	0.9589%
3	11/01/2006	0.1588%	84	11/10/2012	0.3445%	164	11/06/2019	0.9752%
4	11/02/2006	0.1602%	85	11/11/2012	0.3482%	165	11/07/2019	0.9919%
5	11/03/2006	0.1616%	86	11/12/2012	0.3519%	166	11/08/2019	1.0091%
6	11/04/2006	0.1630%	87	11/01/2013	0.3557%	167	11/09/2019	1.0267%
7	11/05/2006	0.1645%	88	11/02/2013	0.3596%	168	11/10/2019	1.0449%
8	11/06/2006	0.1659%	89	11/03/2013	0.3635%	169	11/11/2019	1.0635%
9	11/07/2006	0.1674%	90	11/04/2013	0.3675%	170	11/12/2019	1.0828%
10	11/08/2006	0.1689%	91	11/05/2013	0.3715%	171	11/01/2020	1.1025%
11	11/09/2006	0.1704%	92	11/06/2013	0.3756%	172	11/02/2020	1.1229%
12	11/10/2006	0.1719%	93	11/07/2013	0.3797%	173	11/03/2020	1.1438%
13	11/11/2006	0.1735%	94	11/08/2013	0.3839%	174	11/04/2020	1.1654%
14	11/12/2006	0.1750%	95	11/09/2013	0.3882%	175	11/05/2020	1.1877%
15	11/01/2007	0.1765%	96	11/10/2013	0.3925%	176	11/06/2020	1.2107%
16	11/02/2007	0.1782%	97	11/11/2013	0.3969%	177	11/07/2020	1.2344%
17	11/03/2007	0.1798%	98	11/12/2013	0.4013%	178	11/08/2020	1.2588%
18	11/04/2007	0.1814%	99	11/01/2014	0.4059%	179	11/09/2020	1.2841%
19	11/05/2007	0.1831%	100	11/02/2014	0.4105%	180	11/10/2020	1.3102%
20	11/06/2007	0.1847%	101	11/03/2014	0.4152%	181	11/11/2020	1.3372%
21	11/07/2007	0.1864%	102	11/04/2014	0.4199%	182	11/12/2020	1.3651%
22	11/08/2007	0.1881%	103	11/05/2014	0.4247%	183	11/01/2021	1.3940%
23	11/09/2007	0.1898%	104	11/06/2014	0.4296%	184	11/02/2021	1.4239%
24	11/10/2007	0.1916%	105	11/07/2014	0.4346%	185	11/03/2021	1.4549%
25	11/11/2007	0.1933%	106	11/08/2014	0.4396%	186	11/04/2021	1.4871%
26	11/12/2007	0.1951%	107	11/09/2014	0.4448%	187	11/05/2021	1.5205%
27	11/01/2008	0.1969%	108	11/10/2014	0.4500%	188	11/06/2021	1.5551%
28	11/02/2008	0.1987%	109	11/11/2014	0.4553%	189	11/07/2021	1.5911%
29	11/03/2008	0.2005%	110	11/12/2014	0.4607%	190	11/08/2021	1.6285%
30	11/04/2008	0.2024%	111	11/01/2015	0.4662%	191	11/09/2021	1.6674%
31	11/05/2008	0.2043%	112	11/02/2015	0.4717%	192	11/10/2021	1.7079%
32	11/06/2008	0.2062%	113	11/03/2015	0.4774%	193	11/11/2021	1.7502%
33	11/07/2008	0.2081%	114	11/04/2015	0.4831%	194	11/12/2021	1.7942%
34	11/08/2008	0.2100%	115	11/05/2015	0.4890%	195	11/01/2022	1.8402%
35	11/09/2008	0.2120%	116	11/06/2015	0.4950%	196	11/02/2022	1.8883%
36	11/10/2008	0.2140%	117	11/07/2015	0.5010%	197	11/03/2022	1.9385%
37	11/11/2008	0.2160%	118	11/08/2015	0.5072%	198	11/04/2022	1.9911%
38	11/12/2008	0.2180%	119	11/09/2015	0.5134%	199	11/05/2022	2.0463%
39	11/01/2009	0.2201%	120	11/10/2015	0.5198%	200	11/06/2022	2.1041%
40	11/02/2009	0.2222%	121	11/11/2015	0.5263%	201	11/07/2022	2.1649%
41	11/03/2009	0.2243%	122	11/12/2015	0.5329%	202	11/08/2022	2.2289%
42	11/04/2009	0.2264%	123	11/01/2016	0.5397%	203	11/09/2022	2.2961%
43	11/05/2009	0.2286%	124	11/02/2016	0.5465%	204	11/10/2022	2.3670%
44	11/06/2009	0.2307%	125	11/03/2016	0.5535%	205	11/11/2022	2.4420%
45	11/07/2009	0.2329%	126	11/04/2016	0.5606%	206	11/12/2022	2.5212%
46	11/08/2009	0.2352%	127	11/05/2016	0.5678%	207	11/01/2023	2.6051%
47	11/09/2009	0.2374%	128	11/06/2016	0.5752%	208	11/02/2023	2.6941%
48	11/10/2009	0.2397%	129	11/07/2016	0.5827%	209	11/03/2023	2.7887%
49	11/11/2009	0.2420%	130	11/08/2016	0.5904%	210	11/04/2023	2.8894%
50	11/12/2009	0.2444%	131	11/09/2016	0.5982%	211	11/05/2023	2.9969%
51	11/01/2010	0.2467%	132	11/10/2016	0.6061%	212	11/06/2023	3.1118%
52	11/02/2010	0.2491%	133	11/11/2016	0.6142%	213	11/07/2023	3.2350%
53	11/03/2010	0.2516%	134	11/12/2016	0.6225%	214	11/08/2023	3.3673%
54	11/04/2010	0.2540%	135	11/01/2017	0.6309%	215	11/09/2023	3.5099%
55	11/05/2010	0.2565%	136	11/02/2017	0.6395%	216	11/10/2023	3.6638%
56	11/06/2010	0.2590%	137	11/03/2017	0.6483%	217	11/11/2023	3.8307%
57	11/07/2010	0.2616%	138	11/04/2017	0.6572%	218	11/12/2023	4.0120%
58	11/08/2010	0.2642%	139	11/05/2017	0.6663%	219	11/01/2024	4.2099%
59	11/09/2010	0.2668%	140	11/06/2017	0.6757%	220	11/02/2024	4.4267%
60	11/10/2010	0.2694%	141	11/07/2017	0.6852%	221	11/03/2024	4.6653%
61	11/11/2010	0.2721%	142	11/08/2017	0.6949%	222	11/04/2024	4.9269%
62	11/12/2010	0.2748%	143	11/09/2017	0.7048%	223	11/05/2024	5.2220%
63	11/01/2011	0.2776%	144	11/10/2017	0.7149%	224	11/06/2024	5.5495%
64	11/02/2011	0.2804%	145	11/11/2017	0.7253%	225	11/07/2024	5.9180%
65	11/03/2011	0.2832%	146	11/12/2017	0.7359%	226	11/08/2024	6.3358%
66	11/04/2011	0.2860%	147	11/01/2018	0.7467%	227	11/09/2024	6.8133%
67	11/05/2011	0.2889%	148	11/02/2018	0.7577%	228	11/10/2024	7.3643%
68	11/06/2011	0.2919%	149	11/03/2018	0.7691%	229	11/11/2024	8.0072%
69	11/07/2011	0.2948%	150	11/04/2018	0.7808%	230	11/12/2024	8.7670%
70	11/08/2011	0.2978%	151	11/05/2018	0.7924%	231	11/01/2025	9.6790%
71	11/09/2011	0.3009%	152	11/06/2018	0.8046%	232	11/02/2025	10.7937%
72	11/10/2011	0.3040%	153	11/07/2018	0.8169%	233	11/03/2025	12.1871%
73	11/11/2011	0.3071%	154	11/08/2018	0.8296%	234	11/04/2025	13.9789%
74	11/12/2011	0.3103%	155	11/09/2018	0.8428%	235	11/05/2025	16.3880%
75	11/01/2012	0.3135%	156	11/10/2018	0.8559%	236	11/06/2025	19.7129%
76	11/02/2012	0.3168%	157	11/11/2018	0.8695%	237	11/07/2025	24.7305%
77	11/03/2012	0.3201%	158	11/12/2018	0.8835%	238	11/08/2025	33.0935%
78	11/04/2012	0.3234%	159	11/01/2019	0.8978%	239	11/09/2025	49.8198%
79	11/05/2012	0.3268%	160	11/02/2019	0.9125%	240	11/10/2025	100.0000%
80	11/06/2012	0.3302%						