

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 153ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**

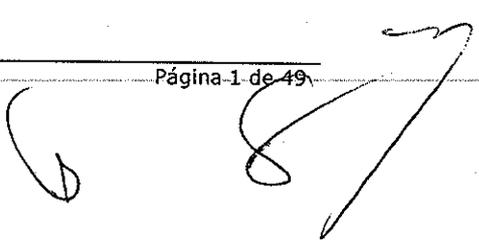
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
COMPANHIA ABERTA
CNPJ/MF Nº 03.767.538/0001-14

Instrumento: TS

Autenticação (SIM-II): a04bbfda-6192-4f8d-93c6-b5e1fd7f0e0b

IBBA _Diversos _Termo _Securitização _PARTAGE

Página 1 de 49



ÍNDICE

I – PARTES	3
CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES	3
CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	11
CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DO CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	12
CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DO CRI.....	15
CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULOS DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS E AMORTIZAÇÃO.....	15
CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI	19
CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	20
CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS.....	21
CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	22
CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO	24
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	29
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLÉIA GERAL	1
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	32
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES.....	34
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE	39
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTRO OU AVERBAÇÃO DO TERMO	39
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DESDOBRAMENTO DOS CRI	39
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: RISCOS.....	40
CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DISPOSIÇÕES GERAIS	43
CLÁUSULA VIGÉSIMA: NOTIFICAÇÕES	44

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1728, 7º andar, CEP 01310-919, Cerqueira Cesar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como “Emissora”);

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Condomínio Downtown, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como “Agente Fiduciário”)

(a Emissora, o Agente Fiduciário e os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI adiante designados como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”);

Firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários (“Termo”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da 1ª emissão, 153ª série, da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/1997, as Instruções CVM nºs 414/2004 e 476/2009 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:

<p><u>“Alienação Fiduciária de Imóvel”:</u></p>	<p>Por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, incluindo o seu primeiro aditamento, a Devedora alienou fiduciariamente a totalidade do Imóvel, objeto da matrícula nº 82435 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, em favor do Cedente, em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas;</p>
<p><u>“Aval”:</u></p>	<p>Garantia fidejussória prestada pelo Avalista na própria CCB, na forma de aval, em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas;</p>
<p><u>“Avalista”:</u></p>	<p>Triage Empreendimentos e Participações S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 20º andar, conjuntos 203 e 204, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.607.519/0001-07;</p>
<p><u>“CCB”:</u></p>	<p>Cédula de Crédito Bancário nº 100109120025400, emitida pela Devedora em favor do Cedente, em 23 de dezembro de 2009, no valor de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), por meio da qual o Cedente concedeu financiamento à Devedora para a aquisição da metade ideal do Imóvel, então de propriedade da Companhia Patrimonial de Imóveis Comerciais (CPIC), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.279.607/0001-64;</p>

<p><u>“CCI”:</u></p>	<p>1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário Integral emitida pelo Cedente sob a forma escritural com garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários e das respectivas Garantias;</p>
<p><u>“Cedente” ou “Coordenador Líder”:</u></p>	<p>Banco Itaú BBA S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, 4º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30;</p>
<p><u>“Cessão Fiduciária de Recebíveis”:</u></p>	<p>Por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Devedora cedeu fiduciariamente os Direitos Creditórios (definidos no referido instrumento), decorrentes do contrato de locação celebrado entre a Devedora e o Pinheiro Neto Advogados, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.613.478/0001-19, cujo valor nominal mensal deverá corresponder a pelo menos 120% (cento e vinte por cento) do valor da parcela mensal vincenda da CCB, em favor do Cedente em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas;</p>
<p><u>“CETIP”:</u></p>	<p>CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, sociedade por ações, 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;</p>
<p><u>“Condições Precedentes”:</u></p>	<p>Condições previstas no Contrato de Cessão, que devem ser previamente atendidas ou dispensadas de atendimento para que o Cedente faça jus ao pagamento.</p>

Handwritten signature and initials in black ink, including a large 'B' and a stylized signature.

	do Valor da Cessão pela Emissora;
<u>"Conta do Patrimônio Separado":</u>	Conta corrente a ser indicada oportunamente por escrito pela Emissora, na qual os Créditos Imobiliários serão depositados;
<u>"Conta Vinculada":</u>	Conta corrente nº 0754406, Agência 001, Banco 184, de titularidade da Devedora, na qual os Direitos Creditórios, cedidos fiduciariamente, serão depositados, de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel":</u>	Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel, firmado em 23 de dezembro de 2009 e aditado em 06 de janeiro de 2010, entre a Devedora e o Cedente, por meio do qual foi constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel;
<u>"Contrato de Cessão":</u>	Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado, nesta data, entre o Cedente, a Emissora e a Devedora, por meio do qual os Créditos Imobiliários, suas Garantias e a CCI que os representam foram cedidos pelo Cedente à Emissora, entre outras avenças;
<u>"Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis":</u>	Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Direitos Creditórios em Garantia nº 100109120025400, firmado em 23 de dezembro de 2009 entre a Devedora e o Cedente, por meio do qual foi constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis;

<p><u>“Contrato de Distribuição”:</u></p>	<p>Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, sob o Regime de Garantia Firme de Subscrição, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 153ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, firmado nesta data entre a Emissora e o Coordenador Líder;</p>
<p><u>“Créditos Imobiliários”:</u></p>	<p>100% (cem por cento) do valor de principal da CCB, atualizado monetariamente pela variação acumulada da Taxa Referencial, divulgada pelo Banco Central do Brasil (“TR”), e acrescido dos respectivos juros remuneratórios, capitalizados diariamente, de forma exponencial <i>pro rata temporis</i>, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, e dos demais encargos, contratuais e legais, descritos na CCB, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulares pelo Cedente, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB;</p>
<p><u>“CRI”:</u></p>	<p>Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/1997;</p>
<p><u>“CVM”:</u></p>	<p>Comissão de Valores Mobiliários;</p>
<p><u>“Data de Emissão”:</u></p>	<p>05/03/2010;</p>

<u>"Devedora" ou "Partage":</u>	Partage Empreendimentos e Participações Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 20º andar, conjuntos 203 e 204, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.987.230/0001-59;
<u>"Dia Útil":</u>	Todo e qualquer dia exceto sábado, domingo ou feriado nacional;
<u>"Documentos da Operação":</u>	(i) a CCB; (ii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) a Escritura de Emissão; (v) o Contrato de Cessão; (vi) o presente Termo; (vii) o Contrato de Distribuição; e (viii) os Boletins de Subscrição dos CRI;
<u>"Emissão":</u>	153ª série da 1ª emissão de CRI da Emissora;
<u>"Escritura de Emissão":</u>	Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural firmado, em 04 de março de 2010, entre o Cedente e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida para representar os Créditos Imobiliários e suas Garantias;
<u>"Garantias":</u>	A Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Alienação Fiduciária de Imóvel e o Aval, quando mencionados em conjunto;
<u>"Imóvel":</u>	Edifício J.M. Pinheiro Neto, localizado na Rua Hungria, nº 1.100, registrado perante o 13º Oficial de Registro de

	Imóveis de São Paulo, desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 82435;
<u>"Instituição Custodiante":</u>	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada;
<u>"Investidores":</u>	São os investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 4º da Instrução CVM n.º 476/2009, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI;
<u>"TR":</u>	Taxa Referencial, divulgada pelo Banco Central do Brasil;
<u>"Obrigações Garantidas":</u>	Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora na CCB e suas posteriores alterações, o que inclui, principalmente, mas não se limitando, o pagamento dos Créditos Imobiliários;
<u>"Oferta Restrita":</u>	Os CRI serão distribuídos publicamente com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/2009;
<u>"Pagamento Antecipado":</u>	A Devedora poderá, nos termos do parágrafo quarto da Cláusula 04 da CCB, mediante prévia anuência escrita do titular dos Créditos Imobiliários, realizar o pagamento antecipado, integral ou parcial, dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB;
<u>"Patrimônio Separado":</u>	Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários e suas Garantias, incluindo a Conta do Patrimônio Separado, o qual não se

	confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
<u>“Regime Fiduciário”:</u>	Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e suas Garantias, incluindo a Conta do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;
<u>“Termo”:</u>	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 153ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora;
<u>“Valor da Cessão”:</u>	Pela cessão dos Créditos Imobiliários e da CCI que os representa, a Emissora pagará ao Cedente o valor de R\$ 59.689.225,36 (cinquenta e nove milhões seiscientos e oitenta e nove mil duzentos e vinte e cinco reais e trinta e seis centavos), acrescido, a partir da data de emissão do CRI até a data de pagamento do Valor da Cessão, da atualização monetária e da remuneração do CRI previstos no Termo de Securitização, em uma única parcela, no prazo de 1 (um) dia útil a contar do atendimento ou da dispensa de atendimento, conforme o caso, das Condições Precedentes;
<u>“Vencimento Antecipado”:</u>	Conforme previsto na CCB, os Créditos Imobiliários poderão ser considerados antecipadamente vencidos, e desde logo exigíveis, independentemente de qualquer

	notificação judicial e/ou extrajudicial, na forma e na ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula Oitava da CCB.
--	--

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI da 153ª série de sua 1ª emissão, conforme as características descritas na cláusula terceira, abaixo.

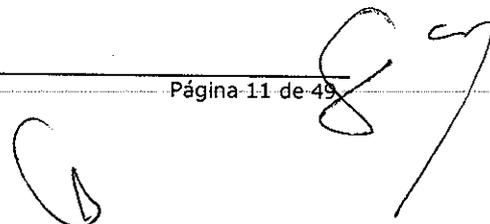
2.2. A Emissora declara que, pelo presente Termo, foram vinculados Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com saldo devedor total de R\$ R\$ 59.689.225,36 (cinquenta e nove milhões seiscientos e oitenta e nove mil duzentos e vinte e cinco reais e trinta e seis centavos), na Data de Emissão.

2.3. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora através da celebração do Contrato de Cessão e da negociação da CCI junto à CETIP.

2.3.1. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo, será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos da minuta de declaração que constitui o anexo II deste Termo ("Anexo II").

2.4. Pela cessão dos Créditos Imobiliários e da CCI que os representa, a Emissora pagará ao Cedente o Valor da Cessão.

2.5. A cobrança administrativa e judicial, caso necessária, dos Créditos Imobiliários será realizada diretamente pelo Cedente, sendo também responsável pelo repasse dos Direitos Creditórios à Emissora, mediante transferência dos Direitos Creditórios da Conta Vinculada para a Conta do Patrimônio Separado.



CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI e decorrentes da CCB, possuem as seguintes características:

- a) Emissão: 1ª;
- b) Série: 153ª;
- c) Quantidade de CRI: 59;
- d) Valor Global da Série: R\$ 59.689.225,02 (cinquenta e nove milhões seiscentos e oitenta e nove mil duzentos e vinte e cinco reais e dois centavos);
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.011.681,78 (um milhão onze mil seiscentos e oitenta e um reais e setenta e oito centavos);
- f) Prazo de Amortização: 178 meses a contar de 05/03/2010, sendo o primeiro pagamento devido em 07/04/2010 e o último em 07/01/2025, na Data de Vencimento Final;
- g) Período de Carência: Não há;
- h) Atualização Monetária: Diariamente, com base na variação do índice de atualização monetária dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), que atualmente é a TR, cuja data de aniversário será todo dia 05 (cinco) de cada mês ("Data de Aniversário"), calculada conforme o disposto na cláusula quinta, abaixo;
- i) Juros Remuneratórios: 10,7461% efetivo ao ano, calculados conforme o disposto na cláusula quinta, abaixo;
- j) Periodicidade de Pagamento da Amortização, Atualização Monetária e Juros Remuneratórios: Mensal, sem período de carência;
- k) Regime Fiduciário: Sim;
- l) Garantia Flutuante: Não há;
- m) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
- n) Data de Emissão: 05/03/2010;
- o) Local de Emissão: São Paulo – SP;
- p) Data de Vencimento Final: 07/01/2025;
- q) Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do anexo I a este Termo ("Anexo I").

3.1.1. Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI, incidirão, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo índice dos CRI, com cálculo *pro rata die*, se necessário.

3.2. Os CRI serão registrados para negociação na CETIP e distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476/09").

3.3. Os CRI serão objeto da Oferta Restrita, em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09.

3.3.1. A Oferta Restrita é destinada apenas a Investidores que atendam às características de investidor qualificado, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004 ("Instrução CVM nº 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 art. 109 da Instrução CVM nº 409/04 deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da Oferta Restrita, valores mobiliários no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

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

3.3.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores, devendo os Investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

I – a oferta não foi registrada na CVM; e

II – os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476/09.

3.4. A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro.

3.4.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contado 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 476/09.

3.4.2. Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses contados da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no subitem 3.4.1, acima, com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

3.5. Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Restrita, 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.

3.5.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 1976, e da Instrução CVM 400/03 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

3.6. Observado o item 3.5 acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado e não organizado, devendo a Emissora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM 476/09.

CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Os CRI serão subscritos pelos Investidores na data de assinatura dos competentes Boletins de Subscrição.

4.2. Os CRI serão integralizados à vista de acordo com o preço unitário diário dos CRI, que levará em consideração a atualização monetária e os juros remuneratórios incorridos entre a Data de Emissão e a data de integralização dos CRI, calculados *pro rata die*, se necessário.

4.2.1. A integralização dos CRI será realizada via CETIP, ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULOS DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS E AMORTIZAÇÃO

5.1. O cálculo do saldo devedor unitário dos CRI com atualização monetária será realizado da seguinte forma:

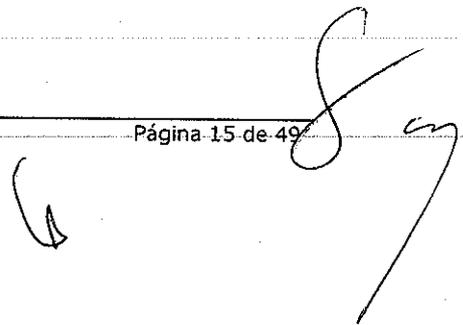
$$SDa = SDb \times C$$

onde:

SDa= Saldo Devedor Nominal atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDb= Saldo Devedor da emissão do CRI, ou da data da última amortização ou incorporação, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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



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

TR_k = Taxas Referenciais (TR's) da Data de Emissão e das datas de aniversário, divulgadas pelo Banco Central do Brasil (Bacen), entre a Data de Emissão, ou data de aniversário mensal anterior, e a data de atualização;

n = Número total de TR's consideradas entre a data de emissão, ou data de aniversário mensal anterior, e data de atualização;

dut = Número total de dias úteis do período de vigência da TR_k , sendo "dut" um número inteiro;

dup = Número de dias úteis entre a data de emissão ou data de aniversário mensal anterior e a data de atualização; sendo "dup" um número inteiro;

5.2. Cálculo dos Juros Remuneratórios:

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

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

SDa = Conforme definido anteriormente;

Fator de Juros = Fator de juros fixo calculado com 11 (onze) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

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

i = Taxa de Juros ou taxa de Spread informada com 4 (quatro) casas decimais na base exponencial 360 dias corridos;

dcp = Número de dias corridos entre a data de emissão ou último pagamento de juros, exclusive, e a data do próximo pagamento de juros, inclusive.

5.3. Cálculo da Amortização Mensal:

$$Va_i = [SDa \times Ta_i], \text{ onde:}$$

Vai = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = Conforme definido anteriormente;

Tai = Taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 11 (onze) casas decimais, de acordo com o Anexo I (tabela de amortização do CRI).

5.3.1. A Tabela Vigente inicialmente será a Tabela descrita no Anexo I e poderá ser alterada em função das Amortizações Extraordinárias e Resgates Antecipados parciais, nos termos do presente Termo.

5.4. Cálculo da parcela mensal:

$$Pi = Va_i + Ji, \text{ onde:}$$

Pi = Valor da i-ésima parcela mensal;

Vai = Conforme definido anteriormente;

Ji = Conforme definido anteriormente.

5.5. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora nos seguintes casos: (i) até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, (ii) até o 2º (segundo) Dia Útil subsequente ao do recebimento dos Créditos Imobiliários,

Instrumento: TS

Autenticação (SIM-II): a04bbfda-6192-4f8d-93c6-b5e1fd7f0e0b

IBBA _Diversos _Termo _Securitização _PARTAGE

caso não haja dois Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários e o pagamento dos CRI.

5.6. A prorrogação prevista no item 5.5, acima, se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos dois Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

5.7. Se a TR for extinta ou deixar de ser o índice de correção básica dos depósitos de poupança, o referido índice será substituído pelo mesmo índice que vier a remunerar os depósitos de caderneta de poupança (pessoa física). No caso de extinção da caderneta de poupança (pessoa física), adotar-se-á, como parâmetro de atualização das parcelas, o investimento que for expressamente indicado por Lei ou pelo Governo Federal para tomar o seu lugar, utilizando-se o índice que for aplicado para esse investimento, ou, na falta de investimento que o substitua, o índice que vier a ser fixado pelo Governo Federal.

5.7.1. Em havendo a adoção de índice substitutivo, fica desde já certo e ajustado que o valor das parcelas será reajustado até o último dia do mês em que o índice for publicado, passando a ser corrigido, a partir de então, pelo índice substitutivo.

5.7.2. Na hipótese prevista no subitem anterior, não sendo conhecido o índice substitutivo até a data do respectivo vencimento, será utilizado, provisoriamente, para reajuste monetário, o índice do mês anterior, fazendo-se as devidas compensações de quaisquer diferenças no próximo evento de amortização dos CRI.

5.7.3. A ocorrência de majoração do Cupom da Poupança implicará a elevação da taxa anual de Juros, nos mesmos números de pontos percentuais correspondentes à elevação da taxa de juros incidentes sobre o Cupom da Poupança. Por outro lado, se, uma vez ocorrida a elevação da taxa anual de Juros, ocorrer a posterior redução do Cupom da Poupança, a taxa anual de Juros deverá ser reduzida no mesmo número de pontos percentuais correspondentes à redução do Cupom da Poupança, ficando, entretanto, desde já, certo e ajustado que a taxa anual dos Juros nunca será inferior àquela prevista neste Termo quando da emissão dos CRI.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page. The signature is a large, stylized 'S' shape, and there are some smaller initials or marks nearby.

- 5.8. A TR a ser utilizada para atualização monetária dos valores devidos nos termos do presente Termo será sempre a do dia 5 (cinco) de cada mês, mesmo naqueles em que essa data não recaia em Dia Útil.
- 5.9. Fica acordado que o saldo devedor do CRI será atualizado, entre a Data de Emissão do CRI, ou seja, 05 de março de 2010, e a data do primeiro pagamento de juros, qual seja, 07 de abril de 2010, pela TR divulgada no dia 05 de março de 2010, *pro rata* Dia Útil, sendo certo que a partir dessa data será utilizada a TR referente ao dia 5 (cinco) de cada mês.

CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, independentemente de antecipação do fluxo dos Créditos Imobiliários e desde que mediante aprovação prévia dos titulares dos CRI, reunidos em assembléia geral nos termos deste Termo, promover a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI.

6.2. Sem prejuízo do disposto no item 6.1, acima, na hipótese de Pagamento Antecipado, Vencimento Antecipado ou qualquer outra forma de antecipação dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, até o 2º (segundo) Dia Útil seguinte ao do recebimento dos Créditos Imobiliários.

6.3. A amortização extraordinária e/ou o resgate dos CRI, em decorrência do quanto previsto nos itens 6.1 e 6.2, acima, será realizada pelo valor do saldo devedor devidamente atualizado dos CRI, calculado à taxa de Juros Remuneratórios dos CRI, na data do evento, de forma *pro rata die*, conforme disposto na cláusula quinta, acima.

6.3.1. Em qualquer dos casos acima, a amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado dos CRI será realizada sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário na data do evento.

6.4. Na hipótese do item 6.1 ou do item 6.2, acima, a Emissora elaborará e disponibilizará à CETIP e ao Agente Fiduciário uma nova tabela de pagamentos dos CRI, recalculando, se necessário, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da Emissão.

CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 25º (vigésimo quinto) dia do mês subsequente, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- a) data de emissão dos CRI;
- b) saldo devedor dos CRI;
- c) critério de correção dos CRI;
- d) valor pago aos Investidores no ano;
- e) data de vencimento final dos CRI;

f) valor recebido da Devedora; e

g) saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

h) Valor recebido pela Cedente decorrente da Cessão Fiduciária de Recebíveis

7.3. Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

7.4. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas ao Investidor.

7.5. A Emissora obriga-se a fornecer aos Investidores, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, a serem informadas para a Emissora pelo Cedente.

7.6. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pelo Cedente, com o acompanhamento da Emissora, observadas as disposições constantes na CCB e no Contrato de Cessão, sendo que as atividades relacionadas ao controle das Garantias oferecidas serão exercidas pela Emissora, observadas as disposições constantes do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e da CCB.

CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS

8.1. Estão sendo constituídas as seguintes Garantias para a presente Emissão:

a) Cessão Fiduciária de Recebíveis;

- b) Alienação Fiduciária de Imóvel;
- c) Aval;
- d) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

8.2. Conforme previsão da Escritura de Emissão de CCI, num primeiro momento a CCI que representa os créditos imobiliários será registrada no sistema da CETIP como sendo sem garantia real imobiliária até que seja comprovada à Instituição Custodiante o registro da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula do Imóvel. Após a referida comprovação, a Instituição Custodiante alterará o registro da CCI para que a mesma conste como sendo com Alienação Fiduciária de Imóvel em garantia.

8.3. Para conferir publicidade e eficácia perante terceiros, este Termo será registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades de São Paulo – SP e Rio de Janeiro – RJ.

8.4. A Emissora, desde já, fica autorizada a requerer o registro deste Termo, nos termos do item 8.2, acima, correndo por conta da Devedora todas as despesas, custas e emolumentos para tanto necessários.

8.5. A Emissora declara expressamente que os Créditos Imobiliários e suas Garantias não serão objeto de negociação ou transferência.

CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e suas Garantias, incluindo a Conta do Patrimônio Separado, constituindo referidos créditos lastro para a emissão dos CRI.

9.2. Os Créditos Imobiliários e suas Garantias sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate dos CRI.

9.3. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/1997, os Créditos Imobiliários e suas Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento judicial pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

9.4. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.

9.4.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM nº 414/2004, a Emissora declara que:

- a) a custódia da CCI, envolvendo a guarda e conservação dos documentos que dão origem à CCI, será realizada pela Instituição Custodiante;
- b) observado o disposto na alínea "c" abaixo, as atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas não se limitando:

- b.1) receber, de forma direta e exclusiva, todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários, na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação; e

- b.2) emitir os termos de liberação de garantia, sob supervisão do Agente Fiduciário, quando encerrados os compromissos contratuais.

- c) conforme previsto na CCB, o Cedente, na qualidade de agente de cobrança, será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários e pelo repasse destes Créditos Imobiliários para a Conta do Patrimônio Separado. No Contrato de Cessão, a

Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, nomeou e constituiu o Cedente, em caráter irrevogável, como seu mandatário, com poderes específicos para representá-la no exercício de todos os direitos, pretensões e ações decorrentes dos Créditos Imobiliários, incluindo as Garantias, podendo cobrar, receber e dar quitação dos valores devidos;

- d) as atividades relacionadas à administração dos Direitos Creditórios ficarão a cargo da Partage, que será responsável por enviar relatórios à Emissora, sempre que solicitado, com o detalhamento dos recebimentos ocorridos na Conta Vinculada, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

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

CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, 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.

10.2. Atuando como representante da comunhão dos titulares dos CRI, 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 nº 28/1983;
- c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/1976;

- d) que analisou, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora; e
- e) que verificou a veracidade, consistência, correção e suficiência das Garantias.

10.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- b) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo, a administração do Patrimônio Separado;
- c) promover, na forma prevista na cláusula décima primeira, abaixo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- d) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- e) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;
- f) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, nos CRI e nos competentes Serviços de Registro de Imóveis, acerca dos Créditos Imobiliários e suas Garantias;
- g) manter atualizada a relação dos titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;

- h) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e suas Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- i) acompanhar e fiscalizar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal medida;
- j) calcular diariamente o valor unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Investidores, à Emissora e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- k) verificar com o banco mandatário, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Investidores, conforme estipulado no presente Termo; e
- l) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de quitação dos CRI em circulação à época e extinção do Regime Fiduciário.

10.4. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, uma parcela de implantação, no valor de R\$ 10.400,00 (dez mil e quatrocentos reais), e parcelas semestrais de R\$ 5.200,00 (cinco mil e duzentos reais), sendo: (i) a parcela de implantação devida nesta data; (ii) a primeira parcela semestral também devida nesta data, de forma adiantada; e (iii) as demais nas mesmas datas dos semestres subsequentes.

10.4.1. A remuneração definida no item 10.4 (iii), acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRIs, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

10.4.2. A remuneração não inclui as despesas incorridas durante a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, por exemplo, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de assembléia geral dos Titulares dos CRIs, ata da assembléia geral dos Titulares dos CRIs, 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, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das garantias, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado.

10.4.3. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 10.4, acima, estará sujeita à 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 ao reajuste pelo IGP-M/FGV, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado pro rata die, se necessário.

10.4.4. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente pelo IGP-M/FGV, a partir da data de assinatura deste Termo.

10.4.5. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social) e Cofins (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), excetuando-se o imposto de renda, de responsabilidade do Agente Fiduciário.

10.4.6. A remuneração referida no item 10.4, acima, não inclui as despesas mencionadas na cláusula décima terceira abaixo.

10.4.7. No caso de inadimplemento da Emissora e/ou da Devedora, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer, única e exclusivamente em relação aos CRI da presente Emissão, para resguardar os interesses do Investidor deverão ser previamente

aprovadas, pagas pelo Investidor a título de adiantamento e reembolsados pelo Patrimônio Separado. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante do Investidor. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelo Investidor a título de adiantamento e reembolsadas pelo Patrimônio Separado, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora e/ou Devedora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias corridos, relacionadas, única e exclusivamente, aos CRI da presente Emissão.

10.4.8. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário no exercício de sua função ou decorrente deste exercício, relacionadas, única e exclusivamente, aos CRI da presente Emissão, serão igualmente suportadas pelo Investidor a título de adiantamento e reembolsadas pelo Patrimônio Separado. Tais despesas incluem honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário bem como indenizações pagas em ações judiciais decorrentes do exercício de sua função.

10.5. 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, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, assembléia geral dos titulares dos CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

10.6. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a) pelo voto de dois terços dos titulares dos CRI;
- b) por deliberação em assembléia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/1997; ou

c) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas no item 10.3, acima.

10.7. O Agente Fiduciário eleito em substituição nos termos do item 10.6, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

10.8. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo.

10.9. Os titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Caso seja verificada a insolvência da Emissora, ou qualquer das hipóteses previstas no item 11.4, abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto no item 10.3, acima, deverá realizar imediatamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e suas Garantias, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a assembléia geral dos titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

11.2. Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembléia geral dos titulares dos CRI, na forma estabelecida na cláusula décima segunda, abaixo, e na Lei nº 9.514/1997.

11.3. A assembléia geral dos titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração pelo Agente Fiduciário, fixando, neste caso, a remuneração deste último, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

11.4. Além da hipótese de insolvência da Emissora, a critério da assembléia geral dos titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não conforme itens 11.1 a 11.3, acima:

Instrumento: TS

Autenticação (SIM-II): a04bbfda-6192-4f8d-93c6-b5e1fd7f0e0b

IBBA _Diversos _Termo _Securitização _PARTAGE

Página 29 de 49

- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário;
- c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário; ou
- d) inércia da Emissora no exercício de quaisquer direitos de que seja titular decorrentes dos Créditos Imobiliários e de suas Garantias.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLÉIA GERAL

12.1. Os titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembléia geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares dos CRI.

12.2. A assembléia geral dos titulares dos CRI poderá ser convocada:

- a) pelo Agente Fiduciário;
- b) pela Emissora; ou
- c) por titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação.

12.3. A convocação da assembléia geral dos titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em um jornal de grande circulação;

Instrumento: TS

Autenticação (SIM-II): a04bbfda-6192-4f8d-93c6-b5e1fd7f0e0b

IBBA_Diversos_Termo_Securitização_PARTAGE

utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

12.4. A presidência da assembléia geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- a) ao Diretor-Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Emissora; ou
- b) ao titular dos CRI eleito pelos titulares dos CRI presentes.

12.5. Sem prejuízo do disposto no item 12.6, abaixo, a Emissora e/ou os titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das assembléias gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.6. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as assembléias gerais e prestar aos titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

12.7. Sem prejuízo dos quoruns específicos definidos neste Termo, as deliberações em assembléia geral serão tomadas por titulares de CRI representando, pelo menos, a maioria absoluta dos CRI em circulação, observado o disposto no item 12.8, abaixo, incluindo-se aqui a deliberação sobre a utilização dos recursos oriundos do Seguro Patrimonial no caso de ocorrência de sinistro parcial ou total no Imóvel, conforme disposto na cláusula 1.7.2 do Contrato de Cessão.

12.7.1. A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/1976.

12.8. As alterações relativas (i) à remuneração dos CRI, ou às datas de pagamento da remuneração, (ii) ao prazo de vencimento dos CRI e/ou (iii) aos eventos de vencimento antecipado previstos na CCB, deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da assembléia geral de

titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

12.9. Para efeito de cálculo de quaisquer dos *quoruns* de instalação e/ou deliberação da assembléia geral dos titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora e/ou Devedora eventualmente possuam em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou a Devedora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora e/ou a Devedora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus respectivos diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do *quorum* de deliberação da assembléia geral.

12.10. As deliberações tomadas pelos titulares dos CRI, observados os *quoruns* estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os titulares dos CRI.

12.11. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a assembléia geral dos titulares dos CRI a que comparecem todos os titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os *quoruns* de deliberação estabelecidos neste Termo.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;

- b) as despesas com terceiros especialistas, agência de rating, Agente Fiduciário, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e suas Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e pagas pelos mesmos titulares;
- 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, desde que em razão desta, e desde que aprovadas previamente pelos Titulares dos CRI, reunidos em assembléia geral;
- d) os eventuais 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, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e respectivas Garantias; e
- e) demais despesas previstas em lei ou na regulamentação em vigor.

13.2. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/1997, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 13.1, acima, tais despesas serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

13.3. Observado o disposto nos itens 13.1 e 13.2, acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima; e
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas.

13.3.1. Os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas em assembléia geral dos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

13.3.2. Em razão do disposto na alínea “b” do item 13.3, acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCI; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos das CCI; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora; e (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

14.1. 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 titulares de CRI:

(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) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 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 nº 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.

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.

Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos Investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000). Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por Investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, 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%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

(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 nº 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 nº 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 contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do 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 nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65%; 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 nº 135, convertida na Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6%; 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 nº 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 nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/2009, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

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 auferimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE

15.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados conforme descrição constante no item 20.2, abaixo, ficando certo que, caso haja o desdobramento dos CRI, nos termos da cláusula décima sétima, abaixo, os fatos e atos relevantes de interesse dos titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão objeto de publicação em jornal de grande circulação, no qual a Emissora divulga suas informações societárias, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

15.2. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais ("IPE").

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTRO DO TERMO

16.1. O presente Termo será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, e nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades de São Paulo – SP e Rio de Janeiro – RJ.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DESDOBRAMENTO DOS CRI

17.1. Nos termos do artigo 16 da Instrução CVM nº 414/2004, poderá a Emissora, após decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da distribuição, propor o desdobramento dos CRI em

valor nominal inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), para CRI lastreados em Créditos Imobiliários com Regime Fiduciário, cujo órgão administrativo competente já tenha concedido o "habite-se", desde que atendidas as seguintes condições: (i) a Emissora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM; (ii) não tenha ocorrido, em nenhuma hipótese, o inadimplemento financeiro perante os Investidores; (iii) tal desdobramento seja aprovado em assembléia geral por maioria simples dos titulares dos CRI em circulação, sendo que, para esse efeito, conforme disposto neste inciso "iii", serão considerados CRI em circulação, excluídos os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria, os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses; e (iv) a presente Emissão passe a ser objeto de atualização do relatório de classificação de risco por agência de *rating*, a cada período de 3 (três) meses, contado da data em que ocorrer o desdobramento.

17.1.1. Na hipótese de desdobramento dos CRI, conforme previsto no item 17.1, acima, os custos incorridos com tal desdobramento serão arcados pelo Investidor.

17.2. Previamente ao desdobramento dos CRI de que trata o item 17.1, acima, as demonstrações financeiras da Devedora deverão ser arquivadas perante a CVM, nos termos do inciso III do § 1º do artigo 5º da Instrução CVM nº 414/2004.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: RISCOS

18.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. 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 nºs 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 nº 2.158-35/2001;

- 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. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e 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 suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores;
- c) 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;
- d) Risco Tributário: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;
- e) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de amortização extraordinária ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;

- f) 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 através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz 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;
- g) Risco da Administração dos Direitos Creditórios: Os pagamentos dos Direitos Creditórios, definidos no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e cedidos fiduciariamente, são efetuados diretamente na Conta Vinculada, de titularidade da Devedora, não vinculada ao Patrimônio Separado. Caso a Devedora tenha sua falência declarada e valores substanciais dos Direitos Creditórios estejam depositados na Conta Vinculada, estes poderão ser arrecadados pelo juízo. Nesta hipótese, a Emissora e/ou os titulares de CRI deverão peticionar a restituição dos valores, fazendo prova de sua titularidade, processo este que levará a um atraso relevante no recebimento de tal valor;
- h) Risco de Administração dos Créditos Imobiliários: A Emissora receberá os Créditos Imobiliários, pagos pela Devedora, por intermédio do Cedente, e caso haja algum atraso ou retenção dos Créditos Imobiliários, a Emissora não terá recursos para fazer os pagamentos dos CRI aos Investidores;
- i) Risco Decorrente de Ações Judiciais: este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Devedora, nas esferas cível, fiscal e trabalhista;
- j) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do Imóvel, objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominante mas não exclusivamente à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil,

bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários;

- k) Risco em Função da Dispensa de Registro: a Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;
- l) Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos 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 DÉCIMA NONA: DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Sempre que solicitada pelos titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo.

19.2. 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.

19.3. A Emissora e o Agente Fiduciário 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.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: NOTIFICAÇÕES

20.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes conforme disposições deste Termo deverão ser encaminhadas para os endereços constantes abaixo, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo.

Se para a Emissora

Brazilian Securities Companhia de Securitização

Avenida Paulista, nº 1728, 7º andar

São Paulo – SP, CEP 01310-919

At.: Fernando Pinilha Cruz

E-mail: fernando.cruz@braziliansecurities.com.br

Website: www.braziliansecurities.com.br

Se para o Agente Fiduciário

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Condomínio Downtown

Rio de Janeiro - RJ, CEP 22640-100

At.: Gustavo Dezouart

E-mail: gustavo@oliveitrust.com.br

Website: www.oliveitrust.com.br

20.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax ou por telegrama, nos endereços mencionados neste Termo. Os originais dos documentos enviados por fax deverão ser encaminhados para esses endereços em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

21.1. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

21.2. Este Termo é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

O presente Termo é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo , SP, 05 de março de 2010.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Nome: **Fernando Pinilha Cruz**
Cargo: **Diretor**

Nome: **George D.N.Verras**
Cargo: **Diretor**

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Agente Fiduciário

Nome: **Monica Bueno Lahóz Moya Blasquez da Font**
Cargo: **RG: 27.224.097-7**
CPF: 305.540.188-37

Cargo:

Testemunhas:

Nome: **Fernando Salat Romero**
RG nº: **RG: 27.811.443-4**
CPF/MF nº: **CPF: 303.655.098-41**

Nome: **Monica Muki Fujii**
RG nº: **RG: 16.119.511-8**
CPF/MF nº: **CPF: 075.457.968-96**

ANEXO I – TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Parcelas	Data de Pagamento	Percentual de amortização	Parcelas	Data de Pagamento	Percentual de amortização
1	7/4/2010	0,1678%	91	7/10/2017	0,7781%
2	7/5/2010	0,2554%	92	7/11/2017	0,7623%
3	7/6/2010	0,2297%	93	7/12/2017	0,8036%
4	7/7/2010	0,2609%	94	7/1/2018	0,7884%
5	7/8/2010	0,2352%	95	7/2/2018	0,8017%
6	7/9/2010	0,2290%	96	7/3/2018	0,8672%
7	7/10/2010	0,2690%	97	7/4/2018	0,8301%
8	7/11/2010	0,2434%	98	7/5/2018	0,8731%
9	7/12/2010	0,2748%	99	7/6/2018	0,8597%
10	7/1/2011	0,2493%	100	7/7/2018	0,9034%
11	7/2/2011	0,2521%	101	7/8/2018	0,8908%
12	7/3/2011	0,3180%	102	7/9/2018	0,8927%
13	7/4/2011	0,2586%	103	7/10/2018	0,9515%
14	7/5/2011	0,2901%	104	7/11/2018	0,9402%
15	7/6/2011	0,2649%	105	7/12/2018	0,9861%
16	7/7/2011	0,2965%	106	7/1/2019	0,9759%
17	7/8/2011	0,2714%	107	7/2/2019	0,9942%
18	7/9/2011	0,2654%	108	7/3/2019	1,0610%
19	7/10/2011	0,3062%	109	7/4/2019	1,0334%
20	7/11/2011	0,2811%	110	7/5/2019	1,0820%
21	7/12/2011	0,3130%	111	7/6/2019	1,0745%
22	7/1/2012	0,2881%	112	7/7/2019	1,1244%
23	7/2/2012	0,2915%	113	7/8/2019	1,1183%
24	7/3/2012	0,3286%	114	7/9/2019	1,1250%
25	7/4/2012	0,2988%	115	7/10/2019	1,1926%
26	7/5/2012	0,3309%	116	7/11/2019	1,1887%
27	7/6/2012	0,3063%	117	7/12/2019	1,2422%
28	7/7/2012	0,3385%	118	7/1/2020	1,2400%
29	7/8/2012	0,3140%	119	7/2/2020	1,2666%
30	7/9/2012	0,3083%	120	7/3/2020	1,3079%
31	7/10/2012	0,3500%	121	7/4/2020	1,3230%
32	7/11/2012	0,3257%	122	7/5/2020	1,3812%
33	7/12/2012	0,3582%	123	7/6/2020	1,3839%
34	7/1/2013	0,3340%	124	7/7/2020	1,4443%
35	7/2/2013	0,3381%	125	7/8/2020	1,4494%

36	7/3/2013	0,4035%	126	7/9/2020	1,4651%
37	7/4/2013	0,3472%	127	7/10/2020	1,5475%
38	7/5/2013	0,3800%	128	7/11/2020	1,5567%
39	7/6/2013	0,3562%	129	7/12/2020	1,6238%
40	7/7/2013	0,3892%	130	7/1/2021	1,6361%
41	7/8/2013	0,3654%	131	7/2/2021	1,6780%
42	7/9/2013	0,3602%	132	7/3/2021	1,7555%
43	7/10/2013	0,4031%	133	7/4/2021	1,7683%
44	7/11/2013	0,3796%	134	7/5/2021	1,8446%
45	7/12/2013	0,4130%	135	7/6/2021	1,8667%
46	7/1/2014	0,3897%	136	7/7/2021	1,9476%
47	7/2/2014	0,3947%	137	7/8/2021	1,9747%
48	7/3/2014	0,4599%	138	7/9/2021	2,0093%
49	7/4/2014	0,4057%	139	7/10/2021	2,1206%
50	7/5/2014	0,4395%	140	7/11/2021	2,1565%
51	7/6/2014	0,4166%	141	7/12/2021	2,2520%
52	7/7/2014	0,4507%	142	7/1/2022	2,2950%
53	7/8/2014	0,4280%	143	7/2/2022	2,3697%
54	7/9/2014	0,4233%	144	7/3/2022	2,4679%
55	7/10/2014	0,4678%	145	7/4/2022	2,5329%
56	7/11/2014	0,4454%	146	7/5/2022	2,6503%
57	7/12/2014	0,4800%	147	7/6/2022	2,7171%
58	7/1/2015	0,4578%	148	7/7/2022	2,8462%
59	7/2/2015	0,4640%	149	7/8/2022	2,9260%
60	7/3/2015	0,5290%	150	7/9/2022	3,0100%
61	7/4/2015	0,4774%	151	7/10/2022	3,1912%
62	7/5/2015	0,5126%	152	7/11/2022	3,2959%
63	7/6/2015	0,4910%	153	7/12/2022	3,4670%
64	7/7/2015	0,5264%	154	7/1/2023	3,5936%
65	7/8/2015	0,5051%	155	7/2/2023	3,7604%
66	7/9/2015	0,5012%	156	7/3/2023	3,9313%
67	7/10/2015	0,5478%	157	7/4/2023	4,1393%
68	7/11/2015	0,5269%	158	7/5/2023	4,3847%
69	7/12/2015	0,5629%	159	7/6/2023	4,5964%
70	7/1/2016	0,5424%	160	7/7/2023	4,8890%
71	7/2/2016	0,5501%	161	7/8/2023	5,1556%
72	7/3/2016	0,5865%	162	7/9/2023	5,4337%
73	7/4/2016	0,5666%	163	7/10/2023	5,8782%
74	7/5/2016	0,6034%	164	7/11/2023	6,2701%
75	7/6/2016	0,5837%	165	7/12/2023	6,7772%
76	7/7/2016	0,6209%	166	7/1/2024	7,3034%
77	7/8/2016	0,6015%	167	7/2/2024	7,9484%
78	7/9/2016	0,5987%	168	7/3/2024	8,5766%
79	7/10/2016	0,6481%	169	7/4/2024	9,6109%

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

80	7/11/2016	0,6293%
81	7/12/2016	0,6674%
82	7/1/2017	0,6491%
83	7/2/2017	0,6591%
84	7/3/2017	0,7241%
85	7/4/2017	0,6806%
86	7/5/2017	0,7199%
87	7/6/2017	0,7028%
88	7/7/2017	0,7426%
89	7/8/2017	0,7259%
90	7/9/2017	0,7249%

170	7/5/2024	10,7553%
171	7/6/2024	12,1258%
172	7/7/2024	13,9494%
173	7/8/2024	16,3206%
174	7/9/2024	19,5143%
175	7/10/2024	24,6891%
176	7/11/2024	33,0344%
177	7/12/2024	49,7945%
178	7/1/2025	100,0000%

ANEXO II – DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI Nº 10.931/2004

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Condomínio Downtown, CEP 22640-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante da Cédula de Crédito Imobiliário nº 01, série PART ("CCI"), emitida por meio do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural firmado, em 04 de março de 2010, entre o Banco Itaú BBA S.A. e esta Instituição Custodiante, incluindo suas posteriores alterações ("Escritura de Emissão"), DECLARA, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue para custódia a CCI e que esta se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 153ª série da 1ª emissão ("CRI") da Brazilian Securities Companhia de Securitização, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 7º andar, Cerqueira César, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14 ("Emissora"), sendo que os CRI foram lastreados na CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, incluindo suas posteriores alterações ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora no Termo de Securitização sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/1997, regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante. Esta Instituição Custodiante declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão, por meio da qual a CCI foi emitida, encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo, 05 de março de 2010

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Instituição Custodiante

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

