

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS**  
**SÉRIES 2.007-80, 2.007-81, 2.007-82, 2.007-83 e 2.007-84**

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, 07º 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 do Crédito Imobiliário individualizado no Anexo I deste Termo e, para este efeito, vincula tal crédito aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (doravante "CRI's"), de sua emissão, descritos e identificados neste Termo.

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES**

**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.

**CCN:** CCN ADMINISTRAÇÃO E LOCAÇÃO DE BENS LTDA., sociedade limitada empresária com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, na Avenida Paulo de Frontin, nº 01, sala 3, Bairro Cidade Nova, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.012.731/0001-21.

**Cessão Fiduciária:** Cessão fiduciária à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretroatável, dos direitos ao recebimento da indenização total devida pela Administração Pública à Cedente, na hipótese de extinção ou encampação, total ou parcial da concessão decorrente do Contrato de Concessão, desde que envolva a Torre Norte, mediante a celebração do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos de Recebimento de Indenização e Outras Avenças, de 18 de dezembro de 2007 firmado entre a Securitizadora, Racional e CCN, sendo certo que será destinada apenas parcela da indenização suficiente para o resgate dos CRI's e pagamento das obrigações da Securitizadora decorrentes do Contrato de Swap.

**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 Banco Central a prestar serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira.

**Conta Vinculada:** Conta vinculada nº 104.832-9, agência 0398, no **UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S.A.** ("UNIBANCO"), de titularidade da Securitizadora, movimentada exclusivamente por esta, mediante deliberações do Investidor, onde serão depositados os recursos,

decorrentes do pagamento de indenizações decorrentes do Seguro de Performance, Seguro de Risco Empresarial, do Seguro de Perda de Receita e do Seguro de Lucros Cessantes (“Indenizações”), sendo certo que (i) a indenização paga pela seguradora em qualquer caso de acionamento do Seguro de Performance previsto no Contrato de Locação, independentemente de quem tenha acionado tal seguro, será destinada, única e exclusivamente, à finalização das Obras da Torre Norte; (ii) a indenização paga pela seguradora em caso de acionamento do Seguro de Risco Empresarial, em decorrência de sinistro parcial da Torre Norte, desde que tal evento permita a sua reconstrução e manutenção do Contrato de Locação, será empregada na reconstrução da Torre Norte, na forma estabelecida no próprio Contrato de Locação; (iii) a parcela do Seguro de Perda de Receita destinada ao reembolso dos custos integrais de realocação temporária da Locatária para outro imóvel será transferida pela Securitizadora, segundo deliberações do Investidor; e, (iv) todos os demais recursos decorrentes do pagamento das Indenizações serão depositados na Conta Vinculada e direcionados à Conta da Emissão. Os recursos integrantes desta conta deverão ser aplicados em títulos públicos de baixo risco, que podem ser resgatados a qualquer momento e/ou CDB com liquidez diária de Bancos de 1ª linha.

**Conta da Emissão:** Conta corrente nº 104.831-1, agência 0398, no **UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S.A.** (“UNIBANCO”), conta para a qual serão transferidos os recursos da Conta Vinculada destinados à liquidação dos CRI’s e das obrigações da Securitizadora decorrentes do Contrato de Swap, sendo que o valor eventualmente remanescente será liberado para a Cedente, na forma prevista no Contrato de Cessão. Adicionalmente, a Conta da Emissão destinar-se-á ao recebimento do Crédito Imobiliário devido pela Locatária e dos recursos originados da integralização dos CRI’s. Os recursos integrantes desta conta deverão ser aplicados em títulos públicos de baixo risco, que podem ser resgatados a qualquer momento e/ou CDB com liquidez diária de Bancos de 1ª linha.

**Contrato de Cessão de Créditos:** Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças celebrado, em 18 de dezembro de 2007, entre a Cedente, a Securitizadora, a CCN e o Investidor, tendo por objeto a cessão do Crédito Imobiliário decorrente do Contrato de Locação, bem como a cessão da posição contratual da Cedente no Contrato de Swap à Securitizadora. Cópia do Contrato de Cessão de Créditos encontra-se anexa ao presente como Anexo IV.

**Contrato de Concessão:** Contrato de Concessão de Serviço Público, datado de 5 de dezembro de 2003, celebrando entre Racional e o Município do Rio de Janeiro, através da Empresa Municipal de Urbanização - RIOURBE (“Riourbe”), o qual foi posteriormente aditado por suas partes em 15 de dezembro de 2004, 11 de maio de 2006 e 23 de junho de 2006, por meio do qual a Cedente obteve a concessão para construção e exploração, pelo prazo de 30 (trinta) anos, prorrogáveis por igual período, do complexo Centro de Convenções e outras edificações, em área localizada na área do Teleporto, na Cidade do Rio de Janeiro, composta por diversos imóveis desapropriados pelo Município por interesse público, alguns dos quais ainda se encontram em processo de conclusão dos processos de desapropriação e pendente de regularização imobiliária perante o cartório de registro de imóveis competente.

**Contrato de Locação:** a Racional, a CCN e a Locatária celebraram, em 17 de outubro de 2007, o Contrato de Construção, Locação Atípica e Outras Avenças, tendo por objeto a locação pela Cedente à Locatária do terreno localizado no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de

Janeiro, na Rua Madre Tereza de Calcutá, nº 121, onde será construída a Torre Norte, cuja cópia integra o Anexo III do presente instrumento.

**Contrato de Swap:** Contrato Derivativo - SWAP (TR x IGP-M) firmado, em 18 de dezembro de 2007, entre Racional e Unibanco, contratado pela Racional de forma a anular os riscos de descasamento entre o índice de atualização monetária do Contrato de Locação e o índice de atualização neste instrumento fixado para os CRI's, necessário, portanto, para a manutenção do equilíbrio econômico-financeiros dos CRI's. A posição contratual assumida pela Racional foi cedida à Emissora, conjuntamente com a cessão dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que (i) é elemento conexo e indissociável dos Créditos Imobiliários, e (ii) deverá ser componente fundamental do Patrimônio Separado.

**Crédito(s) Imobiliário(s):** Conforme previsto no Contrato de Cessão de Créditos, todos os direitos oriundos do Contrato de Locação, que compreendem o seu valor principal, condições de reajustamento e todos os direitos e as garantias contratuais, multas, indenizações (incluindo a indenização prevista na Cláusula XXVIII do Contrato de Locação, e a indenização dos seguros referidos na Cláusula XXII do Contrato de Locação), inclusive o Seguro Performance (item 12.4 da Cláusula XII do Contrato de Locação).

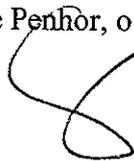
**CCI:** Cédula de Crédito Imobiliário emitida pela Cedente, por meio de Escritura de Emissão, celebrada nesta em 18 de dezembro de 2007, constante do Anexo V, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004. A CCI emitida representa o Crédito Imobiliário.

**CRI's:** Certificados de Recebíveis Imobiliários, títulos de créditos nominativos, de livre negociação, emitidos sob a forma escritural, integrantes das Séries **2.007-80, 2.007-81, 2.007-82, 2.007-83 e 2.007-84** da 1ª Emissão de CRI's da Securitizadora, com lastro no Crédito Imobiliário representado pela CCI.

**Emissão:** As Séries **2.007-80, 2.007-81, 2.007-82, 2.007-83 e 2.007-84**, da 1ª Emissão de CRI's da Securitizadora;

**Eventos de Inadimplemento:** Conforme previsto no Contrato de Cessão de Créditos, são considerados como eventos de inadimplemento as situações relacionadas no Anexo VII ao presente Termo.

**Fiança:** Fiança corporativa da Cedente e da Racicorp, mediante celebração do Instrumento Particular de Contrato de Fiança e Outras Avenças, em 18 de dezembro de 2007, assegurando o pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo da indenização devida pela SulAmérica em caso de rescisão do Contrato de Locação e, por consequência, das obrigações dos CRIs, compreendendo, mas não se limitando a, amortização de principal, juros, atualização monetária e demais despesas do Patrimônio Separado (conforme previsto no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários); (ii) o cumprimento de todas as obrigações estipuladas no Contrato de Cessão; e (iii) o repasse dos valores recebidos pela Securitizadora nos termos do Contrato de Swap para os detentores dos CRIs., até a entrega da Torre Norte à Locatária, para uso e gozo desta, na forma de mencionado Contrato de Locação, ou Transferência dos Direitos Emergentes do Contrato de Concessão e formalização do Contrato de Penhor, o que ocorrer por último.



**Fiscal de Obras:** Engineering S.A. Serviços Técnicos SP, inscrita no CNPJ sob o número 62.218.615/0001-46, empresa fiscalizadora independente contratada pela Locadora para acompanhar os trabalhos relativos à Obra e emitir relatórios periódicos de situação da Obra.

**Garantias:** Quando em conjunto, a Cessão Fiduciária, a Fiança, o Penhor, o Contrato de Swap o Seguro de Perda de Receitas, o Seguro de Risco Empresarial, o Seguro dos Lucros Cessantes e o Seguro de Performance.

**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, por aquisição no mercado primário ou secundário, Na oferta primária será o **UNIBANCO – UNIÃO de BANCOS BRASILEIROS S.A.**, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eusébio Matoso, nº 891, CEP 05423-901, Pinheiros, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.700.394/0001-40.

**Locatária ou SulAmérica:** **SULAMÉRICA COMPANHIA NACIONAL DE SEGUROS**, companhia com sede na Rua da Quitanda, 86, Parte, Centro, na Cidade do Rio de Janeiro - RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 33.041.062/0001-09.

**Obra:** Construção da Torre Norte, nas exatas especificações do projeto e do memorial descritivo desenvolvidos e a serem desenvolvidos, seguindo rigorosamente as normas técnicas aprovadas pela ABNT e todas as posturas federais, estaduais e municipais, especialmente previdenciárias, fiscais e trabalhistas, diligência para a obtenção dos alvarás e licenças de uso e ocupação junto aos órgãos públicos competentes e as ligações definitivas de água, luz, telefonia, esgoto e gás junto às concessionárias de serviços públicos.

**Patrimônio Separado:** Totalidade do Crédito Imobiliário e das Garantias, aí incluído o Contrato de Swap, 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.

**Penhor:** Em caso de Transferência dos Direitos Emergentes da Concessão, penhor sobre 100% das quotas da CCN, em condições jurídicas confortáveis ao Investidor e à Securitizadora (e desde mantida a atual situação econômico-financeira da CCN), com simultânea comunicação ao Município do Rio de Janeiro, mediante a celebração do Termo de Prestação de Garantias – TPG - Penhor de Quotas de Sociedade Limitada, conforme modelo em Anexo IX do presente Termo de Securitização.

**Racicorp:** **RACICORP COMÉRCIO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Chedid Jafet, nº 222, Bloco D, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.231.246/0001-38, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE 35.200846-2, em 09 de outubro de 1975, neste ato representada em conformidade com o disposto em seu Contrato Social.



**Racional ou Cedente:** RACIONAL ENGENHARIA LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Chedid Jafet, nº 222, Bloco D, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 043.202/951/0001-56.

**Securitização:** Operação pela qual o Crédito Imobiliário adquirido pela Securitizadora são expressamente vinculados à emissão e oferta de uma determinada série de CRI's, mediante o presente Termo de Securitização ("Termo") lavrado pela Securitizadora.

**Seguro de Risco Empresarial:** Seguro a ser contratado pela Locatária para garantir no mínimo (i) incêndio; (ii) raios; (iii) inundações (inclusive subsolo), (iv) explosões, (v) vendavais, (vi) queda ou impacto de aeronave, (vii) danos decorrentes de tumultos e atos dolosos e (viii) responsabilidade civil de uso e conservação, inclusive com danos morais decorrentes, devendo a indenização, em caso de perda total, corresponder, no mínimo, (a) ao valor de reconstrução da Torre Norte, incluídos os equipamentos instalados pela Cedente sob medida na Torre Norte para a Locatária, ou (b) o valor da Remuneração Global, conforme definida no Item 17.1 do Contrato de Locação, sendo válido o maior valor. Este seguro será contratado no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados a partir de 17/04/2010.

**Seguro de Perda de Receita:** Seguro a ser contratado pela Locadora para garantir a perda de aluguéis equivalente ao valor de 100% (cem por cento) do aluguel anual devido pela Locatária à Locadora, por um prazo de até 2 (dois) anos ou até o término da reconstrução da Torre Norte, sendo válido o evento que ocorrer primeiro, se houver sinistro parcial de área de até 25% da área de escritório da Torre Norte, cuja reconstrução não ultrapasse 24 (vinte e quatro) meses, e desde que as autoridades competentes permitam que a Locatária continue a ocupar a área não atingida pelo sinistro. Este seguro será contratado no prazo máximo de 30(trinta) dias contados a partir de 17/04/2010.

**Seguro dos Lucros Cessantes:** Seguro para cobrir, entre outros custos, todos os Valores de Aluguel, conforme definido no item 17.1 do Contrato de Locação, pelo prazo que exceder os 24 (vinte e quatro) meses da garantia proporcionada pelo Seguro de Perda de Receita. O Seguro de Lucros Cessantes será contratado para a cobertura da perda de aluguel, considerando-se o prazo faltante para o término da vigência deste Contrato, o qual poderá ser acionado em caso de rescisão da locação (i) por sinistro parcial envolvendo área que represente mais de 25% da área de escritório da Torre Norte ou cuja estimativa de reconstrução seja de mais do que 24 (vinte e quatro) meses, ou (ii) pela rescisão antecipada pela Locatária decorrente de sinistro parcial ou total nas hipóteses permitidas no Contrato de Locação. Este seguro será contratado no prazo máximo de 30 (trinta) dias de 17/04/2010, tendo como beneficiária a Emissora. No entanto, nos termos do Contrato de Cessão, os valores decorrentes das indenizações deverão ser utilizados, prioritariamente, para quitar as obrigações remanescentes relativas aos CRI's.

**Seguro ou Garantia de Performance:** Seguro para garantir o cumprimento das obrigações assumidas pela Racional no Contrato de Locação com relação à construção da Torre Norte, cobrindo o valor de 15% (quinze por cento) do preço da Obra. Este seguro será contratado com prazo máximo de 30 (trinta) dias de 17/04/2010, tendo como beneficiária a Emissora.

**Suspensão dos Pagamentos:** Após a ocorrência de um ou mais Eventos de Inadimplemento (conforme definidos acima) ou caso as Obras da Torre Norte estejam paralisadas ou atrasadas com

relação ao seu cronograma físico-financeiro por prazo superior a 120 (cento e vinte) dias, a Securitizadora estará autorizada a suspender qualquer pagamento do valor devido na Cessão ainda não realizado. A Suspensão dos Pagamentos deverá ser comunicada a Cedente em até 10 (dez) dias a contar da data em que a Securitizadora tenha tomado conhecimento do Evento de Inadimplemento ou do atraso ou paralisação das Obras que tenha dado causa a Suspensão dos Pagamentos.

**Torre Norte:** prédio de 8 (oito) andares, além do piso térreo, com uma área total locável de 21.560,50 (vinte e um mil, quinhentos e sessenta vírgula cinquenta) metros quadrados, além de 100 (cem) vagas de estacionamento, a ser construído para a Locatária, nos termos do Contrato de Locação.

**Transferência dos Direitos Emergentes do Contrato de Concessão:** Conforme previsto no Contrato de Cessão, a cessão parcial do Contrato de Concessão, com transferência dos direitos de exploração da Torre Norte para a CCN. A transferência dos direitos emergentes do Contrato de Concessão poderá ser realizada alternativamente mediante a cessão parcial da Cedente. Em ambos os casos, a transferência dos direitos emergentes do Contrato de Concessão dependerá da concordância do Município do Rio de Janeiro.

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 - DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

2.1. O valor total do Crédito Imobiliário vinculado à presente Emissão é de R\$ 137.124.780,00 (cento e trinta e sete milhões, cento e vinte e quatro mil, setecentos e oitenta reais). O valor total é sujeito a atualização monetária nos termos do Contrato de Locação.

2.1.1. O Crédito Imobiliário vinculado ao presente Termo encontra-se representados por CCI, emitida pela Cedente, na forma da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.

2.1.2. A CCI será devidamente depositada na Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do Artigo 18 da mencionada Lei n.º 10.931/04, e a CCI e será transferida à Securitizadora, mediante negociação efetuada junto à CETIP.

2.2. O Crédito Imobiliário originou-se com celebração do Contrato de Locação, por meio do qual a Cedente, tendo em vista a concessão pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro para construção e exploração, pelo prazo de 30 (trinta) anos, das edificações localizado na área do Teleporto na cidade do Rio de Janeiro, obrigou-se a construir a Torre Norte, em regime *build-to-suit*, para locá-la à Locatária, a qual passou a ser devedora do Crédito Imobiliário.

2.3. As características do Crédito Imobiliário vinculado a este Termo, tais como identificação da locatária, valor nominal, imóvel a que estão vinculados, indicação e condições pertinentes ao Cartório de Registro de Imóveis, estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I, que é parte integrante deste Termo.

2.4. O Crédito Imobiliário refere-se às parcelas derivadas do Contrato de Locação firmados entre a Racional, a CCN e a Locatária.

2.5. Os valores decorrentes dos pagamentos do Crédito Imobiliário efetuados pela Locatária serão depositados diretamente na Conta da Emissão, que utilizará tais recursos para pagar as obrigações do Patrimônio Separado.

2.6. Qualquer alteração nos termos e condições do Contrato de Locação deverá contar com a expressa anuência da Securitizadora dando esta, posteriormente, ciência ao Agente Fiduciário.

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

3.1. Com lastro no Crédito Imobiliário identificado no Anexo I, são emitidos os CRI's, os quais possuem as seguintes características de emissão:

		<b>2.007-80</b>	<b>2.007-81</b>	<b>2.007-82</b>	<b>2.007-83</b>	<b>2.007-84</b>
<b>A.</b>	<b>Valor Nominal Total dos CRI's</b>	R\$12.752.679,40 (doze milhões, setecentos e cinquenta e dois mil, seiscentos e setenta e nove reais e quarenta centavos) atualizado pelo IGPM segundo estabelecido abaixo	R\$17.455.753,30 (dezessete milhões, quatrocentos e cinquenta e cinco mil, setecentos e cinquenta três reais e trinta centavos) atualizado pelo IGPM segundo estabelecido abaixo	R\$17.811.312,10 (dezessete milhões, oitocentos e onze mil, trezentos e doze reais e dez centavos) atualizado pelo IGPM segundo estabelecido abaixo	R\$18.191.572,90 (dezoito milhões, cento e noventa e um mil, quinhentos e setenta e dois reais e noventa centavos) atualizado pelo IGPM segundo estabelecido abaixo	R\$23.210.077,40 (vinte e três milhões, duzentos e dez mil, setenta e sete reais e quarenta centavos) atualizado pelo IGPM segundo estabelecido abaixo
<b>A.1</b>	<b>Valor Nominal Unitário dos CRI's:</b>	R\$1.275.267,94 (um milhão, duzentos e setenta e cinco mil, duzentos e sessenta e sete reais e noventa e quatro centavos) atualizado pelo IGPM segundo estabelecido abaixo	R\$1.745.575,33 (um milhão, setecentos e quarenta e cinco mil, quinhentos e setenta e cinco reais e trinta e três centavos) atualizado pelo IGPM segundo estabelecido abaixo	R\$1.781.131,21 (um milhão, setecentos e oitenta e um mil, cento e trinta e um reais e vinte e um centavos) atualizado pelo IGPM segundo estabelecido abaixo	R\$1.819.157,29 (um milhão, oitocentos e dezenove mil, cinquenta e sete reais e vinte e nove centavos) atualizado pelo IGPM segundo estabelecido abaixo	R\$2.321.007,74 (dois milhões, trezentos e vinte e um mil, sete reais e setenta e quatro centavos) atualizado pelo IGPM segundo estabelecido abaixo
		O Valor Nominal Unitário dos CRI's indicado acima deverá ser reajustado pela variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado ("IGP-M"), calculado pela Fundação Getúlio Vargas até a data de depósito				

		dos CRI's na CETIP.				
		Para efeito de cálculo da atualização monetária referente ao Valor Nominal Unitário dos CRI's, a variação do IGP-M será obtida através da divisão do número do índice do IGP-M referente ao mês anterior ao mês da integralização da respectiva série de CRI, pelo índice do IGP-M referente ao mês de novembro de 2007				
A.2	Quantidade de CRI's emitidos:	10 (dez)	10 (dez)	10 (dez)	10 (dez)	10 (dez)
B.	Data de depósito dos CRI's na CETIP e da Integralização da Série	Entre 20 de dezembro (inclusive) de 2007 e 11 de janeiro de 2008 (inclusive)	22 de abril de 2008	22 de julho de 2008	22 de outubro de 2008	22 de janeiro de 2009
C.	Vencimento Final:	24 de abril de 2019	24 de abril de 2019	24 de abril de 2019	24 de abril de 2019	24 de abril de 2019
D.	Forma de Pagamento:	nas datas constantes no Anexo II deste Termo de Securitização.				
E.	Período de Carência:	Até março de 2010 de forma que a primeira amortização será em 24 de abril de 2010				
F.	Código ISIN:					
G.	Juros:	TR + 10,80%a.a.	TR + 10,80%a.a.	TR + 10,80%a.a.	TR + 10,80%a.a.	TR + 10,80%a.a.
H.	Periodicidade de Atualização Monetária	Diária de acordo com a TR aplicável a contratos de CRI conforme critérios estabelecidos pela Cetip na data de celebração deste termo	Diária de acordo com a TR aplicável a contratos de CRI conforme critérios estabelecidos pela Cetip na data de celebração deste termo	Diária de acordo com a TR aplicável a contratos de CRI conforme critérios estabelecidos pela Cetip na data de celebração deste termo	Diária de acordo com a TR aplicável a contratos de CRI conforme critérios estabelecidos pela Cetip na data de celebração deste termo	Diária de acordo com a TR aplicável a contratos de CRI conforme critérios estabelecidos pela Cetip na data de celebração deste termo
I.	Atualização Monetária:	aplicação da Taxa Referencial – TR de acordo com o Caderno de Fórmulas – CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários, da CETIP – Câmara de Liquidação e Custódia, em vigor nesta data, disponível no site da CETIP ( <a href="http://www.cetip.com.br">www.cetip.com.br</a> ) da data da integralização (inclusive) até a data de vencimento (exclusive) da respectiva parcela de CRI de cada uma das séries.				
J.	Cálculo dos juros	$J=Va \times X$ (Fator Juros -1), onde:				

8 6

		<p>Fator de Juros = <math>\left[ \left( \frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}} \right]</math></p> <p>Fator de Juros = Fator de juros calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, sendo:</p> <p>Va= valor constante no item A.1 desta tabela, multiplicado pelo percentual variável constante no Anexo II atualizado monetariamente pela TR entre a data de integralização (inclusive) e a data de atualização (exclusive) da respectiva parcela de CRI;;</p> <p>i = Taxa de Juros da respectiva série na forma percentual ao ano</p> <p>dup = Número de dias úteis entre a data da integralização ou último evento (inclusive) e a data de atualização (exclusive) da respectiva parcela de CRI de cada uma das séries.;</p>
K.	Cálculo do saldo devedor dos CRI's	<p>5.1 Cálculo do saldo devedor dos CRI's com atualização monetária:</p> <p style="text-align: center;"><math>SDa = Sdmant \times C</math></p> <p>onde:</p> <p>SDa = Saldo do valor nominal unitário do CRI atualizado (conforme os itens A.1, I e J) para a data de aniversário no mês atual. Valor em reais, calculado com duas casas decimais, sem arredondamento;</p> <p>SDmant = Saldo do valor nominal unitário do CRI relativo ao mês de emissão ou após incorporação de juros ou da última amortização, se houver. Valor em reais calculado com duas casas decimais, sem arredondamento.</p> <p>C = Fator resultando do produtório das TR's utilizadas, calculado com oito casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:</p> <p style="text-align: center;"><math>C = \prod_{k=1}^n \left[ \left( \frac{TR_k}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{du}} \right], \text{ onde :}</math></p> <p>TR<sub>k</sub>= taxa mensal divulgada pelo Banco Central do Brasil (Bacen) relativa ao dia do aniversário do CRI no mês atual.</p> <p>n = Número total de TR's consideradas entre a data de emissão,</p>

		<p>incorporação de juros ou última amortização, se houver, e data de atualização, pagamento ou vencimento;</p> <p><math>dut</math> = Número total de dias úteis do período de vigência da <math>TR_k</math>.</p> <p><math>dup</math> = Número de dias úteis entre a data de integralização ou data de aniversário<sup>1</sup> mensal anterior e a data de atualização;</p> <p>Se a TR for extinta ou tiver proibida sua utilização, fica estabelecido que os CRI's passarão automaticamente a ser corrigidos pelo índice que legalmente vier a substituí-la.</p> <p><sup>1</sup> Entende-se como data de aniversário o dia 24.</p>
L.	Cálculo da amortização	<p>O cálculo da amortização será realizado da seguinte forma:</p> $AM_i = [SDBase \times (TA)], \text{ onde:}$ <p><math>AM_i</math> = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 2 (duas) casas decimais, sem arredondamento;</p> <p><math>SDBase</math> = Saldo do valor nominal unitário do CRI atualizado (conforme os itens A.1, I e J) para a data de aniversário no mês atual. Valor em reais, calculado com duas casas decimais, sem arredondamento;</p> <p><math>TA</math> = Taxa definida para amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, conforme disposto na respectiva tabela no Anexo II.</p> <p>Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora até o 1º (primeiro) dia útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um dia útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.</p>
M.	Tipo de Emissão:	Escritural
N.	Sistema de Registro e Liquidação Financeira:	CETIP
O.	Local da Emissão	São Paulo

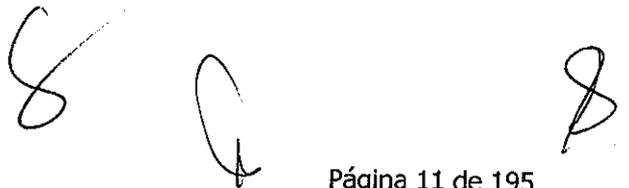
8 b

**P. Das Garantias:**

- a) Instituição do Regime Fiduciário sobre o Crédito Imobiliário cedido, com nomeação do Agente Fiduciário indicado na cláusula 6;
- b) Penhor, a ser constituído em caso de Transferência dos Direitos Emergentes do Contrato de Concessão;
- c) Fiança, a ser substituída nas hipóteses previstas neste instrumento pelo Penhor;
- d) Cessão Fiduciária;
- e) Seguro de Perda de Receitas;
- f) Seguro de Risco Empresarial;
- g) Seguro dos Lucros Cessantes;
- h) Seguro de Performance; e
- i) Contrato de Swap.
- j) As penalidades devidas pela Locatária à Cedente, em caso de rescisão do Contrato de Locação, bem como a Indenização, conforme definido no Contrato de Locação, deverão ser utilizadas para o pagamento integral dos CRI's e das obrigações da Securitizadora decorrentes do Contrato de SWAP; e
- k) Conforme previsto no Contrato de Cessão de Créditos, a suspensão dos pagamentos dos valores devidos à Cedente e não pagos por conta dos Eventos de Inadimplemento ou atraso/paralisação das Obras por prazo superior a 120 (cento e vinte) dias das datas previstas no cronograma físico-financeiro da Obra. Nesta hipótese os valores decorrentes da integralização dos CRI's serão mantidos na Conta Vinculada até que o(s) Evento(s) de Inadimplemento seja(m) sanado(s).

3.2. Os CRI's serão pagos anualmente, nas respectivas datas de vencimento, ou no dia útil imediatamente subsequente.

3.3. Após a ratificação pela CVM da dispensa automática de registro desta Emissão na CVM, os CRI's serão subscritos e integralizados pelo seu Valor Nominal Unitário, devidamente atualizado pela TR e remunerado pelos juros acordados. A integralização será realizada em moeda corrente nacional, seguindo o seguinte cronograma abaixo e mediante a aferição pelo Fiscal de Obras do andamento da construção. Caberá ao Fiscal de Obras, acompanhar os trabalhos relativos à Obra e emitir relatórios periódicos de situação da mesma.



#	Descrição	2.007-80	2.007-81	2.007-82	2.007-83	2.007-84
1	Valor de Emissão e de Subscrição	R\$12.752.679,40 (doze milhões, setecentos e cinquenta e dois mil, seiscentos e setenta e nove reais e quarenta centavos) atualizado pelo IGPM segundo estabelecido em 3.1. A.1.	R\$17.455.753,30 (dezessete milhões, quatrocentos e cinquenta e cinco mil, setecentos e cinquenta e três reais e trinta centavos) atualizado pelo IGPM segundo estabelecido em 3.1. A.1.	R\$17.811.312,10 (dezessete milhões, oitocentos e onze mil, trezentos e doze reais e dez centavos) atualizado pelo IGPM segundo estabelecido em 3.1. A.1.	R\$18.191.572,90 (dezoito milhões, cento e noventa e um mil, quinhentos e setenta e dois reais e noventa centavos) atualizado pelo IGPM segundo estabelecido em 3.1. A.1.	R\$23.210.077,40 (vinte e três milhões, duzentos e dez mil, setenta e sete reais e quarenta centavos) atualizado pelo IGPM segundo estabelecido em 3.1. A.1.
2	Nº Boletim de Subscrição	BS-70	BS - 71	BS - 72	BS - 73	BS - 74
3	Subscritor oferta primária	na Unibanco	Unibanco	Unibanco	Unibanco	Unibanco
4	Data Subscrição Integralização	de Entre 20 de dezembro (inclusive) de 2007 e 11 de janeiro de 2008 (inclusive)	22/04/2008	22/07/2008	22/10/2008	22/01/2009

3.3.1. Na hipótese de ratificação da concessão da dispensa de oferta pública dos CRI's pela CVM, de que trata o inciso II, art. 5º da Instrução CVM 400/2003, eventual negociação dos CRI's no mercado secundário, será considerada como uma nova oferta, devendo, portanto, ser submetida a CVM para registro, nos termos do parágrafo 2º, do art.2º da Instrução CVM 400/2003.

3.4. Em atendimento ao que dispõe o §3º do artigo 7º da Instrução CVM 414/2004 e considerando que a Torre Norte ainda não está concluída, os recursos destinados pelos titulares dos CRI's para pagamento do preço de aquisição dos CRI's serão depositados na Conta da Emissão, que será administrada conjuntamente pelo Investidor e pela Securitizadora. Os recursos serão liberados em conformidade com as condições estabelecidas no respectivo Contrato de Cessão.

**CLÁUSULA QUARTA: DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO**

4.1. À Securitizadora será permitido proceder à amortização extraordinária e/ou liquidação antecipada dos CRI's, total ou parcial, desde que deliberado em assembléia geral dos titulares dos CRI's, respeitado o quorum de deliberação previsto neste Termo, cujo valor a ser pago aos titulares dos CRI's corresponderá ao valor principal, atualizado monetariamente e remunerado até a data amortização e/ou resgate dos CRI's acrescido de prêmio, a ser pago pela SulAmérica, nos termos do item 28.4 do Contrato de Locação, calculado conforme a seguinte fórmula:

$$P = MÁX \left( 0, SDa - \sum_{i=1}^n \left[ \frac{S_n}{(1 + TR_n)^{du_n/252}} \right] \right)$$

$$S_n = VI_{CRI,n} * (1 + TR_{acumulada}) * (1 + C_{TR})^{dt/252}$$

Onde,

$S_n$  valor futuro da enésima parcela de CRI corrigido pelo coupon de TR do CRI

$SDa$  Saldo do valor nominal unitário do CRI atualizado (conforme os itens A.1, I e J) para o dia de aniversário no mês atual. Valor em reais, calculado com duas casas decimais, sem arredondamento;

$TR_n$  Coupon de mercado da TR correspondente ao prazo compreendido entre a data de amortização e/ou resgate dos CRI's e a Data de Pagamento do enésimo CRI vincendo

$VI_{CRI,n}$  valor nominal corrigido do enésimo CRI em sua data de emissão

$TR_{acumulada}$  variação percentual acumulada da TR entre a data de emissão do CRI e a data de amortização e/ou resgate dos CRI's;

$dt$  dias úteis acumulados entre a data de emissão do enésimo CRI e a data de vencimento do enésimo CRI

$C_{TR}$  Coupon de TR do enésimo CRI;

$du_n$  dias úteis acumulados entre e a data de amortização e/ou resgate dos CRI's e a data de vencimento do enésimo CRI.

4.2. A amortização extraordinária será efetuada sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI's, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento. No caso de amortização extraordinária parcial, a nova tabela de pagamentos de juros e amortização, com os valores alterados, será elaborada pela Securitizadora e disponibilizada ao Agente Fiduciário e à CETIP.

4.3. Não obstante o disposto supra, em caso de amortização antecipada, total ou parcial, do Crédito Imobiliário que lastreia os CRI's, a Securitizadora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para amortização extraordinária dos CRI's, independentemente da realização da assembléia de que dispõe o item 4.1. acima. Mesmo na hipótese deste item, a SulAmérica deverá pagar o prêmio de que trata o item 4.1 acima.

4.4. Será permitido à Securitizadora proceder à amortização antecipada, total ou parcial, Parcial ou integral do Crédito Imobiliário que lastreia os CRI's, na hipótese de antecipação voluntária de pagamento do Crédito Imobiliário pela Locatária, observadas as disposições do item 4.1 quanto ao pagamento de prêmio.

#### **CLÁUSULA 5 - DAS DECLARAÇÕES E DAS OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA E DA CEDENTE**

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

##### 5.1.1. Quanto ao Crédito Imobiliário:

- a) a Securitizadora se responsabiliza pela existência do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições enunciadas no Contrato de Cessão;
- b) o Crédito Imobiliário encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora em celebrar este Termo; e
- c) não há e não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar o Crédito Imobiliário ou, ainda que indiretamente, o presente Termo.

##### 5.1.2. Quanto à Propriedade:

- a) a Securitizadora passou a ser legítima credora da Locatária em razão da Cessão de Créditos.
- b) a CCI será transferida por meio de registro na CETIP, sob a forma escritural.
- c) o Contrato de Locação consubstancia-se em relação contratual regularmente constituída, válida e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados no presente Termo e seus anexos;
- d) não há e não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Locatária ou contra a Securitizadora em qualquer tribunal, até a presente data, que afetem ou possam vir a afetar a Torre Norte ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- e) não há e não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas à Torre Norte;

f) as áreas sobre as quais serão construídos a Torre Norte estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras; e

g) não há e não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente à Torre Norte.

5.1.3. Quanto a esta operação:

a) esta operação, incluindo a aquisição do Crédito Imobiliário, a emissão da CCI e dos CRI's, é legítima em todos seus aspectos;

b) todos os documentos inerentes a esta operação estão de acordo com a legislação aplicável.

c) verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Cedente.

5.2. A Securitizadora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Securitizadora, mediante publicação no jornal O Dia, ou no *web site* da Securitizadora, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

5.3. A Securitizadora enviará ao Agente Fiduciário relatórios anuais contendo informações gerenciais e contábeis sobre o comportamento do Crédito Imobiliário sob sua administração, incluindo informações discriminadas sobre pagamentos recebidos e respectivo saldo devedor, além das seguintes informações:

a) data de emissão do CRI;

b) saldo devedor do CRI;

c) critério de correção do CRI;

d) valor pago ao titular do CRI no período;

e) data de vencimento final do CRI;

f) valor recebido da Locatária.

5.4. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos titulares dos CRI's, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI's, para verificação de sua legalidade,

veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos titulares dos CRI's.

5.5. A Securitizadora obriga-se a fornecer aos titulares dos CRI's, no prazo de 15 (quinze) dias úteis do pedido por estes expressamente formulado, todas as informações relativas ao Crédito Imobiliário.

5.6. Incumbe à Securitizadora gerir o Crédito Imobiliário vinculado ao presente Termo, 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.

5.7. A administração do Crédito Imobiliário será exercida pela Securitizadora.

## **CLÁUSULA 6 – FATORES DE RISCO**

6.1. O investimento em CRI's envolve diversos tipos de risco. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentação específica, dentre outros, que se relacionam à Securitizadora, aos CRI's, à Cedente e à SulAmerica. Os fatores de risco da presente Emissão de CRI's estão descritos no Anexo VI deste Termo. Tal Anexo faz parte integrante deste Termo e deve ser lido cuidadosamente pelo potencial adquirente dos CRI's antes da tomada de decisão de investimento.

## **CLÁUSULA 7 - DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO**

7.1. Na forma do Artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Securitizadora institui regime fiduciário sobre o Crédito Imobiliário e as garantias constituídas na cláusula 3.1. P ("Garantias") acima, vinculados ao presente Termo de Securitização, constituindo referido Crédito Imobiliário lastro para a emissão dos CRI's pela Securitizadora.

7.1.1. O regime fiduciário de que trata a presente cláusula será instituído mediante o registro deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04.

7.2. O Crédito Imobiliário e as Garantias sob regime fiduciário vinculados ao presente Termo de Securitização são destacados do patrimônio da Securitizadora e passam a constituir Patrimônio Separado da Securitizadora, 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.

7.3. O Crédito Imobiliário sob regime fiduciário somente responderão pelas obrigações inerentes ao Patrimônio Separado, até sua integral liquidação.

7.4. 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.

7.5. Na forma do Artigo 11 da Lei nº 9.514/97, o Crédito Imobiliário (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.

7.6. A Securitizadora administrará ordinariamente, por si ou através do Cedente, 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.

7.6.1 Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM 414/04, a Securitizadora declara que:

- a) a custódia do Crédito Imobiliário, envolvendo a guarda e conservação dos documentos que lhes dão origem, será realizada pela Instituição Custodiante da CCI; e,
- b) a arrecadação, o controle e a cobrança do Crédito Imobiliário são atividades que serão realizadas pela Securitizadora.

7.7. A Securitizadora 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 mesmo, nos termos do § único do Art. 12 da Lei 9.514/97.

## **CLÁUSULA 8 - DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DAS OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA**

8.1. Incumbe à Securitizadora gerir o Crédito Imobiliário vinculado 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.

8.1.1. 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.

8.1.2. 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.

8.1.3. A Securitizadora arcará com todas as despesas referentes a (i) contratação da empresa administradora e de empresas especializadas em cobranças; e (ii) despesas com Agente Fiduciário.

8.2. 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.

8.3. 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 do Crédito Imobiliário vinculados a este Termo.

8.4. 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.

8.5. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

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

b) despesas com Agente Fiduciário e com terceiros, especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimento legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI's e realização do Crédito Imobiliário integrante do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e pagas pelos titulares dos CRI's. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou contra ele intentadas, enquanto representante da comunhão dos titulares dos CRI's, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Securitizadora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos titulares dos CRI's para cobertura do risco da sucumbência;

c) os eventuais impostos que, a partir da Data de Emissão dos CRI's, 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's e/ou sobre o Crédito Imobiliário e respectivas garantias; e,

d) os eventuais custos e despesas advindos de ações judiciais ou quaisquer outros procedimentos e medidas tomadas para a execução das Garantias, incluindo qualquer tributo, taxa, gravame ou despesa decorrente de referidos procedimentos.

8.6 Os titulares dos CRI's serão responsáveis pelos impostos diretos e indiretos descritos no Anexo VIII, incidentes sobre a remuneração auferida do investimento realizado nessa espécie de valor mobiliário.

## CLÁUSULA 9 - DO AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. A Securitizadora nomeia o Agente Fiduciário definido na cláusula 1 deste Termo, com poderes gerais de representação da comunhão dos Investidores.

9.2. 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.

9.3. O Agente Fiduciário deverá exercer suas funções de acordo com este Termo e com o Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, firmado em 05 de dezembro de 2000, e registrado no 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta Capital sob o nº 798.771, em 30 de janeiro de 2001.

9.4. 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 quantia 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\$ 4.000,00 (quatro mil reais), sendo paga a primeira 2 (dois) dias após a assinatura deste Termo de Securitização. Será concedido um desconto de 50% sobre as parcelas semestrais. 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 05 de dezembro de 2000 até as datas de pagamento de cada parcela, 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 a serem 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 desta 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, no momento do pagamento, a eles deverão ser acrescidos os 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.

9.4.1. Todos os custos incorridos pela Securitizadora com a contratação do Agente Fiduciário, nos termos do Contrato de Cessão, serão de responsabilidade da Cedente.

9.5. 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, 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 da formalização do Crédito Imobiliário 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) acompanhar (1) mensalmente, através de gestão junto à Securitizadora, diretamente ou por meio de prepostos que vier a indicar, o andamento do processo de transferência do Crédito Imobiliário individualizado no Anexo I ao presente, sua realização e substituição conforme previstas neste Termo, bem como o andamento detalhado de seu fluxo e (2) o aperfeiçoamento e eficácia das garantias constituídas em favor dos Investidores;
- 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) Crédito Imobiliário, conforme identificados no presente Termo;
  - k.2) eventuais substituições e modificações do Crédito Imobiliário;
  - k.3) eventuais alterações no fluxo de pagamentos dos CRI's, conforme estabelecido no presente Termo; e
  - k.4) cumprimento das obrigações assumidas pela Securitizadora na forma 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 a comprovação de quitação dos CRI's em circulação à época e extinto o regime fiduciário, que servirá para baixa,

na Instituição Custodiante do Crédito Imobiliário e Garantias a ele vinculadas, bem como para o desbloqueio da CCI junto à CETIP;

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; e

p) acompanhar e analisar: (i) a indicação de prestadores de serviços de análise prévia, auditoria e administração do Crédito Imobiliário; (ii) a formalização da cessão de Crédito Imobiliário em substituição aos atuais, quando for o caso, comunicando aos Investidores a respeito da substituição do prestador de serviços e/ou da substituição do Crédito Imobiliário vinculados ao Patrimônio Separado, quando for o caso.

9.6. O Agente Fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

9.7. A Securitizadora fornecerá ao Agente Fiduciário, até o dia 25 de cada mês, os relatórios de gestão e posição financeira do Crédito Imobiliário vinculados ao presente Termo de Securitização, referente ao mês imediatamente anterior.

9.8. 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 assinatura 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.

9.9. As publicações descritas nas alíneas "e" e "j" acima serão efetuadas no jornal O Dia, podendo a Securitizadora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e aos detentores dos CRI's, alterar referido veículo.

9.10. 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.

9.11. 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.

9.12. 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 10 – DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DAS CCI's**

10.1 Compete à Instituição Custodiante, de acordo com o respectivo Contrato de Prestação de Serviços de Registro e Custódia:

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

(ii) manter sob sua custódia o Contrato De Locação e instrumentos particulares de emissão da CCI 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 da CCI junto à CETIP.

### **CLÁUSULA 11 - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS**

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

11.2. 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.

11.3. 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.

11.4. 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.

11.5. O Agente Fiduciário deverá comparecer à assembléia e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

### **CLÁUSULA 12 - DA LIQUIDACÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

12.1. Na hipótese de insolvência da Securitizadora ou descumprimento das obrigações aqui previstas, além das demais obrigações previstas no Contrato de Cessão de Créditos, no Contrato de Swap e no Contrato Fiança, 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, transferência para outra companhia securitizadora ou pela continuidade de sua gestão pelo Agente Fiduciário, cuja remuneração será oportunamente fixada.

12.2. Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembléia dos titulares dos CRI's, na forma estabelecida na cláusula a seguir.

12.3. A assembléia dos titulares dos CRI's deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, mediante: (i) realização do Crédito Imobiliário se este for a este tempo exigível, (ii) pela transferência para outra companhia securitizadora; ou, (iii) pela continuidade de sua gestão pelo Agente Fiduciário, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

12.4. A critério da assembléia dos titulares dos CRI's, a ocorrência de qualquer dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado:

- a) verificação de um ou mais Eventos de Inadimplemento;
- b) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Securitizadora ou da Locatária;
- c) inadimplemento pela Securitizadora, pela Cedente ou pela Locatária, desde que devidamente previsto no Contrato de Locação de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, no Contrato de Cessão de Créditos, no Contrato de Swap e no Contrato de Fiança, na Cessão Fiduciária desde que o mesmo perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário;
- d) falta de cumprimento, pela Securitizadora, pela Racional, pela CCN ou pela Locatária, desde que devidamente permitido pelo Contrato de Locação de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, no Contrato de Cessão de Créditos, no Contrato de Swap e no Contrato de Fiança, na Cessão Fiduciária, desde que não sanadas em até 30 (trinta) dias, contados de aviso escrito que lhes for enviado pelo Agente Fiduciário ou por qualquer dos titulares de CRI's.

### **CLÁUSULA 13 - DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

13.1. Os CRI's objeto desta Emissão não serão objeto de análise por Agência de Classificação de Risco.

### **CLÁUSULA 14 - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

14.1. 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 2004 e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004.

14.2. 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.

14.3. 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.

14.4. 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.

14.5. O presente Termo 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.

14.6 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.

14.7. 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 02 (duas) vias de igual teor e forma e para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas, que também a assinam.

São Paulo, 18 de dezembro de 2007  
George D.N.Verras  
Diretor

Fernando Pinilha Cruz  
Diretor

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

**OLIVEIRA TRUST DTVM S/A.**

Nome

Cargo

Patricia Russo Ferreira  
CPF: 314.714.178-08  
RG: 42.328.566-X

TESTEMUNHAS:

1.....

Monica Muki Fujii  
RG: 15.119.511-8  
CPF: 075.457.968-96

2.....

Viviane Vieira Takaishi  
RG. 25.741.710-2  
CPF. 297.714.728-44