

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, 1374 - 15º andar, Bela Vista, Edifício Brazilian Financial Center, São Paulo, SP neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Securizadora" ou "Emissora"); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, CEP 22631-000, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Agente Fiduciário");

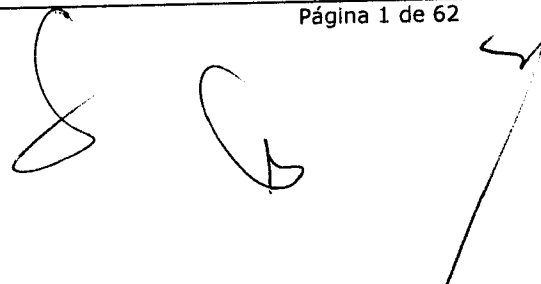
(adiante designados em conjunto a Emissora, o Agente Fiduciário como "Partes" e, isoladamente, como "Parte");

Firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da 1ª emissão, 184ª série, da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97, as Instruções CVM nº 414 e 476 e as cláusulas abaixo redigidas, bem como com a Ata de Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 19 de fevereiro de 2010, devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o nº 98399/10-0, em sessão de 19/03/2010.

II – CLÁUSULAS

Instrumento: TS
Autenticação (SIM-II): 36eaae1e-4082-4286-a5f2-371db019c785
IBBA_CRI_Termo_Securitização /Op.Camargo_SAOCARLOS_ID19303

Página 1 de 62

Handwritten signatures and a checkmark.

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:

<u>"Alienação Fiduciária de Imóveis":</u>	Garantia real formalizada por meio da Escritura de Compra e Venda, celebrada entre a Vendedora, a Compradora e a Cedente, esta última na qualidade de anuente, em 29 de outubro de 2010, por meio do qual os Imóveis são alienados fiduciariamente pela Compradora à Vendedora e no mesmo ato cedida referida garantia para o Cedente.
<u>"Amortização Antecipada Voluntária":</u>	Faculdade da Devedora de, ao final do 4º (quarto) ano a contar da Data de Emissão, promover a liquidação antecipada, parcial ou total, dos Créditos Imobiliários, limitado a um mínimo de 10% (dez por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Escritura de Compra e Venda, o que acarretará na Amortização Antecipada Voluntária dos CRI; Caso a Amortização Antecipada Voluntária não seja suficiente para resgatar totalmente o CRI, a Fiadora deverá comparecer para complementar o valor necessário para o resgate antecipado total do CRI.
<u>"Amortização Antecipada Compulsória"</u>	Obrigação da Devedora de amortizar todo o saldo dos Créditos Imobiliários, nos termos do item 7.1 da Escritura Definitiva de Venda e Compra o que acarretará na Amortização Antecipada

	Compulsória dos CRI; Caso a Amortização Antecipada Compulsória não seja suficiente para resgatar totalmente o CRI, a Fiadora deverá comparecer para complementar o valor necessário para o resgate antecipado total do CRI.
<u>"CCI":</u>	Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida nos termos da Escritura Definitiva de Venda e Compra, com garantia real imobiliária sob a forma escritural, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, custodiada pela Instituição Custodiante e cedida pela Cedente à Emissora, por meio da celebração da Cessão de Créditos e da negociação da referida CCI junto à CETIP;
<u>"Cedente"</u>	A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 29.780.061/0001-09, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Dr. Eduardo de Souza Aranha, n.º 153, 12º andar (parte).
<u>"Cessão de Créditos":</u>	A cessão onerosa, pela Cedente à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI.
<u>"Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios":</u>	Garantia formalizada por meio do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios celebrado entre a Compradora, a Emissora e a Cedente, na qualidade de anuente, em 29 de outubro de 2010, por meio do qual a totalidade dos recebíveis imobiliários oriundos dos Contratos de Locação, bem como outros direitos creditórios, foram cedidos fiduciariamente pela

	Compradora à Emissora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas Garantia Real.
<u>"CETIP"</u> :	CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos;
<u>"Condições Precedentes"</u> :	Condições previstas na Cláusula Segunda do Contrato de Cessão que devem ser previamente atendidas ou dispensadas de atendimento para que a Cedente faça jus ao recebimento do Valor da Cessão pela Emissora;
<u>"Conta Centralizadora"</u> :	Conta corrente nº 11255-6, Agência 0910 do Itaú-Unibanco S.A (341), de titularidade da Emissora, ou outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito, com prévia e expressa anuência do Investidor, na qual os Créditos Imobiliários serão depositados;
<u>"Contrato de Distribuição"</u> :	Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação da 184ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado em 29 de outubro de 2010 entre a Emissora e o Coordenador Líder, por meio do qual a Emissora contratou o Coordenador Líder para realizar a distribuição pública dos CRI com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476;
<u>"Contrato de Cessão"</u>	Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos celebrado em 29 de outubro de 2010 entre a Emissora, a Cedente e a Compradora, no

	qual os Créditos Imobiliários representados pela CCI foram cedidos à Securitizadora, bem como a Cedente se obrigou a recomprar os Créditos Imobiliários caso ocorra qualquer um Evento de Recompra Compulsória ou um Evento de Multa Indenizatória, bem como se tornou fiador e principal pagador dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.
<u>“Contratos de Locação”</u>	Todos os contratos de locação dos Imóveis, conforme descritos na Escritura de Compra e Venda;
<u>“Coordenador Líder”:</u>	Banco Itaú BBA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 4º andar, responsável pela distribuição dos CRI, nos termos da Instrução CVM 476;
<u>“Créditos Imobiliários”:</u>	Parcelas vincendas do preço de aquisição dos Imóveis, incluindo-se aí, mas não se limitando a, principal, juros, atualização monetária e demais encargos previstos na Escritura de Compra e Venda, representados pela CCI;
<u>“CRI”:</u>	Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI da 184ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, emitido com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;

)

↻

↻

<u>"CVM":</u>	Comissão de Valores Mobiliários – CVM;
<u>"Data de Emissão"</u>	29 de outubro de 2010;
<u>"Devedora" ou "Compradora":</u>	Top Center Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.953.352/0001-48, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 12º andar (parte);
<u>"Dia Útil":</u>	Todo e qualquer dia exceto sábado, domingo ou feriado nacional;
<u>"Documentos da Operação":</u>	Os seguintes documentos que integram a Oferta: (i) a Escritura de Compra e Venda; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Termo de Securitização, (v) o Contrato de Distribuição, e; (vi) o Boletim de Subscrição do CRI, quando mencionados em conjunto;
<u>"Emissão"</u>	Esta 184ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização.
<u>"Escritura de Compra e Venda"</u>	Escritura Definitiva de Compra e Venda, Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia e Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário e Outras Avenças celebrada entre a Vendedora, a Compradora e a Cedente em 29 de outubro de 2010.
<u>"Fiança"</u>	Fiança outorgada pela Cedente em favor da Emissora em garantia (i) de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas e que venham a ser assumidas pela Devedora e pelas obrigações do Patrimônio

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized 'S' and other marks.

	Separado no Contrato de Cessão e/ou nos Documentos da Operação e suas posteriores alterações, inclusive mas não limitando ao pagamento dos Créditos Imobiliários nos termos da Escritura de Compra e Venda.
<u>"Garantias"</u> :	A Alienação Fiduciária dos Imóveis, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Fiança e o Regime Fiduciário, quando mencionadas em conjunto;
<u>"Imóveis"</u> :	44 (quarenta e quatro) unidades autônomas integrantes do empreendimento denominado "Condomínio Centro Administrativo Santo Amaro", composto de 04 (quatro) edifícios, denominados "Bloco A – Edifício Ingá", "Bloco B – Edifício Triunfo", "Bloco C – Edifício Santa Salete", e "Bloco D – Edifício Conquista", situado nesta Capital, na Av. Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Rua Arquiteto Marcelo Roberto, Rua Professor Manoelito de Ornellas e Rua Professor Jamil Anderaos, no 29º. Subdistrito – Santo Amaro, 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, conforme definido na Escritura de Compra e Venda;
<u>"Instrução CVM nº 400"</u> :	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
<u>"Instrução CVM nº 409"</u> :	Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada;
<u>"Instrução CVM nº 414"</u> :	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;

"Instrução CVM n° 476":	Instrução da CVM n° 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
"Investidor" ou "Investidores":	Investidor(s) que vier(m) a subscrever ou adquirir os CRI;
"Lei n° 10.931/04":	Lei n° 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Lei n° 11.033/04":	Lei n° 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
"Lei n° 6.385/76":	Lei n° 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Lei n° 6.404/76":	Lei n° 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Lei n° 9.514/97":	Lei n° 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
"Multa Indenizatória"	Caso ocorra qualquer um dos eventos relacionados no item 3.8 do Contrato de Cessão (" <u>Evento(s) de Multa Indenizatória</u> "), a Cedente pagará à Emissora, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, multa no valor correspondente ao montante necessário para o resgate total do CRI na data de seu efetivo resgate, calculado conforme disposto na cláusula quinta deste Termo de Securitização.
"Obrigações Garantidas – <u>Garantia Real</u> ":	São (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas e que venham a ser assumidas pela Devedora na Escritura de Compra e Venda, incluindo mas não se limitando aos Créditos Imobiliários e à CCI, bem como (ii) todas as obrigações, presentes e futuras, principais

	e acessórias, assumidas e que venham a ser assumidas pela Cedente, pela Devedora e pelas obrigações do Patrimônio Separado no Contrato de Cessão e/ou nos Documentos da Operação e suas posteriores alterações, incluindo mas não se limitando ao Valor de Recompra no caso de Recompra Compulsória e à Multa Indenizatória.
"Obrigações Garantidas – Fiança"	São: i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas e que venham a ser assumidas pela Devedora na Escritura de Compra e Venda, incluindo mas não se limitando aos Créditos Imobiliários e à CCI, bem como (ii) de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas e que venham a ser assumidas pela Devedora e pelas obrigações do Patrimônio Separado no Contrato de Cessão e/ou nos Documentos da Operação e suas posteriores alterações, inclusive mas não limitando ao pagamento dos Créditos Imobiliários nos termos da Escritura de Compra e Venda.]
"Oferta":	Esta oferta pública dos CRI;
"Patrimônio Separado":	O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários e suas Garantias, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação do CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
"Recompra Compulsória"	Caso ocorra qualquer um dos eventos relacionados no item 3.5 do Contrato de Cessão (" <u>Evento(s) de</u>

	<p><u>Recompra Compulsória</u>”), a Emissora retrocederá a totalidade dos Créditos Imobiliários e CCI, no estado em que se encontrarem, à Cedente, que, nessa hipótese, adquirirá automática e compulsoriamente os Créditos Imobiliários e CCI e ficará obrigada a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irreatável, o valor necessário ao resgate do CRI na data do seu efetivo resgate, calculado conforme disposto na Cláusula Quinta do Termo de Securitização;</p>
<p><u>“Regime Fiduciário”:</u></p>	<p>Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora instituiu regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e suas Garantias, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;</p>
<p><u>“Remuneração do Agente Fiduciário”</u></p>	<p>Remuneração a ser paga ao Agente Fiduciário, nos valores previstos no Anexo II ao presente Termo de Securitização;</p>
<p><u>“Termo de Securitização”:</u></p>	<p>O Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 184ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities, celebrado em 29 de outubro de 2010;</p>
<p><u>“Valor da Cessão”:</u></p>	<p>Pela cessão dos Créditos Imobiliários e da CCI que os representa, a Emissora pagará à Cedente o valor de R\$ 116.000.000,00 (cento e dezesseis milhões de reais), acrescido da remuneração e da atualização monetária do CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização, calculada <i>pro rata temporis</i>, desde de a Data de Emissão, até a data da integralização dos CRI, em uma única parcela, no prazo de até 1 (um) dia útil a contar da comprovação do atendimento ou da dispensa de</p>

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

	atendimento, conforme o caso, de todas as Condições Precedentes;
"Vendedora":	CECC Incorporadora e Administradora de Bens Ltda., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.642.584/0001-73, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 160, 9º andar, Vila Olímpia;

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 2.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários ao CRI de sua 1ª emissão, 184ª série, conforme as características descritas na cláusula terceira, abaixo.
- 2.2. A Emissora declara que pelo presente Termo de Securitização foram vinculados Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com saldo devedor total de R\$ R\$ 116.000.000,00 (cento e dezesseis milhões de reais), 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.
- 2.4. Pela cessão dos Créditos Imobiliários e da CCI que os representa, a Emissora pagará à Cedente o Valor da Cessão.
- 2.5. A Devedora, na Escritura de Compra e Venda e a Cedente, na Cessão de Créditos, obrigaram-se a pagar todas as obrigações pecuniárias ali assumidas líquidas de quaisquer tributos, despesas, retenções ou quaisquer outras responsabilidades, presentes e futuros.

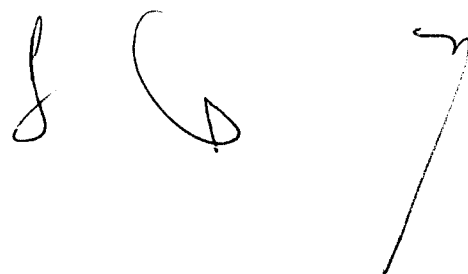
Handwritten signature and initials, including a large 'S' and 'C' with an arrow pointing to the right, and a long vertical line with a hook at the bottom.

- 2.6. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento Valor da Cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DO CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

- a) Emissão: 1ª;
- b) Série: 184ª;
- c) Quantidade de CRI: 116 (cento e dezesseis);
- d) Valor Global da Série: R\$ 116.000.000,00 (cento e dezesseis milhões de reais);
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), na Data de Emissão;
- f) Prazo Total: 143 (cento e quarenta e três) meses e 21 (vinte e um) dias a contar da Data de Emissão;
- g) Atualização Monetária: A atualização monetária será calculada pela aplicação da Taxa Referencial - TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil, com data de aniversário no dia 17 (dezesete) de cada mês, capitalizada diariamente (dias corridos), de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias;
- h) Juros Remuneratórios: Taxa efetiva de juros de 10,4866701463631% ao ano, capitalizados diariamente (dias corridos), de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias;
- i) Periodicidade de Pagamento da Amortização, Atualização Monetária e Juros Remuneratórios: Mensal;
- j) Regime Fiduciário: Sim;
- k) Garantia Flutuante: Não;
- l) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
- m) Data de Emissão: 29/10/2010;



- n) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- o) Data de Vencimento Final: 19/10/2022;
- p) Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do anexo I a este Termo ("Anexo I").

3.2. Os CRI serão registrados para negociação na CETIP e distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos do Artigo 2º da Instrução CVM nº 476.

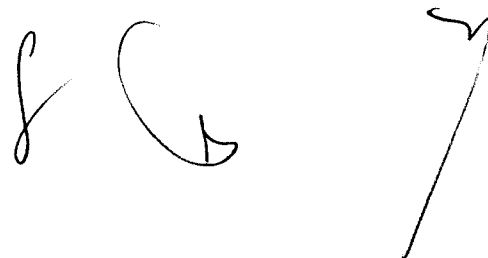
3.3. A Emissão dos CRI é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476.

3.3.1. A Emissão é destinada apenas a Investidores que atendam às características de investidor qualificado, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, 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 deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da oferta, 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, os CRI da presente Emissão serão ofertados a, no máximo, 50 (cinquenta) 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 Emissão não foi registrada na CVM; e

Handwritten signature and initials in black ink, consisting of a stylized 'f' and 'C' followed by a large checkmark.

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

3.4. A Emissão 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 o encerramento da Emissão deverá ser informado pelo Coordenador Líder (ou pela Emissora, em nome do Coordenador Líder) à CVM, no prazo de 05 (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.

3.4.2 Caso a Emissão não seja encerrada dentro de 06 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder (ou a Emissora, em nome do Coordenador Líder) deverá realizar a comunicação prevista no item 3.4.1 acima com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

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

3.5.1. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, conforme definido no subitem 3.3.1 acima, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385/76, e da Instrução CVM 400 e apresente prospecto da Emissão à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.



3.6. Observado o item 3.5 acima, os CRI da presente emissão serão negociados na CETIP, devendo a Emissora cumprir o disposto no Artigo 17 da Instrução CVM 476.

3.7. A Emissora neste ato declara que:

- a) é uma sociedade comercial devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- e) é responsável pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Contratos de Cessão;
- f) a exceção do quanto referido no Decreto 51.092 de 9 de dezembro de 2009, da Prefeitura do Município de São Paulo e quanto a Alienação Fiduciária dos Imóveis, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não existindo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;



- g) a exceção do quanto referido no Decreto 51.092 de 9 de dezembro de 2009, da Prefeitura do Município de São Paulo e do Processo Administrativo nº. 2003/1026703/6 e eventuais pedidos de licenças por parte dos locatários dos Imóveis não tem conhecimento de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Devedora, Vendedora, Cedente ou a própria Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- h) a exceção do quanto referido no Decreto 51.092 de 9 de dezembro de 2009, os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, exceto pela Alienação Fiduciária dos Imóveis;
- i) não é do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- j) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis ou aos Créditos Imobiliários, com exceção dos já mencionados acima;
- k) desconhece existir pessoas físicas ou pessoas jurídicas, mesmo que irregulares, ou quaisquer outras entidades que reiviniquem a posse legal direta ou indireta dos Imóveis, além daqueles indicados na Ação Renovatória, proposta pelo Banco ABN AMRO Real S/A, processo n.º 002.09.235825-1, em trâmite perante a 7ª Vara Cível Foro Regional de Santo Amaro, São Paulo-SP, tendo por objeto os imóveis das matrículas 324.222 e 324.223;
- l) não tem conhecimento, até a presente data, que os Imóveis apresentam 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;

Handwritten signature and initials in black ink, consisting of a stylized 'f' and 'b' followed by a large checkmark-like flourish.

- m) não tem conhecimento, até a presente data, de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Imóveis ou aos Créditos Imobiliários;
- n) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- o) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições

3.7.1 As declarações dos itens 3.7. "e", "g", "h", "i", "n", "o" são formuladas pela Emissora em estrita conformidade com relatório de diligência elaborado por escritório especializado.

CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DO CRI

4.1. O CRI será subscrito pelo Investidor na data de assinatura do competente Boletim de Subscrição.

4.2. O Investidor integralizará o CRI de uma só vez em moeda corrente nacional, quando da comprovação do atendimento ou da dispensa de atendimento, conforme o caso, de todas as Condições Precedentes, de acordo com o preço unitário diário do CRI, que levará em consideração a atualização monetária e os juros remuneratórios incorridos entre a data de emissão e a data de integralização do CRI, calculados *pro rata die*, se necessário.

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



4.3. Não obstante o disposto no item 4.2, acima, o Investidor poderá, a seu critério e sob sua responsabilidade, integralizar totalmente o CRI antes de atendidas ou dispensadas as Condições Precedentes.

4.3.1. A arrecadação dos Créditos Imobiliários será creditada na Conta Centralizadora, sendo que todos os recursos mantidos na referida conta-corrente integrarão, para todos os efeitos do presente Termo de Securitização, o Patrimônio Separado.

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

5.1. A remuneração dos CRI será composta por atualização monetária com base no índice de atualização monetária dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial - TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil, cuja data de aniversário será todo dia 17 de cada mês ("Data de Aniversário"), acrescida de juros à taxa efetiva de 10,4866701463631% ao ano, capitalizados diariamente (dias corridos), de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, calculada da seguinte forma:

5.1.1. Atualização Monetária:

$$VNa = (VNb) \times C$$

VNa = Valor nominal atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor nominal de emissão, ou da data da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$C = \prod_{k=1}^n \left(\frac{TR_k}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

Onde:

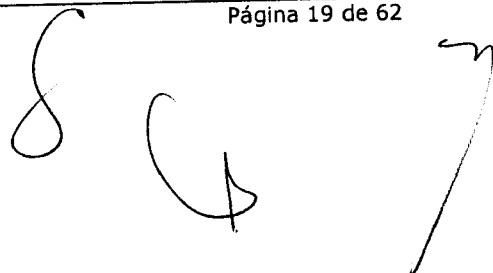
n = Número total de Taxas Referenciais consideradas entre a Data de Emissão e a data de atualização, pagamento ou vencimento dos CRI;

TR_k = Taxas Referenciais das datas de Emissão e das datas de aniversário, divulgadas pelo Banco Central do Brasil, entre a Data de Emissão, incorporação ou última amortização, se houver, e a data da atualização, pagamento ou vencimento;

dup = Número de Dias Úteis entre a Data de Emissão ou incorporação ou último vencimento de juros, se houver, e a data de atualização, pagamento ou vencimento dos CRI;

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

Fica acordado que o saldo devedor dos CRI será atualizado, entre a Data de Emissão dos CRI, e a data do primeiro pagamento de juros, qual seja, 18/11/2010, pela TR divulgada no dia 17/10/2010, *pro rata* Dia Útil, sendo certo que a partir dessa data será utilizada a Taxa Referencial referente à Data de Aniversário.

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

5.1.2. Juros:

$$J = VNa \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme definido no item 5.1.1.

Fator de Juros = Fator de juros fixos (ou *spread*) calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

i = Taxa de juros informada com 4 (quatro) casas decimais na base exponencial 360 (trezentos e sessenta) dias corridos;

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Emissão ou de incorporação, se houver, ou último vencimento de juros e a data de atualização, pagamento ou vencimento dos CRI;

dct = número de dias corridos entre a Data de Emissão ou de incorporação, se houver, ou último vencimento de juros e o próximo vencimento de juros.

5.1.3. Amortização Programada (mensal):

$$AMi = VN_a \times \left(\frac{Ta}{100} \right)$$

Onde:

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

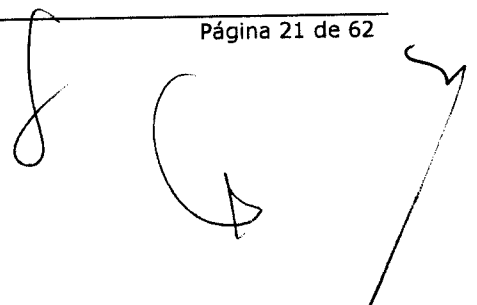
VNa = Conforme definido na cláusula 5.1.1.;

Ta = Taxa fixa definida para amortização, calculado com 11 (onze) casas decimais de acordo com a tabela constante no Anexo I a este Termo de Securitização.

5.2. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora 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.

5.3. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes ao CRI.

5.4. Se a TR for extinta ou deixar de ser o índice aplicável aos depósitos de poupança, os valores devidos nos termos do presente Termo de Securitização devem ser reajustados pelo índice que vier a ser usado para o reajuste da Caderneta de Poupança Livre (pessoa física). No caso de extinção da Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), adotar-se-á, como parâmetro de reajuste 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 por lei ou pelo Governo Federal.



5.4.1. Em havendo a adoção de índice substitutivo, fica desde já certo e ajustado que o valor das parcelas mensais 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.

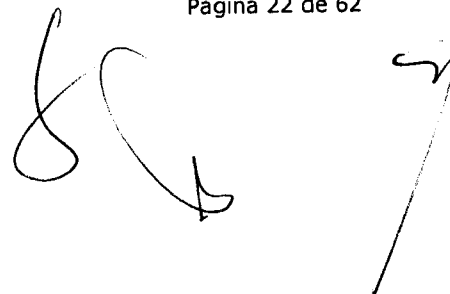
5.4.2. Na hipótese prevista no subitem anterior, não sendo conhecido o índice substitutivo até a data do respectivo vencimento, deverá ser utilizado, provisoriamente, para reajuste monetário, o índice do mês anterior, fazendo-se as devidas compensações de quaisquer diferenças, dentro do prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data da divulgação do novo índice.

5.4.3. Havendo alteração do critério de cálculo de recomposição do valor dos depósitos em caderneta de poupança, adotar-se-á, para atualização das parcelas mensais, o índice que servir de base para a atualização dos saldos em caderneta de poupança (pessoa física) no novo critério.

5.4.4. A taxa de remuneração do CRI será majorada sempre que houver elevação na atual taxa de juros incidente sobre os depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), que é de 6,17% (seis inteiros e dezessete centésimos de um por cento) ao ano, nos mesmos números de pontos percentuais correspondentes à elevação da atual taxa de juros incidente sobre os depósitos em Caderneta de Poupança (pessoa física).

5.5. A TR a ser utilizada para atualização monetária dos valores devidos nos termos do presente Termo de Securitização será sempre a do dia 17 de cada mês, mesmo naqueles em que essa data não recaia em Dia Útil.

CLÁUSULA SEXTA: DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

Handwritten signature and a checkmark-like mark.

6.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo, desde que previamente aprovado pelos Investidores reunidos em assembleia, nos termos da Cláusula Décima Segunda abaixo, promover a amortização extraordinária dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização.

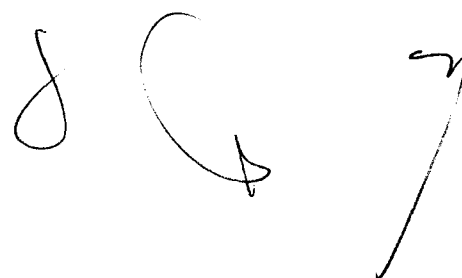
6.2 A amortização extraordinária será efetuada sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento. No caso de amortização extraordinária parcial, uma nova tabela de pagamentos de juros e amortização, com os valores alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada ao Agente Fiduciário e à CETIP no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

6.3 Não obstante o disposto nos itens 6.1 e 6.2 supra, em caso de Amortização Extraordinária Compulsória, Amortização Extraordinária Voluntária, e/ou pagamento do valor de Recompra Compulsória ou da Multa Indenizatória, ou das indenizações de desapropriação total ou parcial dos Imóveis a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para amortização dos CRI no prazo de 2 (dois) dias a contar do recebimento dos recursos pela Emissora.

6.4 Tudo o que for devido pela Devedora e/ou pela Cedente, em consequência do vencimento antecipado e amortização antecipada dos Créditos Imobiliários, Recompra Compulsória ou Multa Indenizatória conforme previsto na Escritura de Compra e Venda e na Cessão de Créditos, será repassado integralmente ao Investidor.

CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora que possa impactar na Emissão, 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 anual, colocá-lo à disposição do Investidor e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o décimo quinto dia do mês subsequente ao de solicitação do relatório, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários ao CRI.

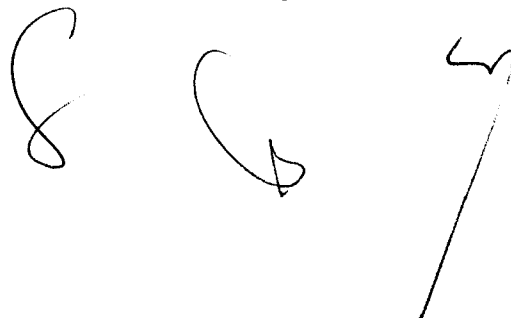
7.2.1. O referido relatório anual deverá incluir:

- a) data de emissão do CRI;
- b) saldo devedor do CRI;
- c) critério de atualização do CRI;
- d) valor pago ao Investidor no ano;
- e) data de vencimento final do CRI;
- f) valor recebido da Devedora; e
- g) saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

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

7.4. A Emissora obriga-se a fornecer ao Investidor, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

7.5. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora e o controle das Garantias será exercido de acordo com as



instruções dos Investidores nos termos dos instrumentos de Garantias, observadas as disposições constantes no Contrato de Cessão.

CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS


8.1. Estão sendo constituídas as seguintes Garantias para a presente Emissão, as quais, em conjunto, cobrem a totalidade das obrigações decorrentes do CRI perante o Investidor:

- a) Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado;
- b) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- c) Alienação Fiduciária de Imóvel;
- d) Fiança.

8.2. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas - Garantia Real foi celebrado nesta data a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios entre a Devedora, a Cessionária e na qualidade de anuente, a Cedente, pelos quais os créditos oriundos dos Contratos de Locação e outros direitos creditórios foram cedidos fiduciariamente à Emissora.

8.2.1. A garantia supracitada será formalizada através do registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Registro de Títulos e Documentos em até 9 (nove) dias da sua assinatura.

8.3. Alienação Fiduciária de Imóveis: Através da Escritura de Compra e Venda, a Devedora alienou fiduciariamente à Vendedora os Imóveis em garantia das Obrigações Garantidas Garantia Real.

Handwritten signature and a large checkmark-like mark.

8.3.1. Na data de assinatura da Escritura de Compra e Venda foi atribuído o valor de R\$ 165.000.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões de reais) aos Imóveis.

8.3.2. De acordo com o item 6.1.(l) e (m) da Escritura de Compra e Venda, a Alienação Fiduciária de Imóveis será registrada nas matrículas dos Imóveis em até 120 (cento e vinte) dias contados da assinatura daquele contrato sob pena de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.

8.4. Na Cessão de Créditos, a Fiadora se constituiu, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretroatável, como fiadora e principal pagadora, em favor da Securitizadora, das Obrigações Garantidas - Fiança.

8.4.1. De acordo com as demonstrações financeiras auditadas, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009, apresentadas à CVM, a Cedente apresenta patrimônio líquido no valor de R\$ 602.893.000,00 (seiscentos e dois milhões, oitocentos e noventa e três mil reais).

8.5. A Alienação Fiduciária de Imóveis integra a garantia da CCI que representa os Créditos Imobiliários decorrentes da Escritura de Compra e Venda, tendo sido automaticamente cedida à Emissora nos termos do §1º do artigo 22 da Lei 10.931/04 através do Contrato de Cessão, cuja formalização se dará através da transferência da CCI na CETIP.

CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, e as Garantias vinculadas pelo presente Termo de Securitização, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI.

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

9.3. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários e as 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 ao CRI.

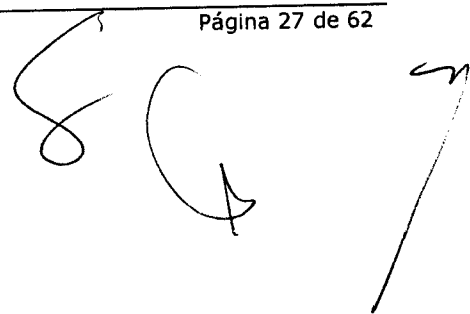
9.4. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.

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

- a) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo ao Cedente a guarda e conservação dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários; e
- b) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão efetuadas pela Emissora nos termos do Contrato de Cessão.

9.5. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

- a) controlar a evolução das dívidas de responsabilidade da Devedora, observadas as condições estabelecidas na CCI;

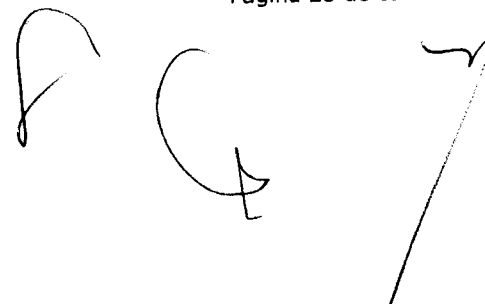


- b) apurar e informar a Cedente e à Devedora, mensalmente, o valor das parcelas devidas;
- c) emitir os termos de liberação de garantia, mediante autorização expressa dos Investidores, quando encerrados os compromissos contratuais ou cumpridas as condições estabelecidas na CCI e nos instrumentos das Garantias; e
- d) indicar ao Cedente, de acordo com as determinações dos Investidores, como proceder em relação aos recursos eventualmente depositados pela Devedora junto ao Cedente e/ou junto ao Investidor no caso da ocorrência de inadimplemento por parte da Devedora em relação ao pagamento das parcelas mensais previstas na CCI;
- e) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos.

9.5.1. Ao Cedente compete responsabilizar-se, quando solicitado por escrito pela Emissora, às suas expensas e em favor da Emissora, pela adoção de todas as medidas necessárias para cobrança da Devedora, na hipótese de descumprimento de quaisquer condições e obrigações acordadas na CCI, constituindo-se assim em obrigações do Cedente:

- a) usar da necessária diligência no acompanhamento das ações judiciais, em todos os seus trâmites até o final, em qualquer instância, foro ou tribunal; e
- b) executar os serviços com zelo, respondendo por qualquer ação ou omissão a que der causa, diretamente ou indiretamente, ou por seus funcionários ou contratados, que venha a prejudicar os direitos inerentes da Cessionária.

9.5.2 Em caso de não cumprimento pelo Cedente das obrigações previstas no subitem anterior, bem como de demonstrada impossibilidade de seu cumprimento, a

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized 'F', a 'C' with an arrow, and a long diagonal line.

Emissora, poderá desobrigar o Cedente, total ou parcialmente, para que possa efetuar diretamente a cobrança da Devedora, em relação às parcelas em atraso, bem como indicar terceiros para que a faça.

9.5.2.1 A Emissora poderá, no caso do descrito no item 9.5.2 acima, realizar as atribuições do Cedente, por si ou por terceiros contratados para tanto, correndo, contudo, as custas daí decorrentes, por conta do Patrimônio Separado.

9.5.2.2 A contratação de terceiro pela Cessionária para a realização das atribuições do Cedente será realizada com a anuência do Agente Fiduciário, depois de assembleia geral de titulares de CRI especialmente convocada para esse fim, e o investidor terá poder de veto quanto à escolha do terceiro a ser contratado.

9.5.3 Todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários, a partir desta data, serão diretamente creditados na Conta Centralizadora, sendo vedado à Cedente receber diretamente quaisquer desses pagamentos.

9.5.3.1 Caso receba, indevidamente, quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, a Cedente se obrigou, a repassar tais recursos para a conta do Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento.

9.6. 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.

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page. The signature appears to be 'FC' with a long vertical line extending downwards.

10.2. Atuando como representante da comunhão dos titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, 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 6.404/76;
- 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, ressalvados os Contratos de Locação; e
- e) que verificou a veracidade, consistência, correção e suficiência das Garantias sendo certo que as mesmas ainda não se encontram plenamente formalizadas na Data de Emissão conforme o disposto na cláusula oitava acima.

10.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

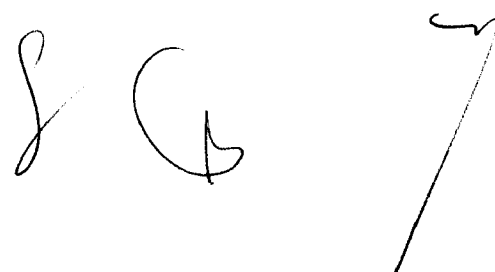
- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;



- b) envidar os melhores esforços para acompanhar os eventos de Vencimento Antecipado, Recompra Compulsória e Multa Indenizatória da Escritura de Compra e Venda e da Cessão de Créditos;
- c) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado;
- d) promover, na forma prevista na cláusula décima primeira, abaixo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- e) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- f) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;
- g) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, no CRI e nos competentes Serviços de Registro de Imóveis, acerca dos Créditos Imobiliários e suas Garantias;
- h) manter atualizada a relação de titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- i) 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; e
- j) 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;

Handwritten signature and initials in black ink, consisting of a stylized 'S' and 'G' followed by a checkmark-like symbol.

- k) calcular diariamente o valor unitário do CRI, disponibilizando-o ao Investidor, à Emissora e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- l) verificar com a instituição que venha a ser apontada como banco mandatário da presente Emissão, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos ao Investidor, conforme estipulado no presente Termo de Securitização;
- m) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de quitação do CRI em circulação à época e extinção do Regime Fiduciário;
- n) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;
- o) manter os detentores de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse;
- p) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- q) notificar os titulares dos CRI, no prazo máximo de 5 (cinco) dias, contados a partir da ocorrência de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações atinentes ao presente Termo de Securitização;
- r) convocar Assembléia no caso de qualquer inadimplência das obrigações deste Termo de Securitização da Emissora e na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante;

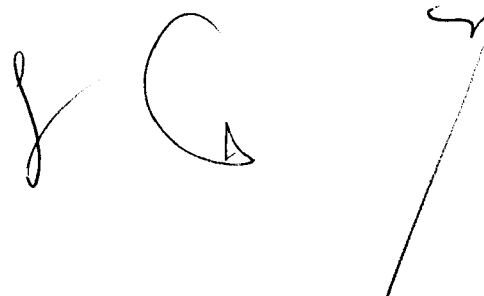
Handwritten signature and initials in black ink, consisting of a large stylized 'S' followed by 'C' and 'B', and a long diagonal line to the right.

- s) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, informação, inclusive aquelas enviadas por meio magnético, e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da Emissora;
- t) comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- u) calcular, diariamente, o valor unitário de cada CRI, disponibilizando-o aos titulares dos CRI, à Emissora e aos participantes do mercado, através da central de atendimento do Agente Fiduciário e/ou do site: www.oliveiratrust.com.br;
- v) verificar com o banco mandatário, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI conforme estipulado no presente Termo de Securitização.

10.4. O Agente Fiduciário receberá da Securitizadora, a título de remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de de Securitização, a remuneração estabelecida no contrato acima mencionado, e descrita abaixo:

- a) parcela de implantação de serviços equivalente a uma parcela semestral antecipada, paga integralmente antes do início de implantação do serviço previsto neste Termo de Securitização;
- b) parcelas semestrais de R\$ 5.200,00 (cinco mil e duzentos reais), paga a primeira 2 (dois) dias após a assinatura deste Termo de Securitização. A data base do valor acima é o mês de agosto de 2010. As remunerações previstas neste item e no item (a) acima serão devidas mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários que ainda possuam parcelas em atraso;

10.4.1 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

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

partir da data base acima até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas pro-rata die se necessário.

10.4.2. No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses do Investidor deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos titulares de CRI. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciárias 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, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas.

10.4.3. A remuneração não inclui as despesas extraordinárias incorridas durante ou após 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 assembleia geral dos titulares dos CRI, ata da assembleia geral dos titulares dos CRI, 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.

10.4.4. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 10.4, acima, desde que tenha recebido os valores da Cedente nos termos do Contrato de Distribuição, estará sujeita à multa moratória de 2%

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page. The signature appears to be 'S G' followed by a long, sweeping line that ends in a hook.

(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.

10.4.5. 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.

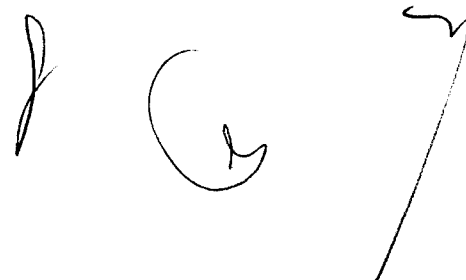
10.4.6. A remuneração referida no item 10.4, acima, não inclui as despesas mencionadas na cláusula décima terceira abaixo.

10.4.7 A remuneração prevista no item 10.4 acima continuará sendo devida mesmo após os vencimentos do CRI, 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.

10.5. 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, assembleia 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 2/3 (dois terços) dos titulares dos CRI em circulação;

Handwritten signatures and a checkmark. There are three distinct marks: a stylized signature on the left, a circular mark in the middle, and a checkmark on the right.

b) por deliberação em assembleia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/97; e

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 de Securitização.

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

10.9. Os Investidores 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, o Agente Fiduciário, conforme disposto no item 10.3, acima e conforme o que venha a ser deliberado em assembleia dos titulares dos CRI, deverá (i) realizar imediatamente a administração do Patrimônio Separado; (ii) contatar novas securitizadoras de primeira linha, na forma do item 11.3 abaixo, para avaliação da possibilidade destas assumirem as obrigações estabelecidas no presente Termo de Securitização e realizar a administração do Patrimônio Separado; ou (iii) promover a liquidação do Patrimônio Separado.

11.1.1. Ajustam as Partes, desde logo, que (i) não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata o item anterior o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora ou Cedente; e (ii) a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura, conforme o caso, o vencimento antecipado da Escritura de Compra e Venda e/ou

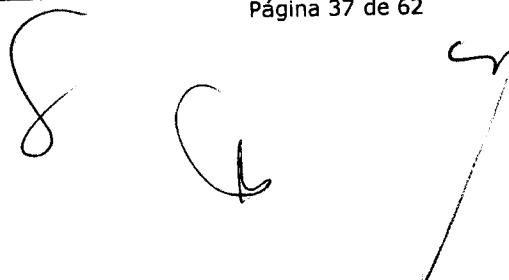
execução das Garantias, exceto se previsto expressamente em algum dos Documentos da Operação.

11.2. Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembleia geral dos titulares do CRI, na forma estabelecida na cláusula décima segunda, abaixo, e na Lei nº 9.514/97.

11.3. A assembleia geral dos titulares do CRI deverá deliberar sobre a forma de administração do Patrimônio Separado, fixando, neste caso, a remuneração, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

11.4. Além da hipótese de insolvência da Emissora, a critério da assembleia geral dos titulares do 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:

- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, observado o disposto na cláusula 11.1.1, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, 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;
- c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, observado o disposto na cláusula 11.1.1, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que tenha recebido os Créditos Imobiliários, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal



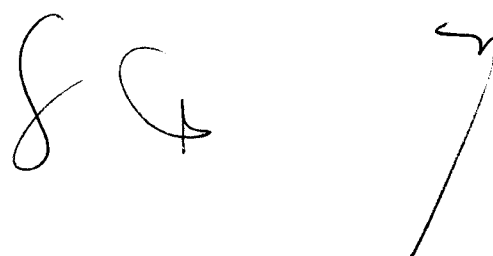
inadimplemento perdure por mais de 2 (dois) dias úteis, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário; e

d) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora.

11.5 Verificada a ocorrência de quaisquer eventos de liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário este deverá convocar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal Assembleia deverá ser realizada no prazo de 15 (quinze) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da assembleia nos termos da primeira convocação.

11.6 Na Assembleia Geral, mencionada no item 11.5. acima, os Titulares de CRI deverão deliberar (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a continuidade da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

11.6.1 A deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em circulação.

Handwritten signature and initials in black ink, consisting of a large stylized 'S' and 'C' followed by a long horizontal line.

11.7 A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrante do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos titulares de CRI), conforme deliberação dos titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhe foi transferida, (c) ratear os recursos obtidos entre os titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLÉIA GERAL

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

12.2. A assembleia geral dos titulares do CRI poderá ser convocada:

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

12.3. A convocação da assembleia geral dos titulares do CRI far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em um jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page. The signature appears to be 'S G' followed by a large flourish.

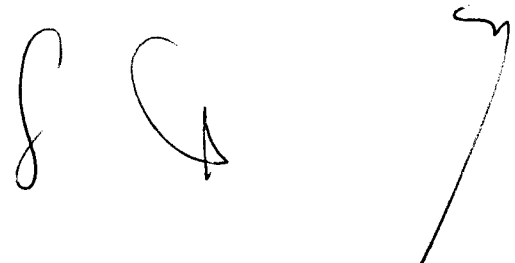
titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação; sendo válidas as deliberações tomadas por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, independente de se em primeira ou segunda convocação, salvo se outro quórum for especificamente previsto neste Termo.

12.4. As propostas de alterações feitas pela Emissora em relação (i) às datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à remuneração dos CRI, exceto na hipótese do item 5.4. e seus subitens, infra; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI, (iv) aos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) aos eventos de vencimento antecipado dos CRI; (vi) à quaisquer alterações na Escritura de Compra e Venda que possa impactar os direitos dos titulares dos CRI; (vii) quaisquer alterações nas Garantias que possam alterar sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez; e/ou (vi) quoruns de deliberação; deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia dos titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por titulares de CRI em circulação que representem, no mínimo, 3/4 (três quartos) dos CRI em circulação.

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

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

12.6. 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 assembleias gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.



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

12.8. 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 6.404/76.

12.9. Para efeito de cálculo de quaisquer dos *quóruns* de instalação e/ou deliberação da assembleia geral dos titulares dos CRI, serão 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. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do *quórum* de deliberação da assembleia geral.

12.10. As deliberações tomadas pelos titulares dos CRI, observados os *quóruns* 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 de Securitização, será considerada regularmente instalada a assembleia geral dos titulares dos CRI a que comparecem todos os titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os *quóruns* de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:



- a) apenas no caso de liquidação do Patrimônio Separado, 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) apenas no caso de liquidação do Patrimônio Separado, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, , bem como as despesas com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e suas Garantias integrantes do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando, a eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais que deverão ser previamente aprovadas e pagas pelos mesmos titulares;
- c) apenas no caso de liquidação do Patrimônio Separado, 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, serão pagas pela Emissora, desde que aprovadas previamente por ela;
- d) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão do 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 o CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e respectivas Garantias;
- e) demais despesas previstas em lei ou na regulamentação em vigor.

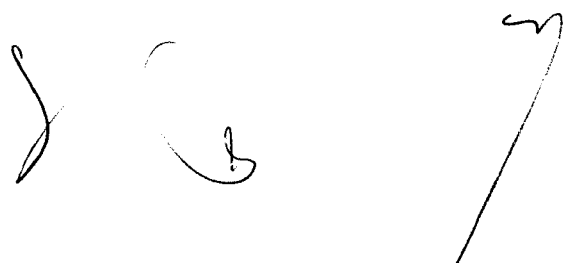
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

S G

7

14.1. Serão de responsabilidade do(s) Investidor(es) todos os impostos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando que este(s) não deve(m) considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá(ão) enquanto titular(es) de CRI:

- a) Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte – IRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 6 meses: alíquota de 22,5%; (b) de 6 a 12 meses: alíquota de 20 %; (c) de 12 a 24 meses: alíquota de 17,5% e (d) mais de 24 meses: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate;
- b) O IRF retido, na forma descrita no subitem acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito à restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL;
- c) Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, 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 em separado do imposto;
- d) Para as pessoas físicas, a partir de 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04;



é) Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas do CMN (Resolução CMN nº. 2.689, de 26 de janeiro de 2000), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 15%. No caso de investidor domiciliado em país com tributação favorecida (paraíso fiscal), serão aplicáveis as mesmas normas previstas para as pessoas jurídicas não financeiras domiciliadas no Brasil.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE

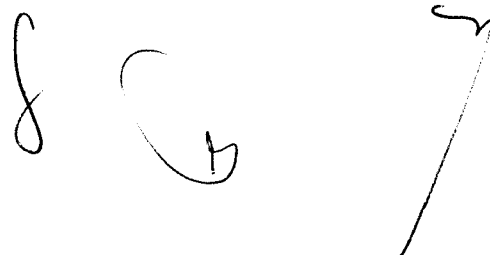
15.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados conforme descrição constante no item 20.2, abaixo, ficando certo que, caso haja o desdobramento dos CRI, nos termos da cláusula décima sétima, abaixo, 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 DE SECURITIZAÇÃO

16.1. O presente Termo será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DESDOBRAMENTO DO CRI



17.1. Nos termos do artigo 16 da Instrução CVM nº 414, 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, além das demais exigências regulamentares eventualmente aplicáveis, sejam 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 assembleia geral por maioria simples dos titulares dos CRI em circulação; 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.

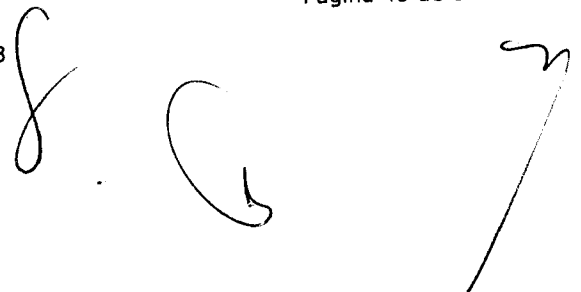
17.1.1. Na hipótese de desdobramento dos CRI, conforme previsto no item 17.1, acima, os custos incorridos com tal desdobramento serão arcados pelo Investidor.

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

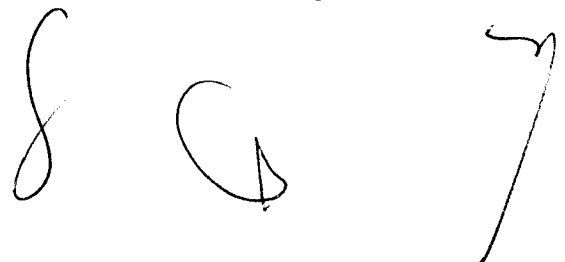
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: RISCOS

18.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento:

- 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 9.514/97 e 10.931/04 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

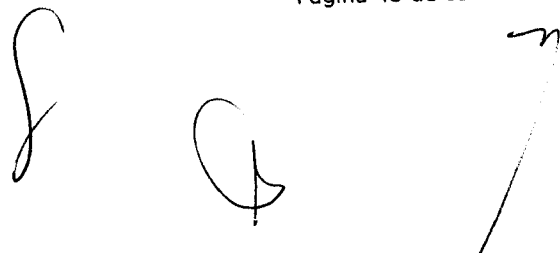
Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page. The signature appears to be 'S. C.' followed by a large, stylized flourish.

- 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 de Securitização, 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 Integralização dos CRI com Ágio: Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores;
- g) Risco em Função da Dispensa de Registro: A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476, 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;
- h) 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 que tange a operações de

Handwritten signature and initials in black ink, consisting of a large stylized 'S' followed by 'C' and 'D' and a long vertical line with a hook at the top.

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;

- i) Insuficiência da garantia real: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar no valor de mercado dos Imóveis, 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 oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como a respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos Devedores. Em face da variação dos valores de mercado dos Imóveis e, em determinadas circunstâncias, os valores auferidos com a venda dos mesmos poderão não ser suficientes para possibilitar o integral cumprimento das obrigações do Patrimônio Separado;
- j) Riscos decorrentes dos negócios e da situação patrimonial e financeira da Cedente: Caso a Cedente tenha diminuída sua capacidade financeira, de modo que fique impossibilitada de honrar com as suas obrigações, uma das garantias desta Emissão restará prejudicada, restando à Emissora executar as garantias reais, para a satisfação dos direitos de crédito do investidor;
- k) Risco de não formalização das garantias: As garantias da presente Emissão não estão perfeitamente formalizadas na data de assinatura deste Termo de Securitização. Desta forma, caso haja a subscrição dos CRI sem que haja a devida formalização destas garantias, o investidor assumirá tal risco e terá ciência que eventual execução destas garantias pode vir a ser inviabilizada por esta falta de formalização das garantias;
- l) Inexistência de Avaliação dos Imóveis: Os Imóveis não foram objeto de avaliação por profissional especializado em avaliação de Imóveis e sua precificação no mercado. Assim, o valor atribuído aos Imóveis na Escritura de Compra e Venda pode estar equivocado e ainda mais sujeito a erro na sua precificação pela Vendedora e pela Compradora.

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized 'S', a circular mark, and a checkmark-like symbol.

- m) Risco decorrente de Ação Renovatória de Locação: Os imóveis das matrículas 324.222 e 324.223 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, SP, imóveis este que integram a Alienação Fiduciária de Imóveis, são objeto de ação renovatória de locação ("Ação Renovatória") proposta pelo Banco Abn Amro Real em face da antecessora da propriedade deste imóveis, Participações Morro Vermelho. Referida Ação Renovatória pode alterar o valor do aluguel do respectivo contrato de locação e por consequência, alterar a garantia estabelecida no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
- n) Risco decorrentes do Condomínio Centro Administrativo Santo Amaro ("Condomínio"): (i) Não foi possível obter a emissão da Certidão Negativa de INSS do referido Condomínio e portanto, não foi possível verificar as pendências que impedem a emissão da referida certidão. (ii) existem ações trabalhistas em que o Condomínio responde como responsável subsidiário pela terceirização dos serviços.
- o) Risco decorrente de irregularidade dos Imóveis: Há um processo administrativo de nº 2003/1026703/6, em andamento perante a Secretaria de Habitação – SEHAB, da Prefeitura Municipal de São Paulo, SP, que visa obter a regularização dos Imóveis em relação à área de 400 m2 referente a um "heliponto" e à área de 25,39 m2 localizada no térreo do Bloco B/D.
- p) Risco decorrente de desapropriação: A Prefeitura Municipal de São Paulo, SP emitiu decreto de declaração de utilidade pública, para fins de desapropriação, de imóveis situados no distrito de Santo Amaro, setores 85 e 87 ("DUP 51.092 de 09/12/2009"). Até o momento não foi possível averiguar se a área de desapropriação mencionada no DUP 51.092 de 09/12/2009, atinge os Imóveis.
- q) 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 de Securitização.

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 de Securitização com base no parecer legal emitido por escritório de advocacia contratado para assessorar a Emissão e os Documentos da Operação.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: NOTIFICAÇÕES

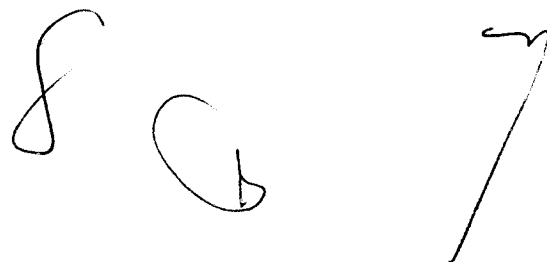
20.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

At.: Fernando Pinilha Cruz

Email: fernando.cruz@braziliansecurities.com.br

Avenida Paulista, nº 1.374, 15º andar

Handwritten signature and initials in black ink, consisting of a large stylized 'F' and 'C' followed by a checkmark-like symbol.

São Paulo, SP
Telefone: (11) 40814654

Para o Agente Fiduciário:

At.: Gustavo Dezouart
Email: gustavo@oliveiratrust.com.br.
Av. das Américas, n.º 500, grupo 205, Bloco 13, Downtown, Barra da Tijuca
Rio de Janeiro, RJ
Telefone: (21) 3514-0000

20.2. As comunicações referentes a este Termo de Securitização serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima.

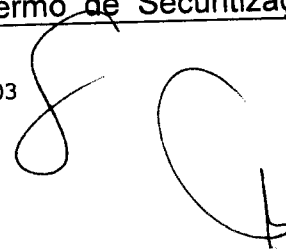
20.3 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por telegrama, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal por telefone. 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: LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

21.1. Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com a legislação da República Federativa do Brasil, sendo certo que eventuais divergências e/ou conflitos oriundos e/ou relacionados a este Termo de Securitização ou à sua

Instrumento: TS
Autenticação (SIM-II): 36eaae1e-4082-4286-a5f2-371db019c785
IBBA _CRI _Termo _Securitização /Op.Camargo _SAOCARLOS _ID19303

Página 51 de 62



execução, cumprimento ou interpretação deverão ser resolvidos na forma desta Cláusula Vigésima Primeira.

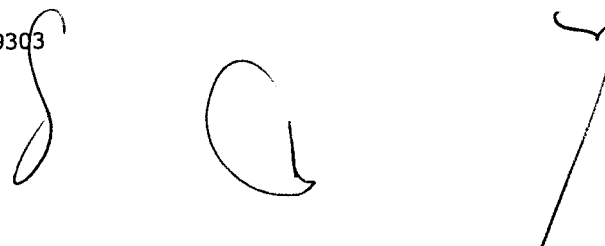
21.2. Na ocorrência de qualquer divergência oriunda e/ou relacionada a este Termo de Securitização, dentre outros, aqueles que envolvam sua validade, eficácia, violação, interpretação, término, rescisão e/ou seus consectários, deverão ser notificados por uma das Partes às demais, que envidarão seus melhores esforços para dirimir amigavelmente a aludida controvérsia, por meio de negociações diretas mantidas de boa-fé, em prazo não superior a 15 (quinze) dias úteis contados da data do início espontâneo das negociações por qualquer das Partes e por qualquer meio, incluindo, mas não se limitando a cartas, conversas telefônicas, reuniões, e-mails, etc.

21.3. Na hipótese de impossibilidade de solução amigável na forma da cláusula acima, as Partes expressamente concordam que, com exceção das obrigações de pagar, líquidas e certas, que comportem processo de execução judicial, todos os conflitos oriundos de ou relacionados a este Termo de Securitização — incluindo, mas não se limitando a, aqueles que envolvam sua validade, eficácia, violação, interpretação, término, rescisão e/ou seus consectários — deverão ser resolvidos por arbitragem, regulada pela presente cláusula.

21.4 A disputa será submetida à Câmara de Comércio Brasil-Canadá (“CCBC”), de acordo com o seu Regulamento de Arbitragem (“Regulamento”), em vigor na data do pedido de instauração da arbitragem.

21.5. A sede da arbitragem será na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. A lei aplicável será a brasileira, sendo vedado aos árbitros julgar por equidade. A arbitragem deverá ser conduzida no idioma português e o laudo arbitral será proferido no Brasil.

21.6. A arbitragem será conduzida por três árbitros, cabendo a cada uma das Partes indicar um árbitro. Os dois árbitros assim indicados, nomearão, de comum acordo, o terceiro árbitro que atuará como Presidente do Tribunal Arbitral. A arbitragem poderá



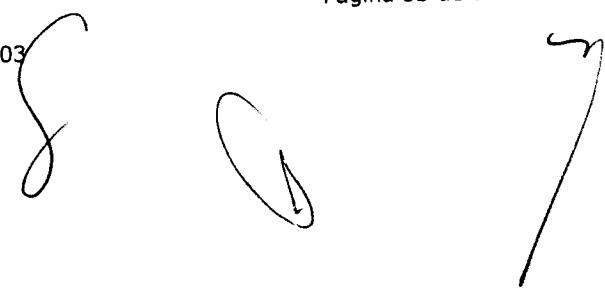
ser conduzida por árbitro único caso haja acordo entre as partes previamente à instauração do tribunal arbitral.

21.7. As despesas incorridas na arbitragem serão suportadas pela parte vencida no procedimento arbitral, com exceção daquelas próprias de cada Parte com relação à condução do procedimento, incluindo, mas não se limitando a, honorários advocatícios.

21.8. Cada Parte permanece com o direito de requerer no juízo comum competente as medidas judiciais que visem à obtenção de medidas de urgência para proteção ou salvaguarda de direitos ou de cunho preparatório previamente à instauração do Tribunal Arbitral, sem que isso seja interpretado como uma renúncia à arbitragem. Quaisquer pedidos formulados ou medidas implementadas pela autoridade judicial deverão ser notificados sem demora à CCBC, devendo esta Corte informar ao Tribunal Arbitral, que poderá rever, conceder, manter ou revogar a medida de urgência solicitada. Para os fins desta cláusula 21.8., fica certo e ajustado que o foro competente para julgar tais medidas judiciais de urgência é o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

21.9. As Partes concordam que a Arbitragem deverá ser mantida em confidencialidade e seus elementos (incluindo-se, sem limitação, as alegações das Partes, provas, laudos e outras manifestações de terceiros e quaisquer outros documentos apresentados ou trocados no curso do procedimento arbitral), somente serão revelados ao Tribunal Arbitral, às Partes, aos seus advogados e a qualquer pessoa necessária ao desenvolvimento da Arbitragem, exceto se a divulgação for exigida para cumprimento das obrigações impostas por lei ou por qualquer autoridade competente.

21.10. De modo a otimizar e a conferir segurança jurídica à resolução dos conflitos prevista nesta cláusula compromissória, relativos a procedimentos de arbitragem oriundos e/ou relacionados a outros contratos firmados pelas Partes e/ou relativos ao Empreendimento e desde que solicitado por qualquer das partes no procedimento de arbitragem, o Tribunal Arbitral deverá consolidar o procedimento arbitral instituído nos termos desta cláusula com qualquer outro em que participe qualquer uma das Partes



e/ou que envolvam ou afetem de qualquer forma o presente Contrato e/ou o Empreendimento, incluindo mas não se limitando a procedimentos arbitrais oriundos dos Documentos da Operação, desde que o Tribunal Arbitral entenda que (i) existam questões de fato ou de direito comuns aos procedimentos que tornem a consolidação dos processos mais eficientes do que mantê-los sujeitos a julgamentos isolados; e (ii) nenhuma das Partes no procedimento instaurado seja prejudicada pela consolidação, tais como, dentre outras, um atraso injustificado ou conflito de interesses.

21.11. Fica excepcionalmente eleita pelas Partes a jurisdição estatal como sendo o único juízo competente para decidir a respeito de execução das obrigações líquidas, certas e exigíveis decorrentes deste instrumento, nos termos do artigo 585, II, do Código de Processo Civil. Para os fins desta cláusula 21.11., fica certo e ajustado que o foro competente para julgar a execução de tais obrigações é o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

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

São Paulo, 29 de outubro de 2010.



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Emissora



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

Nina Bueno Lahóz Moya Blasquez da Fonte
Procuradora

Agente Fiduciário

Testemunhas:

Nome:

RG nº:

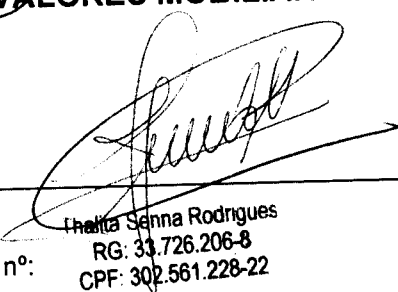
CPF/MF nº:

Tatiana da Silveira Torelli
CPF: 264.774.823-55
RG: 25.008.341-9

Nome:

RG nº:

CPF/MF nº:


Thelma Senna Rodrigues
RG: 33.726.206-8
CPF: 302.561.228-22

Instrumento: TS

Autenticação (SIM-II): 36eaae1e-4082-4286-a5f2-371db019c785

IBBA_CRI_Termo_Securitização /Op.Camargo_SAOCARLOS_ID19303

ANEXO I – TABELA DE AMORTIZAÇÃO DO CRI

nº ordem	data de pagamento da parcela	Parcela	Juros	Amortização	Saldo Devedor	Taxa de Amortização (TA)
1	18/11/10	1.313.391,48	644.453,78	668.937,71	115.331.062,29	0,57667043700%
2	17/12/10	1.311.440,37	930.229,44	381.210,93	114.949.851,36	0,33053621500%
3	19/01/11	1.309.306,76	1.055.623,68	253.683,07	114.696.168,29	0,22069021500%
4	17/02/11	1.307.361,71	925.108,55	382.253,15	114.313.915,13	0,33327456400%
5	17/03/11	1.305.979,68	890.108,04	415.871,64	113.898.043,50	0,36379791300%
6	19/04/11	1.304.308,10	1.045.964,57	258.343,53	113.639.699,97	0,22681998900%
7	18/05/11	1.303.060,97	916.587,36	386.473,60	113.253.226,36	0,34008678500%
8	17/06/11	1.301.262,98	945.100,21	356.162,77	112.897.063,59	0,31448355100%
9	19/07/11	1.299.595,08	1.005.215,47	294.379,60	112.602.683,99	0,26075045300%
10	17/08/11	1.298.894,82	908.223,07	390.671,75	112.212.012,24	0,34694710300%
11	19/09/11	1.298.920,60	1.030.481,17	268.439,42	111.943.572,82	0,23922521100%
12	19/10/11	1.297.292,14	934.171,13	363.121,01	111.580.451,81	0,32437861400%
13	18/11/11	1.295.742,09	931.140,88	364.601,21	111.215.850,59	0,32676083200%
14	19/12/11	1.293.817,20	959.167,98	334.649,22	110.881.201,38	0,30090064800%
15	18/01/12	1.291.803,70	925.305,62	366.498,08	110.514.703,30	0,33053220700%
16	17/02/12	1.289.793,35	922.247,19	367.546,16	110.147.157,14	0,33257670400%
17	19/03/12	1.288.324,66	949.951,16	338.373,50	109.808.783,64	0,30720129700%
18	18/04/12	1.286.879,22	916.356,28	370.522,95	109.438.260,70	0,33742559800%
19	17/05/12	1.285.583,87	882.699,68	402.884,19	109.035.376,51	0,36813833100%
20	19/06/12	1.283.810,04	1.001.309,04	282.501,00	108.752.875,51	0,25909114100%
21	18/07/12	1.282.152,03	877.171,55	404.980,48	108.347.895,03	0,37238599600%
22	17/08/12	1.281.582,45	904.165,13	377.417,32	107.970.477,71	0,34833839300%
23	19/09/12	1.281.608,42	991.529,71	290.078,70	107.680.399,01	0,26866483100%
24	17/10/12	1.280.154,51	838.456,01	441.698,50	107.238.700,51	0,41019396400%
25	20/11/12	1.278.472,04	1.014.793,07	263.678,97	106.975.021,54	0,24588042300%
26	19/12/12	1.276.572,80	862.831,85	413.740,94	106.561.280,60	0,38676406500%
27	17/01/13	1.274.856,87	859.494,73	415.362,14	106.145.918,46	0,38978711000%
28	19/02/13	1.272.963,00	974.774,17	298.188,83	105.847.729,63	0,28092350200%
29	19/03/13	1.271.409,53	824.185,89	447.223,64	105.400.505,99	0,42251604600%
30	17/04/13	1.270.030,89	850.132,23	419.898,66	104.980.607,33	0,39838391300%
31	17/05/13	1.268.714,47	876.065,06	392.649,42	104.587.957,91	0,37402090200%
32	19/06/13	1.266.953,74	960.466,88	306.486,86	104.281.471,05	0,29304220500%

33	17/07/13	1.265.299,21	811.990,18	453.309,03	103.828.162,02	0,43469758200%
34	19/08/13	1.264.711,92	953.489,42	311.222,50	103.516.939,52	0,29974767500%
35	18/09/13	1.264.651,25	863.850,72	400.800,52	103.116.138,99	0,38718351400%
36	17/10/13	1.263.065,58	831.707,14	431.358,44	102.684.780,56	0,41832291400%
37	20/11/13	1.261.330,24	971.699,61	289.630,63	102.395.149,92	0,28205799600%
38	18/12/13	1.259.545,63	797.302,29	462.243,34	101.932.906,58	0,45143089200%
39	17/01/14	1.257.763,55	850.631,94	407.131,61	101.525.774,98	0,39941135600%
40	19/02/14	1.255.717,26	932.345,81	323.371,45	101.202.403,53	0,31851167900%
41	19/03/14	1.254.389,44	788.014,94	466.374,50	100.736.029,03	0,46083342000%
42	17/04/14	1.252.919,67	812.509,81	440.409,86	100.295.619,17	0,43719199900%
43	19/05/14	1.251.747,02	893.014,44	358.732,58	99.936.886,59	0,35767522500%
44	18/06/14	1.250.009,83	833.975,12	416.034,71	99.520.851,87	0,41629745200%
45	17/07/14	1.248.483,27	802.708,52	445.774,75	99.075.077,13	0,44792095100%
46	19/08/14	1.247.904,21	909.840,22	338.063,99	98.737.013,14	0,34122001300%
47	17/09/14	1.247.847,10	796.386,29	451.460,81	98.285.552,32	0,45723564000%
48	17/10/14	1.246.208,06	820.194,70	426.013,36	97.859.538,96	0,43344453800%
49	19/11/14	1.244.496,00	898.677,52	345.818,48	97.513.720,48	0,35338249500%
50	17/12/14	1.242.735,20	759.292,92	483.442,28	97.030.278,20	0,49576846900%
51	19/01/15	1.240.889,05	891.062,13	349.826,92	96.680.451,28	0,36053377000%
52	20/02/15	1.238.957,93	860.825,63	378.132,30	96.302.318,98	0,39111557600%
53	18/03/15	1.237.620,95	696.105,71	541.515,24	95.760.803,74	0,56230757700%
54	17/04/15	1.236.232,09	799.125,63	437.106,46	95.323.697,28	0,45645655300%
55	19/05/15	1.234.987,48	848.745,33	386.242,15	94.937.455,12	0,40519006800%
56	17/06/15	1.233.240,14	765.740,07	467.500,07	94.469.955,05	0,49242953900%
57	17/07/15	1.231.571,60	788.353,48	443.218,13	94.026.736,92	0,46916305700%
58	19/08/15	1.214.316,50	863.479,59	350.836,91	93.675.900,01	0,37312462800%
59	17/09/15	1.214.340,83	755.564,70	458.776,13	93.217.123,88	0,48974830100%
60	19/10/15	1.212.822,18	829.988,77	382.833,41	92.834.290,47	0,41069000100%
61	18/11/15	1.211.290,31	774.703,82	436.586,48	92.397.703,99	0,47028579500%
62	17/12/15	1.209.490,87	745.255,12	464.235,75	91.933.468,24	0,50243212700%
63	19/01/16	1.207.694,10	844.256,39	363.437,71	91.570.030,52	0,39532688200%
64	17/02/16	1.206.070,76	738.579,33	467.491,43	91.102.539,09	0,51052885800%
65	17/03/16	1.204.529,74	734.808,66	469.721,08	90.632.818,02	0,51559603100%
66	19/04/16	1.203.099,00	832.312,07	370.786,92	90.262.031,09	0,40910889800%
67	18/05/16	1.201.868,21	728.029,35	473.838,86		0,52495922600%

68	17/06/16	1.189.517,04	749.284,08	440.232,96	89.788.192,23	0,49030162200%
69	19/07/16	1.187.910,42	795.538,41	392.372,00	89.347.959,27	0,43915048900%
70	17/08/16	1.183.292,24	717.491,93	465.800,31	88.955.587,27	0,52363243800%
71	19/09/16	1.173.430,20	812.631,89	360.798,31	88.489.786,96	0,40772875400%
72	19/10/16	1.171.940,34	735.438,00	436.502,35	88.128.988,65	0,49529939200%
73	18/11/16	1.170.535,74	731.795,38	438.740,37	87.692.486,30	0,50031694300%
74	19/12/16	1.168.796,85	752.509,64	416.287,21	87.253.745,94	0,47709953000%
75	18/01/17	1.166.977,92	724.660,16	442.317,76	86.837.458,72	0,50936285900%
76	17/02/17	1.165.161,82	720.969,01	444.192,81	86.395.140,96	0,51414096700%
77	17/03/17	1.163.912,19	669.259,12	494.653,07	85.950.948,15	0,57550624400%
78	19/04/17	1.162.538,91	784.774,30	377.764,62	85.456.295,08	0,44205592500%
79	17/05/17	1.161.465,31	662.466,02	498.999,29	85.078.530,46	0,58651611600%
80	20/06/17	1.159.786,92	800.370,77	359.416,14	84.579.531,17	0,42494459300%
81	19/07/17	1.121.255,01	679.296,88	441.958,14	84.220.115,02	0,52476553200%
82	17/08/17	1.109.545,08	675.732,16	433.812,92	83.778.156,89	0,51781149000%
83	19/09/17	1.109.564,50	765.379,53	344.184,97	83.344.343,96	0,41296739700%
84	18/10/17	1.108.232,67	669.457,04	438.775,63	83.000.158,99	0,52864432500%
85	20/11/17	1.106.848,97	758.189,34	348.659,63	82.561.383,36	0,42230352100%
86	19/12/17	1.104.927,76	663.105,80	441.821,96	82.212.723,74	0,53741312000%
87	17/01/18	1.103.442,55	659.542,18	443.900,37	81.770.901,77	0,54285859900%
88	19/02/18	1.098.779,62	746.853,59	351.926,03	81.327.001,40	0,43272962600%
89	19/03/18	1.097.444,67	630.514,37	466.930,30	80.975.075,37	0,57663459600%
90	18/04/18	1.096.197,45	671.841,92	424.355,53	80.508.145,07	0,52709639100%
91	17/05/18	1.095.114,70	645.934,38	449.180,31	80.083.789,54	0,56088793500%
92	19/06/18	1.093.609,42	731.311,77	362.297,64	79.634.609,23	0,45494998500%
93	18/07/18	1.089.360,50	639.389,22	449.971,28	79.272.311,59	0,56762729300%
94	17/08/18	1.088.850,22	657.773,85	431.076,37	78.822.340,31	0,54689618500%
95	19/09/18	1.088.876,54	719.893,71	368.982,83	78.391.263,94	0,47069381500%
96	17/10/18	1.084.538,19	607.522,36	477.015,83	78.022.281,11	0,61138411100%
97	20/11/18	1.083.107,81	733.805,96	349.301,85	77.545.265,28	0,45044897000%
98	19/12/18	1.081.498,79	622.641,95	458.856,84	77.195.963,43	0,59440522400%
99	17/01/19	1.080.045,08	618.940,94	461.104,14	76.737.106,59	0,60088809600%
100	19/02/19	1.078.287,93	700.468,54	377.819,39	76.276.002,45	0,49533191800%
101	19/03/19	1.077.155,51	590.983,02	486.172,48	75.898.183,06	0,64055879000%
					75.412.010,58	

102	17/04/19	1.075.897,27	608.253,07	467.644,21	74.944.366,37	0,62011900200%
103	17/05/19	1.074.837,04	625.412,09	449.424,95	74.494.941,42	0,59967809500%
104	19/06/19	1.073.294,06	684.112,45	389.181,61	74.105.759,81	0,52242689000%
105	17/07/19	1.072.044,49	577.026,28	495.018,22	73.610.741,60	0,66798885600%
106	19/08/19	1.071.523,20	675.992,54	395.530,66	73.215.210,94	0,53732736900%
107	18/09/19	1.071.480,33	610.982,25	460.498,08	72.754.712,86	0,62896504000%
108	17/10/19	1.070.131,82	586.820,02	483.311,80	72.271.401,06	0,66430308100%
109	20/11/19	1.068.656,37	683.899,72	384.756,65	71.886.644,40	0,53237746600%
110	18/12/19	1.067.144,36	559.747,08	507.397,28	71.379.247,12	0,70582969500%
111	17/01/20	1.065.634,50	595.661,10	469.973,40	70.909.273,72	0,65841742000%
112	19/02/20	1.063.900,80	651.184,04	412.716,76	70.496.556,97	0,58203494900%
113	18/03/20	1.062.759,62	548.923,13	513.836,48	69.982.720,48	0,72888167100%
114	17/04/20	1.061.571,38	584.007,06	477.564,32	69.505.156,16	0,68240319600%
115	19/05/20	1.060.503,44	618.861,61	441.641,83	69.063.514,33	0,63540873000%
116	17/06/20	1.042.870,97	557.047,80	485.823,17	68.577.691,16	0,70344402900%
117	17/07/20	1.041.458,54	572.282,07	469.176,48	68.108.514,69	0,68415321100%
118	19/08/20	1.040.971,03	625.463,72	415.507,32	67.693.007,37	0,61006662500%
119	17/09/20	1.041.001,62	545.993,66	495.007,96	67.197.999,41	0,73125420400%
120	19/10/20	1.039.695,13	598.319,09	441.376,04	66.756.623,36	0,65682913900%
121	18/11/20	1.038.389,94	557.085,22	481.304,72	66.275.318,65	0,72098421300%
122	17/12/20	1.036.847,35	534.558,96	502.288,40	65.773.030,25	0,75788152400%
123	19/01/21	1.035.307,06	604.016,17	431.290,89	65.341.739,36	0,65572605100%
124	19/02/21	1.033.769,05	563.532,12	470.236,93	64.871.502,43	0,71965781300%
125	17/03/21	1.032.651,95	468.913,15	563.738,80	64.307.763,63	0,86900839000%
126	19/04/21	1.031.447,91	590.560,12	440.887,78	63.866.875,84	0,68559029200%
127	19/05/21	1.030.334,04	532.970,23	497.363,81	63.369.512,03	0,77875081200%
128	17/06/21	1.029.047,57	511.121,50	517.926,07	62.851.585,95	0,81731112700%
129	19/07/21	1.027.653,86	559.619,40	468.034,46	62.383.551,49	0,74466610900%
130	18/08/21	1.027.194,01	520.591,86	506.602,15	61.876.949,35	0,81207647600%
131	17/09/21	1.027.222,22	516.364,26	510.857,96	61.366.091,38	0,82560302100%
132	19/10/21	1.025.933,00	546.392,82	479.540,19	60.886.551,19	0,78144163600%
133	18/11/21	1.024.706,33	508.099,37	516.606,97	60.369.944,23	0,84847467800%
134	17/12/21	1.023.184,08	486.927,79	536.256,29	59.833.687,94	0,88828355300%
135	19/01/22	1.021.519,44	549.473,16	472.046,28	59.361.641,66	0,78893060600%
136	17/02/22	1.020.001,91	478.795,09	541.206,82		0,91171134200%

Handwritten signature and initials, including a large checkmark-like symbol.

137	17/03/22	1.018.910,48	458.006,73	560.903,76	58.820.434,84	0,95358655100%
138	20/04/22	1.017.633,21	551.306,27	466.326,94	58.259.531,09	0,80043030300%
139	18/05/22	1.016.657,41	450.008,17	566.649,24	57.793.204,14	0,98047728300%
140	20/06/22	1.015.252,32	525.530,97	489.721,35	57.226.554,91	0,85575892100%
141	19/07/22	1.013.949,05	457.624,09	556.324,95	56.736.833,56	0,98053577900%
142	17/08/22	1.013.516,01	453.136,93	560.379,08	56.180.508,60	0,99746175000%
143	19/09/22	1.013.542,26	510.778,62	502.763,65	55.620.129,52	0,90392390200%
144	19/10/22	55.577.324,87	459.955,41	55.117.369,46	55.117.365,87	100,00000649700%
TOTAL		222.129.205,92	106.129.202,34	116.000.003,58	(3,58)	

ANEXO II – DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

1.CCI: nº 1, Série 1

2. Tipo de CCI: integral e escritural

3. Data de emissão: 29/10/2010

4. Devedora: Top Center Empreendimentos e Participações Ltda

CNPJ/MF: 09.642.584/0001-73

5. Instituição Custodiante: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

6. Título: Escritura Definitiva de Compra e Venda, pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, emissão de cédula de crédito imobiliário, cessão de crédito e outras avenças datado de 29/10/2010.

7. Condições de emissão da CCI

7.1. VALOR NOMINAL DA CCI: R\$ 116.000.000,00, na data de emissão da

7.2. PAGAMENTO FINAL: 17 de outubro de 2022

7.3. PAGAMENTO (JUROS E PRINCIPAL): 144 (cento e quarenta e quatro) parcelas mensais e sucessivas, conforme cronograma de pagamentos do Anexo IV da Escritura de Compra e Venda; remunerado e reajustado nos termos do item 7.4. abaixo.

7.4. JUROS E REAJUSTES: juros remuneratórios incidente sobre o saldo devedor do Valor Nominal das CCI a partir da sua data emissão, composto de (i) à taxa efetiva de 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente (dias corridos), de forma exponencial *pro rata temporis*, com base em

um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, e
(ii) Atualização Monetária: as parcelas serão reajustadas mensalmente, nos termos do artigo 46 da Lei nº 10.931/04, de acordo com o índice de correção básica dos depósitos de poupança, que atualmente utiliza-se da Taxa Referencial – TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil, referente ao dia 17 do mês de vencimento da parcela a ser paga, mesmo que este dia não seja dia útil.

7.5. ENCARGOS MORATÓRIOS:

2% (dois por cento) de multa de mora, acrescida de atualização monetária pelo mesmo índice de atualização vigente para os Créditos Imobiliários e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, tudo calculado "pro rata die" desde o vencimento e até o efetivo pagamento, nos termos do item 3.4 da Escritura de Compra e Venda.

7.6. INDENIZAÇÕES, MULTAS E PENALIDADES:

Aquelas descritas no item 3.4 da Escritura de

7.7. LOCAL E FORMA DE PAGAMENTO:

São Paulo, SP

8. GARANTIAS: REAL DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DOS IMÓVEIS.

9. QUADRO COM AS MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS

	MATRÍCULA	IMÓVEL	PAVIMENTO	BLOCO	EDIFÍCIO
1	324.188	01-A	térreo e 1º pavimento	"A"	INGÁ
2	324.189	02-A	2º pavimento	"A"	INGÁ
3	324.190	03-A	3º pavimento	"A"	INGÁ
4	324.191	04-A	4º pavimento	"A"	INGÁ
5	324.192	01-B	1º pavimento	"B"	TRIUNFO
6	324.193	02-B	2º pavimento	"B"	TRIUNFO
7	324.194	03-B	3º pavimento	"B"	TRIUNFO
8	324.195	04-B	4º pavimento	"B"	TRIUNFO
9	324.196	05-B	5º pavimento	"B"	TRIUNFO
10	324.197	06-B	6º pavimento	"B"	TRIUNFO
11	324.198	07-B	7º pavimento	"B"	TRIUNFO
12	324.199	08-B	8º pavimento	"B"	TRIUNFO
13	324.200	09-B	9º pavimento	"B"	TRIUNFO
14	324.201	10-B	10º pavimento	"B"	TRIUNFO
15	324.202	11-B	11º pavimento	"B"	TRIUNFO
16	324.203	12-B	12º pavimento	"B"	TRIUNFO
17	324.204	13-B	13º pavimento	"B"	TRIUNFO

18	324.205	unid.autônoma	pavimento térreo "C"	"C"	SANTA SALETE
19	324.206	01-C	1º pavimento	"C"	SANTA SALETE
20	324.207	02-C	2º pavimento	"C"	SANTA SALETE
21	324.208	03-C	3º pavimento	"C"	SANTA SALETE
22	324.209	04-C	4º pavimento	"C"	SANTA SALETE
23	324.210	05-C	5º pavimento	"C"	SANTA SALETE
24	324.211	06-C	6º pavimento	"C"	SANTA SALETE
25	324.212	07-C	7º pavimento	"C"	SANTA SALETE
26	324.213	08-C	8º pavimento	"C"	SANTA SALETE
27	324.214	09-C	9º pavimento	"C"	SANTA SALETE
28	324.215	10-C	10º pavimento	"C"	SANTA SALETE
29	324.216	11-C	11º pavimento	"C"	SANTA SALETE
30	324.217	unid.autônoma	pavimento térreo "D1"	"D"	CONQUISTA
31	324.218	unid.autônoma	pavimento térreo "D2"	"D"	CONQUISTA
32	324.219	01-D	1º pavimento	"D"	CONQUISTA
33	324.220	02-D	2º pavimento	"D"	CONQUISTA
34	324.221	03-D	3º pavimento	"D"	CONQUISTA
35	324.222	04-D	4º pavimento	"D"	CONQUISTA
36	324.223	05-D	5º pavimento	"D"	CONQUISTA
37	324.224	06-D	6º pavimento	"D"	CONQUISTA
38	324.225	07-D	7º pavimento	"D"	CONQUISTA
39	324.226	08-D	8º pavimento	"D"	CONQUISTA
40	324.227	09-D	9º pavimento	"D"	CONQUISTA
41	324.228	10-D	10º pavimento	"D"	CONQUISTA
42	324.229	11-D	11º pavimento	"D"	CONQUISTA
43	324.230	12-D	12º pavimento	"D"	CONQUISTA
44	324.231	13-D	13º pavimento	"D"	CONQUISTA