

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 232ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Pelo presente instrumento (“Termo de Securitização”):

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº. 1.374, 15º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante designada simplesmente “Emissora”; e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, 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, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 36.113.876/0001-91, doravante designada simplesmente como “Agente Fiduciário”.

A Emissora e o Agente Fiduciário, doravante denominados em conjunto como “Partes” e, individualmente, como “Parte”, firmam o presente Termo de Securitização, de acordo com o artigo 8º da Lei nº. 9.514, de 20 de novembro de 1997 e suas alterações posteriores, bem como em consonância com o Estatuto Social da Emissora, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários e a correspondente emissão dos CRI pela Emissora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA I – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Os termos aqui estabelecidos, quando iniciados em maiúsculas, terão o significado que lhes é atribuído a seguir:

“Agência de Rating”

SR Rating Prestação de Serviços Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº. 89, grupo 1002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 68.814.433/0001-14;

“Agente Fiduciário”

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., qualificada no preâmbulo deste Termo

de Securitização;

“Alienação Fiduciária de Imóvel”

Significa a alienação fiduciária do domínio útil do Imóvel, avaliado nesta data em R\$36.500.000,00 (trinta e seis milhões e quinhentos mil reais), com todas as suas acessões, construções, benfeitorias e instalações, presentes e futuras, inclusive o Empreendimento, já pronto e acabado, constituída pela Maxxima por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos da Lei 9.514/1997, em garantia das Obrigações Garantidas;

“Alienação Fiduciária de Quotas”

Significa a alienação fiduciária de (i) 990.000 (novecentos e noventa mil) quotas de emissão da Maxxima, com valor unitário de R\$1,00 (um real), cujo valor patrimonial equivale a R\$990.000,00 (novecentos e noventa mil reais), conforme apurado em 02 de janeiro de 2012, representativas, na data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, de 100% (cem por cento) de seu capital social; (ii) todas as quotas que porventura, a partir da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, sejam atribuídas aos Sócios, ou seus eventuais sucessores legais, ou subscritas, integralizadas, recebidas, conferidas, compradas ou de outra forma adquiridas, direta ou indiretamente, por força de alteração no valor nominal das quotas, distribuição de lucros com pagamento em quotas, capitalização de lucros ou outras reservas, ou exercício de direito de preferência em aumentos de capitais da Maxxima; (iii) todas as quotas, valores mobiliários e demais direitos que, porventura, a partir da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, venham a substituir as quotas representativas do capital social da Maxxima, em razão de cancelamento destas, incorporação, fusão, cisão, transformação em outro tipo societário ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Maxxima; e (iv) todos os frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às quotas representativas do

capital social da Maxxima e às participações societárias referidas nos itens (ii) e (iii) anteriores, a qualquer título, inclusive lucros, dividendos, juros sobre capital próprio e todos os demais valores de qualquer outra forma distribuídos pela Maxxima, constituída pelos Sócios por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, em garantia das Obrigações Garantidas, até o que ocorrer primeiro entre o pagamento integral das Obrigações Garantidas, ou o efetivo registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no competente Cartório de Registro de Imóveis;

“Alvará de Funcionamento”

Alvará de Localização e Funcionamento Provisório emitido pela Prefeitura da Cidade de Recife em 4 de outubro de 2012 e válido até 2 de outubro de 2013;

“ANBIMA”

Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

“Assembleia Geral”

Assembleia Geral de Titulares de CRI com o propósito de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI;

“Agente Escriturador”

Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº. 3.400, 10º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI;

“Banco Liquidante”

Itaú Unibanco S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº. 100 – Torre Itaúsa, inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação dos CRI;

“BM&FBOVESPA”

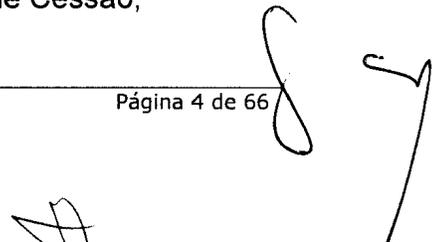
BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros;

“CCI”

A Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, número 001

série “ONS”, emitida pela Maxxima, nos termos da Lei nº. 10.931/2004, na forma escritural, por meio da Escritura de Emissão, representativa dos Créditos Imobiliários;

- “Central Depositária”** Central Depositária, Câmara de Compensação Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações do Segmento Bovespa da BM&FBOVESPA;
- “Certificado de Recebíveis Imobiliários” ou “CRI”** Valores mobiliários emitidos pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários, conforme descrito neste Termo de Securitização, nos termos da Lei nº. 9.514/1997;
- “CETIP”** CETIP S.A. – Mercados Organizados, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Líbano, nº. 230, 11º andar;
- “CETIP 21”** Módulo de registro e negociação de ativos mantido e administrado pela CETIP;
- “Condições Precedentes”** Condições previstas no item 2.3. do Contrato de Cessão, que devem ser atendidas pela Maxxima antes do pagamento, pela Emissora, do Valor de Cessão dos Créditos Imobiliários;
- “Conta Centralizadora”** Conta corrente nº. 12075-7 mantida pela Emissora no Itaú Unibanco S.A. (Banco nº. 341), na Agência nº. 0910, na qual serão depositados pelo Devedor, durante a vigência dos CRI, os pagamentos dos Créditos Imobiliários;
- “Conta Depósito”** Conta corrente nº. 00860-6 mantida pela Emissora no Itaú Unibanco S.A. (Banco nº. 341), na Agência nº. 0910, na qual permanecerá depositado o Valor de Cessão até o Dia Útil imediatamente seguinte à verificação do cumprimento de todas as Condições Precedentes dispostas no item 2.3. do Contrato de Cessão;



“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”	Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas de Sociedade Empresária Limitada em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 27 de dezembro de 2012, entre os Sócios, a Emissora e, na qualidade de interveniente anuente, a Maxxima;
“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”	Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 27 de dezembro de 2012, entre a Maxxima e a Emissora;
“Contrato de Cessão”	Contrato de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 27 de dezembro de 2012, entre a Emissora e a Maxxima, por meio do qual a Maxxima cedeu à Emissora os Créditos Imobiliários representados pela CCI;
“Contrato de Distribuição”	Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Com Esforços Restritos de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 232ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado em 27 de dezembro de 2012, entre o Coordenador Líder, a Emissora e a Maxxima;
“Contrato de Locação”	Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípico de Bem Imóvel e Outras Avenças, celebrado em 29 de outubro de 2010, entre a Maxxima e o Devedor;
“Contratos de Garantia”	O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, quando referidos em conjunto;
“Coordenador Líder” ou “Itaú BBA”	Banco Itaú BBA S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº. 3.400, 3º a 8º, 11º a 12º andares, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 17.298.092/0001-30;
“Créditos Imobiliários”	Significam as prestações mensais de aluguel relativas ao

período compreendido entre 10 de fevereiro de 2013, inclusive, até 10 de novembro de 2027, exclusive (“Período Securitizado”), devidas pelo Devedor nos termos do Contrato de Locação, em decorrência da locação atípica do Imóvel, bem como todos os acessórios, tais como correção monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, inclusive dos seguros, despesas, custos, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais decorrentes do Contrato de Locação. Para todos os fins e efeitos de direito, os referidos acessórios que fazem parte dos Créditos Imobiliários incluem todos os encargos contratuais e legais decorrentes do Contrato de Locação, nos termos acima, limitando-se ao Período Securitizado, exceto em relação à Multa Indenizatória, a qual, perante a Emissora, durante o Período Securitizado, será devida integralmente pelo Devedor no caso de rescisão do Contrato de Locação, conforme cálculo previsto no Contrato de Locação;

“CRI em Circulação”

Os CRI emitidos e em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora ou o Devedor possuir em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuge;

“CVM”

Comissão de Valores Mobiliários;

“Data de Pagamento da Remuneração”

Significa cada uma das datas de pagamento relacionadas na tabela constante no Anexo II deste Termo de Securitização;

“Data de Amortização”

Significa cada uma das datas de amortização correspondentes às Datas de Pagamento da Remuneração relacionadas na tabela constante no Anexo II deste Termo de Securitização;

“Devedor” ou “ONS”

Operador Nacional do Sistema Elétrico, pessoa jurídica

de direito privado, sob a forma de associação civil, sem fins lucrativos, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no SIA Sul, área de serviços públicos – Lote A, Edifício CNOS, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 02.831.210/0001-57, locatário do Imóvel, nos termos do Contrato de Locação, e devedor dos Créditos Imobiliários;

“Dia Útil” ou “Dias Úteis”	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional;
“Emissão”	A presente emissão de CRI, que constitui a 232ª Série da 1ª Emissão da Emissora;
“Empreendimento”	Significa o prédio comercial construído pela Maxxima conforme projetos e especificações apresentadas pelo Devedor, para locação a este, conforme estabelecido no Contrato de Locação;
“Escritura de Emissão”	Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural e Outras Avenças, celebrado em 27 de dezembro de 2012, entre a Maxxima e a Instituição Custodiante;
“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”	Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, descritos no item 4.1.19. da Cláusula Quarta, abaixo;
“Eventos de Vencimento Antecipado”	Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI, descritos no item 4.1.18. da Cláusula Quarta, abaixo;
“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos”	São os Eventos de Vencimento Antecipado ocorridos em razão de quaisquer Hipóteses de Retrocessão de Vencimento Antecipado Não Automático;
“Garantias”	Quando mencionadas em conjunto: (i) a Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula Sexta abaixo; (ii) a Alienação Fiduciária do Imóvel; (iii) a Alienação Fiduciária de

Quotas; e (iv) a Reserva de Garantia;

“Hipóteses de Retrocessão de Vencimento Antecipado Não Automático”

São (i) as Obrigações da Cedente de Vencimento Antecipado Não Automático, (ii) as hipóteses de retrocessão dos Créditos Imobiliários previstas nos itens 7.1. (d), (e) e (f) do Contrato de Cessão; e (iii) em relação ao item 7.1. (c) do Contrato de Cessão, caso a Reserva de Garantia não seja suficiente para saldar as parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários;

“IGP-DI”

Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“FGV”);

“IGP-M”

Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pela FGV;

“Imóvel”

Imóvel localizado na Rua Aurora, nº. 1.343, Bairro Santo Amaro, objeto da matrícula nº. 34.293, do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Recife, Estado de Pernambuco, incluindo o Empreendimento construído;

“Indenização por Resolução”

O pagamento que deverá ser feito pela Maxxima à Emissora nas hipóteses de Resolução da Cessão, cujo valor será equivalente ao montante correspondente ao Preço de Restituição, calculado conforme estabelecido no item 7.3. do Contrato de Cessão;

“Instituição Custodiante”

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, responsável pela custódia da CCI, nos termos da Escritura de Emissão;

“Instrução CVM 414”

Instrução da CVM nº. 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada, que regula a emissão e a distribuição pública de CRI;

“Instrução CVM 476”

Instrução da CVM nº. 476, de 16 de janeiro de 2009, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários com

esforços restritos de colocação;

“INPC”	Índice Nacional de Preços ao Consumidor, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“IPCA”	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“Lei nº. 4.728/1965”	Lei nº. 4.728, de 14 de julho de 1965, que disciplina o mercado de capitais e estabelece medidas para o seu desenvolvimento;
“Lei nº. 10.931/2004”	Lei nº. 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei nº. 911, de 1 de outubro de 1969, a lei nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a Lei nº. 4.728/1965, a lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
“Lei nº. 9.514/1997”	Lei nº. 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
“Maxxima” ou “Cedente”	A Maxxima Aurora Negócios Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Recife, Estado do Pernambuco, na Rua Francisco Cunha, nº. 178, sala 09, bairro da Boa Viagem, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 07.384.360/0001-83;
“Multa Indenizatória”	Multa devida pelo Devedor no caso de rescisão do Contrato de Locação, calculada conforme a Cláusula 10 do Contrato de Locação;
“Obrigações da Cedente de Vencimento Antecipado”	São as obrigações previstas nas alíneas (d), (g), (h), (j), (k), (l), (m), (n), (o) e (p) do item 6.1. do Contrato de

Não Automático”

Cessão, as quais, se descumpridas pela Cedente, nos termos do Contrato de Cessão, ensejarão uma Hipótese de Retrocessão, conforme item 7.1. (b) do Contrato de Cessão;

“Obrigações Garantidas”

A Alienação Fiduciária do Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Reserva de Garantia garantem o pagamento integral e pontual: (i) seja no vencimento original estipulado, por força de vencimento antecipado, ou por qualquer outro motivo, dos Créditos Imobiliários e das demais obrigações do Devedor decorrentes do Contrato de Locação; (ii) da eventual obrigação de pagamento do Preço de Restituição; (iii) da eventual obrigação de pagamento da Indenização por Resolução; (iv) da eventual obrigação de pagamento do Valor da Opção; (v) da eventual obrigação de pagamento do valor residual do Saldo Devedor Atualizado dos CRI, caso a Multa Indenizatória não seja suficiente; e (vi) das demais obrigações da Maxxima decorrentes do Contrato de Cessão, nos termos do item 4.1. do Contrato de Cessão;

“Opção de Recompra”

A opção da Maxxima, a seu exclusivo critério, em exercer a recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários, na ocorrência dos eventos descritos no item 8.1. do Contrato de Cessão;

“Parcela Mensal de Amortização”

Cada uma das 179 (cento e setenta e nove) parcelas mensais de amortização dos Créditos Imobiliários, as quais serão pagas em cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração. A primeira data de pagamento da Parcela Mensal de Amortização será o dia 10 de fevereiro de 2013;

“Patrimônio Separado”

É a totalidade dos Créditos Imobiliários e as Garantias submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, conforme estabelecido no artigo 11 da Lei nº. 9.514/1997;

“Preço de Restituição”

O pagamento a ser feito pela Maxxima à Emissora, na hipótese de verificação de uma Hipótese de Retrocessão, nos termos do item 7.3. do Contrato de Cessão, que será equivalente ao valor do Saldo Devedor Atualizado dos CRI, acrescido de eventuais encargos moratórios, conforme aplicáveis, e deverá ser efetuado em moeda corrente nacional;

“Primeira Data de Pagamento da Remuneração”

Será o dia 10 de fevereiro de 2013;

“Regime Fiduciário”

Regime fiduciário instituído pela Lei nº. 9.514/1997, que segrega os Créditos Imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI do patrimônio da Emissora até o pagamento integral dos respectivos CRI, isentando os Créditos Imobiliários de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;

“Reserva de Garantia”

Significa a reserva a ser constituída pela Emissora quando da transferência do Valor de Cessão para a Conta Depósito, por meio do desconto do Valor de Cessão e depósito na Conta Centralizadora de quantia suficiente para garantir o pagamento de 2 (duas) prestações mensais de aluguel decorrentes do Contrato de Locação, equivalente a R\$ 629.599,52 (seiscentos e vinte e nove mil, quinhentos e noventa e nove reais e cinquenta e dois centavos), e observada a hipótese de redução prevista no item 4.1.4.2.2. do Contrato de Cessão, que será utilizada pela Emissora em caso de inadimplemento do Devedor no Contrato de Locação, sendo certo que, caso a Reserva de Garantia seja insuficiente para assegurar o pagamento de, no mínimo, o valor correspondente a 1 (uma) prestação mensal de aluguel, observada a alínea (c) do item 7.1 do Contrato de Cessão, tal fato será considerado como uma Opção de Recompra, nos termos do item 8.1. do Contrato de

Cessão.

Os eventuais recursos pagos em atraso pelo Devedor deverão ser utilizados para reconstituir a Reserva de Garantia, não estando a Cedente obrigada a repor os valores utilizados em referida Reserva de Garantia.

A Reserva de Garantia será mantida até o cumprimento integral de todas as Obrigações Garantidas, devendo sempre corresponder ao Valor Mínimo da Reserva de Garantia, observadas as hipóteses de redução e/ou liberação previstas no Contrato de Cessão, sendo certo que os valores integrantes da Reserva de Garantia deverão ser aplicados em Certificados de Depósito Bancário (CDB) de emissão do Itaú BBA ou do Itaú Unibanco S.A. ou em operações de compra e venda de debêntures com compromisso de recompra, neste caso com a prévia anuência da Maxxima, com liquidez diária e sem carência, celebradas com o Itaú BBA ou com o Itaú Unibanco S.A.

“Resolução da Cessão”

A cessão dos Créditos Imobiliários objeto do Contrato de Cessão será resolvida nas seguintes hipóteses: (i) caso os Créditos Imobiliários e/ou o Contrato de Locação sejam considerados nulos ou inexigíveis, ou (ii) caso os Créditos Imobiliários e/ou o Contrato de Locação tenham sua exequibilidade suspensa ou proibida por qualquer autoridade brasileira, liminarmente ou de forma definitiva, ou (iii) caso ocorra quaisquer das hipóteses de rescisão, sem pagamento de qualquer multa ou penalidade pelo Devedor, previstas no item 10.2. do Contrato de Locação; ou (iv) caso a Multa Indenizatória não seja suficiente para o integral pagamento do Saldo Devedor Atualizado dos CRI;

“Saldo Devedor”

Corresponde ao Saldo Devedor Atualizado dos CRI, o qual será calculado conforme item 4.1.8. deste Termo de Securitização;

**“Sócios” ou
“Garantidores”**

Os titulares da totalidade das quotas representativas do capital social da Maxxima, quais sejam, o Sr. Romero Costa de Albuquerque Maranhão Filho, brasileiro, casado com separação total de bens, administrador, residente e domiciliado na Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida Boa Viagem, nº. 634, apartamento 2200, inscrito no CPF/MF sob o nº. 667.754.774-49 e portador da cédula de identidade RG nº. 3.402.977 SSP - PE (“Romero Maranhão Filho”), a Sra. Patricia Castro e Silva de Albuquerque Maranhão, brasileira, casada com separação total de bens, administradora, residente e domiciliada na Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida Boa Viagem, nº. 6.166, apartamento 2001, inscrita no CPF/MF sob o nº. 667.753.884-20 e portadora da cédula de identidade RG nº. 3.402.915 SSP-PE (“Patricia Maranhão”) e o Sr. Alexandre Júlio de Albuquerque Maranhão, brasileiro, divorciado, engenheiro mecânico, residente e domiciliado na Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida Boa Viagem, nº. 1.230, apartamento 301, inscrito no CPF/MF sob o nº. 000.743.064-72 e portador da cédula de identidade RG nº. 466.511 SSP-PE (“Alexandre Maranhão”);

“Termo de Securitização”

O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;

“Titulares de CRI”

Os detentores de CRI da presente Emissão;

“Valor de Cessão”

Montante pago pela Emissora à Maxxima pela aquisição da totalidade dos Créditos Imobiliários, equivalente ao valor recebido em razão da subscrição e integralização da totalidade dos CRI objeto da Oferta Restrita, correspondente ao valor nominal unitário dos CRI ajustado pela remuneração definida no item 4.1.9. abaixo, desde a respectiva data de emissão até a data da integralização, descontados os custos de emissão dos CRI, conforme item 2.2. do Contrato de Cessão, e que será pago até o Dia Útil imediatamente seguinte à



data em que for verificado o cumprimento de todas as Condições Precedentes dispostas no item 2.3. do Contrato de Cessão, sendo certo que, enquanto não cumpridas todas as Condições Precedentes, o Valor de Cessão permanecerá na Conta Depósito;

“Valor da Opção”

Valor devido pela Maxxima na hipótese do exercício da Opção de Recompra, que será equivalente ao Preço de Restituição; e

“Valor Mínimo da Reserva de Garantia”

O valor equivalente a 2 (duas) prestações mensais de aluguel devidas pelo Devedor, conforme o Contrato de Locação, atualizadas pela variação do IGP-M, que deverá ser mantido na Reserva de Garantia até o cumprimento integral de todas as Obrigações Garantidas, observada a hipótese de redução prevista no item 4.1.4.2.1. do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA II – DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI e cedidos à Emissora nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI objeto desta Emissão, conforme características descritas na Cláusula Quarta abaixo.

CLÁUSULA III – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI

3.1. Os Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão têm valor nominal de R\$ 56.380.126,77 (cinquenta e seis milhões, trezentos e oitenta mil, cento e vinte e seis reais e setenta e sete centavos) na Data de Emissão, indicada no item 4.1.4.1. abaixo (“Valor Nominal”).

3.2. As prestações mensais dos Créditos Imobiliários a serem pagas pelo Devedor, suas respectivas datas de vencimento, a identificação completa do Imóvel ao qual estão vinculados os Créditos Imobiliários e as demais características necessárias ao seu pleno conhecimento encontram-se descritas no Anexo I a este Termo de Securitização.

3.3. A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na CETIP, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº. 10.931/2004.

3.4. Os Créditos Imobiliários e, por conseguinte, a CCI, têm seu valor principal ajustado pelo IGP-M, calculado nos termos do Contrato de Locação.

3.5. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram transferidos à Emissora pela Maxxima nos termos do Contrato de Cessão. A transferência da CCI para a Emissora foi realizada por meio dos sistemas de negociação administrados pela CETIP.

3.6. Em razão da celebração do Contrato de Cessão, a Emissora pagará à Maxxima, quando do atendimento das Condições Precedentes, o Valor de Cessão.

3.6.1. Tão logo as Condições Precedentes sejam implementadas, a Emissora deverá efetuar o pagamento à Maxxima do Valor de Cessão, nos prazos estabelecidos nos itens 2.2. e 2.3. do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA IV – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Com lastro nos Créditos Imobiliários, a Emissora emite os CRI que integram a 232ª Série de sua 1ª Emissão, com as características descritas a seguir.

4.1.1. Quantidade de CRI

4.1.1.1. Serão emitidos 125 (cento e vinte e cinco) CRI.

4.1.2. Valor Global da Série

4.1.2.1. A 232ª série da 1ª emissão terá valor total de R\$ 37.597.513,95 (trinta e sete milhões, quinhentos e noventa e sete mil, quinhentos e treze reais e noventa e cinco centavos) na Data de Emissão (“Valor Total da Oferta”).

4.1.3. Valor Nominal Unitário

4.1.3.1. Os CRI terão valor nominal unitário de R\$300.780,11163092 (trezentos mil, setecentos e oitenta reais vírgula um, um, um, seis, três, zero, nove, dois) (“Valor Nominal Unitário”), na Data de Emissão.

4.1.4. Data, Local de Emissão e Registro para Distribuição e Negociação

4.1.4.1. Para todos os fins legais, a data de emissão dos CRI é o dia 27 de dezembro de 2012 ("Data de Emissão"). O local de emissão é a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

4.1.4.2. Os CRI serão registrados para distribuição primária e para negociação secundária no CETIP21 – Modulo de Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a liquidação e a custódia eletrônica realizadas pela CETIP.

4.1.5. Forma

4.1.5.1. Os CRI serão da forma nominativa e escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo Agente Escriturador. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome do Titular de CRI emitido pela CETIP quando os títulos estiverem depositados no CETIP 21 e, para os CRI depositados na Central Depositária, será emitido extrato de custódia em nome do Titular de CRI, que igualmente servirá como comprovante de titularidade de CRI, conforme o caso.

4.1.6. Preço de Subscrição e Forma de Integralização

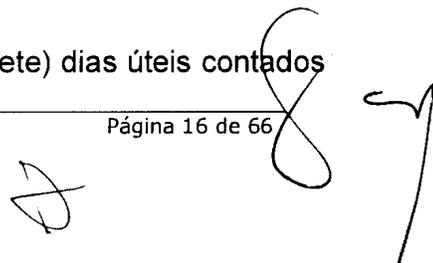
4.1.6.1. Os CRI serão integralizados à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, corrigido monetariamente pelo IGP-M e acrescido da Remuneração, nos termos do item 4.1.9.1. deste Termo de Securitização, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão, até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Subscrição").

4.1.6.2. Caso o Preço de Subscrição seja calculado com base em projeções, nos termos do item 4.1.8., não serão devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior do IGP-M que seria aplicável na data de integralização.

4.1.6.3. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela CETIP e/ou pela Central Depositária, conforme o caso.

4.1.7. Prazo e Vencimento

4.1.7.1. Os CRI terão prazo de 3.737 (três mil, setecentos e trinta e sete) dias úteis contados



a partir da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 12 de novembro de 2027 ("Data de Vencimento").

4.1.8. Atualização do Saldo Devedor

4.1.8.1. O cálculo do saldo devedor dos CRI atualizado monetariamente será efetuado com base na seguinte fórmula:

$$SD_a = \sum_{i=1}^n \left(\frac{PMT_n \times C_n}{(1+i)^{\frac{du_n}{252}}} \right)$$

"SD_a" é o saldo devedor atualizado dos CRI, incluindo sua atualização monetária e a Remuneração;

"n" = são os números compreendidos entre 1, inclusive, e 179, inclusive

"PMT_n" é o n-ésimo valor constante do campo "PMT_n", constante da tabela do Anexo II a este Termo de Securitização;

"i" é a taxa fixa de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, calculado por Dias Úteis decorridos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

"du_n" é o número de Dias Úteis compreendidos entre a Data de Emissão ou atualização do saldo devedor (exclusive) e a n-ésima data constante da coluna "data_n" constante no Anexo II deste Termo de Securitização (inclusive);

"C_n" é o fator de atualização monetária do n-ésimo Crédito Imobiliário, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, a ser multiplicado por cada um dos PMT_n, conforme acima, sendo que C_n será calculado conforme a seguinte fórmula:

- (i) quando o mês e ano da data da PMT_n atualizada forem iguais ou anteriores ao mês e ano da data indicada na coluna numerador_n constante do Anexo II a este Termo de Securitização, C_n será igual ao quociente da seguinte divisão de resto zero:

$$C_n = \frac{L}{PMT_n} ,$$

onde:

L: valor da locação vigente, calculado conforme o disposto no Lastro; e

- (ii) quando a mês e o ano da data da PMT_n atualizada forem posteriores ao mês e ano da data indicada na coluna numerador_n constante do Anexo II a este Termo de Securitização, C_n será calculado conforme a seguinte fórmula:

$$C_n = \left(\frac{NI_{n1}}{NI_{n0}} \right) \times \left(\frac{NI_{mn}}{NI_{n1}} \right)^{\frac{dup_{pro-rata}}{dut_{pro-rata}}}$$

onde:

“ NI_{n1} ” é o número índice do IGP-M verificado no mês imediatamente anterior ao mês da data de atualização do Saldo Devedor;

“ NI_{n0} ” é, (i) durante o mês da Data de Emissão e até a divulgação do IGP-M referente ao mês da Data de Emissão, o número do índice do IGP-M verificado no mês imediatamente anterior; e (ii) após a divulgação do número índice do IGP-M referente ao mês da Data de Emissão, 510,089061, que equivale ao número índice do IGP-M do mês imediatamente anterior ao mês da Data de Emissão acrescido da variação projetada do índice IGP-M para o mês da Data da Emissão (com base na última projeção divulgada pela ANBIMA disponível na Data da Emissão) calculada *pro-rata die* entre o primeiro dia do mês da Data de Emissão (exclusive) e a Data de Emissão (inclusive).

“ NI_{mn} ” é o número Índice referente ao mês da data de atualização do Saldo Devedor. Caso, até a data de atualização do Saldo Devedor o número índice referente ao mês de atualização do Saldo Devedor não esteja disponível, deverá ser informado o número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA (“Número Índice Projetado”) da variação percentual do IGP-M;

“ $Dup_{pro-rata}$ ” (i) durante o mês da Data de Emissão, o número de Dias Úteis entre a Data de Emissão (exclusive) e a data de atualização do saldo devedor (inclusive); e (ii) após o mês da emissão do CRI, o número de Dias Úteis entre o primeiro dia do mês de atualização do saldo devedor (exclusive), e a data de atualização do saldo devedor, inclusive;

“ $Dut_{pro-rata}$ ” é o número de Dias Úteis entre o primeiro dia do mês de atualização do Saldo Devedor (exclusive), e o último dia do mês de atualização do Saldo Devedor (inclusive).

4.1.8.1.2. Os CRI terão seu Saldo Devedor atualizado, a partir da Data de Emissão, de forma anual e calculado de acordo com a variação positiva do IGP-M, conforme as fórmulas dispostas no item 4.1.8.1.(b) acima.

4.1.8.1.3. Todos os resultados decorrentes das fórmulas dispostas neste item 4.1.8. serão

arredondados e/ou truncados conforme indicado no Caderno de Fórmulas da CETIP aplicável.

4.1.8.2. Atualização do Valor Nominal Unitário

4.1.8.2.1. O Valor Nominal Unitário será atualizado utilizando-se a seguinte fórmula:

$$VNU = \frac{SDa_{CRI}}{T}$$

VNU: Valor Nominal Unitário atualizado, corrigido monetariamente pelo IGP-M e acrescido da Remuneração;

SDa_{CRI}: “Saldo Devedor Atualizado dos CRI”, incluindo a correção monetária e a remuneração;

T: número total de CRI emitidos.

4.1.9. Remuneração

4.1.9.1 A remuneração dos CRI (“Remuneração”) compreenderá juros remuneratórios apurados em cada data_n indicada no Anexo II a este Termo de Securitização equivalente a 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, a qual será calculada a partir de um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias até a data de atualização do Saldo Devedor Atualizado dos CRI, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos e a seguinte fórmula:

$$J = \left(SDa_{ano} - \frac{SDa_{ano}}{FatorJuros} \right)$$

onde,

“J” é valor dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“SDa_{ano}” é o saldo devedor dos CRI atualizado até a Data de Emissão ou a última data de atualização anual ou mensal, conforme o momento do cálculo, deduzido das parcelas de amortização pagas até a data de cálculo dos juros; e

“FatorJuros” é o fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$FatorJuros = (1 + 1)^{\frac{252}{360}}$$

onde,

“i” é o resultado da soma exponencial de taxa fixa de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, calculado por Dias Úteis decorridos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

“dup” é o número de Dias Úteis entre a Data de Emissão ou a última data de pagamento (exclusive) e a data de cálculo (inclusive).

4.1.9.2. A Remuneração será devida a partir da Primeira Data de Pagamento da Remuneração, sendo o pagamento da Remuneração devido em cada data de pagamento (“data_n”) relacionadas na tabela constante no Anexo II deste Termo de Securitização (sendo cada data indicada no Anexo II uma “Data de Pagamento da Remuneração”), observado o disposto no item 4.1.14. abaixo, referente à prorrogação de prazos.

4.1.9.3. Para todos os fins de direito, a Data de Pagamento da Remuneração corresponde a todo 2º (segundo) Dia Útil subsequente ao dia 10 (dez) de cada mês, sendo que, se o dia 10 (dez) não for um Dia Útil, a Data de Pagamento da Remuneração corresponderá ao 2º (segundo) Dia Útil subsequente ao 1º (primeiro) Dia Útil posterior ao dia 10 (dez).

4.1.9.3.1 Fica ajustado, ainda, que não serão devidos juros de mora, multas ou quaisquer acréscimos aos valores a serem pagos no período compreendido entre as respectivas datas de recebimento pela Emissora dos valores referentes às prestações mensais de aluguel decorrentes do Contrato de Locação pelo Devedor e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração.

4.1.10. Amortização

4.1.10.1. O Valor Nominal Unitário de cada CRI será amortizado em 179 (cento e setenta e nove) parcelas mensais as quais serão pagas em cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração, conforme item 4.1.9.2. acima (sendo cada data considerada um “Data de Amortização”).

4.1.10.2. O cálculo da parcela de amortização mensal do Valor Nominal Unitário será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = SD_{\alpha_{ano}} \times \left(\frac{TAn}{100} \right)$$

onde,

“AM_i” é o valor da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“SD_{ano}” é o saldo devedor dos CRI atualizado até a Data de Emissão ou a última data de atualização anual, deduzido das parcelas de amortização pagas até a data de cálculo dos juros; e

“TAn” é a n-ésima taxa de amortização, conforme informada na tabela constante do Anexo II a este Termo de Securitização, informado com 11 (onze) casas decimais, sem arredondamento.

4.1.11. Multa e Juros Moratórios

4.1.11.1. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, tendo havido adimplemento pelo Devedor das prestações mensais de aluguel decorrentes do Contrato de Locação, bem como eventual correção monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e indenizações devidas pelo Devedor, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

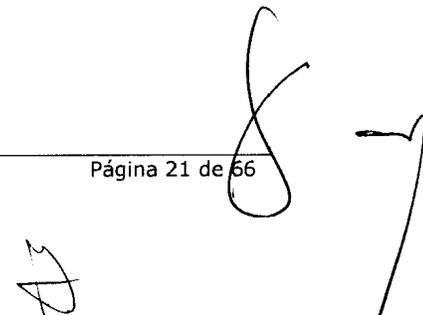
4.1.12. Atraso no Recebimento dos Pagamentos

4.1.12.1. Sem prejuízo do disposto no item 4.1.14. abaixo, o não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

4.1.13. Local de Pagamento

4.1.13.1. Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP e/ou pela Central Depositária, conforme o caso. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado na CETIP ou na Central Depositária, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

4.1.14. Prorrogação dos Prazos



4.1.14.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

4.1.15. Regime Fiduciário

4.1.15. Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula Sexta abaixo.

4.1.16. Garantia Flutuante e Demais Garantias

4.1.16.1. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora.

4.1.16.2. Além do Regime Fiduciário, as Obrigações Garantidas contarão com garantia adicional, que consiste na: (i) Alienação Fiduciária do Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iii) Reserva de Garantia.

4.1.16.3. Especificamente em relação à Alienação Fiduciária de Quotas, esta vigorará, de forma plena e eficaz, até (i) o pagamento efetivo e integral das Obrigações Garantidas, ou (ii) o efetivo registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no competente Cartório de Registro de Imóveis, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, o que ocorrer primeiro (“Condição Resolutiva da Alienação Fiduciária de Quotas”).

4.1.16.4. Observado o disposto no item 4.1.16.3. acima, verificado o pagamento integral das Obrigações Garantidas, os direitos decorrentes da Alienação Fiduciária de Imóvel, da Reserva de Garantia e da Alienação Fiduciária de Quotas, conforme o caso, extinguir-se-ão automaticamente para todos os efeitos, sem que seja necessário o aditamento do presente Termo de Securitização ou a realização de Assembleia Geral.

4.1.16.5. O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas será registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das partes no prazo de até 20 (vinte) dias após a assinatura do presente Termo de Securitização, devendo ser entregues ao Agente Fiduciário cópia do contrato registrado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu efetivo registro.

4.1.16.6. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel será registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias corridos após a assinatura do presente Termo de Securitização, prazo este prorrogável por mais um único período de 180 (cento e oitenta) dias corridos, desde que o responsável comprove estar

diligenciando o cumprimento das exigências apresentadas pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, dentro dos prazos legais, devendo ser entregue ao Agente Fiduciário e à Emissora cópia do referido contrato registrado, bem como a matrícula constando o registro da alienação, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a data de seu efetivo registro ou de seu efetivo arquivamento, respectivamente.

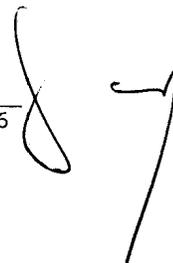
4.1.16.7. No prazo de 30 (trinta) dias após a assinatura do presente Termo de Securitização, deverá ser registrado a alteração contratual do contrato social da Maxxima, na competente Junta Comercial, para constar a Alienação Fiduciária de Quotas, devendo ser entregue ao Agente Fiduciário cópia do contrato social com referida alteração no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu efetivo registro.

4.1.16.8. Nos termos dos itens 7.1. a 7.3. do Contrato de Locação, o Devedor, durante toda a vigência do Contrato de Locação, manterá, às suas exclusivas expensas e responsabilidade, as edificações existentes no Imóvel, a partir da data de entrega do Empreendimento, qual seja, 16 de julho de 2012, e aquelas que eventualmente construir, seguradas por empresa de seguros de primeira linha, idônea, regularmente estabelecida no Brasil, devendo apresentar à Cedente, na data de recebimento do Empreendimento, apólice de seguro relativamente às edificações, na modalidade "seguro de risco empresarial", que abrange cobertura contra (a) incêndio, (b) raios, (c) queda de aeronaves, (d) inundações, (e) explosões de qualquer natureza, (f) vendavais, compatível com os riscos inerentes à operação do Devedor no Empreendimento. Para fins de contratação do seguro o valor de reposição do Empreendimento deverá ser de R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).

4.1.16.8.1. Nos termos dos itens 7.6. a 7.8. do Contrato de Locação, em caso de sinistro total do Imóvel, a Maxxima se compromete a reconstruir o Imóvel mediante o recebimento do prêmio. O período para reconstrução do Imóvel, no todo ou em parte, em condições normais, não poderá ser superior a 12 (doze) meses, sob pena de ser pleiteada a rescisão do Contrato de Locação pelo Devedor, sem aplicação de qualquer penalidade a este.

4.1.16.8.2. Sem prejuízo do disposto nos itens acima e nos termos do Contrato de Locação, a Maxxima deverá contratar apólice de seguro para, em caso de sinistro, cobrir o pagamento de aluguéis devidos pelo Devedor durante o período de 1 (um) ano ou até o término da reconstrução do Imóvel, o que ocorrer primeiro.

4.1.17. Destinação dos Recursos



4.1.17.1. Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados pela Emissora para a aquisição dos Créditos Imobiliários e, portanto, para o pagamento do Valor de Cessão nos termos do Contrato de Cessão.

4.1.18. Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI

4.1.18.1. Observado o disposto nos itens 4.1.18.2. a 4.1.18.4. abaixo, as seguintes hipóteses serão consideradas eventos de vencimento antecipado dos CRI ("Eventos de Vencimento Antecipado"):

- (a) qualquer hipótese em que seja devida e não paga a Multa Indenizatória, nos termos e sob as condições estabelecidas nos itens 10.4. e 10.6. do Contrato de Locação, e não seja exercida a Opção de Recompra pela Maxxima no prazo estabelecido no item 8.1.1. do Contrato de Cessão; e
- (b) qualquer hipótese em que seja devido e não pago o Preço de Restituição e/ou a Indenização por Resolução relativamente aos Créditos Imobiliários, nos termos e sob as condições estabelecidas no Contrato de Cessão; e
- (c) na ocorrência de qualquer das hipóteses previstas no item 8.1. do Contrato de Cessão sem que seja exercida a Opção de Recompra da Maxxima no prazo estabelecido no item 8.1.1. do Contrato de Cessão.

4.1.18.2. A ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos acima, com exceção das hipóteses nas quais seja devido o Preço de Restituição em razão da ocorrência de quaisquer Hipóteses de Retrocessão de Vencimento Antecipado Não Automático, acarretará o vencimento antecipado automático dos CRI, independentemente de qualquer consulta aos Titulares de CRI, observado o disposto no item 4.1.18.5. abaixo.

4.1.18.3. Exclusivamente em relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, o Agente Fiduciário deverá convocar imediatamente Assembleia dos Titulares dos CRI, para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado dos CRI, bem como acerca de qualquer outra medida que os Titulares dos CRI em Circulação julguem necessárias na defesa de seus interesses. Caso o Agente Fiduciário deixe de convocar a Assembleia Geral aqui mencionada, referida assembléia poderá ser convocada por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) do total dos CRI em Circulação.

4.1.18.4. A Assembleia dos Titulares dos CRI mencionada no item 4.1.18.3. acima será instalada observado o quorum previsto no item 10.4. abaixo e deverá deliberar pela

declaração do vencimento antecipado dos CRI e as demais matérias pertinentes, sendo que o vencimento antecipado não será determinado apenas se Titulares de CRI que representem pelo menos 2/3 (dois terços) do total dos CRI em Circulação tenham votado contra a declaração de vencimento antecipado. Caso esse quorum não seja alcançado ou a Assembleia não seja realizada por qualquer motivo dentro de até 30 (trinta) dias a contar do Evento de Vencimento Antecipado, o Agente Fiduciário declarará antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes do presente Termo de Securitização e iniciará os procedimentos de execução das Garantias.

4.1.18.5. Caso venha ocorrer ou ser declarado, conforme o caso, um Evento de Vencimento Antecipado, a excussão das Garantias deverá ser imediata e automática, independentemente de realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI.

4.1.19. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

4.1.19.1. As seguintes hipóteses serão consideradas eventos de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

- (a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora;
- (c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (d) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos eventuais Titulares de CRI, nas datas previstas neste Termo de Securitização, não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido as prestações devidas pelo Devedor nos termos do Contrato de Locação e/ou desde que a Emissora tenha recebido da Maxxima o Preço de Restituição e/ou a Indenização por Resolução e/ou o Valor de Opção, conforme o caso;
e
- (e) falta de cumprimento pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização, não sanada em 15 (quinze) dias, contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente

Fiduciário.

4.1.19.2. Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal Assembleia Geral deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo máximo de 8 (oito) dias 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 Geral nos termos da primeira convocação.

4.1.19.3. Na Assembleia Geral, que será instalada observado o quorum previsto no item 10.4. deste Termo de Securitização, os Titulares de CRI poderão optar, por deliberação de Titulares de CRI que representem, no mínimo, a maioria simples dos CRI em Circulação, por não declarar liquidação do Patrimônio Separado.

4.1.19.4. Na hipótese de a Assembleia Geral deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre (i) o novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração; ou (ii) a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado.

4.1.20. Publicidade

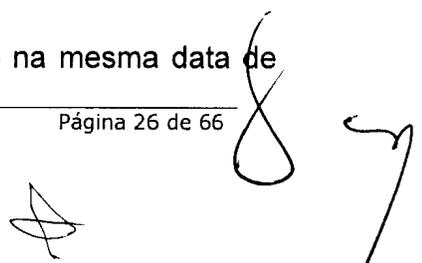
4.1.20.1. Os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora deverão ser publicados no jornal "O Dia de São Paulo", e no *website* da Emissora, assim como prontamente informados diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

4.1.20.2. 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 da CVM.

4.1.21. Classificação de Risco

4.1.21.1. Os CRI desta Emissão foram objeto de classificação de risco realizada pela Agência de Rating, que atribuiu a nota A- (global) e brAA (local), na Data de Emissão.

4.1.21.2. O relatório completo será disponibilizado ao Agente Fiduciário na mesma data de



sua divulgação e estará disponível no *website* da Emissora.

4.1.21.3. O relatório de classificação de risco será atualizado anualmente no curso desta Emissão, devendo, após cada atualização, o mesmo ser enviado ao Agente Fiduciário. Todos os custos decorrentes da atualização e manutenção da classificação de risco serão suportados pelo Patrimônio Separado.

4.1.22. Índice de Atualização Monetária

4.1.22.1. Na hipótese de o IGP-M ser extinto ou considerado inaplicável, os valores passarão a ser corrigidos pelo IGP-DI e, na impossibilidade de utilização deste, pelo IPCA e, na falta deste, pelo INPC. Na falta de quaisquer dos índices anteriormente definidos, o IGP-M será substituído por índice a ser acordado pela Maxxima em conjunto com o Devedor, nos termos do Contrato de Locação, e aprovado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, conforme previsto no item 6.1. "j" do Contrato de Cessão.

4.1.23. Opção de Recompra dos Créditos Imobiliários

4.1.23.1. Na ocorrência de quaisquer dos eventos descritos no item 8.1. do Contrato de Cessão, a Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário para que, em conjunto, notifiquem a Maxxima, por escrito, sobre sua Opção de Recompra, e solicitem que esta se manifeste sobre seu interesse em exercer ou não a Opção de Recompra ("Comunicação de Opção de Recompra"). Caso deseje exercer sua Opção de Recompra, a Maxxima deverá assim informar a Emissora e o Agente Fiduciário, por escrito, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento da Comunicação de Opção de Recompra.

4.1.23.1.1. A Opção de Recompra deverá ser exercida mediante o pagamento de montante correspondente ao Preço de Restituição, calculado conforme estabelecido no item 7.3. acima ("Valor da Opção"), no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da Comunicação de Opção de Recompra

4.1.23.2. Caso a Maxxima opte por não exercer a Opção de Recompra, conforme estabelecido na Cláusula Oitava do Contrato de Cessão, a Emissora deverá promover imediatamente a excussão das Garantias, conforme orientação dos Titulares dos CRI formalizada em Assembleia Geral.

4.1.23.3. A Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes do pagamento do Valor da Opção pela Maxxima, exclusivamente para realizar a amortização extraordinária dos CRI, no montante exato dos recursos recebidos.

4.1.23.4. Uma vez exercida a Opção de Recompra, e devidamente pago o Valor da Opção pela Maxxima, a Emissora não poderá, sob qualquer hipótese, iniciar o processo de excussão das Garantias. Ainda nesta hipótese, a Maxxima sub-rogar-se-á, automaticamente, nos direitos da Emissora em relação aos Créditos Imobiliários, passando a ser a única e exclusiva titular de todo e qualquer valor que venha a ser cobrado do Devedor em relação a tais Créditos Imobiliários.

4.1.24. Resgate Antecipado

4.1.24.1. Os CRI deverão ser resgatados antecipadamente caso se verifique a ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos: (i) Retrocessão dos Créditos Imobiliários, conforme item 7.1. do Contrato de Cessão; (ii) Resolução da Cessão, conforme item 7.6. do Contrato de Cessão; (iii) pagamento da Multa Indenizatória pelo Devedor, conforme o Contrato de Locação; ou (iv) exercício da Opção de Recompra pela Cedente.

4.1.24.2. O Resgate Antecipado dos CRI será realizado pelo valor equivalente (a) ao Preço de Restituição, no caso dos itens (i), (ii) e (iv) do item 4.1.24.1. acima; ou (b) à Multa Indenizatória, no caso da alínea (iii) do item 4.1.24.1. acima.

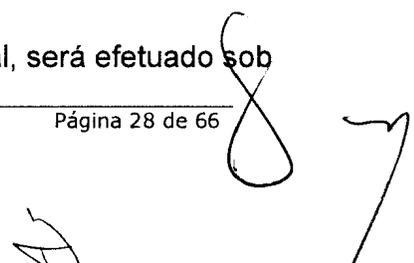
4.1.24.3. Conforme disposto nos itens 7.7. e 8.4. do Contrato de Cessão, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos decorrentes (i) do pagamento do Preço de Restituição; (ii) do pagamento da Indenização por Rescisão; (iii) do pagamento da Multa Indenizatória; e (iv) do pagamento do Valor de Opção, exclusivamente para pagar os Titulares de CRI, bem como para cumprir as demais obrigações do Patrimônio Separado, se houver, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento dos respectivos recursos da Maxxima ou do Devedor, conforme o caso.

4.1.25. Amortização Extraordinária

4.1.25.1. A Emissora deverá promover a amortização extraordinária total ou parcial dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização, caso seja verificado o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários pelo Devedor.

4.1.25.2. A amortização extraordinária total ou parcial deverá ser realizada pelo valor não amortizado e atualizado dos CRI, calculado na forma prevista no item 4.1.8. acima, acrescido da Remuneração e encargos moratórios, se aplicáveis.

4.1.25.3. O pagamento da amortização extraordinária, seja total ou parcial, será efetuado sob



a supervisão do Agente Fiduciário, alcançando os CRI proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário na data do evento. Ocorrendo a amortização extraordinária parcial, a Emissora deverá informar a CETIP o valor que será amortizado extraordinariamente no prazo de até 1 (um) dia antes da data de pagamento da próxima Parcela Mensal de Amortização.

4.1.25.4. O Agente Fiduciário deverá informar aos Titulares de CRI sobre a amortização extraordinária no prazo máximo de 1 (um) Dia Útil contado da data em que tiver tomado conhecimento do pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários pelo Devedor.

4.1.25.5. A Emissora obriga-se a utilizar os recursos decorrentes do pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários pelo Devedor exclusivamente para pagar os Titulares de CRI, bem como para cumprir as demais obrigações do Patrimônio Separado, se houver no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do efetivo recebimento pela Emissora dos referidos recursos decorrentes do pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários do Devedor.

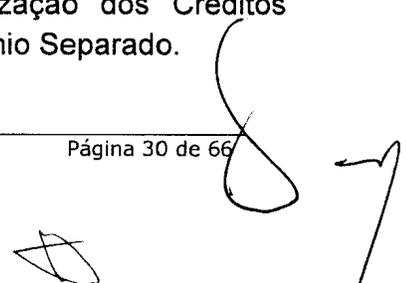
4.1.26. Fatores de Risco

4.1.26.1. 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 à Emissora, ao Devedor e aos próprios CRI objeto desta Oferta Restrita. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento. Exemplificamos abaixo, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na aquisição dos CRI:

- (a) *A capacidade da Emissora em honrar suas obrigações decorrentes do CRI depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pelo Devedor. Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado do patrimônio da Emissora. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra o Devedor, compostos pelos aluguéis, multas, indenizações e penalidades decorrentes do Contrato de Locação. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI da presente Emissão não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo titular dos CRI do montante devido conforme este Termo de Securitização depende do cumprimento total, pelo Devedor, de suas obrigações assumidas no Contrato de Locação em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do Devedor poderá afetar negativamente a capacidade*

do Devedor em honrar suas obrigações nos termos do Contrato de Locação e, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Emissora.

- (b) *O Contrato de Locação está sujeito a determinadas hipóteses de término antecipado, o que acarretará o resgate antecipado dos CRI. Além disso, a ocorrência de certos eventos relativos ao Contrato de Locação e ao Contrato de Cessão poderá acarretar a amortização extraordinária dos CRI. O Contrato de Locação poderá ser resilido ou rescindido antecipadamente por vários motivos e não há garantias de que o Devedor terá recursos suficientes para fazer face aos pagamentos à Emissora advindos dessas hipóteses de término antecipado e, portanto, que a Emissora disporá de recursos suficientes para fazer os pagamentos devidos aos Titulares de CRI. Além disso, o término antecipado do Contrato de Locação ou a resolução ou a retrocessão do Contrato de Cessão poderá fazer com que os Titulares de CRI recebam os correspondentes recursos antes da data originariamente prevista para vencimento. Nesta hipótese, os Titulares de CRI poderão ter suas expectativas de retorno com o investimento feito frustradas.*
- (c) *Caso ocorra qualquer das Hipóteses de Retrocessão ou das hipóteses de Resolução da Cessão antes da liberação, para a Cedente, do Valor de Cessão mantido na Conta Depósito a Emissora deverá utilizar os valores existentes na Conta Depósito para pagamento do Preço de Restituição ou da Indenização por Resolução, conforme o caso. Tendo em vista que os recursos depositados na Conta Depósito serão provavelmente remunerados à taxa inferior à taxa que remunera os CRI, os valores existentes na Conta Depósito podem não ser suficientes para o pagamento integral do Preço de Restituição ou da Indenização por Resolução, conforme o caso, hipótese em que a Cedente permanecerá obrigada pelo pagamento de eventual saldo remanescente, sendo tal obrigação garantida pela Alienação Fiduciária de Quotas que, por sua vez, poderá não ser suficiente para o pagamento de todas as obrigações relacionadas aos CRI;*
- (d) *Credores Privilegiados. A Medida Provisória nº. 2.158, em seu artigo 76, estabelece as normas para a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica, e determina que não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos. Dessa forma os credores fiscais, previdenciários ou trabalhistas que a Emissora eventualmente venha a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com o Titular de CRI sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários em caso de falência, ainda que integrantes do Patrimônio Separado.*



- (e) *Não existe jurisprudência consolidada acerca da securitização.* Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte à parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de *stress* poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.
- (f) *O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ainda não estão regularmente registrados nos cartórios competentes até a Data de Emissão dos CRI.* Nos termos do inciso I do artigo 127 da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas deverá ser registrado nos cartórios de títulos e documentos competentes para a prova das obrigações decorrentes destes. Ainda, segundo o artigo 23 da Lei 9.514/1997, a propriedade fiduciária dos imóveis dados em garantia somente será constituída mediante o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel nos competentes cartórios de registro de imóveis. Na Data de Emissão dos CRI, referidos contratos ainda não estão regularmente registrados nos cartórios devidos, sendo que (i) em relação ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o registro deverá ser realizado dentro de prazo não superior a 180 (cento e oitenta) dias contados da data de sua assinatura, prorrogáveis por mais 180 (cento e oitenta) dias, e (ii) em relação ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o registro deverá ser realizado no prazo de 20 (vinte) dias contados da data de sua assinatura. Além disso, na Data de Emissão, a certidão negativa de débitos de obra de construção civil referente ao Imóvel não havia sido emitida, sendo que o atraso em sua obtenção poderá acarretar eventuais dificuldades na efetivação do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o competente cartório de registro de imóveis. Desta forma, caso ocorra o inadimplemento de quaisquer das Obrigações Garantidas antes do registro de referidos contratos nos cartórios respectivos, o Titular de CRI poderá enfrentar dificuldades para excutir as Garantias, ou mesmo não conseguir excuti-las. Na ocorrência da prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o Valor de Cessão será liberado para a Cedente e, caso o efetivo registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o Serviço de Registro de Imóveis venha a não se concretizar, os Titulares De CRI contarão apenas com a Alienação Fiduciária de Quotas como garantia.
- (g) *Os Créditos Imobiliários poderão ser objeto de resgate antecipado e/ou amortização extraordinária.* Na ocorrência das hipóteses de resgate antecipado e/ou amortização extraordinária previstas no presente Termo de Securitização, o Titular do CRI receberá

antecipadamente, total ou parcialmente, a amortização de seu investimento podendo ter frustrada sua expectativa de prazo e montante final de rendimentos auferidos. Neste caso, o Titular do CRI deixa de receber a rentabilidade que estes CRI hipoteticamente poderiam lhe proporcionar caso não tivessem sido pré-pagos. Adicionalmente, a efetivação de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Titular de CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

- (h) *Atipicidade do Contrato de Locação em regime "built-to-suit"*. As operações "built-to-suit" foram introduzidas recentemente no mercado imobiliário brasileiro e ainda não são objeto de legislação própria, inexistindo, também, qualquer jurisprudência consolidada a respeito deste assunto. Desta forma, há o risco do Devedor, descumprindo o Contrato de Locação, postular em juízo a desconsideração da operação de "built-to-suit" como operação única, e tentar utilizar-se de prerrogativas de locatária de locações comuns, sujeitas à Lei nº. 8.245, de 18 de outubro de 1991, quais sejam: (i) direito a ações revisional de aluguel a cada três anos, que objetiva adequá-lo ao valor de mercado, podendo o valor dos Créditos Imobiliários ser majorado ou reduzido; (ii) devolução do Imóvel antes do término do prazo de vigência do Contrato de Locação, mediante pagamento de valor rescisório inferior à multa nele pactuada, e (iii) revisão do valor dos aluguéis devidos pelo Devedor sob o Contrato de Locação no caso de redução da área utilizada pelo Devedor dentro do Imóvel, inclusive em decorrência de sinistros ou da desapropriação parcial do terreno sobre o qual o Imóvel foi construído. Qualquer revisão no Contrato de Locação que possa descaracterizar a operação de "built-to-suit" poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI e aumentar os riscos dos Titulares dos CRI.
- (i) *Dispensa do registro na CVM*. Tendo em vista que os CRI serão colocados com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, a Oferta Restrita está automaticamente dispensada do registro de distribuição previsto no artigo 19, inciso I, da Lei nº. 6.385/1976. Deste modo, a CVM não analisará os documentos relacionados à emissão dos CRI. Os investidores devem assim buscar obter informações, para tomada de decisão de subscrição e integralização dos CRI, com a instituição contratada para realizar a colocação pública destes valores mobiliários ou com a Emissora, em caso de aquisição no mercado secundário.
- (j) *Insuficiência das Garantias*. Na hipótese de inadimplemento dos CRI, as Garantias poderão ser executadas para pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Nessa hipótese, o valor obtido com a execução forçada das Garantias poderá não ser suficiente para resgate integral dos CRI.

- (k) *Risco de Endosso do Seguro Patrimonial.* Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, após a entrega do Empreendimento, pela Maxxima, e a correspondente aceitação pelo Devedor, nos termos do item 2.12.1. do Contrato de Locação, a Maxxima tomará as providências para que o Devedor proceda ao endosso, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura do Contrato de Cessão, de todas as apólices referentes ao Empreendimento indicadas no item 7.2. do Contrato de Locação, em benefício da Emissora. Caso ocorra qualquer sinistro no Imóvel ou no Empreendimento antes do endosso das referidas apólices, a indenização securitária não será destinada diretamente para a Emissora, podendo haver diminuição dos recursos a serem destinados à Emissora, no âmbito da Emissão.
- (l) *Risco quanto ao Imóvel objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel e da execução da referida garantia.* O CRI não assegura a seus detentores qualquer direito sobre o Imóvel, nem mesmo o direito de retê-lo em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes do CRI pela Emissora ou do Contrato de Locação, pelo Devedor. Em caso de execução da Alienação Fiduciária de Imóvel, há que se observar também que (i) a natureza da atividade que será exercida pelo Devedor no Imóvel, qual seja, de monitoramento de todo o sistema elétrico nacional (serviço essencial e de interesse nacional), bem como a instalação, no Imóvel, do Centro de Operações do Nordeste, (ii) a ausência da menção expressa ao disposto no parágrafo 7º do artigo 27 da Lei 9.514/97 no Contrato de Locação; podem resultar em dificuldade para a desocupação do Imóvel. Dessa forma, se não arrematado em leilão público, a propriedade do Imóvel será consolidada em nome da Emissora, que poderá enfrentar certa dificuldade para aliená-lo e, por consequência, obter recursos para pagamento do CRI e (iii) estando o Imóvel e o Empreendimento em processo de regularização perante as autoridades competentes, para obtenção das licenças necessárias, existe o risco de uma eventual irregularidade na construção e/ou em relação a qualquer outra exigência da legislação específica. Se materializado tal risco, pode haver impacto negativo no valor de venda do Imóvel.
- (m) *Risco de alteração na alíquota do IOF.* Os Titulares do CRI estão sujeitos à tributação indicada no Anexo IV ao presente Termo de Securitização, sendo que, no caso do Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio"), a alíquota atualmente aplicável poderá ser majorada, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, com aplicação imediata para as operações realizadas a partir do referido aumento e sem aplicação retroativa.
- (n) *Risco de intervenção, liquidação extrajudicial ou falência do Itaú BBA ou do Itaú Unibanco S.A.* Os valores mantidos na Reserva de Garantia deverão ser aplicados em

Certificados de Depósito Bancário (CDB) de emissão do Itaú BBA ou do Itaú Unibanco S.A. ou em operações compromissadas de recompra celebradas com o Itaú BBA ou com o Itaú Unibanco S.A., estando tais valores sujeitos, portanto, ao risco de crédito de referidas instituições financeiras. Em caso de intervenção, liquidação extrajudicial ou falência do Itaú BBA ou do Itaú Unibanco S.A., é possível que a Emissora não consiga obter a restituição dos recursos depositados na Conta Reserva e, conseqüentemente, não consiga efetuar o pagamento dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplemento do Devedor por período inferior a 2 (dois) meses consecutivos.

- (o) *Risco de ausência do "Habite-se"*. O início do prazo relativo à locação atípica do Imóvel ocorreu em 31 de outubro de 2012, com a entrega do Empreendimento em 16 de julho de 2012, a apresentação do Alvará de Funcionamento, pela Maxxima, e a correspondente aceitação, pelo Devedor, nos termos do item 2.12.1. do Contrato de Locação, conforme correspondência encaminhada pelo Devedor à Maxxima em 31 de outubro de 2012. Nos termos de referida notificação, a Maxxima declarou que (i) o Alvará de Funcionamento é atestado equivalente ao "Habite-se" e o substitui em caráter provisório e (ii) se responsabiliza pela obtenção do "Habite-se" dentro do prazo do Alvará de Funcionamento ou obtenção de novo alvará de localização e funcionamento provisório ou, ainda, a renovação do Alvará de Funcionamento. Caso a Maxxima não consiga cumprir com a obrigação prevista no item (ii) o Devedor poderá deixar de realizar o pagamento dos alugueis devidos nos termos do Contrato de Locação até que a Maxxima realize a efetiva regularização do Imóvel. Nesta hipótese, caso a Maxxima não consiga obter o "Habite-se" enquanto houver saldo suficiente na Reserva de Garantia para manter o CRI adimplente, tal fato será considerado uma hipótese de retrocessão e a Maxxima estará obrigada a efetuar o pagamento do Preço de Restituição.
- (p) *Risco de conflito de competência*. A eleição de foro judicial nos documentos da operação e foro arbitral no Contrato de Locação gera o risco da arguição de um conflito de competência por uma das partes, em caso de demanda. Uma vez instaurado um conflito de competência, no qual será definido o foro em que a controvérsia será analisada/decidida, abre-se às partes a possibilidade de discussão no âmbito do conflito de competência até decisão final do Superior Tribunal de Justiça ou do Supremo Tribunal Federal. Deste modo, uma das principais características da eleição do foro arbitral, que é a celeridade para resolução de conflitos fica comprometida. De outro lado, a eleição de foro arbitral e do foro judicial também se apresentam conflitantes uma vez que enquanto a decisão arbitral é irrecorrível, perante o Poder Judiciário se têm, no mínimo, 3 esferas diversas distintas e independentes para decisão/revisão da matéria, de forma que esta estrutura pode vir a acarretar aumento do prazo para satisfação da

obrigação inadimplida, e, por consequência, frustrar a expectativa de retorno do investimento.

- (q) *Risco de insuficiência da Multa Indenizatória.* O Contrato de Locação estabelece uma metodologia de cálculo da Multa Indenizatória pela qual o valor devido pelo Devedor a título de Multa Indenizatória pode eventualmente ser inferior ao Saldo Devedor Atualizado dos CRI. Nesta hipótese, a diferença entre o valor da Multa Indenizatória e o Saldo Devedor Atualizado dos CRI somente poderá ser obtida por meio do pagamento, pela Maxxima, do Preço de Restituição (sendo que, neste caso, a Multa Indenizatória deverá ser deduzida do Preço de Restituição devido) ou, caso a Maxxima não realize o pagamento do Preço de Restituição, por meio da excussão das Garantias, sendo que tal fato pode vir a acarretar aumento do prazo para recebimento do Saldo Devedor Atualizado dos CRI, e, por consequência, frustrar a expectativa de retorno do investimento.

CLÁUSULA V – DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços de colocação, com a intermediação do Coordenador Líder (“Oferta Restrita”).

5.2. Tendo em vista tratar-se de oferta pública distribuída com esforços restritos de colocação, a Emissão não será registrada junto à CVM, nos termos da Instrução CVM 476.

5.3. No âmbito da Oferta Restrita, (i) o Coordenador Líder somente poderá acessar, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados, em conjunto; e (ii) os CRI somente poderão ser adquiridos por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 476.

5.4. O público alvo da Oferta Restrita será composto por investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº. 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, observado ainda o disposto nos incisos I e II do artigo 4º da Instrução CVM 476 (“Investidores Qualificados”).

5.5. Nos termos da Instrução CVM 476 e para fins da Oferta Restrita descrita na presente Cláusula: (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, ainda que se destinem a investidores não qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas consideradas Investidores Qualificados deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da Oferta Restrita, CRI no montante mínimo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).

5.6. Os CRI não poderão ser negociados antes de completados 90 (noventa) dias da subscrição ou aquisição dos CRI pelos respectivos titulares nos termos dos artigos 13 e seguintes da Instrução CVM 476. Adicionalmente, os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, nos termos do artigo 15 da mesma Instrução CVM 476.

5.7. A Emissão e a Oferta Restrita não poderão ser aumentadas em nenhuma hipótese.

5.8. O preço de integralização dos CRI será o correspondente ao Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente pelo IGP-M, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão, até a data da sua efetiva integralização.

CLÁUSULA VI – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

6.1. Em observância à faculdade prevista no artigo 9º da Lei nº. 9.514/1997, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização, nos termos da declaração constante do Anexo V deste Contrato.

6.1.1. O Regime Fiduciário será efetivado mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante, para custódia conforme previsto no artigo 23 da Lei nº. 10.931/2004.

6.2. Os Créditos Imobiliários sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº. 9.514/1997.

6.3. Os Créditos Imobiliários objeto do Regime Fiduciário responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

6.4. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº. 9.514/1997.

CLÁUSULA VII – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

7.1. Emissora administrará o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente com relação aos fluxos de pagamento dos Créditos Imobiliários e demais encargos acessórios.

7.1.1. A eventual contratação da Maxxima para administração e cobrança dos Créditos Imobiliários não exime a Emissora das responsabilidades decorrentes da administração do Patrimônio Separado.

7.1.2. Sempre que solicitado pelos Titulares de CRI, por escrito e com prazo de antecedência de pelo menos 20 (vinte) Dias Úteis, a Emissora fornecerá os relatórios relativos à gestão dos Créditos Imobiliários. Não obstante, os Titulares de CRI poderão solicitar tais relatórios diretamente ao Agente Fiduciário, que os receberá mensalmente da Emissora.

7.2. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA VIII – DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

8.1. A Emissora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) é uma companhia securitizadora devidamente registrada na CVM nos termos da Instrução CVM 414, e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (c) 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;
- (d) 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;

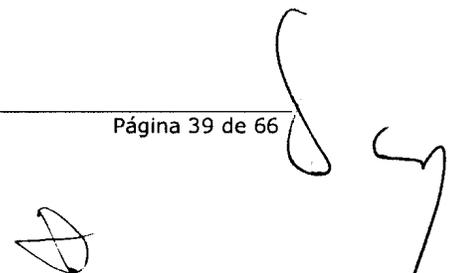
- (e) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (f) nos termos da opinião legal emitida por escritório especializado, é responsável pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;
- (g) nos termos da opinião legal emitida por escritório especializado, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (h) nos termos da opinião legal emitida por escritório especializado, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Maxxima, o Devedor, ou a Emissora, em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (i) nos termos da opinião legal emitida por escritório especializado, ressalvada a Alienação Fiduciária de Imóvel, o Imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real;
- (j) nos termos da opinião legal emitida por escritório especializado, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel;
- (k) nos termos da opinião legal emitida por escritório especializado, o Imóvel sobre o qual foi construído o Empreendimento está livre de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;
- (l) nos termos da opinião legal emitida por escritório especializado, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóvel;

- (m) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (n) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

8.2. A Emissora declara que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação da legalidade e da ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora neste Termo de Securitização.

8.3. Sem prejuízo das obrigações decorrentes da legislação ou da regulamentação em vigor, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

- (a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº. 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), e com as regras emitidas pela CVM;
- (b) submeter suas demonstrações financeiras a exame por empresa de auditoria independente devidamente registrada na CVM;
- (c) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (d) manter os documentos mencionados na alínea (c) acima em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo legal;
- (e) observar as disposições da Instrução CVM nº. 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM 358"), no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (f) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM 358;
- (g) fornecer as informações solicitadas pela CVM;



- (h) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a eventual ocorrência de qualquer dos Evento de Vencimento Antecipado;
- (i) calcular o valor unitário de cada CRI, disponibilizando os resultados ao Agente Fiduciário.

CLÁUSULA IX – DO AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. A Emissora nomeia e constitui a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. como Agente Fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo de Securitização, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

9.2. O Agente Fiduciário declara que:

- (a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (b) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- (c) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (d) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (e) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedade por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (f) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM nº. 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada;
- (g) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (h) analisou, diligentemente, os documentos relacionados à Emissão e à Oferta Restrita, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no

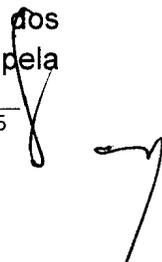
presente Termo de Securitização, ressaltando, no entanto, que as Garantias prestadas no âmbito da presente Emissão não se encontram constituídas e exeqüíveis na data de celebração deste Termo de Securitização, bem como não são, isoladamente, suficientes, em relação ao saldo devedor dos CRIs.

9.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

9.4. São obrigações do Agente Fiduciário:

- (a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (b) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado caso a Emissora não o faça;
- (c) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado;
- (d) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (e) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (f) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (g) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (h) emitir parecer sobre a suficiência das Garantias;
- (i) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

- (j) verificar, no momento em que for nomeado, a regularidade da constituição das Garantias, observando a manutenção de sua suficiência, ressalvado o disposto descrito no item 9.2 acima;
- (k) intimar o reforço das Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, na forma disposta nos respectivos Contratos de Garantia, se for o caso;
- (l) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (m) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;
- (n) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissora;
- (o) comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (p) manter atualizados os contatos dos Titulares de CRI;
- (q) manter os Titulares dos CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse;
- (r) convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI no caso de qualquer inadimplência das obrigações deste Termo de Securitização 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;
- (s) fiscalizar o cumprimento das obrigações constantes deste Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer; e
- (t) acompanhar, diariamente, o cálculo do Valor Nominal Unitário realizado pela Emissora, nas formas previstas neste Termo de Securitização;
- (u) acompanhar, diretamente ou por prepostos que vier a indicar, o pagamento dos Créditos Imobiliários, por meio da análise do relatório mensal que será elaborado pela



Emissora e por meio de diligências junto à esta;

- (v) elaborar anualmente relatório e colocá-lo, sempre que solicitado, à disposição dos Titulares de CRI na sede da Emissora e na sua própria sede dentro de 4 (quatro) meses do encerramento de cada exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:
 - (i) Créditos Imobiliários, conforme identificados no presente Termo de Securitização;
 - (ii) eventuais modificações dos Créditos Imobiliários;
 - (iii) eventuais pagamentos antecipados dos Créditos Imobiliários, devendo, nesta hipótese, os CRI serem resgatados antecipadamente na mesma proporção dos Créditos Imobiliários, conforme estabelecido no presente Termo de Securitização; e
 - (iv) cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora nos termos deste Termo de Securitização e dos CRI.
- (w) declarar sua aptidão para continuar exercendo a sua função de Agente Fiduciário;
- (x) cientificar os Titulares de CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, acerca de eventual inadimplemento de obrigações previstas neste Termo de Securitização, por parte da Emissora;
- (y) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias depois de satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o regime fiduciário, o qual servirá para a realização da baixa, na Instituição Custodiante, bem como desbloqueio da CCI junto à CETIP; e
- (z) notificar a Maxxima, em conjunto com a Emissora e tão logo tenha conhecimento, para que esta se manifeste, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, sobre o exercício ou não da Opção de Recompra, nos termos do item 4.1.23.1. e da Cláusula Oitava do Contrato de Cessão.

9.5. Pelo exercício de suas atribuições na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, às expensas da Maxxima, a seguinte remuneração ("Remuneração do Agente Fiduciário"):

- (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; e

- (b) parcelas semestrais de R\$5.207,44 (cinco mil, duzentos e sete reais e quarenta e quatro centavos) líquida de impostos conforme item "f" abaixo, sendo que a primeira parcela deverá ser paga 2 (dois) dias após a assinatura deste Termo de Securitização. A data base do valor acima é o mês de dezembro de 2012. As remunerações previstas neste item e no item (a) acima serão devidas mesmo após o vencimento do CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de parcelas em atraso relativas aos Créditos Imobiliários.

9.5.1. As parcelas referidas no item 9.5. (b) acima serão atualizadas pelo IGP-M ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data base do primeiro pagamento até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die*, se necessário.

9.5.2. A Remuneração do Agente Fiduciário não inclui as despesas com publicidade, publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora, às expensas da Maxxima, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou por meio de reembolso. Não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal à Emissora ou aos Titulares de CRI, sendo que tais despesas com especialistas deverão ser, antes de incorridas, previamente aprovadas pela Emissora.

9.5.3. No caso de inadimplemento da Emissora das obrigações por ela assumidas no presente Termo de Securitização, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos, e posteriormente ressarcidas pelo Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis pelo Agente Fiduciário, na hipótese de atraso no pagamento dos CRI por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

9.5.4. A Remuneração do Agente Fiduciário será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS e CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a Remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, com incidência das alíquotas vigentes nas respectivas datas de cada pagamento.

9.6. Sobre os valores em atraso devidos pela Emissora ao Agente Fiduciário incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis* se necessário.

9.7. A Emissora ressarcirá, às expensas do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário de todas as despesas com publicidade, publicações, transportes, alimentação, viagens e estadias, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 10 (dez) Dias Úteis após a entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

9.8. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral dos Titulares de CRI, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

9.9. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- (a) pelo voto de dois terços dos Titulares de CRI, ou
- (b) por deliberação em Assembleia Geral dos Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.

9.10. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

CLÁUSULA X – DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CRI

10.1. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

10.2. A Assembleia Geral dos Titulares de CRI poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, conforme abaixo definido, ou pela CVM.

10.3. Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº. 9.514/1997, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

10.4. A Assembleia Geral de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

10.5. Cada CRI corresponderá a um voto na Assembleia Geral, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

10.6. Para efeito da constituição do quorum de instalação e/ou deliberação a que se refere esta Cláusula Décima, serão considerados os CRI em Circulação. Para efeitos de quorum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

10.7. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleia Geral.

10.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

10.9. A presidência da Assembleia Geral caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral ou àquele que for designado pela CVM.

10.10. Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, pela maioria absoluta dos CRI em Circulação, e em segunda convocação, pela maioria dos presentes à Assembleia Geral.

10.11. As propostas de alterações relativas: (i) às datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à remuneração dos CRI; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) aos

Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) aos Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI; (vi) procedimentos para a excussão das Garantias; e/ou (vii) quoruns de deliberação, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação.

10.11.1. A eficácia das alterações decorrentes das alíneas (i), (ii), (iii), (iv) e (vi) do item 10.11. acima dependem da celebração de aditamentos a contratos dos quais a Cedente e/ou os Garantidores fazem parte, dependendo, desta forma, da expressa anuência destas para que possam ser efetivadas.

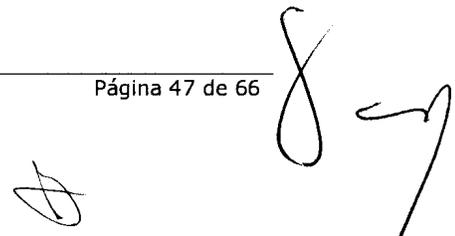
10.12. As deliberações acerca da declaração da Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do item 4.1.19 da Cláusula Quarta, acima, serão tomadas por Titulares de CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação.

CLÁUSULA XI – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Sem prejuízo das hipóteses previstas no item 4.1.19. acima, em caso de insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do Patrimônio Separado, devendo convocar, no prazo de até 30 (trinta) dias, Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão pelo Agente Fiduciário.

11.2. A remuneração do Agente Fiduciário pela administração do Patrimônio Separado será fixada pela Assembleia Geral a que se refere o item 11.1. acima.

11.3. 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, em dação em pagamento, 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) a administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado; (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos e Garantias oriundos dos Créditos Imobiliários que lhe foi transferida; (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos; e (d) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.



CLÁUSULA XII – DAS DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Serão de responsabilidade:

- (a) da Maxxima, nos termos do Contrato de Cessão:
 - (i) as despesas com a remuneração da Emissora, do Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, e remunerações do Banco Liquidante e do Coordenador Líder, as quais serão descontadas do pagamento do Valor de Cessão, conforme cláusula 2.2. do Contrato de Cessão;
 - (ii) as despesas relativas ao registro das Garantias nos competentes Cartórios, registro dos CRI e da CCI na CETIP, incluindo a taxa de pré-análise e os custos relativos à custódia da CCI, bem como quaisquer outras despesas relativas ao registro de qualquer outro documento no âmbito da Oferta Restrita;
 - (iii) as despesas oriundas da contratação da Agência de *Rating*, bem como da elaboração e manutenção da classificação de risco; e
 - (iv) as despesas com publicidade, publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário; e
 - (v) as despesas com a remuneração recorrente da Emissora, do Agente Fiduciário e da Agência de *Rating*.
- (b) do Patrimônio Separado:
 - (i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado em qualquer hipótese, incluindo a remuneração do Agente Escriturador, bem como as despesas referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
 - (ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
 - (iii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

- (iv) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI;
- (v) todas as despesas com publicidade, publicações, transportes, alimentação, viagens e estadias, que o Agente Fiduciário tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar seus créditos; e
- (vi) todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, no caso de inadimplemento da Emissora das obrigações por ela assumidas no presente Termo de Securitização.

12.2. Os tributos diretos e indiretos de responsabilidade dos Titulares de CRI encontram-se descritos no Anexo IV a este Termo de Securitização.

CLÁUSULA XIII – DO REGISTRO E AVERBAÇÃO DO TERMO

13.1. O Termo de Securitização será entregue para Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei nº. 10.931/2004, para que seja declarado pela Instituição Custodiante o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários estão afetados.

CLÁUSULA XIV – DAS COMUNICAÇÕES

14.1. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Paulista, nº. 1.374, 15º andar

São Paulo – SP

At.: Fernando Pinilha Cruz

Telefone: (11) 4081-4654

Fac-símile: (11) 4081-4721

Correio eletrônico: fernando.cruz@braziliansecurities.com.br e ri_bs@panamericano.com.br

Para o Agente Fiduciário:

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

Avenida das Américas, n.º 500, bloco 13, grupo 205

Rio de Janeiro – RJ

At.: Gustavo Dezouart

Telefone: (21) 3514-0000

Fac-símile: (21) 3514-000

Correio eletrônico: gustavo@oliveiratrust.com.br ou ger1.agente@oliveiratrust.com.br

14.2. 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. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

CLÁUSULA XV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

15.2. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

15.3. Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos Titulares dos CRI, observados os quoruns previstos neste Termo de Securitização; e (ii) pela Emissora.

15.4. Adicionalmente, as partes concordam que este Termo de Securitização poderá ser alterado, independentemente de anuência dos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da (i) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, (ii) quando verificado de erro de digitação, desde que tais modificações não representem prejuízo aos titulares de CRI, ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais do Cedente, da Cessionária ou da Devedora, tais como

alteração na razão social, endereço e telefone.

15.5. Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

CLÁUSULA XVI – DA LEI APLICÁVEL E FORO

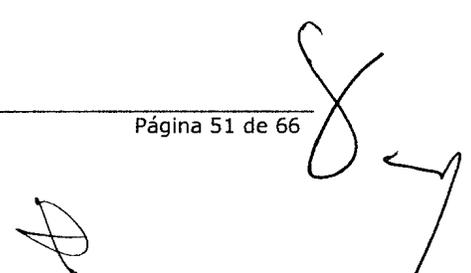
16.1. Este Termo de Securitização é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

16.2. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Termo de Securitização.

O presente Termo de Securitização é firmado em 3 (três) vias de igual teor e forma, subscritas por duas testemunhas abaixo.

São Paulo, 27 de dezembro de 2012

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]



Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos da 232ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado em 27 de dezembro de 2012 entre a Brazilian Securities Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:
Cargo:

George Verras
Diretor

Nome:
Cargo:

Monica Mluki Fujll

Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos da 232ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado em 27 de dezembro de 2012 entre a Brazilian Securities Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

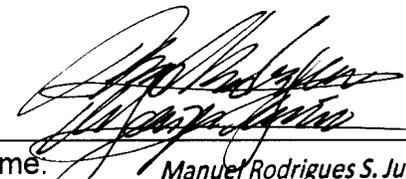
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.


Nome: Nina Bueno Lahóz Moya Blasquez da Fonte
Cargo: Procuradora


Nome: Marcelo Takeshi Yano de Andrade
CPF: 813.854.188-77
RG: 27.272.909-7

Testemunhas:


Nome: Fernanda Akemi Iqueda
RG nº.: CPF: 301.529.968-93
CPF/MF nº.: Rg: 29.845.714-3


Nome: Manuel Rodrigues S. Junior
RG nº.: RG 8.471.412-8
CPF/MF nº.: CPF 101.706.868-25

Anexo I

ao Termo de Securitização de Créditos da 232ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização

Descrição da Cédula de Crédito Imobiliário

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA E LOCAL DE EMISSÃO: Recife, 27 de dezembro de 2012
--------------------------------------	----------------------------------------------------------------

SÉRIE	ONS	NÚMERO	001	TIPO	INTEGRAL	PERCENTUAL
						100%

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: MAXXIMA AURORA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/MF: 07.384.360/0001-83							
ENDEREÇO: Rua Francisco Cunha, nº. 178							
COMPLEMENTO	Sala 9	CIDADE	Recife	UF	PE	CEP	50040-090

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ/MF: 36.113.876/0001-91							
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº. 500, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Bloco 13, Grupo 205	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-100

3. DEVEDOR							
RAZÃO SOCIAL: OPERADOR NACIONAL DO SISTEMA ELÉTRICO							
CPF/MF: 02.831.210/0001-57							
ENDEREÇO: SIA Sul, área de serviços públicos – Lote A							
COMPLEMENTO		CIDADE	Brasília	UF	DF	CEP	

4. TÍTULO

Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Bem Imóvel e Outras Avenças, celebrado em 29 de outubro de 2010, entre a Emissora e o ONS, cuja cópia consta do Anexo II à presente Escritura de Emissão, bem como eventuais posteriores aditamentos.

5. VALOR NOMINAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$46.331.120,00 (quarenta e seis milhões, trezentos e trinta e um mil, cento e vinte reais), considerando a data base de 01 de junho de 2010, conforme disposto no Contrato de Locação.

5.1. Fração Representada do Crédito Imobiliário: 100% (cem por cento)

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Rua Aurora, nº 1.343, bairro de Santo Amaro

COMPLEMENTO		CIDADE	Recife	UF	PE	CEP	50040-090
CARTÓRIO	2º Ofício de Registro de Imóveis						
Nº. MATRÍCULA	34.293						

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. PRAZO	179 (cento e setenta e nove) meses.
7.2. VALOR TOTAL DE CADA PRESTAÇÃO	R\$263.245,00 (duzentos e sessenta e três mil duzentos e quarenta e cinco reais) em 01 de junho de 2010.
7.3. DATA DA PRIMEIRA PARCELA REPRESENTADA	10/02/2013
7.4. DATA DE VENCIMENTO	10/11/2027
7.5. FORMA DE REAJUSTE	O reajuste monetário dos valores estabelecidos no Contrato de Locação a título de aluguel, e por consequência da CCI, será feito anualmente, ou na menor periodicidade admitida em lei, de acordo com a variação positiva do IGP-M acumulada no respectivo período, nos termos do item 5.3 do Contrato de Locação. Na hipótese de o IGP-M ser extinto ou considerado inaplicável, os valores passarão a ser corrigidos pelo IGP-DI e, na impossibilidade de utilização deste, pelo IPCA e, na falta deste, pelo INPC. Na falta de quaisquer dos índices anteriormente definidos, o IGP-M será substituído por índice a ser acordado pela

		Maxxima em conjunto com o Devedor, nos termos do Contrato de Locação
7.6. MULTA		Na hipótese de rescisão do Contrato de Locação pelo Devedor, com exceção dos casos descritos no item 10.2 do Contrato de Locação, será devida pelo Devedor multa indenizatória, a qual será calculada de acordo com o número de parcelas restantes do preço da locação, conforme descrito no item 10.6 do Contrato de Locação.
7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS		Na hipótese de atraso no pagamento dos aluguéis devidos pelo Devedor, o montante devido e não pago será acrescido de multa de 2% (dois por cento) do débito e juros de 1% (um por cento) ao mês, e corrigido monetariamente pelo IGP-M, calculados os juros e a correção monetária <i>pro rata die</i> , a partir do dia seguinte ao da data em que deveria ter sido efetuado o pagamento da respectiva parcela, até a data do seu efetivo pagamento, conforme estabelecido no Contrato de Locação.
7.8. PERIODICIDADE PAGAMENTO	DE	Mensal.
8. GARANTIAS		Não há.

Anexo II

ao Termo de Securitização de Créditos da 232ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização

n	Data de Pagamento do Lastro	Datas de Pagamento do CRI (data _n)	PMT _n (R\$)	Numerador _n	TAn
1	10/01/2013	14/01/2013	-	-	-0,25467214846
2	10/02/2013	15/02/2013	314.799,61	novembro-12	0,32516856582
3	10/03/2013	13/03/2013	314.799,61	novembro-12	0,42081215492
4	10/04/2013	12/04/2013	314.799,61	novembro-12	0,35467175336
5	10/05/2013	14/05/2013	314.799,61	novembro-12	0,35766667874
6	10/06/2013	12/06/2013	314.799,61	novembro-12	0,38393018185
7	10/07/2013	12/07/2013	314.799,61	novembro-12	0,34072608242
8	10/08/2013	14/08/2013	314.799,61	novembro-12	0,32039142070
9	10/09/2013	12/09/2013	314.799,61	novembro-12	0,36961617329
10	10/10/2013	14/10/2013	314.799,61	novembro-12	0,34955538326
11	10/11/2013	13/11/2013	316.845,74	novembro-13	0,35817700087
12	10/12/2013	12/12/2013	316.845,74	novembro-13	0,40776802982
13	10/01/2014	14/01/2014	316.845,74	novembro-13	0,38810297432
14	10/02/2014	12/02/2014	316.845,74	novembro-13	0,39151155316
15	10/03/2014	12/03/2014	316.845,74	novembro-13	0,46464481134
16	10/04/2014	14/04/2014	316.845,74	novembro-13	0,35259855548
17	10/05/2014	14/05/2014	316.845,74	novembro-13	0,44867358277
18	10/06/2014	12/06/2014	316.845,74	novembro-13	0,40622060628
19	10/07/2014	14/07/2014	316.845,74	novembro-13	0,40986285299
20	10/08/2014	13/08/2014	316.845,74	novembro-13	0,39031506137
21	10/09/2014	12/09/2014	316.845,74	novembro-13	0,39384286841
22	10/10/2014	14/10/2014	316.845,74	novembro-13	0,39741663606
23	10/11/2014	12/11/2014	316.845,74	novembro-14	0,42427504065
24	10/12/2014	12/12/2014	316.845,74	novembro-14	0,40491896381
25	10/01/2015	14/01/2015	316.845,74	novembro-14	0,43187649659
26	10/02/2015	12/02/2015	316.845,74	novembro-14	0,43586105875
27	10/03/2015	12/03/2015	316.845,74	novembro-14	0,50958121508
28	10/04/2015	14/04/2015	316.845,74	novembro-14	0,42140841382
29	10/05/2015	13/05/2015	316.845,74	novembro-14	0,49504736932
30	10/06/2015	12/06/2015	316.845,74	novembro-14	0,45324127404
31	10/07/2015	14/07/2015	316.845,74	novembro-14	0,43428330401
32	10/08/2015	12/08/2015	316.845,74	novembro-14	0,46163984414
33	10/09/2015	14/09/2015	316.845,74	novembro-14	0,44280049857

34	10/10/2015	15/10/2015	316.845,74	novembro-14	0,44703823711
35	10/11/2015	12/11/2015	316.845,74	novembro-15	0,52103308543
36	10/12/2015	14/12/2015	316.845,74	novembro-15	0,45637081820
37	10/01/2016	13/01/2016	316.845,74	novembro-15	0,50727150552
38	10/02/2016	12/02/2016	316.845,74	novembro-15	0,51222117571
39	10/03/2016	14/03/2016	316.845,74	novembro-15	0,49401242759
40	10/04/2016	13/04/2016	316.845,74	novembro-15	0,49888159514
41	10/05/2016	12/05/2016	316.845,74	novembro-15	0,52705585564
42	10/06/2016	14/06/2016	316.845,74	novembro-15	0,48583415405
43	10/07/2016	13/07/2016	316.845,74	novembro-15	0,51393366103
44	10/08/2016	12/08/2016	316.845,74	novembro-15	0,49586528528
45	10/09/2016	14/09/2016	316.845,74	novembro-15	0,50087784225
46	10/10/2016	13/10/2016	316.845,74	novembro-15	0,55243682422
47	10/11/2016	14/11/2016	316.845,74	novembro-16	0,53484808934
48	10/12/2016	14/12/2016	316.845,74	novembro-16	0,54034149562
49	10/01/2017	12/01/2017	316.845,74	novembro-16	0,54592147544
50	10/02/2017	14/02/2017	316.845,74	novembro-16	0,50510901159
51	10/03/2017	14/03/2017	316.845,74	novembro-16	0,62654265296
52	10/04/2017	12/04/2017	316.845,74	novembro-16	0,56344135357
53	10/05/2017	12/05/2017	316.845,74	novembro-16	0,61585164592
54	10/06/2017	14/06/2017	316.845,74	novembro-16	0,52945571575
55	10/07/2017	12/07/2017	316.845,74	novembro-16	0,62805268146
56	10/08/2017	14/08/2017	316.845,74	novembro-16	0,54186434341
57	10/09/2017	13/09/2017	316.845,74	novembro-16	0,59420268059
58	10/10/2017	13/10/2017	316.845,74	novembro-16	0,60066415469
59	10/11/2017	14/11/2017	316.845,74	novembro-17	0,60723536300
60	10/12/2017	13/12/2017	316.845,74	novembro-17	0,63715149223
61	10/01/2018	12/01/2018	316.845,74	novembro-17	0,64420942341
62	10/02/2018	16/02/2018	316.845,74	novembro-17	0,58167834765
63	10/03/2018	14/03/2018	316.845,74	novembro-17	0,70436374770
64	10/04/2018	12/04/2018	316.845,74	novembro-17	0,66586999881
65	10/05/2018	14/05/2018	316.845,74	novembro-17	0,65020824951
66	10/06/2018	13/06/2018	316.845,74	novembro-17	0,65764926079
67	10/07/2018	12/07/2018	316.845,74	novembro-17	0,66522525077
68	10/08/2018	14/08/2018	316.845,74	novembro-17	0,62645882137
69	10/09/2018	12/09/2018	316.845,74	novembro-17	0,70348309102
70	10/10/2018	15/10/2018	316.845,74	novembro-17	0,66528067546
71	10/11/2018	14/11/2018	316.845,74	novembro-18	0,69638972849
72	10/12/2018	12/12/2018	316.845,74	novembro-18	0,75114632964
73	10/01/2019	14/01/2019	316.845,74	novembro-18	0,71370401148
74	10/02/2019	13/02/2019	316.845,74	novembro-18	0,69909550434

75	10/03/2019	13/03/2019	316.845,74	novembro-18	0,80052674245
76	10/04/2019	12/04/2019	316.845,74	novembro-18	0,71743357215
77	10/05/2019	14/05/2019	316.845,74	novembro-18	0,77277344135
78	10/06/2019	12/06/2019	316.845,74	novembro-18	0,75916916598
79	10/07/2019	12/07/2019	316.845,74	novembro-18	0,76870019515
80	10/08/2019	14/08/2019	316.845,74	novembro-18	0,73194462900
81	10/09/2019	12/09/2019	316.845,74	novembro-18	0,78775434475
82	10/10/2019	14/10/2019	316.845,74	novembro-18	0,77463624706
83	10/11/2019	13/11/2019	316.845,74	novembro-19	0,78466513731
84	10/12/2019	12/12/2019	316.845,74	novembro-19	0,84137447609
85	10/01/2020	14/01/2020	316.845,74	novembro-19	0,82921425917
86	10/02/2020	12/02/2020	316.845,74	novembro-19	0,84021770654
87	10/03/2020	12/03/2020	316.845,74	novembro-19	0,89792116256
88	10/04/2020	15/04/2020	316.845,74	novembro-19	0,81710563143
89	10/05/2020	13/05/2020	316.845,74	novembro-19	0,94439248988
90	10/06/2020	15/06/2020	316.845,74	novembro-19	0,86445361202
91	10/07/2020	14/07/2020	316.845,74	novembro-19	0,89967648902
92	10/08/2020	12/08/2020	316.845,74	novembro-19	0,91226312669
93	10/09/2020	14/09/2020	316.845,74	novembro-19	0,90190553587
94	10/10/2020	15/10/2020	316.845,74	novembro-19	0,91475541962
95	10/11/2020	12/11/2020	316.845,74	novembro-20	0,99760604404
96	10/12/2020	14/12/2020	316.845,74	novembro-20	0,94239783980
97	10/01/2021	13/01/2021	316.845,74	novembro-20	1,00268562076
98	10/02/2021	12/02/2021	316.845,74	novembro-20	0,97106571602
99	10/03/2021	12/03/2021	316.845,74	novembro-20	1,07850784416
100	10/04/2021	14/04/2021	316.845,74	novembro-20	1,00189462217
101	10/05/2021	12/05/2021	316.845,74	novembro-20	1,08689278158
102	10/06/2021	14/06/2021	316.845,74	novembro-20	1,03397673401
103	10/07/2021	14/07/2021	316.845,74	novembro-20	1,05010781215
104	10/08/2021	12/08/2021	316.845,74	novembro-20	1,08990223294
105	10/09/2021	14/09/2021	316.845,74	novembro-20	1,08403778934
106	10/10/2021	14/10/2021	316.845,74	novembro-20	1,12474487701
107	10/11/2021	12/11/2021	316.845,74	novembro-21	1,16630876880
108	10/12/2021	14/12/2021	316.845,74	novembro-21	1,16230950654
109	10/01/2022	12/01/2022	316.845,74	novembro-21	1,18170214319
110	10/02/2022	14/02/2022	316.845,74	novembro-21	1,15517309786
111	10/03/2022	14/03/2022	316.845,74	novembro-21	1,29106732543
112	10/04/2022	13/04/2022	316.845,74	novembro-21	1,22048997685
113	10/05/2022	12/05/2022	316.845,74	novembro-21	1,31156864538
114	10/06/2022	14/06/2022	316.845,74	novembro-21	1,24191037452
115	10/07/2022	13/07/2022	316.845,74	novembro-21	1,33394679300

116	10/08/2022	12/08/2022	316.845,74	novembro-21	1,31177798065
117	10/09/2022	14/09/2022	316.845,74	novembro-21	1,33599321978
118	10/10/2022	13/10/2022	316.845,74	novembro-21	1,40745968262
119	10/11/2022	14/11/2022	316.845,74	novembro-22	1,41093647902
120	10/12/2022	14/12/2022	316.845,74	novembro-22	1,43809488907
121	10/01/2023	12/01/2023	316.845,74	novembro-22	1,46617994755
122	10/02/2023	14/02/2023	316.845,74	novembro-22	1,44875854247
123	10/03/2023	14/03/2023	316.845,74	novembro-22	1,59405721576
124	10/04/2023	12/04/2023	316.845,74	novembro-22	1,58018632451
125	10/05/2023	12/05/2023	316.845,74	novembro-22	1,61299923878
126	10/06/2023	14/06/2023	316.845,74	novembro-22	1,60057237393
127	10/07/2023	12/07/2023	316.845,74	novembro-22	1,68137325079
128	10/08/2023	14/08/2023	316.845,74	novembro-22	1,64834023166
129	10/09/2023	13/09/2023	316.845,74	novembro-22	1,73138371812
130	10/10/2023	13/10/2023	316.845,74	novembro-22	1,77046485617
131	10/11/2023	14/11/2023	316.845,74	novembro-23	1,81114842983
132	10/12/2023	13/12/2023	316.845,74	novembro-23	1,87676699511
133	10/01/2024	12/01/2024	316.845,74	novembro-23	1,92152885379
134	10/02/2024	16/02/2024	316.845,74	novembro-23	1,89854272550
135	10/03/2024	13/03/2024	316.845,74	novembro-23	2,06176681469
136	10/04/2024	12/04/2024	316.845,74	novembro-23	2,04426940936
137	10/05/2024	14/05/2024	316.845,74	novembro-23	2,09709016685
138	10/06/2024	12/06/2024	316.845,74	novembro-23	2,17566883804
139	10/07/2024	12/07/2024	316.845,74	novembro-23	2,18789569264
140	10/08/2024	14/08/2024	316.845,74	novembro-23	2,22499982371
141	10/09/2024	12/09/2024	316.845,74	novembro-23	2,33424815278
142	10/10/2024	14/10/2024	316.845,74	novembro-23	2,37843336964
143	10/11/2024	13/11/2024	316.845,74	novembro-24	2,44880643991
144	10/12/2024	12/12/2024	316.845,74	novembro-24	2,56955080325
145	10/01/2025	14/01/2025	316.845,74	novembro-24	2,62631014837
146	10/02/2025	12/02/2025	316.845,74	novembro-24	2,71027404820
147	10/03/2025	12/03/2025	316.845,74	novembro-24	2,86901735252
148	10/04/2025	14/04/2025	316.845,74	novembro-24	2,84991840085
149	10/05/2025	14/05/2025	316.845,74	novembro-24	3,04210449510
150	10/06/2025	12/06/2025	316.845,74	novembro-24	3,10490708827
151	10/07/2025	14/07/2025	316.845,74	novembro-24	3,21999833713
152	10/08/2025	13/08/2025	316.845,74	novembro-24	3,32008909344
153	10/09/2025	12/09/2025	316.845,74	novembro-24	3,45161810763
154	10/10/2025	14/10/2025	316.845,74	novembro-24	3,59324625239
155	10/11/2025	12/11/2025	316.845,74	novembro-25	3,76941888236
156	10/12/2025	12/12/2025	316.845,74	novembro-25	3,91289836035

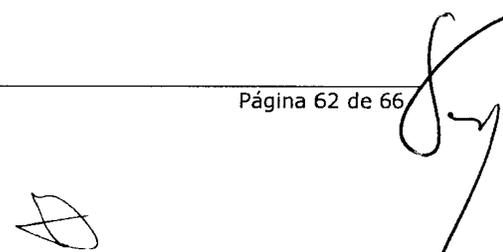
157	10/01/2026	14/01/2026	316.845,74	novembro-25	4,11624697061
158	10/02/2026	12/02/2026	316.845,74	novembro-25	4,31385180513
159	10/03/2026	12/03/2026	316.845,74	novembro-25	4,59996045707
160	10/04/2026	14/04/2026	316.845,74	novembro-25	4,74895073644
161	10/05/2026	13/05/2026	316.845,74	novembro-25	5,08084428851
162	10/06/2026	12/06/2026	316.845,74	novembro-25	5,32992102036
163	10/07/2026	14/07/2026	316.845,74	novembro-25	5,63416179212
164	10/08/2026	12/08/2026	316.845,74	novembro-25	6,02423958385
165	10/09/2026	14/09/2026	316.845,74	novembro-25	6,41838377304
166	10/10/2026	15/10/2026	316.845,74	novembro-25	6,89357304685
167	10/11/2026	12/11/2026	316.845,74	novembro-26	7,51142827814
168	10/12/2026	14/12/2026	316.845,74	novembro-26	8,08752751414
169	10/01/2027	13/01/2027	316.845,74	novembro-26	8,89050754266
170	10/02/2027	12/02/2027	316.845,74	novembro-26	9,80327824723
171	10/03/2027	12/03/2027	316.845,74	novembro-26	10,91915367544
172	10/04/2027	14/04/2027	316.845,74	novembro-26	12,26792376356
173	10/05/2027	12/05/2027	316.845,74	novembro-26	14,12440780774
174	10/06/2027	14/06/2027	316.845,74	novembro-26	16,45024340315
175	10/07/2027	14/07/2027	316.845,74	novembro-26	19,78957108441
176	10/08/2027	12/08/2027	316.845,74	novembro-26	24,82113100616
177	10/09/2027	14/09/2027	316.845,74	novembro-26	33,15357030530
178	10/10/2027	11/10/2027	316.845,74	novembro-26	49,87279792932
179	10/11/2027	10/11/2027	316.845,74	novembro-27	100,00000000000

Anexo III

ao Termo de Securitização de Créditos da 232ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização

Descrição do Imóvel

O Prédio nº. 1343, à Rua da Aurora, na Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, composto de galpão, departamento pessoal, laboratório, almoxarifado, refeitório, enfermaria, treze WC e seis Box, edificado em terreno de acrescidos de marinha que mede 37,40m. de frente; 135,23m do lado direito; 129,00m do lado esquerdo; e, pelos fundos, em três segmentos de 30,66m, 6,23m e 6,74m, perfazendo a área total de 5,015,21 m², confrontando-se pela frente, com a Rua da Aurora; pelo lado direito, com o terreno do prédio nº. 1.313, à Rua da Aurora; pelo lado esquerdo, com os imóveis nº. 364, 310 à Rua Araripina e com o imóvel nº. 1377, à Rua da Aurora; e pelos fundos, com a Rua da Fundação, estando perfeitamente descrito e caracterizado na Matrícula nº. 34.293 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Recife, Estado de Pernambuco.



Anexo IV

ao Termo de Securitização de Créditos da 232ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização

Tratamento fiscal

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto de renda ("IR") e imposto sobre aplicações financeiras ("IOF") eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

Imposto de Renda

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido 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 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da lei n. 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

O IRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do IR devido, gerando o direito à restituição ou compensação com o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras não integram atualmente a base de cálculo da Contribuição para Financiamento da

Seguridade Social (“COFINS”) e da Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”), caso a respectiva pessoa jurídica apure essas contribuições pela sistemática cumulativa. Por outro lado, no caso de pessoa jurídica tributada de acordo com a sistemática não-cumulativa, tais contribuições incidem atualmente à alíquota zero sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

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 do IRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 15%. As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas do IR. Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de IR, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033/04.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (“Jurisdição de Tributação Favorecida”), caso em que serão aplicáveis as mesmas normas previstas para as pessoas domiciliadas no Brasil.

Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

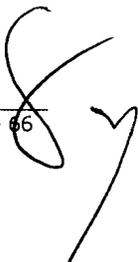
Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/Títulos”)

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme



Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores.
Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio")

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n.º 2.689), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota de 6% (seis por cento) no ingresso e à alíquota zero no retorno. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), com aplicação imediata para as operações realizadas a partir do referido aumento e sem aplicação retroativa.



Anexo V

ao Termo de Securitização de Créditos da 232ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização

MINUTA DA DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE [PAPEL TIMBRADO]

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição devidamente autorizada para esse fim pelo Banco Central do Brasil, sociedade por ações, devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, 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, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 113.876/0001-91, na qualidade de Instituição Custodiante ("Instituição Custodiante"), nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças, Série ONS, Número 001 ("CCI"), celebrado em 27 de dezembro de 2012, pela **MAXXIMA AURORA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Recife, Estado do Pernambuco, na Rua Francisco Cunha, nº. 178, sala 09, bairro da Boa Viagem, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 07.384.360/0001-83 e a Instituição Custodiante, DECLARA que em 27 de dezembro de 2012 procedeu (i) nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931/2004, a custódia do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças, e (ii) nos termos parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/2004, a custódia do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 232ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Securitizadora"), datado de 27 de dezembro de 2012, e sobre as quais a Securitizadora instituiu o Regime Fiduciário.

São Paulo, 27 de dezembro de 2012.

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