

PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO DAS SÉRIES 2.010-194 E 2.010-195 DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA



Avenida Paulista, nº 1.374, 15º andar - São Paulo-SP - CNPJ Nº 03.767.538/0001-14

Lastreados em Créditos Imobiliários Pulverizados

Emissão no Valor Nominal Total de:

R\$ 21.832.695,45

Códigos ISIN nº BRBSCSRI4Y1 (2.010-194) e BRBSCSRI4Z8 (2.010-195)

Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (os “CRIs”), nominativo-escriturais, para distribuição pública, em série Sênior e Júnior, sendo R\$ 19.649.425,90 (dezenove milhões, seiscentos e quarenta e nove mil, quatrocentos e vinte e cinco reais e noventa centavos) em CRIs Sênior relativos à série 2.010-194 e R\$ 2.183.269,55 (dois milhões, cento e oitenta e três mil, duzentos e sessenta e nove reais e cinquenta e cinco centavos) em CRIs Júnior relativos à série 2.010-195 da primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização (a “Securitizadora”), com valor nominal unitário de R\$ 302.298,86 (trezentos e dois mil, duzentos e noventa e oito reais e oitenta e seis centavos) para os CRIs Sênior e R\$ 311.895,65 (trezentos e onze mil, oito centos e noventa e cinco reais e sessenta e cinco centavos) para os CRIs Júnior, na data de 13/12/2010 (a “Data de Emissão”), perfazendo o valor total de emissão de R\$ 21.832.695,45 (vinte e um milhões, oitocentos e trinta e dois mil, seiscentos e noventa e cinco reais e quarenta e cinco centavos), conforme deliberado na Reunião do Conselho de Administração, realizada em 19/02/2010. Os CRIs terão prazo de 240 meses, vencendo em 13/12/2030, e previsão de pagamento de juros e principal, mensalmente a partir de 13/02/2011 para os CRIs Sênior e a partir de 13/07/2011, para os CRIs Júnior. Serão conferidos juros remuneratórios, calculados exponencialmente e equivalentes a uma taxa pré-fixada de 8,1000% para a Série Senior e 40,4800% para a Série Junior. Os CRIs têm como lastro créditos imobiliários decorrentes de 169 (cento e sessenta e nove) contratos imobiliários representados por cédulas de crédito imobiliário (“CCIs”), cedidas à Securitizadora, em conformidade com a Lei 10.931/2004. A emissão contará com a instituição do Regime Fiduciário, com a nomeação da Oliveira Trust DTVM S.A., como agente fiduciário, e contará também com a instituição do Patrimônio Separado sobre os bens e direitos, conforme estabelecido no Termo de Securitização de Créditos (o “Termo”). Os CRIs serão admitidos à negociação, sob o código 10L0027006 para os CRIs Sênior e 10L0027046 para os CRIs Júnior, na CETIP. A Oferta foi registrada, provisoriamente na Comissão de Valores Mobiliários – CVM sob os nº CVM/SRE/CRI/2010-050 para os CRIs Sênior e CVM/SER/CRI/2010-051 para os CRIs Júnior em 29/12/2010 e recebeu os registros definitivos em [Lacuna].

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO DE AUTO-REGULAÇÃO DA ANBID PARA OFERTAS PÚBLICAS DE DISTRIBUIÇÃO E AQUISIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DOS CRIS SÊNIOR, DE SUA EMISSORA E DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS.

É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO PELO INVESTIDOR. RECOMENDA-SE A LEITURA ATENTA DA SEÇÃO RELATIVA AOS “FATORES DE RISCO”, NA PÁGINA 45 PARA UMA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE OS INVESTIDORES ESTÃO EXPOSTOS E QUE DEVEM SER CONSIDERADOS AO APLICAR SEUS RECURSOS.

A data deste Prospecto é 12 de abril de 2011

Este prospecto está sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, que ainda não se manifestou a seu respeito. O presente prospecto está sujeito à correção. O prospecto definitivo será entregue aos investidores durante o período de distribuição.

ÍNDICE

1.	PRINCIPAIS TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS NESTE PROSPECTO	04
2.	CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	07
2.1.	Principais Características da Oferta	07
2.2.	Informações Relativas à Oferta	20
2.3.	Documentos da Operação	25
2.4.	Fluxograma do Pagamento Mensal das Remunerações dos CRIs	31
3.	CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRIS	32
3.1.	Descrição da forma como se operou a Cessão de Créditos	32
3.2.	Descrição dos Critérios de Elegibilidade	33
3.3.	Origem dos Créditos Imobiliários	33
3.4.	Identificação dos Créditos Imobiliários	35
3.5.	Informações sobre as eventuais taxas de desconto praticadas na aquisição dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora	37
3.6.	Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamentos de créditos de mesma natureza	37
3.7.	Substituição, Acréscimo e Remoção de Créditos Imobiliários	38
3.8.	Descrição da forma adotada pelos Originadores na Concessão de Financiamento	39
3.9.	Informações Adicionais	39
4.	INFORMAÇÕES SOBRE A OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO	39
4.1.	Identificação de Administradores, Consultores e Auditores	39
4.2.	Descrição das atividades exercidas pelas Empresas de Auditoria dos Créditos Imobiliários	41
4.3.	Descrição das Principais Funções e Responsabilidades das Instituições Custodiantes na Emissão	41
4.4.	Procedimentos adotados pela Instituição Custodiante e Agente Fiduciário para a verificação do lastro dos CRIs	41
4.5.	Descrição das Atividades da Empresa Administradora na Administração dos Créditos Imobiliários	42
4.6.	Procedimentos adotados pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário no Acompanhamento da Gestão de Créditos e dos CRIs.	44
4.7.	Critérios de substituição de Prestadores de Serviço	45
4.8.	Destinação dos Recursos	46
4.9.	Classificação de Risco	46
4.10.	Relacionamentos Societários, Negociais e Parcerias Comerciais entre os Participantes da Operação	46
4.11.	Relacionamentos Societários, Negociais e Parcerias entre os Participantes da Operação	47
5.	FATORES DE RISCO	48
5.1.	Fatores Relativos ao Ambiente Macroeconômico	48
5.2.	Fatores Relativos à Securitizadora e ao Setor de Securitização Imobiliária	49
5.3.	Fatores Relativos aos Créditos Imobiliários	50
5.4.	Fatores Relativos aos CRIs	51
6.	VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIO	52
7.	INFORMAÇÕES SOBRE A SECURITIZADORA:	55
7.1.	Informações Cadastrais da Securitizadora	55
7.2.	Sumário da Securitizadora	56
7.3.	Administração da Securitizadora	56

7.4.	Resumo das Demonstrações Financeiras da Securitizadora	59
7.5	Informações sobre os Títulos e Valores Mobiliários Emitidos pela Securitizadora	62
7.6	Informações Adicionais	62
8.	ANEXOS	64
Anexo I	Ata da Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora	65
Anexo II	Termo de Securitização de Créditos Série 2.010-194 e 2.010-195	67
Anexo III	Minuta do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças	118
Anexo IV	Aditamento ao Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário	133
Anexo V	Contrato de Prestação de Serviços das Empresas de Administração e da Empresa de Cobrança	151
Anexo VI	Modelo Boletim de Subscrição	193
Anexo VII	Demonstrações Financeiras da Securitizadora e pareceres dos auditores independentes relativas aos exercícios sociais encerrados em 31.12.2007 e 31.12.2008 e 31.12.2009 e Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre encerrado em 30.09.2010	196

1. PRINCIPAIS TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS NESTE PROSPECTO

Para fins do presente Prospecto, as definições a seguir indicadas terão o significado a elas atribuído, salvo referência diversa neste Prospecto.

Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S/A, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil (BACEN), nos termos da Lei 9.514/97, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ.
Alienação Fiduciária	Modalidade de garantia real sobre bens imóveis, instituída pela Lei 9.514/97, que pode ser executada de forma extrajudicial pelo Credor, sendo possível a retomada do imóvel do Devedor, em caso de não pagamento da dívida, seguindo-se o rito estabelecido na Lei.
Anúncios de Distribuição e Encerramento	Anúncio pelo qual se dará a publicidade de distribuição e encerramento dos CRIs, utilizando a faculdade prevista nos parágrafos 1º e 2º do artigo 29 da Instrução CVM 400 e que substituirá os anúncios de início e o de encerramento da distribuição.
Banco Escriturador	Itaú Unibanco S/A, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo, SP, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, ou quem vier a sucedê-lo.
Carteira	Totalidade dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão.
CCIs	Cédulas de Crédito Imobiliário, emitidas de conformidade com a Lei 10.931/04. As CCIs são emitidas pelos Originadores e custodiadas na CETIP unicamente, em uma das Instituições Custodiantes.
CETIP	Cetip S/A - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, Instituição autorizada pelo Banco Central a prestar serviços de custódia escritural de ativos e de liquidação financeira.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
Conta Corrente da Emissão	Conta corrente nº 13.003.884-3 da agência 2.271, mantida no Santander, de titularidade da Securitizadora, por onde transitarão os recursos advindos dos recebimentos mensais dos Créditos Imobiliários, das aplicações financeiras e por onde serão pagas as despesas relacionadas à Emissão.
Contratos de Cessão	Instrumentos Particulares de Cessão de Créditos e Outras Avenças, firmados entre a Securitizadora e os Originadores. Anexo a este Prospecto inserimos a minuta padrão utilizada pela Securitizadora para aquisição dos Créditos, de forma que as vias originais encontram-se devidamente formalizadas e arquivadas junto à Securitizadora.
Contrato de Custódia	Instrumento particular de contrato de prestação de serviços de custódia, registro de cédulas de crédito imobiliário escriturais, banco liquidante e outras avenças, firmados entre os Originadores e as respectivas Instituições Custodiantes, e ou eventualmente entre Securitizadora e as Instituições Custodiantes.
Contratos Imobiliários	Contratos firmados entre os Originadores e os Devedores, pelos quais são constituídos os Créditos Imobiliários.
Contrato de Administração dos Créditos	Contrato de prestação de serviços de administração de Créditos Imobiliários, firmado entre a Securitizadora e a Empresa Administradora, constante no Anexo V, deste Prospecto.
Créditos ou Créditos Imobiliários	Créditos originados de Contratos Imobiliários e que são representados pelas CCIs vinculadas à Emissão.

CRIs	Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sênior e Júnior, respectivamente das séries 2.010-194 e 2.010-195 da 1ª emissão pública da Emissora, quando referidos em conjunto.
CRIs Júnior	CRIs da série 2.010-195 da 1ª emissão pública da Emissora, os quais se subordinam aos CRIs Sênior para fins de amortização, pagamento de remuneração e resgate.
CRIs Sênior	CRIs da série 2.010-194 da 1ª emissão pública da Emissora, os quais não se subordinam a nenhuma outra série ou classe de CRI para fins de amortização, pagamento de remuneração e resgate.
Critérios de Elegibilidade	Os parâmetros indicados neste Prospecto e que serviram de base para seleção dos Créditos Imobiliários.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários
Data de Emissão	13/12/2010
Data de Início de Pagamento de Principal e Juros	13/02/2011 para os CRIs Sênior e 13/07/2011 para os CRIs Júnior, conforme fluxo financeiro constante do Anexo II ao Termo de Securitização, anexo ao Prospecto.
Dia Útil	Qualquer dia em que haja expediente bancário na cidade de São Paulo-SP.
Devedores	Pessoas físicas e/ou jurídicas, devedoras dos Contratos Imobiliários.
DFI	Seguro de Danos Físicos ao Imóvel, quando houver, é contratado pelos Devedores, junto à Seguradora, tendo como beneficiária a Securitizadora.
Emissão	Emissão dos CRIs das séries 2.010-194 e 2.010-195 da 1ª emissão pública da Securitizadora.
Emissora	A Securitizadora.
Empreendimentos Imobiliários	Empreendimentos imobiliários, nos quais se inserem os imóveis vinculados aos Contratos Imobiliários.
Escritura de Emissão de CCIs	As Escrituras Particulares de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário dos Originadores, conjuntamente consideradas, por meio das quais são emitidas as CCIs lastreadas nos Créditos Imobiliários. As Escrituras são custodiadas pela respectiva Instituição Custodiante.
Empresa Administradora	Empresa responsável pela administração dos Créditos Imobiliários, conforme as condições estabelecidas nos Contratos de Administração dos Créditos, constantes no Anexo V deste Prospecto. Nesta Emissão, os Créditos Imobiliários serão administrados pela FPS Negócios Imobiliários Ltda. , sediada na Avenida Paulista, nº 1.009, 22º andar, na Cidade de São Paulo – SP, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.176.494/0001-10.
Empresa(s) de Auditoria	Os Créditos Imobiliários vinculados a presente Emissão, foram auditados individualmente pela FPS Negócios Imobiliários Ltda. , sediada na Avenida Paulista, nº 1.009, 22º andar, na Cidade de São Paulo – SP, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.176.494/0001-10.
Habite-se	O habite-se é o documento emitido pelas prefeituras municipais que atestam a conclusão dos Imóveis.
IGP-DI	Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
IGP-M	Índice Geral de Preços Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Imóveis	Unidades autônomas dos Empreendimentos Imobiliários, com Habite-se ou TVO (conforme abaixo definido) já concedido, vinculados aos Contratos Imobiliários.
INCC	Índice Nacional da Construção Civil, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

Instituições Custodiantes	As Instituições Custodiantes prestam os serviços de custódia de cédulas de créditos imobiliários, nos termos do art. 18 da Lei 10.931 de 2004, nesta emissão comparecem como instituições custodiantes: (i) Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A , instituição financeira autorizada pelo BACEN, nos termos da Lei 9.514/97, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 36.113.876/0001-91 com sede na Avenida das Américas, 500, bloco 13 – Grupo 205, na cidade do Rio de Janeiro - RJ, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.113.876/0001. (ii) Companhia Província de Crédito Imobiliário com sede na Rua Sete de Setembro, nº 601, na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, inscrito no CNPJ sob o nº 87.091.716/0001-20.																																
Instrumentos Derivativos	Em atendimento ao item 1.9. do Anexo III-A da Instrução CVM 400/03, informamos que para a presente Emissão não há previsão de utilização de instrumentos derivativos.																																
Investidor(es) Qualificado(s)	Investidor definido no artigo 109 da Instrução CVM nº 409/04.																																
JUCESP	Junta Comercial do Estado de São Paulo.																																
LTV	Análise da relação entre o saldo devedor dos Contratos Imobiliários e o valor de avaliação dos imóveis (“LTV”) (obtido a partir da divisão do saldo devedor dos contratos sobre o valor de avaliação dos respectivos imóveis).																																
MIP	Seguro de morte e invalidez permanente, quando houver. Sendo contratado pelos Devedores.																																
Originador(es)	Empresas ou Instituições detentoras dos Créditos Imobiliários, que cederam os Créditos Imobiliários para a Securitizadora. Comparecem como Originadores as seguintes pessoas jurídicas:																																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Razão Social</th> <th>CNPJ/MF</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ANGOHOA – Construções e Empreendimentos Ltda</td> <td>05.372.510/0001-03</td> </tr> <tr> <td>ARC ENGENHARIA LTDA</td> <td>96.720.347/0001-88</td> </tr> <tr> <td>B&A PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA</td> <td>34.015.552/0001-95</td> </tr> <tr> <td>BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA</td> <td>62.237.367/0001-80</td> </tr> <tr> <td>CÁUCASO CONSTRUTORA LTDA</td> <td>01.329.805/0001-46</td> </tr> <tr> <td>CIDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA</td> <td>06.989.591/0001-58</td> </tr> <tr> <td>CIDADE VERDE LTDA</td> <td>04.666.560/0001-30</td> </tr> <tr> <td>GMK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA</td> <td>74.661.182/0001-88</td> </tr> <tr> <td>INCORPORAÇÃO CLASSIC LTDA</td> <td>07.637.462/0001-63</td> </tr> <tr> <td>INCORPORAÇÃO EXCELLENCE LTDA</td> <td>07.637.448/0001-60</td> </tr> <tr> <td>INCORPORAÇÃO GOYAZES LTDA</td> <td>07.895.265/0001-44</td> </tr> <tr> <td>MARKO ENG. E COMERCIO IMOB. LTDA</td> <td>15.762.776/0001-16</td> </tr> <tr> <td>RCN E GODOI CONSTRUTORA LTDA</td> <td>01.471.017/0001-90</td> </tr> <tr> <td>ROSSI RESIDENCIAL S/A</td> <td>61.065.751/0001-80</td> </tr> <tr> <td>TPA7 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A</td> <td>08.309.376/0001-94</td> </tr> </tbody> </table>	Razão Social	CNPJ/MF	ANGOHOA – Construções e Empreendimentos Ltda	05.372.510/0001-03	ARC ENGENHARIA LTDA	96.720.347/0001-88	B&A PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA	34.015.552/0001-95	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	62.237.367/0001-80	CÁUCASO CONSTRUTORA LTDA	01.329.805/0001-46	CIDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	06.989.591/0001-58	CIDADE VERDE LTDA	04.666.560/0001-30	GMK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	74.661.182/0001-88	INCORPORAÇÃO CLASSIC LTDA	07.637.462/0001-63	INCORPORAÇÃO EXCELLENCE LTDA	07.637.448/0001-60	INCORPORAÇÃO GOYAZES LTDA	07.895.265/0001-44	MARKO ENG. E COMERCIO IMOB. LTDA	15.762.776/0001-16	RCN E GODOI CONSTRUTORA LTDA	01.471.017/0001-90	ROSSI RESIDENCIAL S/A	61.065.751/0001-80	TPA7 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A	08.309.376/0001-94
Razão Social	CNPJ/MF																																
ANGOHOA – Construções e Empreendimentos Ltda	05.372.510/0001-03																																
ARC ENGENHARIA LTDA	96.720.347/0001-88																																
B&A PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA	34.015.552/0001-95																																
BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	62.237.367/0001-80																																
CÁUCASO CONSTRUTORA LTDA	01.329.805/0001-46																																
CIDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	06.989.591/0001-58																																
CIDADE VERDE LTDA	04.666.560/0001-30																																
GMK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	74.661.182/0001-88																																
INCORPORAÇÃO CLASSIC LTDA	07.637.462/0001-63																																
INCORPORAÇÃO EXCELLENCE LTDA	07.637.448/0001-60																																
INCORPORAÇÃO GOYAZES LTDA	07.895.265/0001-44																																
MARKO ENG. E COMERCIO IMOB. LTDA	15.762.776/0001-16																																
RCN E GODOI CONSTRUTORA LTDA	01.471.017/0001-90																																
ROSSI RESIDENCIAL S/A	61.065.751/0001-80																																
TPA7 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A	08.309.376/0001-94																																
Patrimônio Separado	Totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos Imobiliários, representados pelas CCIs, que são destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRIs e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário instituído, na forma do art. 11 da Lei 9.514/97.																																
Prospecto	O presente prospecto.																																
Regime Fiduciário	Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Art. 9º da Lei 9.514/97.																																

Securitizadora	Brazilian Securities Companhia de Securitização, com sede na Avenida Paulista, 1.728 - 7º andar, São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.767.538/0001.14.
Substituição	Toda alteração de Créditos Imobiliários que constituam lastro dos CRIs emitidos pela Securitizadora. Toda Substituição dependerá de prévia e escrita manifestação do Agente Fiduciário, desde que atendidas as demais condições estabelecidas na cláusula 8 do no Termo e descritas em 3.7 abaixo.
Termo	O Termo de Securitização de Créditos Imobiliários celebrado entre Brazilian Securities Companhia de Securitização e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.
TVO	Termo de Vistoria de Obras é o documento emitido pelas prefeituras municipais que atestam a conclusão das obras de acordo com os projetos e especificações exigidas e nos prazos definidos, para imóveis construídos na forma da Lei 6.766/66, por se tratar de lotes.

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Principais Características da Oferta

Recomenda-se ao investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos e do Termo de Securitização. Para uma descrição mais detalhada da operação que dá origem aos Créditos Imobiliários subjacentes aos CRIs, vide Seções “Informações Relativas à Oferta” e “Documentos do Operação” deste Prospecto.

Securitizadora:	Brazilian Securities Companhia de Securitização.
Agente Fiduciário:	Oliveira Trust DTVM S.A.
Créditos Imobiliários:	Créditos imobiliários no montante de R\$ 21.832.695,45 (vinte e um milhões, oitocentos e trinta e dois mil, seiscentos e noventa e cinco reais e quarenta e cinco centavos), na data de emissão, cedidos pelos Originadores à Securitizadora, oriundos dos Contratos Imobiliários, representados pelas CCIs.
Garantias:	Nos termos do item 1.8. do Anexo III-A da Instrução CVM 400/03, informamos que as garantias vinculadas a presente Emissão são as abaixo citadas: <ul style="list-style-type: none"> I. Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos. II. Garantia Real: 100% dos Créditos Imobiliários são garantidos por alienação fiduciária dos Imóveis, constituída na forma prevista na Lei 9.514/97, conforme individualizados no Anexo I. A cessão dos Créditos Imobiliários para a Securitizadora implica, por força de lei, na automática transferência das respectivas garantias de alienação fiduciária em seu favor. III. Obrigação individual dos Coobrigados de recomprar os Créditos Imobiliários, conforme estabelecido nos pertinentes contratos de cessão, a obrigação recai sobre:

Razão Social do Coobrigado	% do volume total de Créditos Imobiliários cedidos pelo Originador
CÁUCASO CONSTRUTORA LTDA	0,58%
INCORPORAÇÃO CLASSIC LTDA	1,28%
INCORPORAÇÃO EXCELLENCE LTDA	0,64%
INCORPORAÇÃO GOYAZES LTDA	2,49%
ROSSI RESIDENCIAL S/A	2,21%

IV. CRIs Júnior subordinados aos CRIs Sênior.

Data de Emissão dos CRIs:	13/12/2010	
Quanto aos CRIs	Emitidos em duas séries: Sênior e Júnior com as seguintes características:	
Nº da Série:	2.010-194	2.010-195
Nº do Ativo:	10L0027006	10L0027046
Código ISIN:	BRBSCSRI4Y1	BRBSCSRI4Z8
Valor Total:	R\$ 19.649.425,90 (dezenove milhões, seiscentos e quarenta e nove mil, quatrocentos e vinte e cinco reais e noventa centavos) equivalente a 90,00 % da emissão.	R\$ 2.183.269,55 (dois milhões, cento e oitenta e três mil, duzentos e sessenta e nove reais e cinquenta e cinco centavos) da emissão, equivalente a 10,00% da emissão.
Quantidade:	65 (sessenta e cinco)	7 (sete)
Valor Nominal Unitário:	R\$ 302.298,86 (trezentos e dois mil, duzentos e noventa e oito reais e oitenta e seis centavos)	R\$ 311.895,65 (trezentos e onze mil, oito centos e noventa e cinco reais e sessenta e cinco centavos)
Prazo:	240 (duzentos e quarenta) meses	
Carência:	1 (um) meses	6 (seis) meses
Forma dos CRIs:	Escritural	
Índice de Atualização:	Não Há	
Periodicidade da atualização:	Não Há	
Juros Remuneratórios:	8,1000% a.a. (taxa efetiva)	40,4800% a.a (taxa efetiva)
Cálculo dos Juros:	A cada CRI serão conferidos juros remuneratórios, calculados exponencialmente e equivalentes a uma taxa pré-fixada de 8,1000% para a Série Senior e 40,4800% para a Série Junior, base 360 (trezentos e sessenta) dias, incidentes sobre o saldo do valor nominal de cada CRI ("Juros Remuneratórios"), desde a Data de Emissão até a data do vencimento dos CRI. Os juros serão pagos mensalmente juntamente com a Amortização Programada conforme na tabela que consta no Cálculo de Amortização (abaixo), e calculados obedecendo à seguinte expressão:	

$$J_i = S D a \times (Fator_de_Juros - 1)$$

onde:

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

SDa = Saldo devedor unitário da emissão dos CRI, ou da data da última amortização, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

I = Taxa de juros do CRI informada com 4 (quatro) casas decimais na base exponencial 360 dias corridos; e

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

Para todos os efeitos considera-se data de aniversário o dia 20 (vinte) de cada mês

Cálculo da Amortização

Cada CRI será amortizado mensal e sucessivamente de acordo com as datas e os valores indicados na tabela abaixo ("Amortização Programada"), calculados obedecendo à seguinte expressão:

$$Va_i = [SDa \times Ta_1]$$

onde:

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

SDa = Conforme definido acima; e

Ta1 = Taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 11 (onze) casas decimais, de acordo com a tabela de amortização dos CRI abaixo.

Vencido	2.010-194				2.010-195			
	% Amortização	Saldo Inicial	Amortização	Juros	% Amortização	Saldo Inicial	Amortização	Juros
13/12/2010	0,0000%	302.298,86			0,0000%	311.895,65		
13/1/2011	0,0000%	304.267,33	-	-	0,0000%	320.856,00	-	-
13/2/2011	0,4908%	304.267,33	1.493,34	1.981,28	0,0000%	330.073,77	-	-
13/3/2011	0,4967%	302.773,98	1.503,88	1.971,56	0,0000%	339.556,35	-	-
13/4/2011	0,5479%	301.270,10	1.650,66	1.961,77	0,0000%	349.311,36	-	-
13/5/2011	0,5098%	299.619,44	1.527,46	1.951,02	0,0000%	359.346,61	-	-
13/6/2011	0,5336%	298.091,98	1.590,62	1.941,07	0,0000%	369.670,17	-	-
13/7/2011	0,5553%	296.501,37	1.646,47	1.930,71	0,5553%	369.670,17	2.052,78	10.620,14

13/8/2011	0,6028%	294.854,89	1.777,39	1.919,99	0,6028%	367.617,39	2.216,00	10.561,16
13/9/2011	0,5752%	293.077,51	1.685,78	1.908,42	0,5752%	365.401,39	2.101,79	10.497,50
13/10/2011	0,5997%	291.391,73	1.747,48	1.897,44	0,5997%	363.299,60	2.178,71	10.437,12
13/11/2011	0,5536%	289.644,25	1.603,47	1.886,06	0,5536%	361.120,89	1.999,17	10.374,53
13/12/2011	0,6168%	288.040,78	1.776,64	1.875,62	0,6168%	359.121,73	2.215,06	10.317,09
13/1/2012	0,7611%	286.264,14	2.178,76	1.864,05	0,7611%	356.906,67	2.716,42	10.253,46
13/2/2012	0,5800%	284.085,39	1.647,70	1.849,87	0,5800%	354.190,25	2.054,30	10.175,42
13/3/2012	0,5879%	282.437,69	1.660,45	1.839,14	0,5879%	352.135,95	2.070,21	10.116,40
13/4/2012	0,6443%	280.777,24	1.809,05	1.828,32	0,6443%	350.065,74	2.255,47	10.056,93
13/5/2012	0,6050%	278.968,19	1.687,76	1.816,54	0,6050%	347.810,27	2.104,25	9.992,13
13/6/2012	0,6346%	277.280,44	1.759,62	1.805,55	0,6346%	345.706,01	2.193,85	9.931,68
13/7/2012	0,6617%	275.520,81	1.823,12	1.794,10	0,6617%	343.512,16	2.273,02	9.868,65
13/8/2012	0,7103%	273.697,69	1.944,07	1.782,22	0,7103%	341.239,14	2.423,82	9.803,35
13/9/2012	0,6825%	271.753,62	1.854,72	1.769,57	0,6825%	338.815,32	2.312,41	9.733,72
13/10/2012	0,7026%	269.898,90	1.896,31	1.757,49	0,7026%	336.502,91	2.364,27	9.667,28
13/11/2012	0,6628%	268.002,59	1.776,32	1.745,14	0,6628%	334.138,64	2.214,67	9.599,36
13/12/2012	0,7174%	266.226,27	1.909,91	1.733,57	0,7174%	331.923,97	2.381,22	9.535,74
13/1/2013	0,8912%	264.316,36	2.355,59	1.721,14	0,8912%	329.542,74	2.936,88	9.467,33
13/2/2013	0,6973%	261.960,77	1.826,65	1.705,80	0,6973%	326.605,86	2.277,42	9.382,96
13/3/2013	0,7079%	260.134,12	1.841,49	1.693,90	0,7079%	324.328,44	2.295,92	9.317,53
13/4/2013	0,7714%	258.292,63	1.992,47	1.681,91	0,7714%	322.032,52	2.484,16	9.251,57
13/5/2013	0,7310%	256.300,16	1.873,55	1.668,94	0,7310%	319.548,36	2.335,90	9.180,20
13/6/2013	0,7425%	254.426,61	1.889,12	1.656,74	0,7425%	317.212,46	2.355,30	9.113,10
13/7/2013	0,8025%	252.537,49	2.026,61	1.644,44	0,8025%	314.857,16	2.526,73	9.045,43
13/8/2013	0,8528%	250.510,88	2.136,36	1.631,24	0,8528%	312.330,43	2.663,55	8.972,84
13/9/2013	0,8251%	248.374,52	2.049,34	1.617,33	0,8251%	309.666,87	2.555,06	8.896,32
13/10/2013	0,8499%	246.325,18	2.093,52	1.603,98	0,8499%	307.111,81	2.610,14	8.822,92
13/11/2013	0,8090%	244.231,67	1.975,83	1.590,35	0,8090%	304.501,67	2.463,42	8.747,93
13/12/2013	0,8740%	242.255,83	2.117,32	1.577,49	0,8740%	302.038,25	2.639,81	8.677,16
13/1/2014	1,0621%	240.138,52	2.550,51	1.563,70	1,0621%	299.398,44	3.179,91	8.601,32
13/2/2014	0,8519%	237.588,00	2.024,01	1.547,09	0,8519%	296.218,53	2.523,49	8.509,97
13/3/2014	0,8666%	235.563,99	2.041,40	1.533,91	0,8666%	293.695,04	2.545,16	8.437,47
13/4/2014	0,9059%	233.522,59	2.115,48	1.520,62	0,9059%	291.149,88	2.637,53	8.364,35
13/5/2014	0,8913%	231.407,11	2.062,53	1.506,84	0,8913%	288.512,35	2.571,51	8.288,58
13/6/2014	0,9072%	229.344,58	2.080,61	1.493,41	0,9072%	285.940,84	2.594,06	8.214,70
13/7/2014	0,9839%	227.263,97	2.236,05	1.479,86	0,9839%	283.346,79	2.787,85	8.140,18
13/8/2014	1,0369%	225.027,92	2.333,31	1.465,30	1,0369%	280.558,94	2.909,12	8.060,09
13/9/2014	1,0099%	222.694,60	2.248,99	1.450,11	1,0099%	277.649,82	2.803,99	7.976,51
13/10/2014	1,0053%	220.445,61	2.216,14	1.435,47	1,0053%	274.845,84	2.763,03	7.895,96
13/11/2014	0,9753%	218.229,47	2.128,39	1.421,03	0,9753%	272.082,81	2.653,62	7.816,58
13/12/2014	0,9217%	216.101,08	1.991,80	1.407,18	0,9217%	269.429,19	2.483,33	7.740,34
13/1/2015	1,1854%	214.109,27	2.538,05	1.394,21	1,1854%	266.945,86	3.164,38	7.669,00
13/2/2015	0,9204%	211.571,22	1.947,30	1.377,68	0,9204%	263.781,48	2.427,84	7.578,09
13/3/2015	0,9369%	209.623,92	1.963,97	1.365,00	0,9369%	261.353,64	2.448,62	7.508,34
13/4/2015	0,9539%	207.659,96	1.980,87	1.352,21	0,9539%	258.905,01	2.469,69	7.438,00

13/5/2015	0,9459%	205.679,09	1.945,52	1.339,31	0,9459%	256.435,32	2.425,62	7.367,05
13/6/2015	0,9360%	203.733,57	1.906,95	1.326,64	0,9360%	254.009,70	2.377,53	7.297,36
13/7/2015	0,9527%	201.826,62	1.922,80	1.314,23	0,9527%	251.632,17	2.397,30	7.229,06
13/8/2015	1,0595%	199.903,82	2.117,98	1.301,70	1,0595%	249.234,87	2.640,64	7.160,19
13/9/2015	1,0268%	197.785,84	2.030,86	1.287,91	1,0268%	246.594,22	2.532,03	7.084,33
13/10/2015	0,9905%	195.754,97	1.938,95	1.274,69	0,9905%	244.062,19	2.417,44	7.011,58
13/11/2015	0,9799%	193.816,02	1.899,20	1.262,06	0,9799%	241.644,76	2.367,88	6.942,13
13/12/2015	0,9847%	191.916,82	1.889,80	1.249,70	0,9847%	239.276,88	2.356,16	6.874,11
13/1/2016	1,2875%	190.027,01	2.446,60	1.237,39	1,2875%	236.920,72	3.050,35	6.806,42
13/2/2016	1,0101%	187.580,42	1.894,75	1.221,46	1,0101%	233.870,37	2.362,32	6.718,79
13/3/2016	1,0294%	185.685,67	1.911,45	1.209,12	1,0294%	231.508,04	2.383,14	6.650,92
13/4/2016	1,0464%	183.774,22	1.923,01	1.196,67	1,0464%	229.124,90	2.397,56	6.582,46
13/5/2016	1,0668%	181.851,20	1.939,99	1.184,15	1,0668%	226.727,34	2.418,73	6.513,58
13/6/2016	1,0575%	179.911,21	1.902,56	1.171,52	1,0575%	224.308,61	2.372,06	6.444,09
13/7/2016	1,0779%	178.008,65	1.918,76	1.159,13	1,0779%	221.936,55	2.392,25	6.375,94
13/8/2016	1,0870%	176.089,90	1.914,10	1.146,64	1,0870%	219.544,29	2.386,45	6.307,22
13/9/2016	1,1084%	174.175,80	1.930,56	1.134,17	1,1084%	217.157,85	2.406,98	6.238,66
13/10/2016	1,1219%	172.245,24	1.932,42	1.121,60	1,1219%	214.750,87	2.409,29	6.169,51
13/11/2016	1,1291%	170.312,82	1.923,00	1.109,02	1,1291%	212.341,58	2.397,55	6.100,29
13/12/2016	1,1453%	168.389,82	1.928,57	1.096,50	1,1453%	209.944,03	2.404,49	6.031,41
13/1/2017	1,4234%	166.461,25	2.369,41	1.083,94	1,4234%	207.539,54	2.954,12	5.962,34
13/2/2017	1,1223%	164.091,84	1.841,60	1.068,51	1,1223%	204.585,42	2.296,06	5.877,47
13/3/2017	1,1451%	162.250,23	1.857,93	1.056,52	1,1451%	202.289,36	2.316,42	5.811,51
13/4/2017	1,1467%	160.392,31	1.839,22	1.044,42	1,1467%	199.972,94	2.293,09	5.744,96
13/5/2017	1,1701%	158.553,09	1.855,23	1.032,44	1,1701%	197.679,85	2.313,05	5.679,08
13/6/2017	0,9655%	156.697,86	1.512,92	1.020,36	0,9655%	195.366,80	1.886,27	5.612,63
13/7/2017	0,9808%	155.184,94	1.522,05	1.010,51	0,9808%	193.480,54	1.897,66	5.558,44
13/8/2017	0,9966%	153.662,89	1.531,40	1.000,60	0,9966%	191.582,88	1.909,31	5.503,92
13/9/2017	1,0128%	152.131,48	1.540,79	990,63	1,0128%	189.673,56	1.921,01	5.449,07
13/10/2017	1,0295%	150.590,70	1.550,33	980,59	1,0295%	187.752,55	1.932,91	5.393,88
13/11/2017	1,0428%	149.040,36	1.554,19	970,50	1,0428%	185.819,64	1.937,73	5.338,35
13/12/2017	1,0603%	147.486,17	1.563,80	960,38	1,0603%	183.881,91	1.949,70	5.282,68
13/1/2018	1,4548%	145.922,38	2.122,88	950,20	1,4548%	181.932,21	2.646,75	5.226,67
13/2/2018	1,1049%	143.799,50	1.588,84	936,37	1,1049%	179.285,46	1.980,93	5.150,63
13/3/2018	1,1243%	142.210,66	1.598,87	926,03	1,1243%	177.304,54	1.993,43	5.093,73
13/4/2018	1,1443%	140.611,78	1.609,02	915,62	1,1443%	175.311,10	2.006,08	5.036,46
13/5/2018	1,1648%	139.002,76	1.619,10	905,14	1,1648%	173.305,02	2.018,66	4.978,82
13/6/2018	1,1861%	137.383,66	1.629,51	894,59	1,1861%	171.286,36	2.031,63	4.920,83
13/7/2018	1,2040%	135.754,15	1.634,48	883,98	1,2040%	169.254,73	2.037,83	4.862,47
13/8/2018	1,2265%	134.119,67	1.644,98	873,34	1,2265%	167.216,90	2.050,92	4.803,92
13/9/2018	1,2357%	132.474,69	1.636,99	862,63	1,2357%	165.165,99	2.040,96	4.745,00
13/10/2018	1,2471%	130.837,70	1.631,68	851,97	1,2471%	163.125,03	2.034,33	4.686,37
13/11/2018	1,2474%	129.206,02	1.611,72	841,34	1,2474%	161.090,70	2.009,45	4.627,92
13/12/2018	1,2712%	127.594,31	1.621,98	830,85	1,2712%	159.081,26	2.022,24	4.570,19
13/1/2019	1,3614%	125.972,33	1.714,99	820,29	1,3614%	157.059,01	2.138,20	4.512,10

13/2/2019	1,2510%	124.257,34	1.554,46	809,12	1,2510%	154.920,81	1.938,06	4.450,67
13/3/2019	1,2581%	122.702,88	1.543,72	799,00	1,2581%	152.982,75	1.924,68	4.394,99
13/4/2019	1,1746%	121.159,16	1.423,14	788,95	1,1746%	151.058,08	1.774,33	4.339,70
13/5/2019	1,1956%	119.736,02	1.431,56	779,68	1,1956%	149.283,75	1.784,84	4.288,73
13/6/2019	1,2174%	118.304,46	1.440,24	770,36	1,2174%	147.498,91	1.795,65	4.237,45
13/7/2019	1,2398%	116.864,22	1.448,88	760,98	1,2398%	145.703,26	1.806,43	4.185,86
13/8/2019	1,2522%	115.415,34	1.445,23	751,54	1,2522%	143.896,83	1.801,88	4.133,97
13/9/2019	1,2758%	113.970,11	1.454,03	742,13	1,2758%	142.094,96	1.812,85	4.082,20
13/10/2019	1,2389%	112.516,08	1.393,96	732,67	1,2389%	140.282,11	1.737,96	4.030,12
13/11/2019	1,2615%	111.122,11	1.401,81	723,59	1,2615%	138.544,15	1.747,73	3.980,19
13/12/2019	1,2672%	109.720,31	1.390,38	714,46	1,2672%	136.796,42	1.733,48	3.929,98
13/1/2020	1,2896%	108.329,93	1.397,02	705,41	1,2896%	135.062,94	1.741,77	3.880,18
13/2/2020	1,2976%	106.932,91	1.387,56	696,31	1,2976%	133.321,16	1.729,98	3.830,14
13/3/2020	1,2657%	105.545,35	1.335,89	687,27	1,2657%	131.591,19	1.665,55	3.780,44
13/4/2020	1,2895%	104.209,46	1.343,78	678,58	1,2895%	129.925,64	1.675,39	3.732,59
13/5/2020	1,2857%	102.865,68	1.322,54	669,83	1,2857%	128.250,25	1.648,91	3.684,46
13/6/2020	1,3101%	101.543,14	1.330,32	661,21	1,3101%	126.601,33	1.658,60	3.637,09
13/7/2020	1,3354%	100.212,82	1.338,24	652,55	1,3354%	124.942,73	1.668,49	3.589,44
13/8/2020	1,3266%	98.874,58	1.311,67	643,84	1,3266%	123.274,24	1.635,36	3.541,51
13/9/2020	1,3302%	97.562,91	1.297,78	635,30	1,3302%	121.638,89	1.618,04	3.494,52
13/10/2020	1,2573%	96.265,13	1.210,34	626,85	1,2573%	120.020,85	1.509,02	3.448,04
13/11/2020	1,2180%	95.054,78	1.157,77	618,96	1,2180%	118.511,83	1.443,47	3.404,69
13/12/2020	1,1623%	93.897,02	1.091,37	611,42	1,1623%	117.068,35	1.360,69	3.363,22
13/1/2021	1,1420%	92.805,65	1.059,84	604,32	1,1420%	115.707,67	1.321,38	3.324,13
13/2/2021	1,1438%	91.745,81	1.049,39	597,42	1,1438%	114.386,28	1.308,35	3.286,17
13/3/2021	1,1645%	90.696,42	1.056,16	590,58	1,1645%	113.077,93	1.316,79	3.248,58
13/4/2021	1,1295%	89.640,26	1.012,49	583,71	1,1295%	111.761,14	1.262,34	3.210,75
13/5/2021	1,1497%	88.627,78	1.018,95	577,11	1,1497%	110.498,80	1.270,40	3.174,48
13/6/2021	1,1706%	87.608,82	1.025,55	570,48	1,1706%	109.228,40	1.278,63	3.137,99
13/7/2021	1,1921%	86.583,27	1.032,16	563,80	1,1921%	107.949,77	1.286,87	3.101,25
13/8/2021	1,2143%	85.551,11	1.038,85	557,08	1,2143%	106.662,90	1.295,21	3.064,28
13/9/2021	1,2373%	84.512,27	1.045,67	550,31	1,2373%	105.367,69	1.303,71	3.027,07
13/10/2021	1,2610%	83.466,60	1.052,51	543,51	1,2610%	104.063,98	1.312,25	2.989,62
13/11/2021	1,2855%	82.414,08	1.059,43	536,65	1,2855%	102.751,73	1.320,87	2.951,92
13/12/2021	1,3108%	81.354,65	1.066,40	529,75	1,3108%	101.430,86	1.329,56	2.913,97
13/1/2022	1,3585%	80.288,25	1.090,72	522,81	1,3585%	100.101,30	1.359,88	2.875,78
13/2/2022	1,3646%	79.197,54	1.080,73	515,71	1,3646%	98.741,42	1.347,43	2.836,71
13/3/2022	1,3926%	78.116,81	1.087,85	508,67	1,3926%	97.394,00	1.356,31	2.798,00
13/4/2022	1,4217%	77.028,95	1.095,12	501,59	1,4217%	96.037,69	1.365,37	2.759,04
13/5/2022	1,4519%	75.933,83	1.102,48	494,45	1,4519%	94.672,32	1.374,55	2.719,81
13/6/2022	1,4627%	74.831,35	1.094,56	487,28	1,4627%	93.297,77	1.364,67	2.680,32
13/7/2022	1,4945%	73.736,79	1.102,00	480,15	1,4945%	91.933,11	1.373,94	2.641,12
13/8/2022	1,5276%	72.634,80	1.109,57	472,97	1,5276%	90.559,17	1.383,38	2.601,65
13/9/2022	1,5620%	71.525,23	1.117,22	465,75	1,5620%	89.175,79	1.392,93	2.561,90
13/10/2022	1,5174%	70.408,00	1.068,37	458,47	1,5174%	87.782,86	1.332,02	2.521,89

13/11/2022	1,5405%	69.339,63	1.068,18	451,52	1,5405%	86.450,84	1.331,78	2.483,62
13/12/2022	1,5752%	68.271,45	1.075,41	444,56	1,5752%	85.119,07	1.340,80	2.445,36
13/1/2023	1,6371%	67.196,04	1.100,07	437,56	1,6371%	83.778,27	1.371,53	2.406,84
13/2/2023	1,6495%	66.095,98	1.090,25	430,39	1,6495%	82.406,74	1.359,30	2.367,44
13/3/2023	1,6886%	65.005,72	1.097,69	423,29	1,6886%	81.047,44	1.368,57	2.328,39
13/4/2023	1,7293%	63.908,04	1.105,16	416,15	1,7293%	79.678,87	1.377,89	2.289,07
13/5/2023	1,7718%	62.802,87	1.112,74	408,95	1,7718%	78.300,99	1.387,34	2.249,48
13/6/2023	1,7952%	61.690,13	1.107,46	401,70	1,7952%	76.913,65	1.380,75	2.209,63
13/7/2023	1,8406%	60.582,67	1.115,08	394,49	1,8406%	75.532,89	1.390,26	2.169,96
13/8/2023	1,8880%	59.467,59	1.122,75	387,23	1,8880%	74.142,64	1.399,81	2.130,02
13/9/2023	1,9377%	58.344,84	1.130,55	379,92	1,9377%	72.742,82	1.409,54	2.089,81
13/10/2023	1,9897%	57.214,29	1.138,39	372,56	1,9897%	71.333,29	1.419,32	2.049,31
13/11/2023	1,8712%	56.075,90	1.049,29	365,15	1,8712%	69.913,97	1.308,23	2.008,54
13/12/2023	1,8816%	55.026,61	1.035,38	358,31	1,8816%	68.605,74	1.290,89	1.970,95
13/1/2024	1,9625%	53.991,23	1.059,58	351,57	1,9625%	67.314,85	1.321,05	1.933,87
13/2/2024	1,9825%	52.931,65	1.049,37	344,67	1,9825%	65.993,80	1.308,33	1.895,91
13/3/2024	2,0362%	51.882,28	1.056,43	337,84	2,0362%	64.685,47	1.317,13	1.858,33
13/4/2024	2,0925%	50.825,85	1.063,53	330,96	2,0925%	63.368,34	1.325,98	1.820,49
13/5/2024	2,1516%	49.762,32	1.070,69	324,04	2,1516%	62.042,36	1.334,90	1.782,40
13/6/2024	2,2138%	48.691,63	1.077,94	317,06	2,2138%	60.707,46	1.343,94	1.744,05
13/7/2024	2,2793%	47.613,70	1.085,26	310,04	2,2793%	59.363,52	1.353,07	1.705,44
13/8/2024	2,3483%	46.528,44	1.092,63	302,98	2,3483%	58.010,44	1.362,26	1.666,56
13/9/2024	2,4212%	45.435,81	1.100,09	295,86	2,4212%	56.648,19	1.371,57	1.627,43
13/10/2024	2,4982%	44.335,72	1.107,59	288,70	2,4982%	55.276,62	1.380,92	1.588,02
13/11/2024	2,5799%	43.228,13	1.115,24	281,49	2,5799%	53.895,70	1.390,46	1.548,35
13/12/2024	2,6664%	42.112,88	1.122,90	274,22	2,6664%	52.505,24	1.400,00	1.508,41
13/1/2025	2,8007%	40.989,98	1.148,01	266,91	2,8007%	51.105,24	1.431,30	1.468,19
13/2/2025	2,8580%	39.841,98	1.138,68	259,44	2,8580%	49.673,94	1.419,68	1.427,07
13/3/2025	2,9626%	38.703,29	1.146,62	252,02	2,9626%	48.254,26	1.429,58	1.386,28
13/4/2025	3,0744%	37.556,67	1.154,64	244,56	3,0744%	46.824,68	1.439,58	1.345,21
13/5/2025	3,1733%	36.402,03	1.155,15	237,04	3,1733%	45.385,10	1.440,21	1.303,85
13/6/2025	3,3002%	35.246,88	1.163,22	229,52	3,3002%	43.944,89	1.450,27	1.262,48
13/7/2025	3,4369%	34.083,67	1.171,42	221,94	3,4369%	42.494,62	1.460,50	1.220,81
13/8/2025	3,5494%	32.912,24	1.168,19	214,31	3,5494%	41.034,13	1.456,47	1.178,86
13/9/2025	3,4790%	31.744,06	1.104,38	206,71	3,4790%	39.577,66	1.376,91	1.137,01
13/10/2025	3,1131%	30.639,68	953,84	199,52	3,1131%	38.200,75	1.189,23	1.097,46
13/11/2025	2,2164%	29.685,84	657,96	193,30	2,2164%	37.011,53	820,32	1.063,29
13/12/2025	1,8902%	29.027,88	548,68	189,02	1,8902%	36.191,20	684,09	1.039,73
13/1/2026	2,0026%	28.479,20	570,32	185,45	2,0026%	35.507,12	711,07	1.020,07
13/2/2026	1,9976%	27.908,87	557,51	181,73	1,9976%	34.796,05	695,09	999,64
13/3/2026	2,0543%	27.351,36	561,88	178,10	2,0543%	34.100,97	700,54	979,68
13/4/2026	2,1139%	26.789,48	566,30	174,44	2,1139%	33.400,43	706,05	959,55
13/5/2026	2,1766%	26.223,18	570,77	170,76	2,1766%	32.694,38	711,63	939,27
13/6/2026	2,2427%	25.652,41	575,31	167,04	2,2427%	31.982,75	717,28	918,82
13/7/2026	2,3123%	25.077,10	579,86	163,29	2,3123%	31.265,48	722,95	898,22

13/8/2026	2,3859%	24.497,24	584,48	159,52	2,3859%	30.542,52	728,71	877,45
13/9/2026	2,4636%	23.912,76	589,11	155,71	2,4636%	29.813,81	734,49	856,51
13/10/2026	2,5460%	23.323,65	593,82	151,88	2,5460%	29.079,32	740,36	835,41
13/11/2026	2,6334%	22.729,83	598,57	148,01	2,6334%	28.338,96	746,28	814,14
13/12/2026	2,7066%	22.131,26	599,00	144,11	2,7066%	27.592,68	746,82	792,70
13/1/2027	2,8849%	21.532,26	621,18	140,21	2,8849%	26.845,86	774,48	771,25
13/2/2027	2,9120%	20.911,07	608,93	136,17	2,9120%	26.071,38	759,20	749,00
13/3/2027	2,8931%	20.302,14	587,36	132,20	2,8931%	25.312,18	732,31	727,19
13/4/2027	2,8355%	19.714,78	559,01	128,38	2,8355%	24.579,87	696,96	706,15
13/5/2027	2,5379%	19.155,77	486,15	124,74	2,5379%	23.882,91	606,12	686,12
13/6/2027	2,6239%	18.669,61	489,87	121,57	2,6239%	23.276,79	610,76	668,71
13/7/2027	2,7153%	18.179,74	493,63	118,38	2,7153%	22.666,03	615,45	651,17
13/8/2027	2,8125%	17.686,11	497,42	115,17	2,8125%	22.050,58	620,17	633,48
13/9/2027	2,9161%	17.188,69	501,24	111,93	2,9161%	21.430,40	624,93	615,67
13/10/2027	3,0269%	16.687,45	505,11	108,66	3,0269%	20.805,47	629,76	597,71
13/11/2027	3,1456%	16.182,33	509,03	105,37	3,1456%	20.175,71	634,65	579,62
13/12/2027	3,1603%	15.673,30	495,32	102,06	3,1603%	19.541,06	617,56	561,39
13/1/2028	3,4027%	15.177,98	516,46	98,83	3,4027%	18.923,51	643,91	543,65
13/2/2028	3,4317%	14.661,52	503,14	95,47	3,4317%	18.279,60	627,30	525,15
13/3/2028	3,5311%	14.158,38	499,95	92,19	3,5311%	17.652,30	623,32	507,13
13/4/2028	3,1059%	13.658,43	424,22	88,94	3,1059%	17.028,98	528,90	489,22
13/5/2028	3,2289%	13.234,21	427,32	86,18	3,2289%	16.500,07	532,77	474,03
13/6/2028	3,3610%	12.806,90	430,44	83,39	3,3610%	15.967,30	536,66	458,72
13/7/2028	3,5034%	12.376,46	433,60	80,59	3,5034%	15.430,64	540,60	443,30
13/8/2028	3,6572%	11.942,86	436,77	77,77	3,6572%	14.890,04	544,56	427,77
13/9/2028	3,7683%	11.506,08	433,58	74,92	3,7683%	14.345,49	540,58	412,13
13/10/2028	3,9452%	11.072,50	436,83	72,10	3,9452%	13.804,91	544,63	396,60
13/11/2028	4,1382%	10.635,67	440,13	69,26	4,1382%	13.260,27	548,74	380,95
13/12/2028	4,3493%	10.195,54	443,43	66,39	4,3493%	12.711,54	552,86	365,19
13/1/2029	4,7593%	9.752,11	464,13	63,50	4,7593%	12.158,67	578,67	349,30
13/2/2029	4,8488%	9.287,98	450,36	60,48	4,8488%	11.580,01	561,49	332,68
13/3/2029	5,1346%	8.837,62	453,78	57,55	5,1346%	11.018,52	565,76	316,55
13/4/2029	5,4537%	8.383,84	457,23	54,59	5,4537%	10.452,76	570,06	300,29
13/5/2029	5,8118%	7.926,61	460,68	51,62	5,8118%	9.882,70	574,36	283,92
13/6/2029	5,8424%	7.465,94	436,19	48,62	5,8424%	9.308,33	543,83	267,42
13/7/2029	6,2516%	7.029,75	439,47	45,78	6,2516%	8.764,50	547,92	251,79
13/8/2029	6,7187%	6.590,27	442,78	42,91	6,7187%	8.216,58	552,05	236,05
13/9/2029	7,2571%	6.147,49	446,13	40,03	7,2571%	7.664,53	556,22	220,19
13/10/2029	7,2367%	5.701,36	412,59	37,13	7,2367%	7.108,31	514,41	204,21
13/11/2029	7,8588%	5.288,77	415,63	34,44	7,8588%	6.593,90	518,20	189,43
13/12/2029	8,5922%	4.873,14	418,71	31,73	8,5922%	6.075,70	522,04	174,55
13/1/2030	9,8589%	4.454,43	439,16	29,01	9,8589%	5.553,67	547,53	159,55
13/2/2030	10,5878%	4.015,27	425,13	26,15	10,5878%	5.006,14	530,04	143,82
13/3/2030	11,9298%	3.590,14	428,30	23,38	11,9298%	4.476,10	533,99	128,59
13/4/2030	13,6470%	3.161,85	431,50	20,59	13,6470%	3.942,11	537,98	113,25

13/5/2030	15,5977%	2.730,35	425,87	17,78	15,5977%	3.404,13	530,97	97,80
13/6/2030	18,6180%	2.304,48	429,05	15,01	18,6180%	2.873,16	534,93	82,54
13/7/2030	23,0498%	1.875,43	432,28	12,21	23,0498%	2.338,24	538,96	67,17
13/8/2030	29,9587%	1.443,15	432,35	9,40	29,9587%	1.799,28	539,04	51,69
13/9/2030	43,0879%	1.010,80	435,53	6,58	43,0879%	1.260,24	543,01	36,20
13/10/2030	71,7302%	575,27	412,64	3,75	71,7302%	717,23	514,47	20,61
13/11/2030	86,3195%	162,63	140,38	1,06	86,3195%	202,76	175,02	5,82
13/12/2030	100,0000%	22,25	22,25	0,14	100,0000%	27,74	27,74	0,80

Fundo de Liquidez: Todos os recebimentos das parcelas dos Créditos Imobiliários de determinado mês, serão direcionados para pagamento da remuneração dos CRIs do mês seguinte. Este mecanismo permite o recebimento de 100% dos valores distribuídos ao longo do mês, uma vez que os Contratos Imobiliários possuem datas de vencimentos distintas. Inicialmente, este fundo será composto pelo primeiro mês de carência no pagamento dos CRIs, devendo ser recomposto pelos pagamentos mensais dos Devedores nos meses subsequentes até a liquidação total dos CRIs. Os recursos integrantes deste Fundo deverão ser aplicados em títulos públicos e/ou privados de baixo risco de crédito.

Fundo de Reserva: O Fundo de Reserva será composto dos recursos que seriam destinados para pagamento dos CRIs Júnior e será formado, mês a mês, durante o período de carência de 7 (sete) meses dos pagamentos das parcelas dos CRIs Júnior, após o primeiro mês de carência destinado ao Fundo de Liquidez. Os recursos depositados no Fundo de Reserva serão utilizados para cobrir eventuais insuficiências previstas nas formas de Seqüências de Pagamento Pro Rata ou Pagamento Seqüencial e para cobrir eventuais insuficiências no Fundo de Despesa.

Os recursos mantidos neste fundo poderão ser aplicados pela Securitizadora em títulos públicos ou privados de baixo risco e com liquidez imediata.

Fundo de Despesa: O Fundo de Despesa será formado mensalmente por recursos originados da diferença entre os valores recebidos dos Créditos Imobiliários e os pagamentos de juros e principais dos CRIs.

Os recursos integrantes deste Fundo deverão ser aplicados em títulos públicos e/ou privados de baixo risco de crédito. Sobre os recursos mantidos no Patrimônio Separado poderão ser deduzidas as seguintes despesas:

- (a) pagamentos de quaisquer impostos, taxas, contribuições, fiscais ou para-fiscais, ou quaisquer outros tributos e despesas que venham a ser imputados por lei ou regulamentação pertinente ao Patrimônio Separado;
- (b) despesas com a contratação de entidades e empresas envolvidas na emissão dos CRIs, tais como: Securitizadora, Cetip, Banco Escriturador, Agente Fiduciário e Agência de Rating;
- (c) Pagamento das despesas administrativas da Securitizadora tais como: despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firma; cópias de documentos, impressão, expedição, publicação de relatórios, informações periódicas; correspondências, emolumentos, despesas havidas com a contratação de empresas especializadas em cobrança; honorários advocatícios, custos e despesas processuais incorridas na defesa da operação de Securitização, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação; incluindo ainda a remuneração e despesas relacionadas direta ou indiretamente com o exercício do direito de voto a ser exercido pela Securitizadora ou por seus representantes em Assembleias Gerais relacionadas à emissão em questão.

As sobras de recursos no Fundo de Despesa somente poderão ser resgatadas pela Securitizadora após o pagamento integral das obrigações mensais relativas ao Patrimônio Separado.

A forma de cálculo da remuneração das empresas envolvidas na Operação consta na página 23 deste Prospecto.

Cronologia de Pagamentos das Obrigações do Patrimônio Separado: Os CRIs serão pagos mensalmente, todo dia 13 (treze) de cada mês ou no dia útil imediatamente subsequente, através dos sistemas de liquidação da Cetip. Os pagamentos serão realizados de acordo com o fluxo de caixa e prioridade nos pagamentos descritos adiante, em relação ao balanço original da emissão, que corresponde à soma dos valores e direitos integrantes do Patrimônio Separado no momento de sua instituição pela Securitizadora, na medida da disponibilidade de caixa do Patrimônio Separado em razão dos pagamentos efetuados pelo Devedor.

Seqüência de Pagamento das Obrigações Relativas ao Patrimônio Separado: Mensalmente, a prioridade nos pagamentos obedecerá à seguinte ordem:

- 1º Pagamento das despesas e comissões, previstas no Fundo de Despesa;
- 2º Pagamento dos juros referentes aos CRIs Sênior vencidos no respectivo mês do pagamento;
- 3º Pagamento do principal dos CRIs Sênior, relativo ao respectivo mês de pagamento;
- 4º Pagamento aos CRIs Sênior de eventual amortização extraordinária na proporção de subordinação definida na cláusula 4.1 do Termo;
- 5º Pagamento dos juros, referentes aos CRIs Júnior, vencidos no respectivo mês do pagamento;
- 6º Pagamento do principal dos CRIs Júnior relativo ao respectivo mês de pagamento;
- 7º Pagamento aos CRIs Júnior de eventual amortização extraordinária na proporção de subordinação definida na cláusula 4.1 do Termo;

Antecipação de Pagamento dos CRIs Sênior: Na hipótese de verificação de qualquer um dos eventos a seguir listados, o pagamento das obrigações relativas ao Patrimônio Separado deixará de ser efetuado na Sequência de Pagamentos das Obrigações Relativas ao Patrimônio Separado e passará a ser efetuado da seguinte forma:

(i) falência, procedimento de recuperação judicial e insolvência da Securitizadora;

(ii) não pagamento das despesas, juros e principal dos CRIs Sênior, em até 15 (quinze) dias do seu vencimento, se houver disponibilidade de caixa;

(iii) na ocorrência de eventos de inadimplência da carteira conforme os Critérios para Apuração do Índice de Inadimplência na Carteira;

(iv) inadimplência no pagamento das obrigações referentes às despesas, juros e principal dos CRIs Júnior, desde que os pagamentos referentes aos CRIs Sênior tenham sido integralmente efetuados;

(v) atrasos superiores a 60 (sessenta) dias nos pagamentos das obrigações relativas à emissão;

(vi) não cumprimento das obrigações relativas a esta operação de Securitização, não sanados no prazo de 10 (dez) dias úteis;

(vii) declarações falsas da Securitizadora nos termos do Termo ou dos demais documentos da operação de Securitização.

(viii) quando o saldo devedor da Série Sênior corresponder à 10% (dez por cento) do total de ativos da série, ambos devidamente corrigidos conforme o Termo.

Critérios para apuração do índice de Inadimplência na Carteira: A ocorrência dos seguintes eventos levará à alteração da forma de pagamento dos CRIs, passando-se à Antecipação de Pagamento dos CRIs Sênior (Pagamento Sequencial).

$$R = \frac{NI_n}{NI_0}$$

NI_n = somatório dos saldos devedores dos Créditos Imobiliários inadimplentes caracterizados em “Critério de inadimplência 1” ou “Critério de inadimplência 2”;

Nlo = Valor de emissão devidamente atualizado pelo índice de correção IGP-M desde a emissão até a data de apuração dos valores.

Desta forma, altera-se a forma do pagamento de “Pro Rata” para Seqüencial, caso o resultado da divisão entre Nln e Nlo (“R”) seja superior a 70% (setenta por cento) do percentual do CRI Júnior ou a 7% (sete por cento) do valor total da Emissão.

Critério de inadimplência 1: Para fins do cálculo acima, consideram-se Saldos Devedores dos Créditos Imobiliários inadimplentes aqueles apurados através da somatória das prestações vincendas, expurgados os juros e acrescido das parcelas vencidas e não pagas, quando observadas as seguintes características: (i) total das parcelas em atraso igual ou superior a 3 (três) e (ii) parcela mais antiga em atraso superior a 180 dias. Nesta hipótese o pagamento poderá retornar para a seqüência “Pro-rata” quando o índice apurado (R) voltar a ser inferior aos 7% (sete por cento) do valor total da Emissão ou aos 70% (setenta por cento) do percentual do CRI Júnior (parâmetros máximos).

Critério de inadimplência 2: Consideram-se Saldos Devedores dos Créditos Imobiliários inadimplentes, aqueles apurados através da somatória das prestações vincendas, expurgados os juros, acrescidos das parcelas vencidas e não pagas, quando observadas as seguintes características: (i) total das parcelas em atraso igual ou superior a 6 (seis) e (ii) primeira parcela de cada um dos Créditos Imobiliários inadimplentes com atraso superior a 360 (trezentos e sessenta) dias. Nesta hipótese o pagamento não poderá retornar para seqüência “Pro-rata” mesmo quando o índice apurado (R) voltar a ser inferior aos 7% (sete por cento) do valor total da Emissão ou aos 70% (setenta por cento) do percentual do CRI Júnior (parâmetros máximos).

Pagamento Seqüencial das Obrigações Relativas ao Patrimônio Separado:

A partir do momento que o pagamento das obrigações relativas ao Patrimônio Separado passa a ser Seqüencial, os CRIs Júnior terão seus pagamentos suspensos e seus juros incorporados, mensalmente, ao Saldo devedor durante todo o período. Mensalmente, o fluxo de caixa e prioridade nos pagamentos na forma Seqüencial, obedecerão a seguinte ordem:

- 1º Pagamento das despesas e comissões, previstas no Fundo de Despesa;
- 2º Pagamento integral dos juros referentes ao CRI Sênior, vincendos, no respectivo mês do pagamento;
- 3º Pagamento do principal dos CRIs Sênior, com os recursos remanescentes recebidos mensalmente;
- 4º Pagamento aos CRIs Sênior de eventual Amortização Extraordinária, conforme descrita abaixo;
- 5º Após a liquidação total dos CRIs Sênior, pagamento integral dos juros referentes aos CRIs Júnior, vincendos, no respectivo mês do pagamento;
- 6º Após a liquidação total dos CRIs Sênior, pagamento mensal do principal remanescente dos CRIs Júnior;

Amortização Extraordinária:

A Securitizadora promoverá a Amortização Antecipada, total ou parcial, dos CRIs vinculados ao Termo nas seguintes hipóteses: (i) caso algum Devedor resolva pagar antecipadamente a sua dívida, (ii) nos casos em que ocorrer a venda de imóveis retomados, (iii) caso algum dos créditos aqui vinculados, representados por CCIs, apresentem impossibilidade temporária ou definitiva de seu registro nos termos da Lei 10.931/2004, e (iv) no caso de recebimento de indenizações relacionadas a sinistro ou decorrentes de desapropriação dos imóveis. No caso de amortização antecipada parcial, a Securitizadora informará à Cetip, via sistema o valor da Amortização Extraordinária dos CRIs, que contemple a amortização antecipada ocorrida, em até 1 (um) dia útil antes do próximo evento de amortização, inclusive o valor da Amortização Extraordinária deverá ser anuído pelo Agente Fiduciário via sistema, à Cetip.

Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:

O Agente Fiduciário poderá assumir a administração do Patrimônio Separado, na ocorrência de qualquer dos eventos listados abaixo:

- Descumprimento pela Securitizadora de toda e qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo, não sanada em 60 (sessenta) dias, contados de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário, exceto por aquelas obrigações para as quais esteja previsto um prazo específico no Termo, hipótese em que tal prazo prevalecerá;
- Decretação de falência, recuperação judicial, dissolução ou liquidação da Securitizadora;

- Não pagamento das obrigações, juros e remuneração dos CRIs, havendo disponibilidade na conta corrente da Emissão, conforme previsto no Termo.

Resgate Antecipado: À Securitizadora é permitido a qualquer momento, promover o resgate antecipado dos CRIs, vinculados ao Termo, desde que: (i) seja respeitada a subordinação entre os CRIs; (ii) desde que expressamente aprovado pelos Investidores em Assembleia Geral dos titulares dos CRIs convocada especialmente para este fim, e respeitado aviso prévio ao Agente Fiduciário com antecedência de 30 (trinta) dias, e (iii) alcance indistintamente, todos os CRIs, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento.

Resgate Antecipado Obrigatório: A Securitizadora deverá promover, independentemente da anuência dos detentores dos CRIs, o resgate antecipado dos CRIs, no caso do indeferimento do registro ou do seu cancelamento pela CVM, na forma do artigo 11 da Instrução CVM 414/2004.

Desdobramento dos CRIs: Nos termos do art. 16 da Instrução CVM nº 414/2004, alterada pela Instrução CVM nº 443/2006, poderá a Securitizadora, depois de decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da distribuição, propor o desdobramento dos CRIs em valor nominal inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), desde que atendidas as seguintes condições:

- que a Securitizadora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM;
- que não tenha ocorrido o inadimplemento financeiro perante os Investidores;
- que o desdobramento seja aprovado em Assembleia Geral por maioria simples dos detentores dos CRIs em circulação. Para efeito, conforme disposto no §1º do referido artigo, são considerados CRIs em circulação todos aqueles subscritos, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela própria Securitizadora e os de titularidade de empresas por ela controlada;
- que a presente emissão seja objeto de atualização do relatório de classificação de risco pela Agência de *Rating*, a cada período de 3 (três) meses, caso ocorra o desdobramento, e;
- que na forma do §2º do art. 16 e do inciso III do §1º do art. 5º da Instrução 414/04, sejam arquivadas na CVM as demonstrações financeiras do devedor e coobrigados, caso estes ainda sejam responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários.

Forma de Subscrição e Integralização: Os CRIs poderão ser subscritos após a concessão, pela CVM, do registro provisório de distribuição pública.

O preço de Integralização dos CRIs será pago à vista, em moeda nacional, no ato da Integralização. Os recursos relativos à Integralização dos CRIs deverão ser colocados pelos Investidores à disposição da Emissora, até as 15 horas da data da liquidação financeira, exclusivamente via Sistema de Transferência de Recursos - STR, operacionalizados pela Cetip, para a conta-corrente de titularidade da Emissora, servindo o comprovante de transferência como recibo de quitação. Os recursos liquidados financeiramente após as 15 horas serão transferidos para a Emissora no dia útil seguinte sem qualquer ônus.

Valor de Subscrição: O valor de subscrição deverá ser calculado da forma abaixo:

$$PS = \sum_{n=1}^n \left(\frac{PMT_n}{\left[\left(1 + I \right)^{\frac{1}{12}} \right]^{N^{\circ} Meses + \frac{dcp}{dct}}} \right)$$

PS = Preço de Subscrição de cada CRI, calculado na data de subscrição;
 I = Taxa de juros na forma percentual ao ano
 n = Número de parcelas de pagamento a vencer de remuneração e principal;
 Nº de meses = Número de meses inteiros compreendidos entre a data de subscrição e a data de vencimento da parcela "n" a vencer de remuneração e principal;

PMTn = Valor do Pagamento da parcela “n” a vencer de remuneração e principal
dcp = Número de dias corridos entre a data de subscrição e a data de aniversário imediatamente posterior à data de subscrição;
dct = Número de dias corridos existentes entre a data de aniversário imediatamente anterior à data de subscrição, ou data de emissão, e a data de aniversário imediatamente posterior à data de subscrição;

Para todos os efeitos considera-se data de aniversário o dia 20 (vinte) de cada mês.

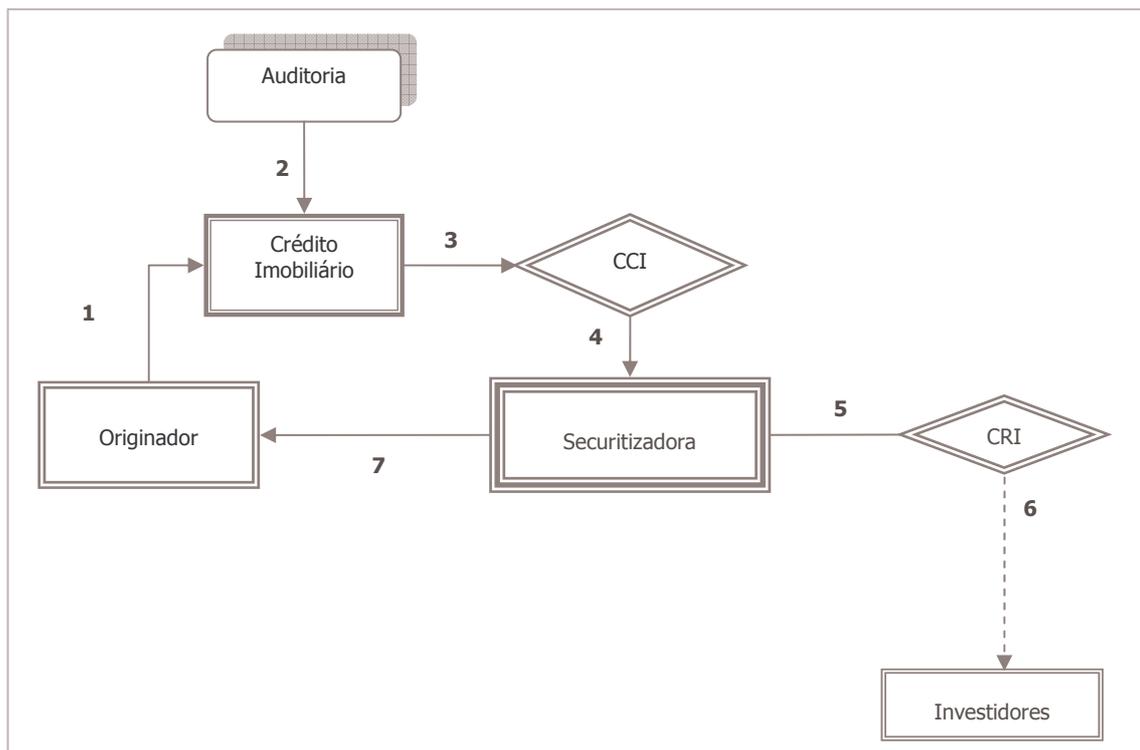
Distribuição dos CRIs:	A distribuição dos CRIs ocorrerá sem intermediação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.
Procedimento de Distribuição e Colocação dos CRIs:	O registro provisório será automaticamente cancelado, independentemente de notificação pela CVM, caso o registro definitivo não seja requerido até o 30º dia do mês subsequente ao da concessão do registro provisório, o que provocará a suspensão da negociação dos CRIs e a necessidade de seu resgate imediato, pelo valor unitário atualizado, independentemente da anuência dos detentores dos CRIs.
Boletins de Subscrição:	<p>A aquisição dos CRIs será formalizada mediante a assinatura do Boletim de Subscrição de CRI de emissão da Emissora, cujo modelo encontra-se no Anexo VII e estará sujeita aos termos e condições da Oferta e aqueles previstos no respectivo Boletim de Subscrição.</p> <p>O Investidor deverá assinar o Boletim individual de Subscrição que será autenticado pela Emissora e indicará, se for o caso, seu representante responsável e seu respectivo endereço de correio eletrônico para o recebimento das comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário ou pela Emissora nos termos do Termo de Securitização.</p>
Público-Alvo da Oferta:	A Oferta primária tem como público alvo investidores qualificados (conforme definido no artigo 109 da Instrução CVM nº 409/03). No caso de negociação no mercado secundário, o público alvo poderá incluir investidores não qualificados, desde que obedecidas às regras da Instrução CVM 400/04 que trata do desdobramento dos CRI de maneira que o valor nominal unitário passe a ser inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).
Assembleia dos Titulares dos CRIs:	<p>Quorum para Convocação: A Assembleia Geral dos Titulares de CRIs poderá ser convocada: (i) pelo Agente Fiduciário; (ii) pela Securitizadora; (iii) por titulares dos CRIs que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRIs em Circulação, ou; (iv) pela CVM.</p> <p>Quorum para Instalação: A Assembleia Geral dos Titulares de CRIs se instalará, em primeira convocação, com a presença de titulares de CRIs que representem, no mínimo, 2/3 do valor global dos CRIs em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer quorum.</p> <p>Quorum para Deliberação: As matérias submetidas à deliberação dos titulares dos CRIs serão aprovadas pelos votos representando, pelo menos, 50% mais um dos CRIs em Circulação, salvo na hipótese de desdobramento dos CRIs quando o quorum será de maioria simples dos titulares dos CRIs presentes em assembleia geral convocada para este fim.</p>
Inadequação do Investimento:	O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de CRI no mercado secundário brasileiro é restrita, e/ou; (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário.
Destinação dos Recursos:	Os recursos líquidos obtidos pela Securitizadora por meio desta Emissão serão destinados à recomposição do patrimônio da Securitizadora diminuído em razão da aquisição das CCLs.
Comunicação de Ato e/ou Fato Relevante	A comunicação de atos e/ou fato de interesse dos investidores será feita através de publicação no jornal “O Dia” em circulação no Estado de São Paulo ou no website da Securitizadora (www.bfre.com.br/braziliansecurities/), podendo a Securitizadora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e aos detentores dos CRIs, alterar referido veículo, através de aditamento ao Termo.
Informações Adicionais	Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Securitizadora e sobre a Emissão poderão ser obtidas junto à Emissora e a CVM.

2.2. Informações Relativas à Oferta

2.2.1. Características da Operação

A Securitizadora adquire dos Originadores os Créditos Imobiliários que se enquadram nos Critérios de Elegibilidade estabelecidos, para que o risco sobre os créditos seja minimizado. Após a aquisição de uma quantidade de créditos, de no mínimo R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), que viabilize economicamente a emissão, a Securitizadora emite os CRIs e os coloca no mercado. Com estes recursos ela se reembolsa, ou dependendo da negociação ela efetua o pagamento da cessão dos créditos.

2.2.2. Resumo da Operação



1. O(s) Originador(es) possui(em) Créditos Imobiliários, originados de Contratos Imobiliários.
2. A(s) Empresa(s) de Auditoria realizou(aram) a auditoria dos Créditos Imobiliários.
3. O(s) Originador(es) emite(m) CCI(s) com lastro nos Créditos Imobiliários escolhidos pela Securitizadora.
4. O(s) Originador(es) cede(m) as CCI(s) para a Securitizadora.
5. A Securitizadora emite CRI(s) com lastro na(s) CCI(s) cedida(s) pelo(s) Originador(es).
6. A Securitizadora distribui os CRIs no mercado,.
7. O(s) Investidor(es) subscreve(m) e integraliza(m) o(s) CRI(s).

2.2.3. Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRIs

São de responsabilidade dos titulares dos CRIs:

- (i) Eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRIs;
- (ii) Pagamento dos impostos que eventualmente venham a incidir sobre a distribuição de seus rendimentos, conforme a regulamentação em vigor, e;
- (iii) Todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas. No caso de destituição da Securitizadora nos termos previstos no Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos titulares dos CRIs deverão ser previamente aprovadas em Assembleia dos Titulares dos CRIs e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção dos CRIs detidos, na data da respectiva aprovação.

Em razão do disposto no item (iii) acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRIs à Securitizadora, na defesa de seus interesses incluem:

- a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;
- b) custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executarem os créditos representados pelas CCI's;
- c) despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Securitizadora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ele contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos representados pelas CCI's;
- d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora;
- e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

2.2.4. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores

Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos produzidos pelos CRIs é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% a 22,5%, dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% para a aplicação com prazo de até 180 dias; 20% para a aplicação com prazo de 181 dias até 360 dias; 17,5% para a aplicação com prazo de 361 a 720 dias; e 15% para a aplicação com prazo de mais de 720 dias (art. 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e art. 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (art. 3º, II, da Lei nº 11.033/04).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (art. 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (art. 71 da Lei nº 8.981/95, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (art. 76, I, da Lei nº 8.981/95). Em alguns casos o montante de IRRF eventualmente não utilizado na declaração formará saldo negativo de imposto de renda passível de restituição ou compensação com tributos de períodos subseqüentes administrados pela Secretaria da Receita Federal (artigos 2º, §4º, III e 6º, §1º, II, da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996).

As carteiras dos fundos de investimento (exceto fundos de investimento imobiliário) estão isentas do imposto de renda (art. 28, §10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (art. 77, I, da Lei nº 8.981/95, na redação da Lei nº 9.065/95 e art. 5º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (art. 78 da Lei nº 8.981/95). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000). Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à

incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (art. 81 da Lei nº 8.981/95, art. 11 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, art. 16 da Medida Provisória nº 2.189-49, de 23 de agosto de 2001).

Com relação aos investimentos estrangeiros, estes ficam isentos do imposto de renda os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (art. 81, §§ 1º e 2º, “b”, da Lei nº 8.981/95). Outros rendimentos auferidos pelo investidor estrangeiro, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10%, em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15%, nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (art. 81 da Lei nº 8.981/95 e art. 11 da Lei nº 9.249/95).

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros oriundos de país ou jurisdição que não tribute a renda ou que a tribute a alíquota efetiva máxima inferior a 20%, hipótese em que o investidor externo sujeitar-se-á às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (art. 29, §1º, da Medida Provisória 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, art. 16, §2º, da Medida Provisória nº 2.189-49/01, art. 24 da Lei nº 9.430/96 e art. 8º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999). Haverá também incidência do IRPF à alíquota de 0,005%, como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (art. 78 da Lei nº 8.981/95 c/c art. 2º, “caput” e §1º, da Lei nº 11.033/04 e art. 10, §3º, I, “b”, da Instrução Normativa nº 487, de 30 de dezembro de 2004, do Secretário da Receita Federal). A Secretaria da Receita Federal divulga lista exaustiva dos referidos países e jurisdições, atualmente constantes da Instrução Normativa nº 188, de 6 de agosto de 2002.

Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio. Sendo que na entrada de recursos será cobrada uma alíquota de 2% (dois por cento) e para a saída será cobrada a alíquota de 0% (zero por cento), conforme os incisos XXI e XXII do Decreto nº 6.983 de 19 de outubro de 2009, o qual alterou o Decreto nº 6.306 de 14 de dezembro de 2007.

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (art. 6º do Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e art. 65, §8º, da Lei nº 8.981/95). As normas editadas pela Cetip contêm regras procedimentais relativas à retenção e recolhimento do IRRF em se tratando de operações com CRI registrados para negociação no Sistema Nacional de Ativos (SNA), administrado e operacionalizado pela Cetip.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento ou crédito dos rendimentos aos investidores, ou da alienação do papel (art. 65, §7º, da Lei nº 8.981/95), e o recolhimento do IRRF deve ser realizado (i) na data da ocorrência do fato gerador, nos casos de rendimentos atribuídos a residentes ou domiciliados no exterior e de pagamentos a beneficiários não identificados; (ii) até o terceiro dia útil subsequente ao decêndio de ocorrência dos fatos geradores, nos casos de aplicações financeiras (art. 70, I, “b”, 1, da Lei nº. 11.196, de 21 de novembro de 2005).

Contribuições para os Programas de Integração Social – “PIS” e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido o total das receitas por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil. O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo permanente (arts. 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e art. 1º das Leis nºs 10.637, de 30 de dezembro de 2002 e 10.833, de 29 de dezembro de 2003 e alterações subsequentes).

A remuneração conferida a título de pagamento de juros aos investidores pessoa jurídica constitui receita financeira, estando, portanto, sujeita à alíquota zero de PIS e COFINS, em se tratando de pessoas jurídicas não-financeiras sujeitas ao regime não-cumulativo de apuração de tais contribuições (Decreto nº 5.442, de 9 de maio de 2005). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há incidência dos referidos tributos. Já as instituições do sistema financeiro sujeitam-se ao PIS e COFINS sob regime próprio, à alíquota total de 4,65% sobre a receita bruta subtraída dos custos de captação (Lei 9.701, de 17 de novembro de 1998, art. 1º da Medida Provisória nº 2.158-35/01 e art. 18 da Lei nº 10.684, de 30 de maio de 2003).

O pagamento das contribuições para o PIS e COFINS deve ser efetuado até o último dia útil da primeira quinzena do mês subsequente ao de ocorrência dos fatos geradores (auferimento das referidas receitas) pelo investidor pessoa jurídica (art. 18 da Medida Provisória nº 2.158-35/01).

2.2.5. Liquidação

A liquidação financeira da Oferta perante a Securitizadora (a “Liquidação Financeira”), com a respectiva prestação de contas e pagamentos, será feita conforme procedimentos operacionais de liquidação da Cetip.

O preço de integralização dos CRIs deverá ser pago à vista, em moeda corrente nacional, no ato da integralização. Os recursos relativos à integralização deverão ser colocados pelos Investidores Qualificados à disposição da Emissora até às 15 horas da data da Liquidação Financeira, exclusivamente via Sistema de Transferência de Recursos - STR operacionalizado pela Cetip, para a conta corrente da emissão, de titularidade da Emissora, servindo o comprovante de transferência como recibo da quitação. Os recursos liquidados financeiramente após as 15 horas serão transferidos para a Emissora no dia seguinte sem qualquer ônus.

A Liquidação Financeira dar-se-á, pela Securitizadora, por meio de crédito do valor total obtido com a colocação dos CRIs em conta bancária de titularidade da Securitizadora.

2.2.6. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação de Oferta

A Securitizadora pode requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição ou que o fundamentem, que resulte em um aumento relevante dos riscos por ela assumidos e inerentes à própria Oferta. Nesta hipótese, os investidores que já tiverem aderido à oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio. Adicionalmente, a Securitizadora pode modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os investidores, conforme disposto no parágrafo 3º do artigo 25 da Instrução CVM nº 400/03. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado por até 90 dias, contados da aprovação do pedido de modificação.

A revogação da Oferta ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio do mesmo jornal informado no Termo, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03 (“Comunicação de Retificação”), ou através de correspondência, se os CRIs estiverem concentrados em até cinco investidores. Após a comunicação de Retificação, a Securitizadora só aceitará ordens daqueles investidores que estejam cientes dos termos da Comunicação de Retificação. Os investidores que já tiverem aderido à Oferta serão considerados cientes dos termos da Comunicação de Retificação quando, passados cinco Dias Úteis de sua publicação, não revogarem expressamente suas ordens. Nesta hipótese, a Securitizadora presumirá que os investidores pretendem manter a declaração de aceitação.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRIs, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM nº 400/03.

2.2.7. Custos da Distribuição

Os principais custos estimados de distribuição da Oferta são:

Descrição	%	Valores Estimados (R\$)
Custo Unitário de distribuição	-	R\$ 186
Custo Total e Percentual de Distribuição	0,06%	R\$ 8.166
- Despesas decorrentes do registro	0,05%	R\$ 6.816
- Outros custos relacionados ¹	0,01%	R\$ 1.350
- Comissão de colocação	0,00%	R\$ 0
- Outras Comissões	Não há	Não há

¹ Refere-se à despesa com publicações legais.

2.2.8. Forma de Cálculo da Remuneração dos Prestadores de Serviços da Presente Oferta.

As despesas² relacionadas à remuneração dos prestadores de serviços são pagas através do Fundo de Despesa e, portanto integram os custos da presente emissão. A forma de cálculo destas despesas é a seguinte:

Despesa	Na Emissão	Durante o prazo de Emissão
1 Registro do CRI escritural	0,002% s/ valor da emissão	Não há
2 Agente Fiduciário ³	R\$ 4.529,70	R\$ 4.529,70 /semestre
3 Despesas Administrativas	Não há	R\$ 1.011,00/mês
4 Custódia e Registro da CCI	0,00932% do valor da CCI registrada na CETIP + R\$ 370,00 por CCI custodiada	Não há
5 Escriturador dos CRIs	R\$ 0,00	R\$ 0,00/mês
6 Securitizadora	R\$ 250,00	R\$ 250,00/mês

2.2.9. Cronograma estimativo da Oferta

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Etapa	Data Prevista
Disponibilização do Prospecto Preliminar	22/12/2010
Registro da Oferta (Registro Provisório)	29/12/2010
Pedido de Registro Definitivo	25/01/2011
Previsão do Registro Definitivo	26/04/2011
Publicação do Anúncio de Distribuição e Encerramento	26/10/2011

2.2.10. Informações Complementares

A Securitizadora mantém registro de companhia aberta devidamente atualizado junto à CVM.

Exercícios referente aos anos de 2008 e 2009 e 2010 foram auditados pela:

Moore Stephens do Brasil S.A
Auditor: Carlos Atushi Nakamuta
Rua La Place, nº 96 – 10º andar - Brooklin
CEP: 04.622-000 - São Paulo - SP
Telefone: (11) 5561-2230
Fax: (11) 5511-6007
www.msbrasil.com.br

² Valores utilizados pela Securitizadora, no momento da emissão do CRI para cálculo da viabilidade da operação. Estes valores poderão ser alterados dependendo do contrato estabelecido com os Prestadores de Serviço e alteração na Tabela de Preços praticados. Quanto à remuneração devida às empresas que realizaram a auditoria dos créditos e a administração dos mesmos, bem como as despesas relativas aos seguros MIP e DFI e a avaliação dos imóveis, não são despesas do Fundo de Despesa, uma vez que estas são arcadas diretamente pelo Originador ou pelos Devedores dos Créditos Imobiliários, não representando, portanto, custos para a Emissão. Segundo a tabela de preço utilizada pela Securitizadora o custo do seguro MIP é 0,01% (zero vírgula zero um por cento) ao mês sobre o saldo devedor, e o DFI equivalente a 0,026% (zero vírgula zero vinte e seis por cento) sobre o valor de avaliação do imóvel. O preço de avaliação de imóvel é em torno de R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais), já o valor total da remuneração da empresa de cobrança estimamos que seja em torno de R\$ 276.666,42. Para esta emissão a remuneração paga às empresas de auditoria foi paga diretamente pelos Originadores.

³ Valor da remuneração do Agente Fiduciário, em novembro de 2010, desconsiderado-se impostos e taxas fiscais incidentes sobre a remuneração. A despesa com escrituração não é cobrada dentro das emissões, motivo este que consideramos zero.

2.2.11. Exemplos do Prospecto

Os investidores e potenciais investidores interessados poderão obter exemplares deste Prospecto nos seguintes endereços:

Emissora

Brazilian Securities Companhia de Securitização

At. Sr. Fernando Pinilha Cruz

Avenida Paulista, nº 1.374, 15º andar

São Paulo – SP

Tel.: (11) 4081-4477

Fax: (11) 4081-4652

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

www.bfre.com.br/braziliansecurities/

CETIP S/A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos

Avenida República do Chile, nº 230 – 11º andar

Rio de Janeiro, RJ

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 4º andar.

São Paulo – SP – Departamento: Valores Mobiliários

www.cetip.com.br

Adicionalmente, o Prospecto estará disponível para consulta e reprodução na CVM no seguinte endereço:

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111 - 5º andar

Rio de Janeiro, RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340 – 2º, 3º e 4º andares

São Paulo, SP

www.cvm.gov.br

2.3. Documentos da operação

2.3.1. Os Contratos Imobiliários foram celebrados em observância aos requisitos contidos no artigo 5º da Lei 9.514/97, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Em garantia do pagamento do crédito concedido pelos Originadores, o Devedor aliena fiduciariamente o Imóvel vinculado ao crédito imobiliário.

Atualização Monetária e Juros

Para atualização monetária do saldo devedor, utiliza-se a variação acumulada do IGP-M, do mês anterior ao da assinatura do Contrato até aquela verificada no mês anterior ao do efetivo pagamento de cada parcela. Havendo atraso na divulgação do índice, utiliza-se o coeficiente do mês anterior, a ser corrigido, para mais ou para menos, no mês seguinte, quando seu valor for conhecido.

O reajuste será sempre devido, ainda que haja congelamento, supressão, manipulação ou impedimento de uso do índice eleito, para garantir a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato. Nessas hipóteses, o IGP-M será substituído pelo Índice Geral de Preços (IGP/FGV), ou ainda pelo Índice de Preços ao Consumidor (IPC/FIPE-USP), nessa ordem, a partir do mês em que se interromper o curso normal do índice de origem.

Sobre o saldo devedor incidirão juros de 12% ao ano, calculados segundo o sistema da “Tabela Price”.

Seguros

O Devedor deve contratar às suas custas, seguros para cobertura dos riscos (i) de morte e invalidez permanente e (ii) de danos ao imóvel. Ao Devedor também compete arcar com eventuais acréscimos por revisão das taxas dos seguros.

Conforme previsto no artigo 5º, IV, é obrigatória a contratação, pelos Devedores, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente.

Se o Devedor não seguir os procedimentos de comunicação ou comprovação de sinistros, cuja cobertura seja reconhecida pela seguradora e disso resultar indenização em valor inferior ao suficiente para quitar o saldo devedor, o Devedor continuará obrigado a liquidar o saldo devedor perante o Credor.

Alienação Fiduciária

Em garantia do pagamento integral do principal, juros, multa, custos, taxas, honorários e outras importâncias da dívida, o Devedor aliena ao Originador, em caráter fiduciário, o imóvel vinculado ao Crédito Imobiliário, cedendo e transferindo ao Originador, a propriedade fiduciária e a posse indireta do imóvel, reservando-se sua posse direta. A efetiva constituição da alienação fiduciária se dá com o registro do Contrato Imobiliário no competente cartório de imóveis. A utilização do imóvel fica assegurada ao Devedor, por sua conta e risco, enquanto se mantiver adimplente no que se refere às prestações e demais obrigações.

São as seguintes as obrigações do Devedor:

- (i) manter o imóvel em perfeito estado de segurança e habitabilidade, bem como a fazer às suas custas os reparos e obras necessárias, vedadas as obras de modificação ou acréscimo sem prévio consentimento do Originador;
- (ii) garantir ao Originador o acesso de pessoa credenciada a executar vistorias periódicas, para fiscalizar o disposto acima;
- (iii) quitar todos os impostos, taxas e encargos incidentes sobre o imóvel ou sobre a garantia, aí incluídas contribuições condominiais ou à associação de moradores;
- (iv) reembolsar o Originador de qualquer desembolso dessa natureza, no prazo de 30 dias da comunicação, acrescido de juros simples de 1% ao mês e demais penalidades decorrentes do enquadramento;
- (v) cumprir, por si e por seus herdeiros e sucessores, todas as obrigações do contrato.

Mora e Intimação

No caso de mora superior a 30 dias no pagamento de qualquer prestação, o Devedor será intimado a satisfazê-la no prazo de 15 dias, incluindo multa, juros, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, inclusive tributos e contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, sem prejuízo das despesas de intimação e cobrança.

A intimação será requerida pelo Originador (ou seu cessionário) ao Oficial do Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o imóvel, que realizará diligência de intimação, por seu preposto ou através do Registro de Títulos e Documentos da respectiva comarca, ou do domicílio de quem deva recebê-la. A intimação poderá, ainda, seguir pelo correio, com aviso de recebimento. Se o destinatário encontrar-se em local desconhecido, o Oficial do Registro de Imóveis promoverá sua intimação por edital, publicado ao menos por 3 dias, com prazo de 10 dias contados da primeira divulgação, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel.

Se a mora for purgada, o contrato de alienação fiduciária será restabelecido. Não purgada no prazo assinalado, o Oficial do Registro de Imóveis certificará o fato e registrará a consolidação da propriedade em nome do Originador.

Leilões – Procedimento de execução da Alienação Fiduciária

Uma vez consolidada a propriedade em nome do Credor, após trinta dias, contados da data do registro da consolidação, promoverá público leilão para a alienação do imóvel retomado.

- (i) para fins de realização de leilão, nos termos do artigo 27 da Lei 9.514/97, considera-se “valor da dívida” a soma de:
 - a. valor do saldo devedor, incluindo as prestações e os prêmios de seguro vencidos e não pagos à data do leilão, tudo atualizado monetariamente;
 - b. contribuições condominiais, mensalidades de associações de moradores, despesas de água, luz e gás, vencidos e não pagos à data do leilão;
 - c. IPTU, foro e outros tributos ou contribuições, vencidos e não pagos;
 - d. Custeio de obras e reparos para restituir ao imóvel sua condição original;
 - e. quaisquer tributos e encargos incidentes sobre pagamentos efetuados pelo Originador, para cobrir a alienação em leilão extrajudicial, ou sobre entrega de quantias ao Devedor;
 - f. imposto de transmissão e laudêmio eventualmente pagos pelo Originador em decorrência da consolidação da plena propriedade do imóvel;
 - g. custas de intimação e outras despesas necessárias ao leilão, incluídas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro;
 - h. outros encargos devidos na forma do contrato, como as taxas de administração de crédito;
 - i. taxa diária de ocupação, conforme especificada a seguir.

O Devedor pagará ao Originador, ou àquele que tiver adquirido o imóvel em leilão, taxa de ocupação equivalente a 1% ao mês, ou fração, sobre o valor de avaliação do imóvel, desde a data da realização da alienação em leilão até o dia em que a Credora, ou seus sucessores, vier a ser imitada na posse. Esse pagamento não exclui a

responsabilidade do Devedor quanto a despesas condominiais, mensalidades associativas, foro, água, luz, gás, impostos, taxas e encargos incorridos após a data de realização do público leilão, sem prejuízo do item “iv” acima (custeio de reparação, se necessário).

O Leilão deverá ser realizado observadas as seguintes condições: (i) o imóvel será ofertado por seu valor reajustado; (ii) se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor reajustado do imóvel, será realizado segundo leilão, nos 15 dias subsequentes; se for superior, o Originador devolverá ao Devedor a diferença, conforme estipulado adiante; (iii) no segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao “valor da dívida”, acima definido; se inferior, poderá ser recusado, situação em que a dívida do Devedor perante o Originador será considerada extinta; neste caso, em até 5 dias a contar do segundo leilão, o Originador colocará à disposição do Devedor o termo de quitação da dívida; será igualmente considerada extinta a dívida em caso de não haver licitantes no segundo leilão; e (iv) os leilões públicos serão anunciados em edital único, publicado ao menos por 3 dias e com prazo de 10 dias contados da primeira divulgação, num dos jornais de maior circulação no local do imóvel.

Ocorrendo a venda do imóvel em leilão por montante superior ao seu valor reajustado, o Originador entregará ao Devedor, dentro de 5 dias a contar do leilão, o valor que sobejar ao da dívida.

O Originador manterá a disposição do Devedor a prestação de contas referentes a esses procedimentos, durante os 12 meses subsequentes ao leilão.

Após a consolidação da propriedade o Devedor será intimado para desocupar o imóvel; se não o fizer, o Originador, seus cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel, poderão requerer reintegração de posse. Essa reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 dias – cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas no Contrato.

Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada, com prazo de 30 dias para desocupação, salvo se tiver havido consentimento do Originador, por escrito. A denúncia deverá ser realizada no prazo de 90 dias a contar da consolidação da propriedade no Originador.

Cessão de Créditos

O Originador poderá ceder ou caucionar a terceiros (companhias securitizadoras, instituições financeiras, etc.), no todo ou em parte, os direitos decorrentes do contrato, independentemente de aviso ou concordância do Devedor, subsistindo todas as cláusulas do Contrato em favor do cessionário.

Esses créditos poderão lastrear certificados de recebíveis imobiliários, cédulas de crédito imobiliário ou outros títulos. Os Contratos Imobiliários dos Créditos adquiridos pela Securitizadora prevêm expressamente a possibilidade de cessão de créditos a terceiros.

Pagamento Antecipado de Parcelas

Desde que todas as parcelas vencidas anteriormente já tenham sido quitadas, ao Devedor é facultado antecipar valores do saldo devedor.

Os juros das prestações serão abatidos proporcionalmente à data de antecipação, tendo em conta que antecipações parciais sempre terão por objeto prestação com vencimento em ordem cronológica inversa, ou seja, do final para o início dos prazos de vencimento. O valor antecipado não poderá ser inferior ao da soma de 3 prestações atualizadas monetariamente até então.

Mandatos

Em caráter irrevogável e como condição do negócio, o Devedor nomeia e constitui seu procurador o Originador, até a solução total da dívida, com poderes amplos e gerais, para representá-lo:

- 1) perante instituições públicas e privadas, tais como cartórios, autarquias, bancos e seguradoras, em assuntos relacionados à alienação fiduciária podendo pagar, receber seguros em caso de sinistro, assinar instrumento de re-ratificação, receber impostos e taxas devolvidos pelas repartições, passar recibos, dar quitação, requerer, impugnar, concordar, recorrer, desistir, enfim, praticar todo e qualquer ato necessário ao desempenho deste mandato, inclusive substabelecer;
- 2) em juízo ou fora dele, em processo de desapropriação total ou parcial do imóvel objeto da garantia, podendo receber citação, receber e dar quitação da indenização correspondente, concordar ou não com o valor de avaliação do imóvel, constituir advogados com a cláusula ad judicium, para agir em qualquer juízo, instância ou tribunal, com todos os poderes para o foro em geral, podendo substabelecer o presente mandato no todo ou em parte; e
- 3) Em caso de cessão dos direitos creditórios decorrentes do Contrato, os poderes mencionados serão transferidos aos respectivos cessionários.

Havendo mais de um devedor, ou ainda cônjuge, um constitui o outro seu procurador, para o fim especial de receber citação, intimação, interpelação, notificações e avisos de cobrança oriundos de processo de execução judicial

ou extrajudicial, bem como para representação em re-ratificações, alterações ou reformulações contratuais. Também este mandato é outorgado em caráter irrevogável, como condição dos negócios e até solução final da dívida.

Inadimplemento

A impontualidade no pagamento de qualquer prestação implicará cobrança do seu valor atualizado monetariamente até o efetivo pagamento, acrescido de juros de 1% ao mês sobre o valor já atualizado, mais despesas de cobrança, emolumentos, publicação de editais para leilão e comissão do leiloeiro, se cabíveis.

Vencimento Antecipado

A dívida vencerá antecipadamente e por inteiro, podendo o Originador exigir seu pronto pagamento, atualizado monetariamente, nas seguintes hipóteses:

- (i) se o Devedor ceder ou transferir a terceiros seus direitos e obrigações, ou prometer a venda ou de qualquer outra forma a alienação do imóvel objeto da garantia fiduciária, sem prévio e expresso consentimento do Originador;
- (ii) se o Devedor deixar de efetuar o pagamento de qualquer prestação, nos termos estipulados no Contrato Imobiliário;
- (iii) se o Devedor não mantiver o imóvel alienado fiduciariamente em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade;
- (iv) se for ajuizada ação de execução, ou qualquer outra medida judicial que afete o imóvel dado em garantia;
- (v) se o Devedor não reforçar a garantia, caso desfalcada em função de ocultação de fatos que possam deteriorar ou depreciar o imóvel;
- (vi) se o Devedor tornar-se insolvente, ou – se comerciante – requerer recuperação judicial ou vier a falir;
- (vii) se o Devedor deixar de pagar nas épocas próprias todos os impostos, taxas, multas, despesas de condomínio, foro ou quaisquer obrigações que recaiam sobre o imóvel;
- (viii) se o Devedor, quando assim exigido, não apresentar ao Originador os comprovantes dos pagamentos concernentes às obrigações mencionadas no item anterior;
- (ix) se houver desapropriação do imóvel, total ou parcialmente;
- (x) se o Devedor constituir sobre o imóvel, no todo ou em parte, hipotecas ou outros ônus reais, sem expresso consentimento do Originador; e
- (xi) se houver, enfim, infração de qualquer cláusula do Contrato.

Caracterizado vencimento antecipado, incidirá multa de 10% sobre o valor do saldo devedor atualizado monetariamente, e sobre eventuais encargos em atraso.

Em caso de desapropriação, total ou parcial, do imóvel alienado fiduciariamente, o Originador receberá do poder público a indenização, imputando-a na solução da dívida e colocando o saldo devedor da indenização, se houver, à disposição do Devedor. Se a indenização, por outro lado, for inferior à dívida, o Originador receberá do Devedor a diferença correspondente.

Toda despesa decorrente do Contrato Imobiliário é de responsabilidade do Devedor,. O Contrato Imobiliário é celebrado de forma irrevogável e irretroatável, obrigando as partes e seus herdeiros e sucessores.

2.3.2. Instrumento Particular de Emissão de CCIs

Aspectos Gerais

As CCIs são títulos de crédito privados criados e disciplinados pela Lei 10.931/04. A CCI é um título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado, mediante ação de execução, cuja emissão sob a forma escritural faz-se por meio de escritura pública ou instrumento particular devendo ser custodiado em instituição financeira e registrado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo BACEN.

Créditos Imobiliários

O Originador antes de ceder os Créditos emitiu o Instrumento Particular de Emissão de CCI, por meio do qual emitiu as cédulas (as CCIs) representativas dos Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos Imobiliários, que compreendem: (i) o direito de recebimento do saldo dos Créditos Imobiliários, e (ii) o direito ao recebimento de quaisquer penalidades e valores devidos pelos Devedores. As CCIs podem contar com garantia real e, nesse caso, estarão averbadas em cartório de registro de imóveis, além de, em qualquer hipótese, estarem custodiadas exclusivamente em uma das

Instituições Custodiantes. O valor total de todas as CCI's que fazem lastro à Emissão é de **R\$ 21.832.695,45** (vinte e um milhões, oitocentos e trinta e dois mil, seiscentos e noventa e cinco reais e quarenta e cinco centavos).

Obrigações dos Originadores

Pelo Instrumento Particular de Emissão de CCI, os Originadores se obrigam a: (i) Entregar à respectiva Instituição Custodiante, o Instrumento Particular de Emissão de CCI e todos os documentos relativos aos Créditos Imobiliários que venham a ser solicitados pelas Instituições Custodiantes e pela Securitizadora, para que as Instituições Custodiantes mantenham sob sua custódia e efetue o registro na Cetip ou em qualquer outra câmara integrante de sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo BACEN; (ii) Responsabilizar-se por todas as despesas relativas à emissão do Instrumento Particular de Emissão de CCI; e (iii) Não ceder ou transferir suas obrigações decorrentes do Instrumento Particular de Emissão de CCI.

2.3.3. Da Cessão dos Créditos Imobiliários representados pela CCI

A Securitizadora celebrou com os Originadores o Contrato de Cessão de Créditos representados por CCI's, por meio do qual os Originadores cederam e transferiram à Securitizadora, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI's e todos os direitos e eventuais garantias a eles inerentes. A CCI's compõem o lastro dos CRIs.

Em contrapartida, os Originadores têm direito a receber o valor ajustado para aquisição destes créditos, a ser pago em moeda corrente nacional, de forma integral em uma única parcela.

No Contrato de Cessão, consta a obrigação temporária de recomprar os créditos que não forem regularmente registrados e transferidos na respectiva instituição custodiante no prazo ajustado entre a Securitizadora e os Originadores, e nas situações em que os Créditos ainda não estejam dentro de todos os critérios de enquadramento exigidos pela Securitizadora (item 2.3.1. do Termo), sendo que, nesta hipótese, a recompra dos Créditos será feita pelo valor de seu saldo devedor presente, calculado pela mesma taxa utilizada no contrato do cliente, na data da liquidação, no prazo improrrogável de 5 (cinco) dias úteis a contar da comunicação que receber da Securitizadora.

Ainda no Contrato de Cessão eventualmente poderá existir a obrigação temporária de recomprar os Créditos cedidos pelo valor do saldo devedor que representarem risco de crédito auferido pela Securitizadora.

2.3.4. Termo de Securitização

A formalização do Termo de Securitização se efetivará após o registro do Instrumento junto às Instituições Custodiantes, em consonância ao disposto no art. 23, parágrafo único, da Lei 10.931/04, ficando a Securitizadora dispensada da averbação do Termo de Securitização no Registro de Imóveis. O Termo de Securitização encontra-se no Anexo II do presente Prospecto.

Considerando que a presente emissão conta somente com imóveis com o Habite-se já concedido pelas respectivas Municipalidades, em atendimento ao que dispõe o §3º do artigo 7º da Instrução CVM 414/2004, os recursos destinados pelos Investidores para pagamento do preço de aquisição dos CRIs serão depositados em conta corrente da Emissão, até a formalização do Termo de Securitização. Ou ainda, conforme previsto no Termo, à Securitizadora foi facultado o direito de constituir garantia fidejussória em favor dos titulares dos CRIs, desde que com a anuência, obtida previamente, de todos os Investidores afetados por referida substituição.

2.3.5. Contrato de Agente Fiduciário

Objeto do Contrato

O Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário foi celebrado entre a Brazilian Securities e a Oliveira Trust DTVM S/A, em 05 de dezembro de 2000, tendo por objeto a prestação de serviços de agente fiduciário da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities, para os CRIs emitidos sob regime fiduciário, constituído nos termos da Lei 9.514/97. O Contrato de Agente Fiduciário foi registrado no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, em 30/01/2001, microfilmagem nº 798771. Suas principais cláusulas e condições encontram-se descritas abaixo e o mesmo pode ser consultado no Anexo IV do presente Prospecto.

Da Remuneração

O Agente Fiduciário, a título de remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem nos termos da lei e do Termo, receberá:

- a) uma parcela de implantação de serviços equivalente a uma parcela semestral antecipada, paga integralmente antes do início de implantação do serviço referente a esta emissão dos CRIs;
- b) parcelas semestrais de R\$ 4.529,70 (quatro mil, quinhentos e vinte e nove reais e setenta centavos por Termo de Securitização celebrado, paga a primeira 2 (dois) dias após a assinatura do Termo de Securitização. A data base do valor acima é novembro de 2010. As remunerações previstas nos itens anteriores serão devidas mesmo após o vencimento do CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários que ainda possuam parcelas em atraso.
- c) As parcelas referidas acima serão atualizadas pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data base acima até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas “pro-rata die” se necessário;
- d) As remunerações não incluem as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço a serem cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou reembolso. Não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal à Securitizadora ou aos Investidores, sendo que tais despesas com especialistas deverão ser, antes de incorridas, previamente aprovadas pela Securitizadora;
- e) No caso de inadimplemento da Securitizadora acerca das obrigações por ela assumidas perante os Investidores, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRIs deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos, e posteriormente ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRIs incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias 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 CRIs. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRIs, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Securitizadora permanecer em atraso com relação ao pagamento dos CRIs desta por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares dos CRIs para cobertura do risco da sucumbência;
- f) As remunerações serão acrescidas 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, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

Das Obrigações e Responsabilidades do Agente Fiduciário

Incumbe ao Agente Fiduciário, conforme cláusula 9 do Termo de Securitização, além dos deveres previstos em lei ou em ato normativo da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, e observado o disposto nos itens 5.2. e 5.3. do contrato de prestação de serviços de agente fiduciário:

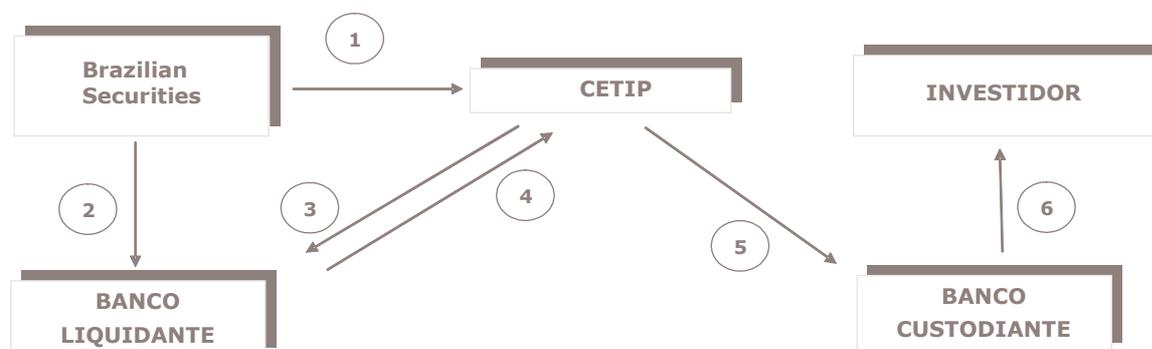
- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidores, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;
- b) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- c) exercer a administração do Patrimônio Separado, conforme estabelecido no Termo, na hipótese de (i) insolvência da Securitizadora, (ii) descumprimento de toda e qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo, não sanada em 60 (sessenta) dias, contados de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário, exceto por aquelas obrigações para as quais esteja previsto um prazo específico no Termo, hipótese em que tal prazo prevalecerá e (iii) o não pagamento das obrigações, juros e remuneração dos CRIs, havendo disponibilidade na conta corrente da Emissão, conforme previsto no Termo;
- d) promover, na forma prevista no Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- e) convocar assembleia geral dos Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado no caso de insuficiência de tal patrimônio;
- f) no caso de renúncia de suas funções em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias

após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Securitizadora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções;

- g) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da Securitizadora;
- h) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no Termo de Securitização, nos CRIs e demais documentos entregues pela Securitizadora, bem como a regularidade dos registros e averbações dos Créditos Imobiliários e do Termo de Securitização, respectivamente, nas instituições competentes, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou falhas de que tenha conhecimento;
- i) Na forma prevista no artigo 12, inciso 9 da Instrução CVM 28 de 1983, verificar a regularidade da constituição das garantias reais, flutuantes e fidejussórias, bem como o seu valor e exeqüibilidade da seguinte forma:
 - i.1) acompanhar mensalmente, através de gestões junto à Securitizadora e do relatório que lhe for disponibilizado pela Empresa Administradora, diretamente ou através de prepostos que vier a indicar, o andamento do processo de transferência dos Créditos individualizados no Anexo I do Termo, sua realização e Substituição conforme previstas no Termo, especialmente quanto ao nível de inadimplência dos Devedores, bem como o andamento detalhado de seu fluxo;
- j) solicitar, quando considerar necessária, de forma fundamentada, auditoria extraordinária na Securitizadora, que será realizada às expensas da Securitizadora;
- k) elaborar anualmente relatório e colocá-lo sempre que solicitado, à disposição dos Investidores, na sede da Securitizadora e na sua própria sede, dentro de 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:
 - k.1) Créditos Imobiliários, conforme identificados no Termo;
 - k.2) eventuais Substituições e Modificações dos Créditos Imobiliários;
 - k.3) eventuais pagamentos antecipados dos Créditos Imobiliários, devendo, nesta hipótese, os CRIs vencerem antecipadamente na mesma proporção dos Créditos Imobiliários, conforme estabelecido no Termo;
 - k.4) cumprimento das obrigações assumidas pela Securitizadora nos termos do Termo e dos CRIs;
- l) declarar sua aptidão para continuar exercendo a sua função de Agente Fiduciário.
- m) cientificar os Investidores e no prazo máximo de 30 (trinta) dias, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à presente Securitização, por parte da Securitizadora;
- n) fornecer à Securitizadora termo de quitação, no prazo de 05 (cinco) dias depois de satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o regime fiduciário, que servirá para baixa, nos competentes Cartórios de Registros de Imóveis dos Créditos Imobiliários e Garantias a elas vinculadas, bem como do desbloqueio das CCI's junto à Cetip;
- o) acompanhar o pagamento, pela Securitizadora, dos CRIs, das despesas e das comissões relacionadas a referidos títulos, conforme previsto no Termo, através do envio de relatórios mensais pela Securitizadora;
- p) acompanhar e analisar: (i) a indicação de prestadores de serviços de análise prévia, auditoria e administração dos Créditos Imobiliários; (ii) a formalização das cessões de Créditos Imobiliários em substituição aos atuais, quando for o caso. A contratação de tais prestadores de serviços pela Securitizadora estará sujeita à anuência do Agente Fiduciário. Os Investidores serão comunicados da substituição do prestador de serviços. O Agente Fiduciário responderá perante os titulares de CRIs pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

2.4. Fluxograma do Pagamento Mensal das Remunerações dos CRIs

2.4.1. Procedimento para liquidação mensal dos CRIs

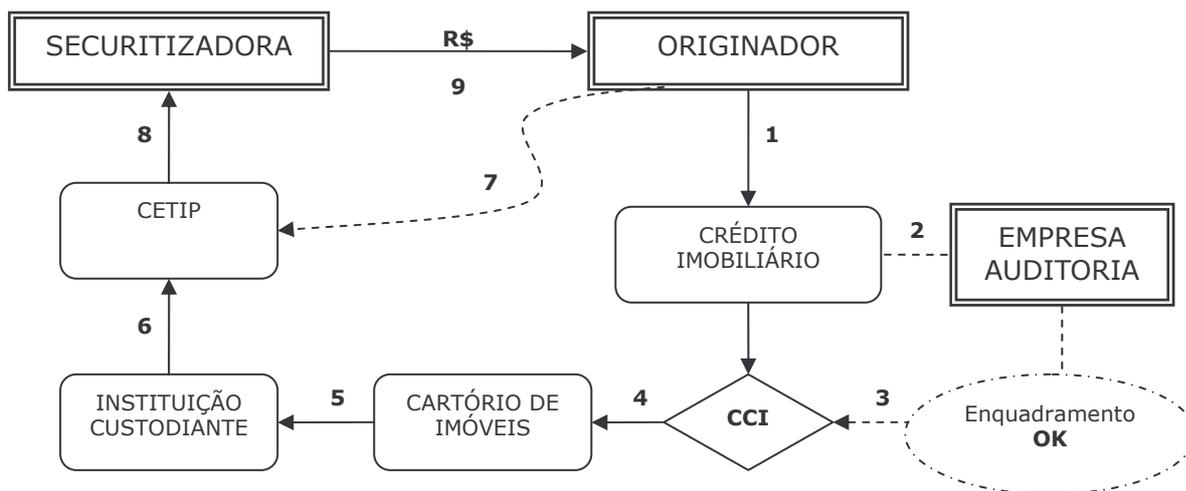


1. 2 (dois) dias antes do evento, a Securitizadora comunica à Cetip os valores a serem pagos aos titulares de CRIs;
2. A Securitizadora disponibiliza os recursos na conta corrente;
3. No dia do evento, a Cetip envia arquivo ao banco liquidante da Emissora, informando os valores que serão debitados da conta corrente da Emissora;
4. Os recursos serão enviados à Cetip;
5. Os recursos serão creditados no banco custodiante do Investidor, que é responsável pela retenção dos impostos devidos; e
6. Os recursos são disponibilizados na conta corrente do Investidor.

3. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRIS

3.1. Descrição da forma como se operou a cessão de créditos

A Cessão dos créditos imobiliários se opera de forma definitiva, a partir da transferência dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI's para a Securitizadora, os Originadores não possuem mais nenhuma responsabilidade sobre o Crédito ora cedido, salvo se houver Coobrigação, conforme disposto na Cessão de Créditos.



1. O Originador submete as informações referentes ao crédito imobiliário para análise da Empresa de Auditoria, contratada pela Securitizadora;
2. A Empresa de Auditoria irá auditar os créditos verificando se estão enquadrados dentro dos Critérios de Elegibilidade exigidos pela Securitizadora;
3. Se o crédito for aprovado, o Originador irá emitir a Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário;
4. A Escritura será levada para averbação no respectivo Cartório de Registro de Imóveis;
5. A Escritura averbada será encaminhada à Instituição Custodiante, para custódia;
6. A Instituição Custodiante efetuará o registro escritural das CCI's no sistema da CETIP;
7. O Originador autorizará a Instituição Custodiante a transferir as CCI's para a Securitizadora;
8. A Instituição Custodiante transfere as CCI's para a Securitizadora; e
9. A Securitizadora efetua o pagamento pela Cessão do Crédito, conforme estabelecido no Contrato de Cessão.

3.2. Descrição dos Critérios de Elegibilidade

A seleção dos Créditos Imobiliários da Carteira foi realizada pela Securitizadora e pela Empresa de Auditoria, contratada para esta finalidade, por ocasião da aquisição dos Créditos Imobiliários, de acordo com os seguintes critérios:

- (i) Imóveis já concluídos, com Habite-se ou TVO concedido pelo órgão administrativo competente;
- (ii) Imóveis com finalidade residencial ou comercial;
- (iii) Apontamento na Serasa: foram aceitos Créditos Imobiliários com restrição no valor máximo de R\$ 500,00;
- (iv) Contratos Imobiliários deverão prever a contratação de seguros de Morte e Invalidez Permanente-MIP e Danos Físicos do Imóvel-DFI, sendo que para loteamentos foi solicitado apenas o seguro de MIP;
- (v) Relação entre o saldo devedor dos Contratos Imobiliários e o valor de avaliação dos imóveis ("LTV") (obtido pela divisão do saldo devedor dos contratos sobre o valor de avaliação dos respectivos imóveis). Este valor deverá ser igual ou menor que 81% (oitenta e um por cento);
- (vi) Prazo máximo remanescente dos Contratos Imobiliários: igual ou inferior a 237 (duzentos e trinta e sete) meses;
- (vii) As parcelas dos Contratos Imobiliários deverão ser reajustadas mensalmente;
- (viii) Para a análise da capacidade de pagamento dos Devedores dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora adotou os seguintes critérios: (a) para contratos com vigência superior a 12 (doze) meses, considerou-se a inexistência de mais de 1 (uma) prestação com atraso superior a 30 (trinta) dias, e (b) para contratos que não tenham superado 12 (doze) meses de vigência, foi critério de seleção, o comprometimento máximo da renda com a prestação do financiamento de até 30% (trinta por cento).

E ainda os Créditos Imobiliários deverão: (a) estar representados na forma de CClIs previamente averbadas nas matrículas dos Imóveis, quando assim for exigido pela legislação aplicável; (b) serem corrigidos monetariamente pelo IGP-M, em periodicidade mensal e calculados segundo o sistema de amortização da Tabela Price; e (c) as despesas de IPTU e Condomínio pertinentes aos Imóveis deverão estar adimplidas.

3.3. Origem dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários que fazem lastro à Emissão foram cedidos no total por 15 (quinze) empresas, as quais encontram-se discriminadas abaixo:

Razão Social	CNPJ/MF
ANGOHOA – Construções e Empreendimentos Ltda	05.372.510/0001-03
ARC ENGENHARIA LTDA	96.720.347/0001-88
B&A PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA	34.015.552/0001-95
BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	62.237.367/0001-80
CÁUCASO CONSTRUTORA LTDA	01.329.805/0001-46
CIDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	06.989.591/0001-58
CIDADE VERDE LTDA	04.666.560/0001-30
GMK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	74.661.182/0001-88
INCORPORAÇÃO CLASSIC LTDA	07.637.462/0001-63
INCORPORAÇÃO EXCELLENCE LTDA	07.637.448/0001-60
INCORPORAÇÃO GOYAZES LTDA	07.895.265/0001-44
MARKO ENG. E COMERCIO IMOB. LTDA	15.762.776/0001-16
RCN E GODOI CONSTRUTORA LTDA	01.471.017/0001-90
ROSSI RESIDENCIAL S/A	61.065.751/0001-80
TPA7 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A	08.309.376/0001-94

Observamos que eventualmente os originadores de créditos imobiliários podem ser empresas pertencentes do mesmo grupo sócio-econômico, em decorrência das estratégias. Abaixo apresentamos um breve histórico das empresas originadoras dos Créditos Imobiliários, bem como suas relações societárias.

Descrição das empresas

- 1) **Angohoa:** (www.adrimarconstrutora.com.br), pertence ao grupo Adrimar Construtora e Incorporadora. Sediada na cidade de Mongaguá, Estado de São Paulo, na Avenida São Paulo, nº 2.064, Centro. A ADRIMAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA atua no mercado imobiliário desde 1983. Em 1994, fez o 1º Condomínio Residencial Fechado em Mongaguá e em 2000, o 1º Edifício Residencial de Alto Padrão em Itanhaém, empreendimentos estes que se destacaram nas respectivas cidades devido à ampla infraestrutura de lazer, qualidade e segurança. Para além da continuidade na construção de novos edifícios e perante as transformações e novas necessidades do mercado, começaram a planejar, projetar e executar obras e serviços para terceiros. Assim, realizaram várias construções e reformas comerciais e residenciais. Como destaque, a construção do novo edifício e da nova área de lazer da Colônia de Férias ASSPM e o edifício comercial San Marco. Em 2005, inicia-se a parceria entre sócios da empresa para atuação no mercado imobiliário de Santos, constituindo assim a ANGOHOA Empreendimentos e Construções Ltda. Surge também a MARCANNI Construtora e Incorporadora Ltda., empresa atuante na Capital Paulista com a construção de Edifício Residencial no Tatuapé.
- 2) **ARC Engenharia:** sediada na cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Av. Vasco da Gama, nº 4.615, Ed. Comercial Vasco da Gama, 3º andar, sala 301 - Rio Vermelho. Em 1993, a construção do residencial Morada do Parque, na Pituba, marcou o início da história da ARC Engenharia. Em uma década marcada por grandes mudanças no cenário econômico do país, com consumidores cada vez mais exigentes, a qualidade da ARC se tornou referência no mercado imobiliário, se destacando por desenvolver projetos arquitetônicos inovadores e com os mais altos padrões de qualidade, nos principais bairros de Salvador. Hoje, a experiência da ARC se traduz em grandes sucessos imobiliários. Já são 28 empreendimentos lançados, mais de 1.500 apartamentos comercializados na Bahia e todos construídos com os mais altos padrões de qualidade, desde o material utilizado até o nível dos serviços executados. Prova disso é o certificado ISO 9001:2000 de gestão de qualidade e a manutenção do Nível A no Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade na Habitação (PBQP-H).
- 3) **B&A Participações e Incorporações:** sediada na cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Avenida Anita Garibaldi, nº 1.815, Sala 208-A, Ondina.
- 4) **Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária:** (www.bfre.com.br/brazilianmortgages), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 3º andar, a Brazilian Mortgages é uma controlada indireta da BFRE, Brazilian Finance & Real Estate, grupo que reúne as empresas Brazilian Mortgages, Brazilian Securities, Brazilian Capital e BM sua Casa. A Brazilian Mortgages foi criada em 1999 e é a primeira companhia hipotecária independente do país, especializada no desenvolvimento e na estruturação de operações financeiras. A empresa tem experiência anterior em outras operações de securitização com a Securitizadora, uma vez que já originou aproximadamente R\$ 61 milhões em Créditos Imobiliários que fizeram lastro às séries 125,130-131, 132,156-157,162 e 164-165. Nos termos do item 6.2. do Anexo III-A da Instrução CVM 400/03, as demonstrações financeiras da Brazilian Mortgages, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404/76, encontram-se à disposição no site da companhia (http://www.brazilianmortgages.com.br/m3.asp?cod_pagina=1041).
- 5) **Caucaso:** (www.caucaso.com.br/site), sediada em São Paulo, na Avenida Paulista, nº 575, conjunto 1.211, Jardim Paulista. Em pouco mais de 10 anos de história e com mais de 100.000 m² em empreendimentos realizados, a Cáucaso vem traçando uma trajetória de constante crescimento. Como Incorporadora e Construtora a Cáucaso trabalha desde a prospecção até a entrega do imóvel pronto ao cliente final, passando por todo o desenvolvimento do produto, sua formatação financeira e acompanhamento de suas obras.
- 6) **Cidade:** (www.cidade.com.br), sediada em Porto Alegre, na Rua Felipe Neri, nº 366, sala 501. Foi fundada em 1969, em Porto Alegre, pelo engenheiro Flávio Cidade dos Santos. A Construtora Cidade Ltda mantém uma trajetória de sucesso em empreendimentos públicos e privados. Em 35 anos de atividades executou uma série de obras, abrangendo a construção de pontes, viadutos, edificações, instalações hospitalares, garagens, torres de transmissão e estruturas pré-moldadas. Entre suas principais atividades a Cidade opera como assessoria técnica nos estudos preliminares de engenharia, estudo de soluções, projetos construtivos

e executivos, planejamento e gerenciamento de obras. Atua também como fornecedora de materiais, equipamentos e mão de obra especializada em estruturas de concreto armado, concreto protendido, balanços sucessivos, cimbramentos, movimentação de grandes cargas, estruturas pre-moldadas, estruturas metálicas, reforço e recuperação de estruturas, estruturas estaiadas e uma série de outros serviços.

- 7) **Cidade Verde:** sediada na cidade de Natal, Estado do RN, na Rua Paulo Barros de Goes, nº 1.840, Ed. Miguel Seabra Fagundes – sala 1701, Lagoa Nova. Ramos de atividade: construção de edifícios.
- 8) **GMK Empreendimentos e Participações:** empresa com sede na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Av Marq São Vicente, 401.
- 9) **Incorporação Goyzes:** (www.borgeslandeiro.com.br): empresa com sede na cidade de Goiânia, no estado de Goiás, na Rua 136-A, nº 104, Setor Sul e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.953.626/0001-48. A Borges Landeiro é uma empresa fundada há mais de 20 anos, atualmente ela tem atividades nos Estados de São Paulo, Minas Gerais e Rio Grande do Sul. Ela constrói empreendimentos residenciais, comerciais e públicos. É controladora das seguintes empresas constituídas para incorporação de empreendimentos específicos: **Incorporação Classic Ltda** CNPJ/MF 07.637.462/0001-63, **Incorporação Excellence Ltda** CNPJ/MF 07.637.448/0001-60, **Incorporação Goyzes Ltda** CNPJ/MF 07.895.265/0001-44 e **Incorporação Premier Ltda** CNPJ/MF 07.637.456/0001-06.
- 10) **Marko:** (www.markoengenharia.com.br), empresa com sede na cidade de Belém, no estado do Pará, na Rua dos Caripunas, 1400 e inscrita no CNPJ/MF nº 15.762.776/0001-16. A empresa foi fundada em 4 de março de 1988, e já administrou em seus 20 anos de empresa a venda de mais de 1700 unidades habitacionais em seu Departamento Imobiliário. A Marko é a empresa controladora da Rio Verde Ltda. inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.101.063/0001-58.
- 11) **RCN e Godoi Construtora Ltda:** (www.godoi.com.br) é uma empresa que atua há mais de 20 anos na área da construção civil, com mais de quatro mil unidades construídas e entregues no prazo prometido. Tem como filosofia de trabalho os conceitos de qualidade, seriedade e pontualidade na execução de seus projetos, para isso investe em tecnologia e em treinamento para a equipe, utiliza fornecedores de primeira linha e acompanha todos os empreendimentos à fim de satisfazer o cliente. Mantém um atendimento pré e pós-venda, representados no Serviço de Atendimento ao Cliente e Departamento de Assistência Técnica.
- 12) **ROSSI RESIDENCIAL S/A:** empresa com sede na cidade de São Paulo, no Estado de SP, na Av. Major Sylvio de Magalhães Padilha, 5.200, Edifício Miami, bloco C, conjunto 31, Jardim Morumbi. Ramos de atividade, construção de edifícios.
- 13) **TPA7 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A:** empresa com sede na cidade de São Paulo, no Estado de SP, na Rua Ferreira de Araujo, nº 221, 12º andar – conjunto 121, Pinheiros. Ramos de atividade: incorporação de empreendimentos imobiliários.

3.4. Identificação dos Créditos Imobiliários

No total são 169 (cento e sessenta e nove) Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão, que perfazem o montante de **R\$ 21.832.695,45** (vinte e um milhões, oitocentos e trinta e dois mil, seiscentos e noventa e cinco reais e quarenta e cinco centavos). O quadro abaixo mostra a relação de Originadores e a coobrigação existente, sobre o montante total da Emissão.

Nenhum dos Originadores possui coobrigação superior a 20% da carteira, como demonstrado acima.

Nenhum dos Devedores e coobrigados são responsáveis por mais de 20% dos Créditos Imobiliários, sendo dispensada, portanto, a apresentação de seus respectivos demonstrativos financeiros.

3.4.1 Características dos Créditos Imobiliários

Características Gerais da Carteira	
Valor da Operação	R\$ 21.832.695,5
Saldo devedor médio	R\$ 129.187,5
Valor de avaliação médio	R\$ 301.851,5
Prazo Médio (meses)	114,90
Prazo Máximo (meses)	239

LTV (Loan to Value) Ponderado	47,88%
Duration (meses)	52,70
Quantidade de Contratos	169

3.4.2 Distribuição por Originador

Originador	Nº de Contratos	Saldo Devedor	%
BM	115	16.448.271	75,34%
BL	21	1.686.951	7,73%
CAUCASO	10	1.487.028	6,81%
ROSSI	2	482.437	2,21%
ARC	1	421.610	1,93%
CIDADE	8	316.230	1,45%
CAPUCHE	2	236.381	1,08%
TPA7	2	203.017	0,93%
MARKO	2	177.897	0,81%
GMK	2	156.915	0,72%
GODOI	2	110.083	0,50%
ANGOHOA	1	52.969	0,24%
B&A	1	52.906	0,24%
Total	169	21.832.695,48	100%

3.4.3 Distribuição por saldo devedor

Saldo Devedor	Nº de Contratos	Saldo Devedor	Distribuição / Total
Abaixo de 50.000	36	1.369.536	6,27%
Entre 50mil e 100mil	57	3.987.535	18,26%
Entre 100mil e 200mil	54	7.493.667	34,32%
Entre 200mil e 300mil	8	1.816.058	8,32%
Entre 300mil e 400mil	5	1.745.761	8,00%
Entre 400mil e 500mil	5	2.213.151	10,14%
Entre 500mil e 600mil	3	1.575.698	7,22%
Entre 600mil e 700mil	0	0	0,00%
Entre 700mil e 800mil	0	0	0,00%
Entre 800mil e 900mil	0	0	0,00%
Acima de 900mil	1	1.631.289	7,47%
Total	169	21.832.695,48	100%

3.4.4 Distribuição por LTV = Saldo Devedor dividido pelo valor de avaliação

LTV	Nº de Contratos	Saldo Devedor	%
Abaixo de 20,0%	10	509.526	2,33%
De 20,01 a 40,0%	50	4.800.178	21,99%
De 40,01 a 60,0%	87	12.502.197	57,26%
De 60,01 a 81,0%	22	4.020.795	18,42%
Total	169	21.832.695,48	100%

3.4.5 Distribuição por devedor

Concentração de dívida	Qtdade	Saldo Devedor (R\$)	%
Devedores com concentração de dívida superior à 20% da Emissão	115	16.448.271,42	75,33%
Devedores com concentração de dívida entre de 19,99% a 10% da Emissão	0	0,00	0%
Devedores com concentração de dívida inferior a 9,99% da Emissão	54	5.384.424,06	24,66%
Total	169	21.832.695,48	100%

3.5. Informações sobre as eventuais taxas de desconto praticadas na aquisição dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora

A formação das taxas de desconto aplicadas aos créditos imobiliários decorre de questões de ordem interna e/ou externa inerentes aos próprios originadores de créditos imobiliários. Dentre elas influenciam, por exemplo, o excesso ou a necessidade de capital de giro e as políticas de investimento das empresas, as expectativas futuras das taxas de juros, de inflação e da liquidez no mercado de crédito. Nesta Carteira, a taxa média de desconto praticada foi de aproximadamente 12,6041% ao ano.

3.6. Informações estatísticas sobre inadimplimentos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza

As informações constantes do quadro abaixo decorrem da análise das Carteiras de Créditos adquiridas e geridas pela Securitizadora nos últimos três anos.

Características	2007	2008	2009
Quantidade de créditos	1852	4061	3195
Volume CRIs (em milhões)	R\$ 300,9	R\$ 516,6	R\$ 415,3
Inadimplência	3,9%	2,6%	2,4%
Pré-pagamento	5,4%	4,9%	5,3%
Retomadas	0,4%	0,1%	0,03%
Perdas	0,80%	0,50%	0,30%

Metodologia:

Volume R\$: Volume inicial dos CRIs corrigido mensalmente pelo índice dos Contratos

% Inadimplência: Porcentagem de Inadimplência em relação aos CRIs

% Pré-pagamento: Porcentagem de Pré-pagamentos em relação aos CRIs

% Retomadas: Porcentagem de retomadas em relação aos CRIs

% Perdas: Porcentagem de perdas contabilizadas pelas carteiras.

A forma de cálculo da inadimplência é feita através saldo devedor do mutuário em atraso em relação ao saldo do CRIs atualizados. Já a de Pré-pagamentos é o número de créditos em que ocorreu o pré-pagamento em relação à quantidade de créditos que fizeram o lastro dos CRIs na data de emissão. A porcentagem de imóveis retomados foi realizada da seguinte forma: o número total de créditos retomados sobre o total inicial de créditos dos CRIs. As perdas contabilizadas foram calculadas considerando-se o somatório das perdas realizadas dos imóveis retomados, sobre o saldo devedor total das carteiras, tomando-se por base os meses de abril de cada ano.

3.6.1. Análise dos Eventos de Inadimplência, Perdas e Pré-Pagamentos no Fluxo de Caixa dos CRIs:

O fluxo de caixa dos CRIs e seu consequente pagamento está diretamente associado ao pagamento dos Créditos Imobiliários, desta forma a ocorrência de eventos de Inadimplência, Pré-pagamentos e Perdas decorrentes do processo de retomada do imóvel, alteram o cronograma de pagamento dos CRIs e consequentemente afetam a sua remuneração.

A Securitizadora verificou com base nas emissões já liquidadas, que a perda efetiva da carteira está coberta pela reserva de 1% do valor de emissão, destinado a eventuais perdas decorrentes da retomada e revenda dos Imóveis, motivo este que já foi considerado esta perda quando da emissão dos CRIs.

Sob o ponto de vista da Inadimplência, a Securitizadora verificou com base nas Emissões passadas que 7% é o limite para que a Inadimplência afete o pagamento dos CRIs, sendo este o índice utilizado para gerar a alteração da forma de pagamento quando a emissão possui CRIs subordinados. Desta forma, verifica-se pelo quadro acima que a Inadimplência média dos últimos 3 anos dos Créditos é de 4,56% (média anual), o que não impacta o fluxo de caixa dos CRIs, pois neste nível de índice, o sucesso na recuperação dos atrasos de meses anteriores mostra-se suficiente para não interferir no fluxo de caixa dos CRIs.

Nos casos de Pré-Pagamentos, verifica-se que em média 5,20% dos Créditos antecipam parcialmente ou integralmente o seu financiamento, o que impacta diretamente o *duration*¹ dos CRIs, alterando a expectativa de remuneração dos papéis, uma vez que o Investidor espera receber os juros que é auferido no tempo.

¹ *Duration*: representa uma média ponderada do tempo em que se espera receber os juros e principal de uma operação.

3.7. Substituição, Acréscimo e Remoção de Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRIs somente poderão ser objeto de Substituições quando: (a) verificado vício de origem dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Declarações da Securitizadora prestada em qualquer documento da operação de Securitização; (b) a Substituição for anuída pelo Agente fiduciário.

Os Créditos Imobiliários dados em Substituição deverão, cumulativamente: (a) Ter as mesmas características que as dos Créditos Imobiliários substituídos tinham quando da Emissão do Termo de Securitização; (b) Ter valores de saldo a vencer, bem como prestações mensais, no mínimo correspondente ao dos Créditos Imobiliários substituídos; e (c) Terem sido selecionados pela Securitizadora de acordo com os critérios de seleção estabelecidos no Termo de Securitização.

As Substituições realizadas pela Securitizadora não deverão resultar em: (a) prorrogação superior a 24 (vinte e quatro) meses no prazo de vencimento dos Créditos Imobiliários; (b) qualquer redução do valor principal dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado; (c) alterações nas taxas de juros e de atualização monetária dos Créditos Imobiliários, nem tampouco em sua periodicidade de pagamento; (d) redução nos pagamentos mensais dos CRIs e das obrigações correspondentes, com o conseqüente acúmulo das diferenças a serem pagas integralmente em uma única parcela.

Desta forma, o fluxo de pagamento dos CRIs não serão afetados negativamente pois os créditos dados em substituição terão a mesma periodicidade e no mínimo o mesmo valor da parcela paga pelo crédito substituído.

Pelos critérios adotados pela Securitizadora para substituição dos créditos, os créditos dados em substituição além de serem suficientes para manutenção do fluxo de pagamento dos CRIs, representam acréscimo de garantia pois representarão no mínimo saldo devedor igual ou superior ao crédito substituído.

A regularidade dos fluxos de pagamentos dos CRIs poderá ser afetado negativamente, caso não existam outros créditos para serem colocados em substituição, e o crédito fique inadimplente e o Cedente não tenha obrigação ou não recompre o crédito a ser substituído.

Na hipótese de substituição de créditos, a Securitizadora providenciará a regularização do Termo de Securitização, por meio de aditivo, bem como providenciará, se for o caso, as averbações necessárias nos Cartórios de Registros de Imóveis competentes, ou nas Instituições Custodiantes, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data do evento que justificar a Substituição ou alterações.

Na presente operação não há possibilidade de acréscimo de crédito imobiliário, sendo somente admitido substituição de crédito. Eventualmente, poderá haver remoção de créditos, nos casos em que houver liquidação por decurso de prazo ou liquidação antecipada. Assim, a Securitizadora promoverá a Liquidação Antecipada total ou parcial, dos CRIs vinculados a esta Emissão nas seguintes hipóteses:

- (i) caso algum Devedor resolva pagar antecipadamente a sua dívida,
- (ii) nos casos em que ocorrer a venda de imóveis retomados,
- (iii) caso algum dos créditos vinculados, representados por CCI, apresentem impossibilidade temporária ou definitiva de seu registro nos termos da Lei 10.931/2004.
- (iv) no caso de recebimento de indenizações relacionadas a sinistro ou decorrentes de desapropriação dos imóveis.

Nesses casos, a amortização deverá ser comunicada ao Agente Fiduciário, sendo que na hipótese de amortização antecipada parcial, a Securitizadora encaminhará à Cetip com anuência do Agente Fiduciário o novo percentual dos CRIs, que contemple a amortização antecipada ocorrida, em até 5 (cinco) dias do próximo evento de amortização.

3.8. Descrição da Forma Adotada pelos Originadores para Concessão do Financiamento

Os Originadores, para concessão de financiamentos e empréstimos, utilizam os seguintes critérios para a concessão do crédito, são eles: (a) Comprometimento máximo da renda de até 30% da renda; (b) Composição da renda admitida entre: Casais – casados ou que comprovem união estável entre homem e mulher; (c) Contratação seguros de danos físicos no imóvel e invalidez permanente, com os prêmios mensais serão incluídos no valor da prestação e o valor do MIP calculado sobre a faixa etária do cliente de maior idade; (d) o imóvel dado como garantia deverá estar livre e desembaraçado de qualquer ônus; (e) a garantia do financiamento deverá ser a alienação fiduciária do imóvel; (f) o reajuste das prestações e saldo devedor ser mensal e pelo IGP-M; e (g) utilização da Tabela Price, como sistema de amortização.

3.9. Informações Adicionais:

3.9.1. Para investimentos em CRIs da presente emissão é necessário que os Investidores tenham um banco liquidante que possa ser responsável pelo recebimento das remunerações e tributos decorrentes do investimentos em CRIs.

3.9.2. A política de investimento da Securitizadora, referem-se a aplicação dos recursos dos Fundos de Liquidez, Reserva e Despesas, deverão ser aplicados pela Securitizadora em títulos públicos e/ou privados de baixo risco de crédito, conforme indicado nos itens 4.2.2..4.3.2. e 4.4.2. do Termo.

3.9.3. Os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos encontram-se descritos no itens 3.2. e 4.2. do presente prospecto.

3.9.4. taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os créditos cedidos; prazos de vencimento dos créditos, períodos de amortização, finalidade dos créditos e descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos: Estas informações estão dispostas referente a carteira de créditos estão mencionadas no item 3.4. acima.

3.9.5. Quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos ao ofertante, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos, estão previstos nos itens 4.11., 4.12. e 4.13 do Termo.

4. INFORMAÇÕES SOBRE A OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO

4.1. Identificação de administradores, consultores e auditores

Securitizadora: *Brazilian Securities Companhia de Securitização*

Avenida Paulista, nº 1.374 – 15º andar
Bela Vista – São Paulo – SP
CEP: 01.310-919
Tel.: (11) 4081-4477
Fax: (11) 4081-4652
E-mail: fernando.cruz@braziliansecurities.com.br
www.bfre.com.br/braziliansecurities/

Agente Fiduciário: *Oliveira Trust DTVM S.A.*

Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205
Barra da Tijuca - Rio de Janeiro – RJ
CEP: 22.640-100
Tel.: (21) 2493-7003
Fax: (21) 2493-4746
E-mail: agente@oliveiratrust.com.br
www.oliveiratrust.com.br

CETIP S/A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 16.634º andar.

Centro - São Paulo – SP

CEP: 01.009-000

Tel.: (11) 3111-1400

Fax: (11) 3115-1664

www.cetip.com.br

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111 -2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º Andares

Rio de Janeiro - RJ

CEP: 20.050-901

Tel.: (21) 3233-8686

www.cvm.gov.br

Auditores da Companhia:

Exercícios referentes aos anos de 2008, 2009 e 1º trimestre de 2010 foram auditados pela:

Moore Stephens do Brasil S.A.

Auditor: Carlos Atushi Nakamuta

Rua La Place, nº 96 – 10º andar - Brooklin

CEP: 04.622-000 - São Paulo - SP

Tel.: (11) 5561-2230

Fax: (11) 5511-6007

www.msbrasil.com.br

Empresa de Auditoria e Administradora :

FPS Negócios Imobiliários Ltda.

At. Sr. Alexandre César Pádua

Avenida Paulista, nº 1.009, 22º Andar – Bela Vista

CEP: 01.311-919 –São Paulo – SP

Tel.: (11) 3253-1885

Instituição(ões) Custodiante(s):

Oliveira Trust DTVM S/A

At. Sr. José Alexandre de Costa Freitas

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

Barra da Tijuca, - Rio de Janeiro – RJ

CEP: 22.640-100

Tel.: (21) 2493-7003

Fax: (21) 2493-4746

www.oliveiratrust.com.br

Companhia Província de Crédito Imobiliário

Rua Sete de Setembro, nº 601

Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul

Tel.: (51) 3216-8700

<http://www.ciaprovincia.com.br>

Empresa de Escrituração dos CRIs:

Itaú Unibanco S/A

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal

São Paulo-SP

www.itaunet.com.br

4.2. Descrição das atividades exercidas pela Empresa de Auditoria para Análise e Auditoria dos Créditos Imobiliários.

Os Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão foram auditados pela Empresa de Auditoria, da seguinte forma:

- Verificação das estipulações de cada um dos Contratos Imobiliários, do ponto de vista jurídico e financeiro.
- Confirmação dos valores de saldo devedor, séries de prestações e prazo;
- Condições de pagamento, indexadores e parâmetros de cobrança;
- Identificação das alterações contratuais ocorridas, sua natureza e freqüência;
- Projeção do fluxo de recebíveis por unidade e por grupo de indexadores;
- Segmentação da carteira de Créditos Imobiliários para aquisição pela Securitizadora, considerando aspectos como a regularidade cadastral, a relação saldo devedor/valor de avaliação, a regularidade no pagamento das obrigações pretéritas, bem como outros aspectos exigidos nos critérios de enquadramento;
- Verificação se a avaliação dos imóveis foi realizada por engenheiro ou empresa de avaliação credenciada, com emissão do competente Laudo de Avaliação, válida por 6 meses da data da cessão dos créditos. Considerando tratem-se de imóveis prontos e acabados, a presente emissão não conta com Fiscal de Obras.
- Emissão de parecer para a Securitizadora atestando que carteira de Créditos Imobiliários preenche as exigências estabelecidas no Termo.

Para aquisição de tais créditos, a Empresa de Auditoria e a Securitizadora analisaram:

- (i) certidão de matrícula abrangendo pelo menos 20 (vinte) anos, com negativa de ônus reais, alienações e ações reipersecutórias sobre os imóveis, emitida há menos de 30 (trinta) dias da data da aquisição dos Créditos Imobiliários;
- (ii) Contratos Imobiliários;
- (iii) apólices dos seguros contra danos físicos aos imóveis, morte e invalidez permanente bem como comprovante de quitação dos respectivos prêmios;
- (iv) dados cadastrais dos Devedores, e;
- (v) análise do valor de avaliação dos Imóveis, com base nos laudos de avaliação expedidos por empresas de engenharia aprovadas pela Securitizadora, com validade de até 6 (seis) meses da data de aquisição.

4.3. Descrição das Principais Funções e Responsabilidades da Instituição Custodiante na Emissão

Compete à Instituição Custodiante, de acordo com os respectivos Contratos de Prestação de Serviços de Registro e Custódia firmado com cada um dos Originadores e/ou com a Securitizadora:

- (i) verificar a regularidade da emissão das CCl's, analisando a respectiva Escritura de Emissão;
- (ii) manter sob sua custódia os instrumentos particulares e/ou as escrituras públicas de emissão das CCl's assim como as respectivas matrículas onde as mesmas tenham sido averbadas durante todo o período do contrato;
- (iii) manter o Termo de Securitização emitido pela Securitizadora sob sua custódia durante todo o período do contrato;
- (iv) realizar o registro das CCl's junto à Cetip;
- (v) enviar Declaração à Securitizadora atestando que o Termo de Securitização e as CCl's encontram-se devidamente registradas e custodiadas nos termos da Lei 10.931/2004 e Instrução CVM 414/2004 e legislações relacionadas;
- (vi) encaminhar no prazo máximo de 90 (noventa) dias do término de cada exercício social, declaração ao Agente Fiduciário desta emissão para fins de elaboração do relatório anual, atestando que mantém sob sua custódia os instrumentos particulares e/ou as escrituras públicas de emissão das CCl's assim como as respectivas matrículas onde as mesmas tenham sido averbadas e que mantém o Termo de Securitização emitido pela Securitizadora sob sua custódia.

4.4. Procedimentos adotados pela Instituição Custodiante e Agente Fiduciário para a verificação do lastro dos CRIs

As CCl's serão custodiadas pelas Instituições Custodiantes, nos termos da Lei 10.931/2004, seguindo o seguinte roteiro:

- (i) Serão firmados entre os Originadores ou eventualmente com a Securitizadora e a Instituições Custodiantes os contratos de Custódia e Registro das CCl's;

- (ii) Os Originadores emitirão as Escrituras de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário e as levarão para serem averbadas nos respectivos cartórios de registro de imóveis, quando houver garantia real;
- (iii) Os Originadores entregarão à Instituição Custodiante as Escrituras de Emissão das CCI, bem como as respectivas matrículas, comprovando a averbação das mesmas;
- (iv) A Instituição Custodiante verificará a regularidade da emissão das CCI, verificando por exemplo: se os signatários das Escrituras têm poderes para assiná-la, se as CCI espelham os Contratos Imobiliários e se a Escritura de Emissão de CCI está regularmente formalizada nos termos da legislação pertinente;
- (v) A Instituição Custodiante levará as CCI a registro na Cetip;
- (vi) Uma vez registrada escrituralmente as CCI na Cetip, os Originadores solicitarão a transferência das CCI para a Securitizadora, sendo certo que na data de assinatura do Termo de Securitização, serão vinculados apenas as CCI que já estiverem devidamente registradas na Cetip, e as demais CCI, serão vinculadas à medida que os registros sejam feitos;
- (vii) Uma vez comprovada pela Securitizadora a liquidação dos Créditos Imobiliários, a CCI será retirada pela Instituição Custodiante do sistema da Cetip, e a baixa das CCI junto aos cartórios de registro de imóveis dar-se-á através do Termo de Quitação, emitido pela Securitizadora, acompanhado pelo documento de identificação do credor da CCI, emitido pela Cetip e pela declaração do Custodiante, ratificando as informações da Cetip.

Com relação à verificação dos critérios de elegibilidade dos Créditos Imobiliários, o Agente Fiduciário recebe das Empresas de Auditoria o Relatório de Auditoria de Créditos informando todas as características dos Créditos Imobiliários.

4.5. Descrição das Atividades da Empresa Administradora na Administração dos Créditos Imobiliários.

Os serviços a serem desenvolvidos pela Empresa Administradora dos créditos na gestão da carteira de Créditos Imobiliários compreendem:

Atendimento aos Devedores: Atendimento telefônico ou pessoal aos Devedores para prestação de esclarecimentos ou informações a respeito da evolução dos Contratos Imobiliários e respectivas renegociações, amortizações ou liquidações.

Cobrança: Emissão e encaminhamento das informações à rede bancária nacional para o processamento dos boletos de pagamento relativos às prestações mensais, intermediárias e residuais, devidas pelos Devedores em razão dos Contratos Imobiliários, com base nas condições efetivamente contratadas, bem como o acompanhamento das respectivas baixas.

O pagamento referido neste item será efetuado pelos Devedores através da rede bancária nacional diretamente em Conta de Cobrança específica para a Emissão, de titularidade da Securitizadora, ficando esta responsável pelo pagamento aos Investidores. A Empresa Administradora não receberá quaisquer valores ou pagamentos dos Devedores em sua sede e instalações.

Evolução dos Saldos Devedores: Cálculo da evolução de saldo devedor devido pelos Devedores em razão dos Contratos Imobiliários, com base nas condições contratadas.

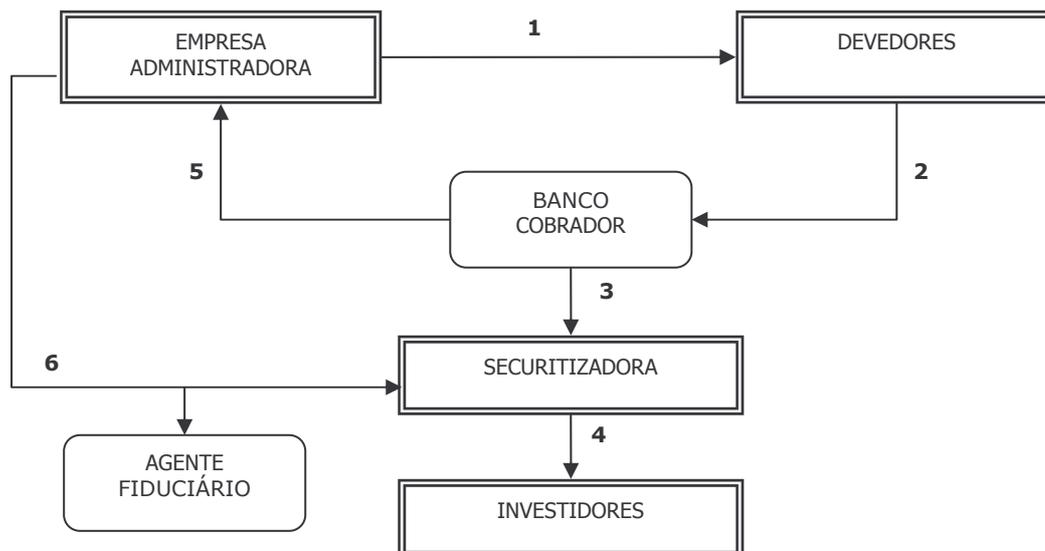
Relatórios: Elaboração e envio à Securitizadora e ao Agente Fiduciário de relatórios mensais contendo informações gerenciais e contábeis sobre o comportamento da carteira de Créditos Imobiliários sob sua administração, incluindo informações discriminadas sobre pagamentos recebidos, volume de inadimplência e saldos devedores.

Alterações Contratuais: Cadastramento de eventuais alterações dos contratos, decorrentes de transferências ou sub-rogações, renegociações, termos aditivos, acordos, utilização do FGTS ou alterações na legislação própria do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema de Financiamento Imobiliário.

Guarda e Manutenção da Documentação: Guarda e manutenção de toda a documentação que esteja na sua posse ou sob seu controle em decorrência da contratação dos serviços pela Securitizadora.

4.5.1 Procedimentos para recebimento da cobrança dos créditos em Curso Normal

Fluxograma descritivo da cobrança dos créditos cedidos



1. A Empresa Administradora, contratada pela Securitizadora, emite mensalmente os boletos bancários e os encaminha aos devedores;
2. Os Devedores efetuam os pagamentos através da rede bancária nacional;
3. O banco cobrador credita o valor na conta corrente da Emissão, de titularidade da Securitizadora;
4. A Securitizadora efetuará o pagamento dos CRIs aos Investidores;
5. De posse da informação, a Empresa Administradora gera os relatórios de acompanhamento da carteira.
6. O Agente Fiduciário, agindo em nome dos interesses dos Investidores, é responsável por assegurar, que todos os procedimentos sejam seguidos.

4.5.2. Procedimentos da Empresa Administradora em relação à inadimplência dos créditos imobiliários garantidos por Alienação Fiduciária

A Empresa Administradora prestará os serviços relativos à cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme o cronograma abaixo.

- D+01: Verificada a falta de pagamento, a Empresa Administradora emite relatório à Securitizadora e ao Agente Fiduciário;
- D+05: Telefonema ao Devedor para verificar o motivo do atraso e eventualmente agendar data para pagamento. O pagamento deverá ser efetuado antes do dia D+10;
- D+15: 2º telefonema ao Devedor para verificar se o problema persiste, e se há intenção de pagamento;
- D+30: 3º telefonema cientificando o Devedor de que se o pagamento não for efetuado no período de 10 (dez) dias deste telefonema, lhe será enviado aviso de cobrança, mediante notificação extrajudicial. Elaboração e envio de relatório à Securitizadora e ao Agente Fiduciário sobre o andamento do procedimento de cobrança;
- D+40: Emite o 1º aviso de cobrança, através de Carta Registrada, endereçada ao Devedor e seu cônjuge ou co-obrigado, informando o valor do débito, com todos seus acréscimos, solicitando providências para o seu pagamento;
- D+60: Emite o 2º aviso de cobrança através de Carta Registrada, endereçada ao Devedor e seu cônjuge ou co-obrigado, informando o valor do débito, com todos seus acréscimos, e estabelecendo o prazo de 20 (vinte) dias para que o débito seja quitado;
- D+80: Emite correspondência ao Registro de Imóveis competente, anexando demonstrativo das prestações em atraso, devidamente corrigidas e acrescidas dos juros e encargos devidos, para que seja providenciada, de acordo com o rito estabelecido na Lei 9.514/1997, a intimação do Devedor, para satisfação das prestações vencidas e as que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados, as penalidades e os demais encargos previstos nos Contratos Imobiliários, os encargos

- legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e intimação. Nesta correspondência será concedido prazo de 15 (quinze) dias para o Devedor comparecer ao Registro de Imóveis e purgar a mora;
- D+110: Intimação pelo Cartório de Registro de Imóveis. Caso o Oficial do Registro não localize o Devedor, ou se o Devedor se furtar ao recebimento da intimação, procederá à intimação por edital, devendo publicar por 3 (três) dias em jornal de grande circulação local ou noutra de Comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária;
- D+125: Prazo final para o Devedor purgar a mora;
- D+128: Se purgada a mora pelo Devedor, deverá ser providenciado o recebimento dos valores correspondentes, e respectivo crédito em favor da Securitizadora, convalidando o contrato de alienação fiduciária. Não purgada a mora, o Registro de Imóveis emitirá certidão de decurso de prazo e solicitará à Securitizadora o pagamento da Guia de Recolhimento de ITBI;
- D+134: A Securitizadora protocola no Cartório de Imóveis o Requerimento de Consolidação de Propriedade juntamente com a prova de quitação do ITBI;
- D+149: O oficial de registro averba a consolidação da propriedade do imóvel em nome da Securitizadora;
- D+157: 1º Leilão Público (no mínimo, pelo valor de avaliação do imóvel);
- D+160: Envio para Securitizadora dos valores de arrematação e do auto de arrematação pelo Leiloeiro. No caso de venda do imóvel no 1º Leilão Público: Devolução ao Devedor da diferença entre o valor apurado no leilão e a dívida acrescida de todas as despesas e encargos previstos na Lei 9514/1997;
- D+172: 2º Leilão Público (imóvel vai a leilão pelo maior lance desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro e dos encargos legais inclusive tributos, e das contribuições condominiais, conforme parágrafo 2º do artigo 27 da Lei 9514/1997);
- D+175: Envio para Securitizadora dos valores de arrematação (no caso de venda do imóvel no 2º Leilão Público: devolução ao Devedor do valor que sobejar entre a diferença do valor apurado no leilão, e a dívida, acrescida de todas as despesas e encargos previstos na Lei 9514/1997) e do auto de 1ª e 2ª praças pelo Leiloeiro, ou somente os autos de Leilão caso não tenha havido licitantes nas duas praças;
- D+181: Protocolar no Registro de Imóveis o requerimento de extinção da dívida e entrega ao Devedor de Termo de Quitação da Dívida a ser emitido pela Securitizadora;
- D+195: O Oficial de Registro de Imóveis consolida a propriedade do imóvel em nome da Securitizadora e averba o Termo de Extinção de Dívida;
- D+200: Início de processo judicial para reintegração da posse do imóvel, com pedido liminar para desocupação do imóvel em sessenta dias conforme artigo 30 da Lei 9.514/1997;
- D+210: Distribuição perante o Poder Judiciário da Petição de Reintegração de Posse, com pedido liminar. A seqüência do processo consiste no recebimento da petição pelo Ofício do Juízo que foi escolhido por sorteio eletrônico para julgar a causa; autuação do processo; envio do processo para 1ª apreciação pelo MM. Juiz, que verificará se estão preenchidas as condições da ação para determinar então a citação dos Devedores, apreciar o pedido de liminar para reintegração de posse; após seguirá o processo com a contestação dos Devedores, cumprimento da liminar, etc. O prazo em que os atos acima descritos acontecerão depende exclusivamente do Poder Judiciário.

Uma vez na posse do imóvel, a Securitizadora providenciará a avaliação do imóvel e a sua comercialização, através da realização de leilões ou através de contratação de corretores de imóveis.

Quando da efetiva venda do imóvel, a Securitizadora providenciará a amortização dos CRIs, quando o valor de venda do Imóvel for superior ao valor devido ao Patrimônio Separado. Caso o valor de venda seja inferior ao valor devido ao Patrimônio Separado, os prejuízos decorrentes desta venda serão arcados pelo Patrimônio Separado.

4.6. Procedimentos adotados pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário no Acompanhamento da Gestão de Créditos e dos CRIs.

Mensalmente, a Empresa Administradora encaminha seu relatório de gestão dos Créditos Imobiliários ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, que verificam se a gestão dos créditos está ocorrendo na forma estabelecida no Termo de Securitização e no Contrato firmado com a Empresa Administradora. Deste modo, o Agente Fiduciário e a Securitizadora acompanham e verificam:

- (i) o processo de cobrança dos Créditos Imobiliários, em curso normal e anormal. São apurados e acompanhados os créditos em atraso em 30 dias, aqueles que se encontram em acordo, em cobrança administrativa ou judicial e os que processo de consolidação e retomada de imóveis, para a verificação do processo de execução das garantias reais. Como também eventuais perdas dos imóveis retomados;
- (ii) os créditos inadimplentes que possuam eventual co-obrigação pelo Originador, para que haja a recompra do crédito, bem como o nível de inadimplência da carteira, para que ocorra a mudança da forma de pagamento dos CRIs, decorrente da subordinação existente entre estes, caso necessária;

- (iii) os créditos que sofreram amortizações antecipadas parciais ou que foram liquidados, tendo em vista a alteração dos percentuais de amortização dos CRIs;
- (iv) créditos que eventualmente foram substituídos ou removidos;
- (v) recebimentos de créditos que possam vir a sofrer sinistros parciais ou totais; e
- (vi) anuir em conjunto com a Securitizadora a vinculação ou desvinculação dos Créditos Imobiliários lastro da presente Emissão nos sistemas da CETIP.

4.7. Critérios de substituição de Prestadores de Serviço

a. Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário poderá ser substituído em razão de sua destituição, renúncia, ou nas hipóteses previstas em lei ou em ato regulamentar da CVM, observado o quanto segue:

1 - em nenhuma hipótese a função de Agente Fiduciário poderá ficar vaga por um período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada convocação de assembleia dos Investidores para a escolha do novo Agente Fiduciário;

2 - A assembleia dos Investidores, referida na alínea anterior, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Investidores que representem no mínimo 10% (dez por cento) dos CRIs emitidos e subscritos;

3 - Aos Investidores somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRIs, em assembleia de Investidores, especialmente convocada para esse fim.

4 - A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à prévia comunicação à CVM, conforme disposto no art. 4º da Instrução CVM 28/1983;

5 - A substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao Termo de Securitização, cabendo à Emissora providenciar as correspondentes averbações e registros;

6 - O Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data do registro do Termo de Securitização na CVM, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRIs;

7 - O Agente Fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante no contrato, fixada para o Agente Fiduciário substituído;

8 - O Agente Fiduciário substituído deverá comunicar imediatamente a substituição aos Investidores, mediante publicação em jornal com circulação na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, bem como por carta com aviso de recebimento a cada detentor de CRIs, às expensas da Emissora.

A publicação descrita na alínea "8" acima será efetuada no jornal "O Dia – SP", podendo a Emissora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e aos Investidores, alterar referido veículo.

O Agente Fiduciário deverá renunciar às suas funções, sob pena de ser destituído pela Emissora ou pela Assembleia de Investidores, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão de suas funções.

O Agente Fiduciário eleito em substituição, nos termos desta cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições do Agente Fiduciário Substituído e responsabilidades constantes da legislação aplicável e ao Termo de Securitização.

O Agente Fiduciário poderá ser destituído pelo voto de 2/3 (dois terços) dos Investidores, por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no Art. 13 da Lei nº 9.514/97, no respectivo contrato e no Termo de Securitização.

b. Empresa Administradora

A Empresa Administradora poderá ser substituída em razão de sua destituição, renúncia, ou nas hipóteses previstas em lei ou em ato regulamentar da CVM ou ainda, a Brazilian Securities poderá rescindir o contrato de gestão de créditos com a Empresa Administradora a qualquer momento, com ou sem justa causa. A Securitizadora ou uma

empresa de back-up Servicer, estará apta a assumir todas as obrigações da Empresa Administradora, a qualquer momento.

c. Auditores Independentes

Nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 308 de 14 de maio de 1999, os auditores independentes não podem prestar serviços para um mesmo cliente, por prazo superior a cinco anos consecutivos e ainda, exigindo-se um intervalo mínimo de três anos para a sua recontração. Assim sendo, a Securitizadora tem por obrigatoriedade trocar o auditor independente a cada período de cinco anos.

d. Instituição Custodiante

As Instituições Custodiantes poderão ser substituídas nos casos de (i) rescisão contratual determinada pela Securitizadora caso os serviços não sejam prestados de forma satisfatória (ii) renúncia da Instituição Custodiante ao desempenho de suas funções nos termos previstos em Lei; e (iii) comum acordo entre as partes.

Nestes casos, a contratação de uma nova instituição custodiante deverá ser feita com anuência dos investidores.

e. Banco Escriturador

O Banco Bradesco poderá ser substituído nos seguintes casos: (i) se o Banco falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada a autorização do Banco para execução dos serviços contratados; (iii) se a Securitizadora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias e; (iv) de comum acordo entre as partes.

Neste caso, a contratação de um novo banco escriturador deverá ser feita com anuência do Agente Fiduciário e dos Investidores.

f. CETIP

A CETIP poderá ser substituída por outra câmara de liquidação e custódia, por exemplo a CBLC, nos seguintes casos: (i) se a Cetip falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados; (iii) a pedido dos Investidores.

4.8. Destinação dos Recursos

Os recursos obtidos com a distribuição dos CRIs serão utilizados para a recomposição do patrimônio da Securitizadora, diminuída em razão da aquisição das Cédulas de Créditos Imobiliários.

4.9. Classificação de Risco

4.9.1. Os CRIs objeto desta Emissão não serão objeto de análise por agência de *rating* na data da emissão.

4.9.2. A análise periódica pela agencia classificadora de risco, durante a vigência dos CRIs poderá ser solicitada, desde que com a anuência dos investidores reunidos em assembleia.

4.10. Declarações

Declarações da Emissora

Declaração da Emissora para fins do artigo 56 da Instrução CVM 400/03 e do item 15 do Anexo III à Instrução CVM 414/04.

A Emissora declarou na cláusula 14 do Termo de Securitização de Créditos, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400/03 e do item 15 do Anexo III à Instrução CVM 414/04, que verificou e atesta a legalidade e ausência de vícios da presente operação de Securitização, além da veracidade, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização e aquelas fornecidas ao mercado por ocasião de registro durante a distribuição, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400/03.

Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto estão sujeitas a incertezas de natureza econômica, política e concorrencial e não devem ser interpretadas como promessa ou garantia de resultados

futuros ou desempenho da Companhia. Os potenciais investidores deverão conduzir suas próprias investigações acerca de eventuais tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

Declaração do Agente Fiduciário

Declaração do Agente Fiduciário sobre (i) a regularidade da constituição do regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, conforme artigo 12, IX, da Instrução CVM 28/83, e (ii) a legalidade e ausência de vícios na Emissão, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Prospecto, conforme item 15 do Anexo III à Instrução CVM 414/04.

O Agente Fiduciário declara na cláusula 9.2 do Termo de Securitização, do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414/04 quanto à legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização e no presente Prospecto.

4.11. Relacionamentos Societários, Negociais e Parcerias Comerciais entre os Participantes da Operação

4.11.1 Relacionamentos societários

No âmbito da operação, apenas existem relacionamentos societários entre Brazilian Securities e a Brazilian Mortgages, que são empresas coligadas e controladas pela Brazilian Finance & Real Estate S.A (BFRE).

Apesar da relação societária existente entre a Emissora e a Brazilian Mortgages, as atividades não são conflitantes, pois cada empresa tem finalidades distintas, mas complementares, sendo a Brazilian Mortgages uma potencial originadora de créditos imobiliários, pois concede financiamento à pessoas físicas e jurídicas. A cessão dos créditos imobiliários para a Brazilian Securities depende das condições negociais estabelecida entre ambas.

Todas estas aquisições se dão em condições normais de mercado, sem qualquer tipo de favorecimento de uma parte à outra.

4.11.2 Relacionamentos negociais

Os relacionamentos verificados entre as empresas são estritamente comerciais, e contratados em condições normais de mercado. A Brazilian Mortgages, que também possui dentre o seu objeto social, a atividade de aquisição de créditos imobiliários. Por força da aquisição dos créditos pela Securitizadora poderá ocorrer à auditoria e eventualmente a administração do crédito seja realizada pela FPS.

A Instituição Custodiante (Oliveira Trust) pode prestar serviços de custódia das CCI's tanto para a Brazilian Mortgages e Brazilian Securities caso estas venham a adquirir ou a emitir créditos representados pelas CCI's. As empresas avaliadoras (C&D e Dexter) podem prestar serviços para Brazilian Securities e para a Brazilian Mortgages avaliando os imóveis objeto de suas operações. E por fim, a CETIP, por seu objeto social, presta serviços para Oliveira Trust, Brazilian Mortgages e Brazilian Securities por ser uma das instituições autorizadas pelo Banco Central a registrar escrituralmente CRIs, CCI's e demais ativos que são emitidos pelas empresas.

4.11.2.1 Detalhamento do relacionamento entre a Securitizadora e os participantes da oferta

- **Relacionamento com a Oliveira Trust (Agente Fiduciário e Instituição Custodiante):** A Oliveira Trust, na qualidade de Agente Fiduciário e Instituição Custodiante possui com a Securitizadora relacionamento exclusivamente para a respectiva prestação de serviços, regidas pelos Contratos de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário, datado de 5/12/2000, com vigência até a integral liquidação dos CRIs, e do Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédulas de Crédito Imobiliário, firmado em 01 de abril de 2007, que se encontra registrado sob o nº 01155673 no 5º Cartório de Título e Notas de São Paulo. Atualmente, a Oliveira Trust DTVM figura como Agente Fiduciário em 252 operações⁴ no mercado, sendo destas 104 séries de CRIs da Securitizadora. Em 2008 comparece como Agente Fiduciário de 24 séries no montante de R\$ 858 milhões, com custo médio por série de R\$ 5.200,00 por semestre A Securitizadora e a Oliveira Trust não possuem exclusividade na prestação dos serviços. A Securitizadora se utiliza de serviços de outras empresas, bem como a Oliveira Trust presta serviços ao mercado e, inclusive, também para algumas empresas de nosso grupo. Não existe relacionamento societário entre a Securitizadora e a Oliveira Trust.

⁴ Informação prestada pela empresa.

- **Relacionamento com a CETIP:** A Securitizadora e a CETIP se relacionam estritamente no âmbito da prestação de serviços de custódia e negociação de títulos (CRIs e CCLs), não possuindo nenhum relacionamento além deste. A prestação destes serviços é regrada e precificada de acordo com as normas estabelecidas pela Cetip, sendo elas de acesso público através do site www.cetip.com.br. Até a presente data a CETIP custodiou 111 séries da companhia. A Securitizadora também utiliza serviços da CBLC como câmara de liquidação. Com a CBLC a Securitizadora custodiou cerca de 10 séries da companhia.
- **Relacionamento com as empresas de avaliação de imóveis:** O relacionamento da Securitizadora com as empresas de avaliação de imóveis é estritamente no âmbito da prestação de serviços de avaliação de imóveis, em condições de mercado. A Securitizadora procura utilizar empresas independentes, com reconhecimento de mercado. O preço praticado por empresas avaliadoras é de R\$ 350,00 por imóvel avaliado ou R\$ 1.500,00 por empreendimento. Não existe nenhuma ligação societária com as empresas responsáveis pelas avaliações dos Imóveis. A Securitizadora, não possui exclusividade na prestação de serviços, podendo as empresas avaliadoras prestarem serviços a terceiros e, inclusive, para as empresas do nosso grupo. Da mesma forma, a Securitizadora também utiliza os serviços de outras empresas, a seu critério. Nas operações, via de regra, os custos correm a expensas dos Originadores.
- **Relacionamento com a FPS (Empresa de Auditoria e Administração):** A Securitizadora se relaciona com a FPS para a prestação de serviços de auditoria e administração dos Créditos Imobiliários, que é regrada pelo Contrato de Prestação de Serviços de Auditoria e Administração de Créditos, firmado em 01/12/2003, com vigência de um ano, renovável automaticamente. A rescisão poderá ser promovida por qualquer das partes, desde que com aviso prévio de 30 dias. Até o momento, o FPS administra cerca de 12 carteiras de créditos imobiliários das operações de securitização realizadas pela Securitizadora, com custo total mensal aproximado de R\$ 20.000,00. As partes não possuem exclusividade na prestação de serviços. A Securitizadora se utiliza de outras empresas para a execução desses serviços, bem como a FPS presta serviços a terceiro, inclusive, também para algumas empresas de nosso grupo. Não existe relacionamento societário entre a Securitizadora e a FPS e entre a FPS e as demais empresas integrantes da Oferta.

4.11.3. Conflitos de interesses entre a Empresa de Auditoria e Administração

Por ser tratar da mesma empresa responsável pela administração e auditoria dos Créditos Imobiliários, poderá eventualmente existir conflitos de interesses entre as áreas internas da FPS. Neste cenário, poderá eventualmente haver prejuízo na cobrança dos créditos inadimplentes auditados anteriormente, caso a Securitizadora não faça o controle da sua gestão.

5. FATORES DE RISCO

O investimento em CRIs envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial adquirente dos CRIs. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentações específicas, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, às Cedentes e seus Empreendimentos, aos devedores dos créditos que lastreiam esta Emissão e aos próprios CRIs. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste prospecto e no Termo antes de tomar uma decisão de investimento.

5.1. Fatores Relativos ao Ambiente Macroeconômico

Inflação

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, etc.) ocorreram novos “repiques” inflacionários. Por exemplo, a inflação apurada pela variação do IGP-M nos últimos anos vem apresentando oscilações em 2007 ficou 7,75%, em 2008 subiu para 9,81%, já em 2009 acumulou índice negativo de -1,71%. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, ocasionando desemprego e eventualmente elevando a taxa de inadimplência.

Política Monetária

O Governo Federal influencia as taxas de juros praticadas na economia uma vez que estas se constituem um dos principais instrumentos de política monetária utilizado. Historicamente, esta política tem sido instável, havendo grande variação nas taxas praticadas. A política monetária brasileira possui como função regular a oferta de moeda no país e, muitas vezes, é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva, os investimentos se retraem e assim, via de regra, eleva o desemprego e aumenta os índices de inadimplência.

Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em resultado da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país como também a economia de países desenvolvidos como os EUA interferem consideravelmente o mercado brasileiro.

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos e causam uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentassem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para os CRIs da presente emissão.

5.2. Fator Relativo ao Setor de Securitização Imobiliária e a Securitizadora

Recente Desenvolvimento da Securitização Imobiliária

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no Brasil. A Lei nº 9.514, que criou os CRIs, foi editada em 1997; no entanto, só houve um volume maior de emissões de CRI nos últimos 3 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos dos Originadores e da Emissora.

Patrimônio de Afetação (MP 2.158-35)

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que *“as normas que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica 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.”* Em seu parágrafo único, prevê que *“desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”*.

Apesar de a Securitizadora ter instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, por meio do Termo de Securitização, e ter por propósito específico a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a Securitizadora, eventualmente venha a ter, poderão concorrer com os titulares dos CRIs sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRIs após o pagamento das obrigações da Securitizadora, com relação às despesas envolvidas na Emissão.

Riscos decorrentes da Emissora

A Companhia Securitizadora, opera no mercado desde 2000, a sua atuação como Securitizadora das emissões de CRIs depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM, e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação à Companhia Aberta, sua licença poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas Emissões de CRIs.

5.3. Fatores Relativos aos Créditos Imobiliários

5.3.1. Riscos decorrentes dos critérios adotados na concessão de financiamento

O pagamento dos CRIs está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de falta de pagamento do principal e juros e risco de aumento do custo dos recursos captados pelos Originadores, podendo ambos prejudicar seus fluxos de caixa. Após a retomada do imóvel vinculado ao crédito imobiliário, geralmente a revenda ocorre por preço inferior ao anteriormente estabelecido no respectivo contrato imobiliário. Portanto, a inadimplência pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRIs.

5.3.2. Risco da situação patrimonial e financeira dos originadores coobrigados

Uma vez que os originadores coobrigados possuem a obrigação de recompra dos Créditos Imobiliários, os CRIs incorrem no risco de crédito da situação patrimonial e financeira do Originador, já que, existe a possibilidade do Originador deixar de arcar com as obrigações assumidas, em decorrência de fatores internos e/ou externos aos seus negócios. Ou seja, os Originadores coobrigados estão expostos aos riscos inerentes às suas operações, e a não consecução de seu objeto social pode afetar negativamente a sua capacidade de honrar a recompra dos Créditos.

5.3.3. Riscos relativos a eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios, bem como o conjunto dos CRIs e os fluxos de caixa gerados.

Não obstante os imóveis relacionados à concessão dos financiamentos imobiliários tenham sido objeto de diligências jurídica por ocasião de sua contratação, ao longo do pagamento da dívida poderão ocorrer eventos relacionados aos imóveis, tais como a edição de novas leis, portarias ou regulamentos, que acarretem a limitação de utilização do uso do imóvel, alteração das regras de zoneamento ou, ainda, que a área onde se engastam os imóveis seja declarada de utilidade pública; seja objeto de tombamento ou mesmo desapropriadas, sendo que todos estes eventos poderão afetar adversamente o crédito objeto da cessão, e assim poderão vir a prejudicar a capacidade de pagamento do devedor.

5.3.4. Riscos Relacionados à dinâmica dos Créditos

Os Devedores ao longo do período em que vigora o prazo dos CRIs podem ter seus nomes incluídos na SERASA, ou mesmo ter sua capacidade de pagamento diminuídos em função de diversos fatores externos, que podem ser resultado de fatores que variam desde natureza sócio-econômica, como por exemplo, desemprego, aumento de pessoas que dependam de sua renda, etc, como também em decorrência de fatores de política externa, como inflação, câmbio, entre outros. Deste modo, no decorrer do tempo, aumenta-se a predisposição por parte do Devedor em não efetuar o pagamento dos créditos que fazem lastro à oferta e assim, aumentar o nível de inadimplência da carteira.

5.3.5. Pagamento Antecipado dos Créditos Imobiliários

Conforme estabelecido nos Contratos Imobiliários, os Devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários. Nesta hipótese, juros acrescidos às parcelas serão abatidos, proporcionalmente, levando-se em conta o período entre a data de vencimento e a data do pagamento antecipado. Este evento poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRIs, bem como diminuir a rentabilidade futura esperada pelos Investidores.

5.3.6. Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários

Conforme estabelecido nos Contratos Imobiliários, o Credor poderá decretar o vencimento antecipado da dívida, nos casos previstos no Contratos Imobiliários, nesta hipótese o Adquirente deverá pagar o saldo devedor de sua dívida, acrescido de multa de 10%. Este evento poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRIs, bem como diminuir a rentabilidade futura esperada pelos Investidores. Caso o

Adquirente não tenha os recursos para honrar o pagamento pelo vencimento antecipado, o credor recorrerá a garantia da alienação fiduciária.

5.3.7. Desapropriação total ou parcial do Imóvel

Em caso de desapropriação, total ou parcial, do imóvel alienado fiduciariamente, o Credor receberá do poder público a indenização, imputando-a na solução da dívida e colocando o saldo devedor da indenização, se houver, à disposição do Devedor. Se a indenização, por outro lado, for inferior à dívida, o Credor receberá do Devedor a diferença correspondente. Nesta situação, caso o Devedor não tenha recursos para pagamento desta diferença, poderá faltar recursos para o pagamento aos detentores dos CRIs.

5.3.8. Desvalorização do valor de mercado do Imóvel

Os imóveis podem ter ser valor de mercado valorizados ou desvalorizados em função da alteração da infra-estrutura da vizinhança, como por exemplo a construção de metrô, shoppings center, que podem valorizar o bairro, mas também pode ocorrer a instalação uma favela ou comércio que desvalorizem igualmente a vizinhança. Na situação de desvalorização do imóvel, no caso de retomada deste, o valor a ser recuperado na revenda do imóvel para pagamentos dos CRIs poderá ser inferior a dívida, de forma a faltar recursos para pagamento dos CRIs.

5.3.9. Retomada do Imóvel

O Contrato prevê que em caso de inadimplência dos Devedores, será executada a alienação fiduciária nos termos da Lei 9514/97. Este processo poderá se alongar por meses, em função da novidade do processo junto aos cartórios de registro de imóveis e o nosso judiciário. Infelizmente, não se trata de um processo automático, ainda há casos em que ocorrem questionamentos por parte dos Oficiais registrais e de alguns juizes. O procedimento vem sendo bem difundido no Brasil, porém sempre existe a possibilidade de ocorrer questionamentos. Deste modo, a retomada efetiva do imóvel, para que gere recursos financeiros para pagamento dos CRIs pode demandar tempo ou mesmo perda financeira em função dos ônus verificados com a retomada do imóvel.

5.4. Fatores relativos à Emissão de CRI

5.4.1. Liquidação Financeira com base no Registro Provisório concedido pela CVM

A Emissora poderá liquidar financeiramente a Emissão, com base no registro provisório dos CRIs concedido pela CVM. Caso o registro definitivo não seja concedido por essa autarquia, a Emissora deverá resgatar antecipadamente os CRIs. Caso os valores decorrentes da negociação dos CRIs tenham sido utilizados pela Emissora para outros fins não haverá disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRIs.

5.4.2. Alterações da Legislação Tributária

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRIs. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRIs para os investidores.

5.4.3. Baixa Liquidez no Mercado Secundário

Atualmente, o mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRIs que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que adquirir os CRIs poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRIs por todo o prazo da Emissão.

Além deste fator, o Investidor poderá encontrar dificuldades na alienação dos CRIs, em função de seu elevado valor unitário, o que pode afetar sua liquidez no mercado secundário.

5.5.4. Riscos Relacionados a Conflitos de Interesses

Na presente operação a empresa FPS prestou serviços de auditoria de alguns créditos imobiliários e também presta serviços de administração dos créditos. Desta forma há risco de se elevar o nível de inadimplência dos Créditos e conseqüentemente dos CRIs, pois caso não tenham sido observados os padrões exigidos pela Securitizadora no trabalho de auditoria dos créditos para fins de verificação do seu enquadramento nos critérios de elegibilidade da Securitizadora, e este ponto não seja observado também pela própria Securitizadora, em havendo inadimplência

desses créditos, poderá haver prejuízo à carteira no que se refere ao seu pagamento, pois qualquer erro na avaliação de auditoria pode ocasionar a inserção na carteira créditos do presente CRI, créditos cuja capacidade dos devedores para honrar com os pagamentos das parcelas vincendas dos contratos não está de acordo com os padrões da Securitizadora. Nesta situação, o erro na avaliação da auditoria, não verificado pela Securitizadora poderá ensejar dificuldade de cobrança do crédito, outro serviço de responsabilidade da FPS.

5.6. Fatores relativos ao(s) Imóvel(is)

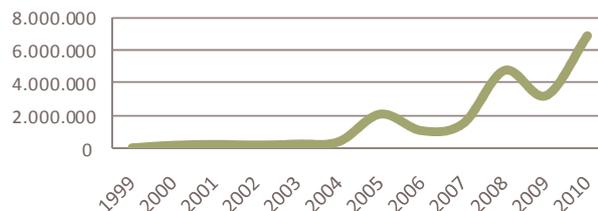
As garantias foram constituídas nas matrículas dos Imóveis.

6. VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Esse crescimento pode ser explicado pela necessidade de financiamento do setor imobiliário, aliado ao fato de tratar-se de uma opção atrativa de investimento. Os gráficos a seguir demonstram o mencionado crescimento, indicando o número de emissões e volumes de 1999 até 30/09/2010, com base em dados extraídos dos websites da CVM, CETIP e Anbima.

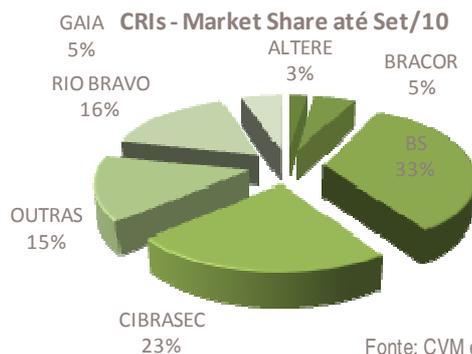
Crescimento do Mercado de Securitização (R\$ mil):

**Evolução das emissões de CRIs no Brasil
(data de emissão)**



Fonte: CVM, CETIP e Anbima - Set/2010

Volume de CRIs por Securitizadoras em Set/2010:



Fonte: CVM e Anbima - Set/2010

Histórico

A securitização de recebíveis teve sua origem nos Estados Unidos em 1970, quando as agências governamentais ligadas ao crédito hipotecário promoveram o desenvolvimento do mercado de títulos lastreados em hipotecas.

Nessa época, os profissionais que atuavam no mercado definiam a securitização como “a prática de estruturar e vender investimentos negociáveis de forma que seja distribuído amplamente entre diversos investidores um risco que normalmente seria absorvido por um só credor”.

O mercado de securitização iniciou-se com a venda de empréstimos hipotecários reunidos na forma de pool e garantidos pelo governo. A partir desta experiência, as instituições financeiras perceberam as vantagens desta nova técnica financeira, que visava o lastreamento de operações com recebíveis comerciais de emissões públicas de endividamento.

No Brasil, seu surgimento se deu em um momento histórico peculiar. Na década de 90, com as privatizações e a desestatização da economia, aliados a uma maior solidez na regulamentação, a negociação de crédito e o gerenciamento de investimentos próprios ficaram mais voláteis com a velocidade e a complexidade desse novo cenário. Dessa forma, tornou-se necessária a realização de uma reformulação na estrutura societária brasileira e uma profissionalização do mercado de capitais que passou a exigir títulos mais seguros e garantias mais sólidas nos moldes internacionais. Como consequência, o foco para a análise da classificação de riscos passou a ser a segregação de ativos.

Apesar de as primeiras operações terem sido realizadas a partir da década de 90, foi no ano de 1997 que diversas companhias utilizaram-se da securitização como parte de sua estratégia de financiamento.

A Lei 9514/97 fixou pela primeira vez no Brasil as regras e características de uma operação de securitização.

Securitização de Créditos Imobiliários

Nos termos da Lei do Sistema de Financiamentos Imobiliários 9.514/97, securitização de créditos imobiliários é “a operação pela qual os créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante termo de securitização de créditos, lavrado por uma companhia securitizadora”.

A securitização de créditos imobiliários é uma operação que atende, fundamentalmente, do ponto de vista da Cedente do crédito imobiliário, ao objetivo de obtenção de uma fonte alternativa de recursos, podendo oferecer vantagens mediante a redução da taxa de juros na tomada de empréstimos no mercado financeiro, e gerando fluxo de caixa.

Companhia Securitizadora

A securitização é efetuada por meio de companhias securitizadoras de créditos imobiliários, instituições não financeiras, constituídas sob a forma de sociedades por ações, que têm como objeto a aquisição e securitização dos créditos e a emissão e colocação dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado.

Regime Fiduciário

A Lei do Sistema de Financiamentos Imobiliários 9.514/97 contemplou a faculdade de adotar-se um mecanismo de segregação patrimonial para garantia do investidor que venha a adquirir os certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela companhia securitizadora. Este mecanismo é denominado regime fiduciário.

O regime fiduciário é uma espécie de garantia que consiste na formação, pelo termo de securitização, de patrimônio separado, o qual: (i) não está sujeito a qualquer ação ou execução pelos credores da companhia securitizadora por mais privilegiados que sejam, mesmo em caso de insolvência, excetuando-se o disposto na MP 2158-35, como mencionado no item Fatores de Risco deste Prospecto; (ii) não pode ser objeto de garantia de operações da companhia securitizadora; e (iii) é destinado exclusivamente ao pagamento dos respectivos certificados de recebíveis imobiliários. Em decorrência da afetação desse patrimônio, os titulares dos certificados de recebíveis imobiliários são beneficiados na medida em que o risco de crédito do pagamento será, em regra, o risco dos devedores dos recebíveis imobiliários, e não o da companhia securitizadora.

Instituído o regime fiduciário, caberá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles. Não obstante, a companhia securitizadora responderá com seu patrimônio pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

O regime fiduciário é instituído por meio da declaração unilateral da companhia securitizadora no respectivo termo de securitização.

Certificados de Recebíveis Imobiliários

O certificado de recebível imobiliário é um título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Trata-se de um título de crédito que se mostra apropriado ao financiamento de longo prazo, visto que de um lado, compatibiliza-se com as características das aplicações do mercado imobiliário, estando vinculado às condições dos

financiamentos contratados com os tomadores, e, de outro lado, reúne as condições de eficiência necessárias à concorrência no mercado de capitais, ao conjugar a mobilidade e agilidade própria do mercado de valores mobiliários e a segurança necessária para garantir os interesses do público investidor.

É considerado um valor mobiliário, para efeitos do artigo 2º, inciso III, da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, característica que lhe foi conferida pela Resolução nº 2.517, de 29 de junho de 1998 do Conselho Monetário Nacional.

Somente podem ser emitidos por companhias securitizadoras e seu registro e negociação são realizados por meio dos sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários

Até fins de 2004, a emissão de CRI era regulada pela Instrução CVM nº 284, de 24 de julho de 1998, primeiro normativo sobre securitização de recebíveis imobiliários editado pela CVM. De acordo com a Instrução CVM nº 284, somente era possível a distribuição de CRI cujo valor nominal fosse igual ou superior a R\$300.000,00.

Em 30 de dezembro de 2004, a CVM editou a Instrução CVM nº 414, sendo ampliado o rol de possíveis investidores, pois não foi estipulado valor nominal mínimo para os CRIs. A Instrução CVM nº 414 revogou a Instrução CVM nº 284, passando a regular a oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários e o registro de companhia aberta das companhias securitizadoras. De acordo com a Instrução CVM nº 414, somente poderá ser iniciado uma oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários se o registro de companhia aberta da securitizadora estiver atualizado e após a concessão do registro pela CVM.

Dentre as disposições da Instrução CVM nº 414, com alterações dispostas na Instrução CVM 429 e 443 acerca da oferta pública, destacam-se as seguintes:

- » nas distribuições de certificados de recebíveis imobiliários com valor nominal unitário inferior a R\$300.000,00, exige a instrução que os créditos que lastreiam a emissão (a) estejam sob regime fiduciário; (b) sejam originados de imóveis com “Habite-se” concedido pelo órgão administrativo competente e, além disso, deve ser respeitado o limite máximo de 0,5% dos créditos por devedor;
- » se os créditos lastro dos certificados de recebíveis imobiliários forem decorrentes da aquisição ou promessa de aquisição de unidade imobiliária vinculadas às incorporações objeto de financiamento, para que seja concedido o registro deverá ser comprovada a constituição de patrimônio de afetação a que faz referência a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;
- » é facultada a obtenção do registro provisório para a distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários se o seu valor nominal unitário for igual ou superior a R\$300.000,00. Porém, caso o pedido de registro definitivo não seja formulado até o 30º dia do mês subsequente ao da concessão do registro provisório, este último será automaticamente cancelado;
- » o registro definitivo será cancelado se a companhia não proceder à formalização do Termo de Securitização ou não prestar garantia aos detentores dos certificados de recebíveis imobiliários, nos termos do artigo 7º, §5º da Instrução CVM nº 414; e
- » é facultado o desdobramento dos certificados de recebíveis imobiliários 18 meses após a data do encerramento da oferta, de modo que o valor nominal unitário do certificado de recebível imobiliário passe a ser inferior a R\$ 300.000,00, desde que observados os requisitos da Instrução CVM nº 414 e 442.

Os créditos imobiliários que lastreiam a emissão de CRI deverão observar o limite máximo de 20% (vinte por cento), por devedor ou co-obrigado. O percentual de 20% poderá ser excedido quando o devedor ou o co-obrigado: (i) tenha registro de companhia aberta; (ii) seja instituição financeira ou equiparada; ou (iii) seja sociedade empresarial que tenha suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social imediatamente anterior à data de emissão do CRI elaboradas em conformidade com o disposto na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e auditadas por auditor independente registrado na CVM, ressalvado o disposto no § 4º deste artigo.

Poderão ser dispensadas a apresentação das demonstrações financeiras os CRIs que: (i) sejam objeto de oferta pública de distribuição que tenha como público destinatário exclusivamente sociedades integrantes do mesmo grupo econômico, e seus respectivos administradores, sendo vedada a negociação dos CRIs no mercado secundário; ou (ii) possuam valor unitário igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), e sejam objeto de oferta pública destinada à subscrição por não mais do que 20 (vinte) investidores.

A oferta pública de distribuição de CRI será realizada com observância do disposto na Instrução CVM nº 400/03, sendo dispensada a participação de instituição intermediária nas ofertas públicas de distribuição de CRI para captação de importância não superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de Reais), ou que atendam ao disposto nos incisos I ou II do § 4º do art. 5º da Instrução.”

Termo de Securitização de Créditos

A emissão dos certificados de recebíveis imobiliários é realizada por meio de termo de securitização de créditos, que vincula os respectivos créditos imobiliários à série de títulos emitidos pela securitizadora. O termo de securitização é firmado pela securitizadora e o agente fiduciário, e deverá conter todas as características dos créditos, incluindo a identificação do devedor, o valor nominal do certificado de recebível imobiliário, o imóvel a que os créditos estejam vinculados, espécie de garantia, se for o caso, dentre outras.

Para os créditos imobiliários que sejam objetos de regime fiduciário, e que forem representados por CCI, o termo de securitização deverá ser custodiado na Instituição Custodiante.

Tratamento Tributário Aplicável às Securitizadoras

As companhias securitizadoras estão sujeitas à tributação pelo Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ (alíquota básica de 15%, mais adicional de 10% sobre a parcela do lucro que exceder a R\$240.000.00 no ano), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL (9%), Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS (0,65%) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS (4%), nos termos da Lei nº 9.718, 27 de novembro de 1998, art. 3º, §§ 5º a 9º, da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, art. 10, I, e da Lei nº 10.684, de 30 de maio de 2003, art. 18.

Pelo disposto no artigo 3º, §8º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, com redação dada pelo artigo 2º da MP 2.158-35, as companhias securitizadoras podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS. Assim, as securitizadoras apuram as citadas contribuições de forma semelhante às instituições financeiras, ou seja, pelo conceito de *spread*.

7. INFORMAÇÕES SOBRE A SECURITIZADORA

7.1. Informações Cadastrais da Securitizadora

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, 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, inscrita na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o nº 01.875-9, com seus atos constitutivos aprovados pela Assembleia Geral de Constituição realizada em 10/04/2000, cuja ata se encontra arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob NIRE nº 35.300.177.401, em sessão de 14/04/2000.

Diretor de Relações com Investidores

Fernando Pinilha Cruz

Tel.: (11) 4081-4677

Fax: (11) 4081-4652

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

www.bfre.com.br/braziliansecurities/

Audítores Independentes

Os exercícios de 2008, 2009 e 1º Trimestre de 2010 foram auditados pela:

Moore Stephens do Brasil S.A

Auditor: Carlos Atushi Nakamuta

Rua La Place, nº 96 – 10º andar - Brooklin

CEP: 04.622-000 - São Paulo - SP

Tel.: (11) 5561-2230

Fax: (11) 5511-6007

www.msbrasil.com.br

Jornais nos quais Divulga Informações

As informações referentes à Securitizadora são divulgadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no DCI – Diário Comércio Indústria & Serviços.

Informações referentes a fatos e/ou atos de interesse aos detentores dos CRIs são publicados no Jornal “O Dia - São Paulo”.

Web Site para informações aos Investidores

<http://www.bfre.com.br/braziliansecurities/>

7.2. Sumário da Securitizadora

Criada em 2000, com o objetivo de desenvolver o mercado brasileiro de securitização imobiliária, a Brazilian Securities é uma securitizadora independente.

A Securitizadora é uma das empresas da holding Brazilian Finance & Real State, composta ainda pelas plataformas Brazilian Mortgages, BM Sua Casa, e Brazilian Capital todas concebidas para proporcionar ao mercado soluções financeiras que fomentem o setor imobiliário. Devido ao desempenho da plataforma, empresas internacionais têm interesse em investir nas empresas, diretamente tornando-se acionista ou indiretamente, fornecendo linhas de créditos que capitalizam o grupo para alavancar seus negócios.

Em conformidade com sua característica de empresa “gestora” de créditos imobiliários para o mercado financeiro e de capitais, via emissão de séries de certificados de recebíveis imobiliários, a Securitizadora possui um quadro bastante restrito de colaboradores. Suas principais atividades administrativas e financeiras são geridas por empresas terceirizadas, restringindo a seus colaboradores às atividades relacionadas com os créditos imobiliários e o controle do regime fiduciário associado a estes créditos.

A Securitizadora está em dia com todas as suas obrigações trabalhistas e previdenciárias. Atualmente, não existe qualquer processo judicial ou administrativo com objetivo de cobrar obrigações de natureza, trabalhista ou previdenciária em face da Securitizadora.

7.3. Administração da Securitizadora

De acordo com o Estatuto Social da Securitizadora e com a Lei das Sociedades por Ações, a Securitizadora conta atualmente com:

- (i) um Conselho de Administração composto por três conselheiros,
- (ii) uma Diretoria composta por cinco diretores, e
- (iii) um Comitê de Investimentos composto por três membros.

Não existe qualquer relação familiar entre quaisquer dos membros da administração da Securitizadora ou entre qualquer um destes e o acionista controlador da Securitizadora. Não há qualquer contrato ou obrigação relevante entre os administradores e a Securitizadora.

Alguns membros da Administração da Securitizadora exercem função similar em outras empresas da Plataforma.

7.3.1 Descrição do Capital Social e Principais Acionistas da Securitizadora

Geral

Atualmente o capital social totalmente subscrito e integralizado da Securitizadora é de R\$ 100.228.651,54, representado por 45.845.987 (quarenta e cinco milhões, oitocentos e quarenta e cinco mil, novecentas e oitenta e sete) ações nominativas ordinárias. A tabela a seguir apresenta os acionistas da Securitizadora e de suas empresas controladoras.

Controlador direto: Brazilian Finance & Real Estate S.A.

Controladores indiretos: Ourinvest Real Estate Holding S.A. e George Meisel.

Brazilian Securities Cia de Securitização		Capital Social	Subscrito:	R\$ 100.228.651,54				
CNPJ: 03.767.538/0001-14		Av. Paulista, 1728 - 7º andar - São Paulo - SP - CEP 01310-919		Integralizado:				
				R\$ 100.228.651,54				
Acionistas	CPF/CNPJ	Qtde ações ON	%Ações ON	Qtde ações PN	%Ações PN	Qtde ações TOTAL	%Ações TOTAL	ENTRADA
Brazilian Finance & Real Estate S.A.	02.762.113/0001-50	45.845.984	99,999999%	-	0,00%	45.845.984	99,999999%	19/04/02
George Meisel	637.834.608-91	1	0,000002%	-	0,00%	1	0,000002%	15/07/04
Luiz Augusto Prado Barreto	011.682.628-28	1	0,000002%	-	0,00%	1	0,000002%	28/04/06
Moise Politi	043.054.868-06	1	0,000002%	-	0,00%	1	0,000002%	4/10/00
Total		45.845.987	100,000009%	0,000009%	0,00%	45.845.987	100,000009%	
Brazilian Finance & Real Estate S.A.		Capital Social	Subscrito:	R\$ 512.249.730,91				
CNPJ: 02.762.113/0001-50		Av. Paulista, 1728 - 10º e 12º andares - São Paulo - SP - CEP 01310-919		Integralizado:				
				R\$ 512.249.730,91				
Acionistas	CPF/CNPJ	Qtde ações ON	%Ações ON	Qtde ações PN	%Ações PN	Qtde ações TOTAL	%Ações TOTAL	ENTRADA
Adam Navroz Jivan	232.577.888-60	1	0,0000010%	-	0,0000000%	1	0,0000004%	28/6/2007
Bruce Thomas Philips	022.191.688-16	1	0,0000010%	-	0,0000000%	1	0,0000004%	2/4/2007
Coyote Trail, LLC	11.254.788/0001-89	3.854.917	3,8011483%	15.419.667	12,3542111%	19.274.584	8,5199983%	16/12/2009
Coyote Trail, LLC	11.424.740/0001-71	5.510.903	5,4340379%	22.043.612	17,6613046%	27.554.515	12,1799994%	15/1/2010
Dnaker Singh	232.577.878-98	1	0,0000010%	-	0,0000000%	1	0,0000004%	28/6/2007
Fábio de Araujo Nogueira	010.403.038-03	1	0,0000010%	-	0,0000000%	1	0,0000004%	2/4/2007
Gary Robert Garbrant	743.170.831-91	-	0,0000000%	1	0,0000008%	1	0,0000004%	4/1/2010
George Meisel	637.834.608-91	1	0,0000010%	-	0,0000000%	1	0,0000004%	2/4/2007
João Manuel Campanelli Freitas	041.726.158-64	-	0,0000000%	1	0,0000008%	1	0,0000004%	4/1/2010
Luiz Augusto Prado Barreto	011.682.628-28	-	0,0000000%	1	0,0000008%	1	0,0000004%	4/1/2010
Moise Politi	043.054.868-06	1	0,0000010%	-	0,0000000%	1	0,0000004%	2/4/2007
Ourinvest Real Estate Holding S.A.	07.951.440/0001-73	71.560.342	70,5622315%	5.396.389	4,3235777%	76.956.731	34,0173993%	2/4/2007
Roberto Politi	089.118.208-06	-	0,0000000%	1	0,0000008%	1	0,0000004%	4/1/2010
TRG-Axon BFRF Holding, LLC	09.384.002/0001-04	20.488.343	20,2025753%	81.953.373	65,6609035%	102.441.716	45,2825986%	28/6/2007
Total		101.414.511	100,000009%	124.813.045	100,00000%	226.227.556	100,000009%	
Ourinvest Real Estate Holding S.A.		Capital Social	Subscrito:	R\$ 147.564.000,00				
CNPJ: 07.951.440/0001-73		Av. Paulista, 1728 - 3º andar - São Paulo - SP - CEP 01310-919		Integralizado:				
				R\$ 147.564.000,00				
Acionistas	CPF/CNPJ	Qtde ações ON	%Ações ON	Qtde ações PN	%Ações PN	Qtde ações TOTAL	%Ações TOTAL	ENTRADA
Bruce Thomas Philips	022.191.688-16	-	0,0000000%	570.565	1,706147%	570.565	0,836012%	28/08/06
David Assine	769.483.078-68	8.696.672	24,985638%	1.849.104	5,529333%	10.545.776	15,452049%	28/08/06
Fábio de Araujo Nogueira	010.403.038-03	-	0,0000000%	13.649.680	40,816327%	13.649.680	20,000000%	08/06/06
George Meisel	637.834.608-91	21.763.754	62,527513%	3.152.122	9,425718%	24.915.876	36,507634%	08/06/06
Moise Politi	043.054.868-06	-	0,0000000%	14.220.245	42,522474%	14.220.245	20,836012%	08/06/06
Rodolfo Schwarz	668.912.488-68	4.346.258	12,486849%	-	0,0000000%	4.346.258	6,368293%	28/08/06
Total		34.806.684	100,00000%	33.441.716	100,00000%	68.248.400	100,00000%	

Todos os acionistas controladores diretos e indiretos são brasileiros, signatários do Acordo de Acionistas da Brazilian Finance & Real Estate celebrado em 16/12/2009 e a última alteração nas ações detidas pelo controlador ocorreu em 15 de janeiro de 2010.

Administradores e Membros do conselho Fiscal

O Conselho de Administração é responsável pelo estabelecimento de políticas e orientação genérica dos negócios da Securitizadora, assim como pela nomeação e supervisão dos diretores. O Estatuto Social da Securitizadora prevê que o Conselho de Administração terá três membros. Os membros do Conselho de Administração são eleitos por meio de assembleia geral de acionistas, para mandato unificado de três anos, sendo admitida a reeleição. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, cada membro do Conselho de Administração deve ser acionista da Securitizadora. O Conselho de Administração reúne-se, ordinariamente, a cada trimestre e, extraordinariamente, sempre que necessário, quando convocado por qualquer conselheiro.

Diretoria

A Diretoria, nos termos do Estatuto Social, é composta por, no mínimo, quatro e, no máximo, seis diretores, nomeados pelo Conselho de Administração para mandato de um ano, admitida a reeleição. A Diretoria é o órgão executivo da sociedade, cabendo-lhe assegurar o funcionamento regular desta, tendo poderes para praticar todos e quaisquer atos relativos aos fins sociais, exceto aqueles que, por lei ou pelo Estatuto Social da Securitizadora, dependam de prévia aprovação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral.

As reuniões da Diretoria são realizadas, sempre que necessário, mediante convocação do Diretor Presidente da Securitizadora, com a presença da maioria de seus membros. Os membros da Diretoria possuem atribuições individuais estabelecidas pelo Conselho de Administração e pelo Estatuto Social. Os atuais membros da Diretoria foram reeleitos por unanimidade na Reunião do Conselho de Administração que foi realizada em 19/04/2010, e todos possuem mandato até a Assembleia Geral de Acionistas na qual será aprovada as Demonstrações Financeiras do exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2010.

Nome	Idade	Profissão	CPF / Passaporte	Cargo	Data de eleição	Data da posse	Prazo do Mandato	Outros cargos exercidos	Eleito pelo controlador
Moise Politi	51	Engenheiro civil	043.054.868-06	Diretor Presidente	19/4/2010	19/4/2010	30/4/2011	Não há.	N/A
				Presidente do Conselho de Administração	19/4/2010	19/4/2010	30/4/2011	Não há.	Sim
Fábio de Araujo Nogueira	49	Advogado	010.403.038-03	Diretor Vice-Presidente	19/4/2010	19/4/2010	30/4/2011	Não há.	N/A
Fernando Pinilha Cruz	55	Engenheiro civil	013.106.988-80	Diretor de Relações com Investidores	19/4/2010	19/4/2010	30/4/2011	Não há.	N/A
George Demetrius N. Verras	48	Administrador	029.919.388-89	Diretor	19/4/2010	19/4/2010	30/4/2011	Não há.	N/A
André Bergstein	39	Engenheiro	010.995.487-48	Diretor	19/4/2010	19/4/2010	30/4/2011	Não há.	N/A
George Meisel	57	Empresário	637.834.608-91	Vice-Presidente do Conselho de Administração	19/4/2010	19/4/2010	30/4/2011	Não há.	N/A
Luiz Augusto Prado Barreto	53	Advogado	011.682.628-28	Membro do Conselho de Administração	19/4/2010	19/4/2010	30/4/2011	Não há.	N/A

* O Conselho Fiscal não é instalado.

Dados Biográficos – Membros do Conselho de Administração e Administração

Fernando Pinilha Cruz, nascido em 24/05/1954, é formado em Engenharia Civil pela UNICAMP, cursou pós-graduação em Negócios Imobiliários – FAAP, e fez um curso de Corretor de Imóveis no CRECI. Trabalhou no BankBoston de 1996 a 1999 como Gerente e Diretor adjunto de crédito imobiliário e poupança; no Banco ABNAMRO de 1992 a 1995 como Gerente da divisão de produtos; e no Banco Francês e Brasileiro de 1980 a 1992, exercendo também o cargo de Gerente Executivo. Atualmente exerce o cargo de Diretor de Relações com Investidores na Brazilian Securities Companhia de Securitização.

Moise Politi, nascido em 05/12/ 1958, graduou-se Engenheiro Civil na Escola de Engenharia de Mauá em 1981; em 1982 realizou, na Fundação Getulio Vargas, o curso CEAG; em 1984 cursou mestrado em administração de empresas pela USP - Faculdade de Economia e Administração. Trabalhou na EITSA Serv. de Consultoria de 1988 a 1996 como Sócio-Diretor e Assessor Financeiro; na Blocker Asses. de Investimento e Participações S.A. de 1986 a 1987 como Assessor na área de fusões e aquisições; no Chase Banco do Lar em 1982 como gerente de contas; na Companhia Brasileira de Marketing de 1981 a 1982; e foi estagiário em engenharia em 1981 na Construtora Shpaysman- Dichk. Atualmente é Diretor Presidente e Presidente do Conselho de Administração da Brazilian Securities Companhia de Securitização e ocupa funções similares em outras empresas do grupo Brazilian Finance.

Fábio de Araujo Nogueira, nascido em 20/12/1960, formou-se advogado em 1985 pela PUC - Pontifícia Universidade Católica, fez especialização em Negócios Imobiliários na FAAP em 1990, possui outros cursos como o de Qualidade, realizado na França (Credit Lyonnais) e na Disney Company, e o curso de E-Business – IBM – White Plains – NY. É especialista em mercado de crédito imobiliário e constituiu a empresa Brazilian Mortgages Cia. Hipotecaria. Trabalhou no BankBoston de 1995 a 1998 como Diretor de Produtos de Varejo, Crédito Imobiliário e Poupança; no Citibank, de 1993 a 1995, na criação da área de real estate e atuou como Diretor de Crédito Imobiliário e Poupança; no Banco Francês e Brasileiro, de 1989 a 1993, na criação da área de real estate e gestão da área de seguros como Diretor de Crédito Imobiliário, Poupança e Seguros; e de 1978 a 1989 no Banco de Crédito Nacional Crédito Imobiliário e Poupança como Gerente Geral. Possui também formação como corretor de imóveis e seguros. Atualmente é Diretor Vice-Presidente da Brazilian Securities Companhia de Securitização e possui cargo na administração das demais empresas do grupo Brazilian Finance,

Luiz Augusto Prado Barreto, nascido em 09/02/1957, é advogado especialista em Direito de Empresas pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, em Processo Civil pela PUC - Pontifícia Universidade Católica, e em direito tributário pelo Instituto Brasileiro de Direito Tributário. Trabalhou como Diretor Jurídico da Mineração Santa Elina S.A. e Cotia Internacional e como Gerente Jurídico na Cotia Trading S.A. Atualmente é sócio do Machado de Campos, Pizzo e Barreto – Advogados, membro do Conselho de Administração e Vice Presidente de Assuntos Legais e Corporativos da Santa Elina Mines Corporation, membro do Conselho de Administração da Arauco Resources Corporation e membro do Conselho de Administração da Brazilian Securities Companhia de Securitização. É também membro do Instituto dos Advogados de São Paulo, da Ordem dos Advogados do Brasil - Seção de São Paulo, e do Tribunal de Ética e Disciplina da OAB/SP,

George Meisel, nascido em 23/02/1953, é Engenheiro formado pela Universidade Mackenzie, em São Paulo. Trabalhou como Diretor-Presidente da BMSR Participações S.A., de 2001 a 2005; Diretor da Brazilian Mortgages Cia Hipotecária,

de 1984 a 2003 ; e foi Agente Autônomo de Investimentos na RGA – Registro Geral de Agentes, de 1979 a 1981. Atualmente é Diretor das seguintes empresas: Banco Ourinvest, Ourinvest Participações, Ourinvest Sociedade Brasileira de Metais Ltda., Ourinvest Real Estate Participações S.A. e Ourinvest Empreendimentos e Participações Ltda. É Diretor-Presidente da BMSR II Participações S.A. e membro do Conselho de Administração da Vianorte S.A. e Vice-Presidente do Conselho de Administração da Brazilian Securities Companhia de Securitização.

André Bergstein, nascido em 05/06/1970 , formou-se Engenheiro Elétrico pela PUC - Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em 1993; fez MBA em Finanças no IBMEC em 1998. Trabalhou no Banco Icatu S.A. como analista financeiro, de 1993 a 1998; na Atlântica Empreendimentos Imobiliários S.A. como Gerente de Planejamento Financeiro, de 1998 a 2001; na Atlântica Residencial S.A como Diretor Administrativo-Financeiro (CFO) e Consultor, de 2001 a 2005; e atualmente exerce o cargo de Diretor da Brazilian Securities Companhia de Securitização,

George Demetrius Nicolas Verras, nascido em 18/03/1962, formou-se Administrador de Empresas pela Universidade São Judas Tadeu, cursou MBA Executivo Internacional pela Fundação Instituto de Administração FIA/USP e Extensão Universitária em Tecnologia pela Fundação Armando Álvares Penteado – FAAP. Trabalhou no Banco Auxiliar como Gerente Administrativo, de 1978 a 1986; no Banco BMC como coordenador da área de Organização e Informática, de 1986 a 1989; no Banco Fibra como gerente, de 1990 a 1991; e no BankBoston de 1991 a 2005. Atualmente é Diretor da Brazilian Securities Companhia de Securitização.

Remuneração

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, os acionistas da Securitizadora são responsáveis pela fixação do valor total da remuneração dos membros do Conselho de Administração, dos membros do Conselho Fiscal e dos membros da Diretoria. O Conselho de Administração determinará observados os parâmetros previstos na Lei das Sociedades por Ações os níveis de remuneração de cada conselheiro, diretor ou membro do Conselho Fiscal com base no valor total previamente fixado pelos Acionistas.

Nenhum dos conselheiros e diretores da Securitizadora é parte de contrato de trabalho que preveja benefícios quando da rescisão de seu vínculo empregatício.

7.4. Resumo das Demonstrações Financeiras da Securitizadora

Os termos “Real”, “Reais” e o símbolo “R\$” referem-se à moeda oficial do Brasil. Os termos “dólar” e “dólares”, assim como o símbolo “US\$”, referem-se à moeda oficial dos Estados Unidos da América. As demonstrações financeiras auditadas da Securitizadora são apresentadas em reais e são elaboradas em conformidade com os Princípios Contábeis Brasileiros.

Alguns números podem não representar totais exatos em virtude de arredondamentos efetuados. Sendo assim, os resultados totais constantes de algumas tabelas podem não corresponder ao resultado exato da soma dos números que os precedem.

7.4.1. Demonstrações Financeiras relativo à 30/09/2008, 30/09/2009 e 30/09/2010

Introdução

As Demonstrações Financeiras da Securitizadora foram elaboradas em conformidade com os Princípios Contábeis Brasileiros. As Demonstrações Financeiras da Securitizadora e as respectivas notas explicativas datadas de 30 de setembro de 2010, 2009 e 2008 foram auditadas pela Moore Stephens Lima Lucchesi. O quadro a seguir apresenta, para os períodos indicados, o balanço patrimonial da Securitizadora:

Em R\$ mil	9/30/2010		9/30/2009		9/30/2008		VARIACÃO %	
							2009-2010	2008-2009
ATIVO	586,532	100%	458,390	100%	459,102	100%	28%	0%
<u>CIRCULANTE</u>	<u>263.490</u>	<u>45%</u>	<u>232.902</u>	<u>51%</u>	<u>124.494</u>	<u>27%</u>	<u>13%</u>	<u>87%</u>
CAIXA E BANCOS	3,588		2,430		2,263			
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	167,199		83,621		69,091			
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	74,335		54,853		40,325			
OUTROS CRÉDITOS	17,473		91,500		11,669			
OUTROS VALORES E BENS	895		498		1,146			
<u>NÃO-CIRCULANTE</u>	<u>323.042</u>	<u>55%</u>	<u>225.488</u>	<u>49%</u>	<u>334.608</u>	<u>73%</u>	<u>43%</u>	<u>-33%</u>
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	215,016		70,340		69,377			
OPERAÇÕES SECURITIZADAS	10,977		23,813		31,222			
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	96,912		110,506		233,640			
OUTROS CRÉDITOS	0		20,660		166			
IMOBILIZADO	137		169		200			
INTANGÍVEL	0		0		3			
PASSIVO E PL	586,532	100%	458,390	100%	459,102	100%	28%	0%
<u>CIRCULANTE</u>	<u>258.008</u>	<u>44%</u>	<u>119.383</u>	<u>26%</u>	<u>125.901</u>	<u>27%</u>	<u>116%</u>	<u>-5%</u>
OBRIGAÇÕES POR EMPRÉSTIMOS	2,214		12,221		15,618			
CRI	2,457		5,701		4,545			
INTRUM. FINANCEIROS DERIVATIVOS	12,404		34,087		108			
OUTRAS OBRIGAÇÕES	240,933		67,374		105,630			
<u>NÃO-CIRCULANTE</u>	<u>157.981</u>	<u>27%</u>	<u>194.930</u>	<u>43%</u>	<u>188.766</u>	<u>41%</u>	<u>-19%</u>	<u>3%</u>
OBRIGAÇÕES POR EMPRÉSTIMOS	128,198		134,325		139,162			
CRI	25,539		33,117		41,820			
INTRUM. FINANCEIROS DERIVATIVOS	166		518		235			
FUNDO DE RESERVA	0		0		0			
OUTRAS OBRIGAÇÕES	4,078		26,970		7,549			
<u>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	<u>170.543</u>	<u>29%</u>	<u>144.077</u>	<u>31%</u>	<u>144.435</u>	<u>31%</u>	<u>18%</u>	<u>0%</u>
CAPITAL SOCIAL	100,229		100,229		100,229			
RESERVA DE CAPITAL	17,048		17,048		17,048			
RESERVA DE LUCRO	28,040		30,027		13,577			
LUCROS/((PREJUÍZOS) ACUMULADOS	25,226		(3,227)		13,581			

Ativo Total

Os ativos totais da Companhia atingiram R\$ 586.532.000,00 no período encerrado em 30 de setembro de 2010, apresentando um aumento de 28% em relação a 30 de setembro de 2009.

Aplicações Financeiras

Aplicações financeiras são compostas, basicamente, por certificados de depósitos bancários (CDBs) emitidos pelo Santander/Banco Real e Bradesco, debêntures emitidas pelo Banco Itaú e Banco Votorantim, letras hipotecárias e letras de crédito imobiliário.

Passivo Total

O saldo do passivo circulante, não circulante e patrimônio líquido atingiram R\$ 586.532.000,00 no período encerrado 30 de setembro de 2010, apresentando um aumento de 28% em relação a 30 de setembro de 2009.

Capital Social

O capital social da Emissora em 30 de setembro de 2010 está totalmente subscrito e integralizado no montante de R\$ 100.229.000,00, dividido em 45.845.987 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

Demonstração de Resultados

O quadro a seguir estabelece, para os períodos indicados, o demonstrativo de resultado da Securitizadora:

Nove Primeiros Meses do exercício findos em (R\$ mil):	9/30/2010		9/30/2009		9/30/2008		VARIÇÃO (%)	
							2009-2010	2008-2009
RESULTADO DO PERÍODO	25,226	30%	(3,227)	-10%	13,581	21%	n.a.	n.a.
RECEITAS OPERACIONAIS	84,845	100%	31,862	100%	65,113	100%	166%	-51%
OPER. DE CRÉDITO	69,951	82%	13,769	43%	41,797	64%		
OPER. SECURITIZADAS	4,628	5%	(556)	-2%	10,113	16%		
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	2,947	3%	3,523	11%	1,734	3%		
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	7,319	9%	15,126	47%	11,469	18%		
DESPESAS OPERACIONAIS	(46,893)	100%	(36,542)	100%	(45,223)	100%	28%	-19%
CRI	(1,949)	4%	(2,731)	7%	(1,388)	3%		
OPER. COM DERIVATIVOS	(15,166)	32%	(57,114)	156%	(4,211)	9%		
PESSOAL	(4,767)	10%	(4,621)	13%	(3,833)	8%		
ADMINISTRATIVAS	(9,407)	20%	(6,850)	19%	(4,166)	9%		
TRIBUTÁRIAS	(4,429)	9%	(3,937)	11%	(3,777)	8%		
EMPRÉSTIMOS	(11,834)	25%	38,315	-105%	(27,845)	62%		
OUTRAS	659	-1%	396	-1%	(3)	0%		
IR E CONTRIBUIÇÃO	(12,726)	-15%	1,453	5%	(6,309)	-10%	n.a.	n.a.

Análise comparativa do Resultado Operacional

Receitas com Operações e Prestações de Serviços

Houve um aumento de 166% no total das receitas operacionais apuradas nos nove primeiros meses de 2010 quando comparado com o mesmo período de 2009, em função do maior nível de atividade.

Aplicações Financeiras

As receitas com aplicações financeiras em 30 de setembro de 2010 representam 9 % das receitas operacionais.

Os principais componentes relacionados às despesas estão descritos a seguir:

Despesas com Certificados de Recebíveis Imobiliários

Estas despesas decresceram 29%, atingindo R\$ 1.949.000,00 nos nove primeiros meses de 2010 contra R\$ 2.731.000,00 no mesmo período de 2009. A diminuição das despesas se deve a liquidação antecipada ocorrida em algumas emissões.

Despesas com pessoal

As despesas com pessoal, no montante de R\$ 4.767.000,00 nos nove primeiros meses de 2010,, aumentaram se comparadas com R\$ 4.621.000,00 no mesmo período de 2009, em função do aumento do quadro de funcionários.

Despesas administrativas

As despesas administrativas incluem principalmente: (a) servicer; (b) advogados e (c) cartórios, além da contratação de outros serviços especializados.

Despesas Tributárias

Estas despesas, basicamente ISS, PIS e COFINS, acompanharam o volume de negócios da Securitizadora.

Imposto de Renda e Contribuição Social

O imposto de renda e a contribuição social são apurados com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10%, e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor.

Nos nove primeiros meses de 2010, o imposto de renda e a contribuição social provisionados, inclusive impostos diferidos, somaram R\$ 12.726.000,00 (despesa), comparados com R\$ 1.453.000,00 (receita), em no mesmo período de 2009.

7.5. Informações sobre Títulos e Valores Mobiliários Emitidos pela Securitizadora

Certificados de Recebíveis Imobiliários

A Securitizadora já realizou 186 (cento e oitenta e seis) emissões de certificados de recebíveis imobiliários. Suas principais características são sumariamente descritas no formulário de referência que encontra-se disponível no website da CVM (www.cvm.gov.br)

7.6. Informações adicionais

Ação Governamental

As atividades desenvolvidas pela Securitizadora são regulamentadas pela Lei 9.514, pela Lei 10.931, pelas leis aplicáveis às relações jurídicas estabelecidas na presente operação, bem como pelas instruções expedidas pela CVM. Quaisquer alterações na legislação aplicável podem trazer impactos nos negócios da Securitizadora, conforme descrito na seção “Fatores de Risco” deste Prospecto.

Adesão a Padrões de Proteção Ambiental

A Securitizadora não aderiu a padrões de proteção ambiental.

Responsabilidade Social, Patrocínio e Incentivo Cultural

Não aplicável à Securitizadora.

Práticas de Governança Corporativa

A Securitizadora atende às exigências relativas à divulgação previstas na Lei das Sociedades por Ações e bem como nos normativos expedidos pela CVM. A Securitizadora não adota regras específicas de governança corporativa além daquelas legalmente previstas.

Seu modelo de governança possui, entre suas principais características, a definição clara dos papéis e responsabilidades do Conselho de Administração e da Diretoria na formulação, aprovação e execução de políticas e diretrizes referentes à condução dos negócios da Securitizadora.

Os processos decisórios são transparentes e baseados em medidas objetivas de valor para facilitar a comunicação dos objetivos e metas estabelecidos.

Modelo de Gestão

Focaliza a geração de valor para o acionista combinando ganhos de capital e dividendos por ação. Esta medida é decomposta em métricas específicas abrangendo os níveis organizacionais de forma que todas as ações estejam voltadas para a criação de valor. Desta forma, planejamento estratégico, decisões sobre alocações de capital, orçamento e sistemas de controle estão desenhados com tal objetivo.

Subsidiárias

A Securitizadora não possui subsidiárias.

Patentes, Marcas e Licenças

A Securitizadora é detentora da marca mista “Brazilian Securities Companhia de Securitização”, cujo registro foi concedido em 03/07/2007, pelo INPI – Instituto Nacional de Propriedade Industrial, sob o nº 824.988.205. O pedido de registro da marca mista “Brazilian Securities Financia & Real Estate”, processado sob o nº 829.054.782, foi publicado em 31/07/2007, conforme o artigo 158 da Lei de Propriedade Industrial.

Pendências Judiciais e/ou Administrativas da Securitizadora

A Securitizadora é ré em ações judiciais na esfera cível especificamente no que diz respeito aos contratos imobiliários relacionados aos créditos imobiliários por ela adquiridos – vale dizer, em razão do desempenho do seu objeto social - cujos objetos, em geral, são: i) discussão da taxa de juros e forma de amortização do saldo devedor do contrato imobiliário (ações de revisão contratual, rescisão contratual e de consignação em pagamento); ii) discussão do procedimento de execução extrajudicial previsto na lei 9.514/97 especificamente em relação a consolidação do imóvel em nome da empresa (cautelar de suspensão de leilão extrajudicial, ação de anulação de leilão extrajudicial, decretação de nulidade de leilão extrajudicial); iii) débitos de condomínio, IPTU e taxa de lixo (ação de cobrança de taxa condominial, execução fiscal municipal débitos de IPTU e taxa de lixo).

Apesar de constarem ações judiciais em nome da Securitizadora, nenhuma delas é considerada relevante para seus negócios, sendo baixo o valor econômico envolvido.

8. ANEXOS

Anexo I	Ata da Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora
Anexo II	Termo de Securitização de Créditos Série 2.010-194 e 2.010-195
Anexo III	Minuta do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças
Anexo IV	Aditamento ao Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário
Anexo V	Contrato de Prestação de Serviços das Empresas de Administração e da Empresa de Cobrança
Anexo VI	Modelo Boletim de Subscrição
Anexo VII	Demonstrações Financeiras da Securitizadora e pareceres dos auditores independentes relativas aos exercícios sociais encerrados em 31.12.2007 e 31.12.2008 e 31.12.2009 e Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre encerrado em 30.09.2010

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
COMPANHIA ABERTA

C.N.P.J. No. 03.767.538/0001-14
N.I.R.E. 35.300.177.401

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO,
REALIZADA EM 19.02.2010

DATA, HORÁRIO E LOCAL: 19 de fevereiro de 2010, às 10:00 horas, na sede social da Companhia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.728, 7º andar, CEP 01310-919.

PRESENCAS: Presentes todos os membros do Conselho de Administração da Companhia, ficando dispensada a exigência de convocação, nos termos do Artigo 13, § 2º, do Estatuto Social da Companhia.

MESA: Presidente: Sr. Moisés Politi; Secretário: Sr. Fábio de Araujo Nogueira.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: (i) limite de emissão, pela Companhia, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's); e (ii) majoração do prazo para emissão de CRI's, dentro do limite aprovado para a Companhia.

DELIBERAÇÕES TOMADAS POR UNANIMIDADE E SEM QUAISQUER RESTRICÇÕES:

Instalada a Reunião, após a discussão da matéria, os membros do Conselho de Administração deliberaram, por unanimidade de votos, sem quaisquer restrições e em conformidade com o estabelecido no artigo 15, q, do Estatuto Social, aprovar:

I. O novo limite para a 1ª emissão de CRI's da Companhia, passando dos atuais R\$4.000.000.000,00 (quatro bilhões de Reais), aprovado na ARCA realizada em 08.08.2007, para R\$8.000.000.000,00 (oito bilhões de


Carlos Marinho

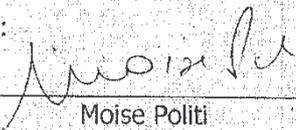
Reais). Os CRI's serão emitidos em uma ou mais séries, nos termos da Lei nº 9.514/97 e poderão ter sua colocação realizada total ou parcialmente. Na hipótese de colocação parcial, a oferta poderá ser mantida desde que colocado um mínimo de 10% do montante ofertado, ficando facultado à Companhia cancelar ou subscrever os CRI's não colocados.

II. a extensão, pelo prazo adicional de 24 (vinte e quatro) meses, do prazo para emissão de CRI's, pela Companhia, tal como aprovado na ARCA realizada em 08.08.2007 e que se encerraria em 11.03.2011. Com isso, o novo prazo para emissão dos CRI's, dentro do limite aprovado no item I, passa a se encerrar em 11.03.2013.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente deu por encerrada a Reunião, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi por todos assinada. São Paulo, 19 de fevereiro de 2010. Assinaturas: Presidente, Moise Politi; Secretário, Fábio de Araujo Nogueira. Conselheiros: Moise Politi, George Meisel e Luiz Augusto Prado Barreto.

A presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

Mesa:



Moise Politi
Presidente



Fábio de Araujo Nogueira
Secretário



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
SÉRIES 2.010-194 E 2.010-195

Pelo presente instrumento particular, as partes:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, 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, inscrita na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob nº. 01875-9, com seus atos constitutivos aprovados pela Assembléia Geral de Constituição realizada em 10/04/2000, cuja ata se encontra arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob NIRE n. 35.300.177.401, em sessão de 14/04/2000, neste ato representada por seus diretores em conformidade com seus atos constitutivos, doravante designada simplesmente Securitizadora; e

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A., companhia fechada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Agente Fiduciário");

Firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários individualizados no Anexo I deste Termo e definidos na cláusula 1ª abaixo, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (doravante "CRIs"), de sua emissão, descritos e identificados neste Termo.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

Agência de Classificadora de Risco: Não será contratada a prestação de serviços de classificação de risco para presente Emissão.

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

Alienação Fiduciária dos Imóveis: modalidade de garantia real imobiliária constituída pelos Devedores nos Contratos Imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514/97, pela qual os Devedores transferem, com escopo de garantia dos Contratos Imobiliários, a propriedade fiduciária dos Imóveis.

Banco Escriturador: Itaú Unibanco S/A, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com sede na Praça Alfredo Egidio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo, SP, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, ou quem vier a sucedê-lo.

Carteira de Créditos Imobiliários (Carteira): a totalidade dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão, descritos e caracterizados no Anexo I deste instrumento.

Página 1 de 49



CCIs: Cédula(s) de Crédito Imobiliário, emitida(s) por meio de Escritura de Emissão de acordo com as normas previstas na Lei 10.931 de 02 de agosto de 2.004, representativa(s) do(s) Crédito(s) Imobiliário(s), incluindo o principal, todos os seus respectivos acessórios, juros, atualização monetária, eventuais prêmios de seguros e quaisquer outros acréscimos de remuneração, de mora ou penalidades, e demais encargos contratuais de responsabilidade dos Devedores, inclusive, mas não limitado à alienação fiduciária em garantia, tal como acordado nos respectivos Contratos Imobiliários nos quais conste tal garantia.

Cetip: CETIP S/A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº. 230, 11º andar, Instituição autorizada pelo BACEN a prestar serviços de custódia escritural de ativos e de liquidação financeira.

Conta da Emissão: Banco Santander, Conta 13003884-3 Ag. 2271, de titularidade da Securitizadora.

Contratos Imobiliários: Contratos firmados entre os Originadores e os Devedores, pelos quais são constituídos os Créditos Imobiliários.

Contratos de Cessão de Créditos Imobiliários: instrumentos particulares de contratos de cessão de direitos creditórios e outras avenças, firmados entre os Originadores e a Securitizadora, pelos quais os Créditos Imobiliários foram cedidos à Securitizadora.

Coobrigados: Os Originadores, discriminados abaixo, que por força dos pertinentes contratos de cessão de créditos imobiliários, possuem a obrigação de recomprar os Créditos Imobiliários nos termos dos respectivos Contratos de Cessão de Créditos Imobiliários.

Razão Social do Coobrigado	Soma do Valor do Crédito	CNPJ
CÁUCASO CONSTRUTORA LTDA	R\$ 125.857,37	01.329.805/0001-46
INCORPORAÇÃO CLASSIC LTDA	R\$ 279.144,43	07.637.462/0001-63
INCORPORAÇÃO EXCELLENCE LTDA	R\$ 140.674,78	07.637.448/0001-60
INCORPORAÇÃO GOYAZES LTDA	R\$ 543.239,29	07.895.265/0001-44
ROSSI RESIDENCIAL S/A	R\$ 482.437,49	61.065.751/0001-80

Créditos Imobiliários: direitos creditórios oriundos dos Contratos Imobiliários, inclusive os respectivos acessórios de tais direitos creditórios, incluindo, mas não limitado, às penalidades e à alienação fiduciária em garantia.

CRIs: Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sênior e Júnior, respectivamente das Séries 2.010-194 e 2.010-195 da 1ª emissão pública da Securitizadora, quando referidos em conjunto.

CRIs Júnior: títulos de créditos nominativos, de livre negociação, integrantes da Série 2.010-195 da 1ª Emissão de CRIs pela Securitizadora, sob a forma escritural, subordinados ao pagamento dos CRIs Sênior, na forma e condições estabelecidas neste Termo.

Página 2 de 49



CRIs Sênior: títulos de créditos nominativos, de livre negociação, integrantes da Série 2.010-194 da 1ª Emissão de CRIs pela Securitizadora, sob a forma escritural, com preferência no pagamento em relação aos CRIs Júnior integrantes da Série 2.010-195 desta mesma Emissão.

Devedores: pessoas físicas e jurídicas devedoras dos Contratos Imobiliários.

Empreendimentos Imobiliários: empreendimentos imobiliários construídos nos termos da Lei 4.591/64 ou da Lei 6.766/79, nos quais se inserem os imóveis objeto dos Contratos Imobiliários.

Empresa Administradora: Os Créditos Imobiliários serão administrados **FPS Negócios Imobiliários Ltda.**, sediada na Cidade de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.009, 22º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.176.494/0001-10.

Empresa(s) de Auditoria: (i) **FPS Negócios Imobiliários Ltda.**, sediada na Cidade de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.009, 22º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.176.494/0001-10 ou (ii) **Interservicer – Serviços de Crédito Imobiliário Ltda.**, com sede na cidade de Taboão da Serra, Estado de São Paulo, na Avenida Paulo Ayres, nº 40 – sala D, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.568.928/0001-89.

Instituição Custodiante: (i) **Oliveira Trust DTVM S/A** inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº. 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, e (ii) **Companhia Província de Crédito Imobiliário** com sede na Rua Sete de Setembro, nº 601, na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, inscrito no CNPJ sob o no. 87.091.716/0001-20.

Investidor(es): titulares dos CRIs objeto desta operação, podendo ter adquirido esses títulos em emissão primária pela Securitizadora ou no mercado secundário.

Originadores: Empresas ou Instituições detentoras dos Créditos Imobiliários, que cederam os Créditos Imobiliários para a Securitizadora. Podendo ser as empresas de incorporação e/ou construção civil responsáveis pela realização dos Empreendimentos Imobiliários. Nesta Emissão, os Originadores são as seguintes pessoas jurídicas:

Razão Social	CNPJ/MF
ANGOHOA – Construções e Empreendimentos Ltda	05.372.510/0001-03
ARC ENGENHARIA LTDA	96.720.347/0001-88
B&A PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA	34.015.552/0001-95
BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	62.237.367/0001-80
CÁUCASO CONSTRUTORA LTDA	01.329.805/0001-46
CIDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	06.989.591/0001-58
CIDADE VERDE LTDA	04.666.560/0001-30
GMK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	74.661.182/0001-88
INCORPORAÇÃO CLASSIC LTDA	07.637.462/0001-63
INCORPORAÇÃO EXCELLENCE LTDA	07.637.448/0001-60
INCORPORAÇÃO GOYAZES LTDA	07.895.265/0001-44
MARKO ENG. E COMERCIO IMOB. LTDA	15.762.776/0001-16
RQN E GODOI CONSTRUTORA LTDA	01.471.017/0001-90
ROSSI RESIDENCIAL S/A	61.065.751/0001-80
TPA7 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A	08.309.376/0001-94

Página 3 de 49



Patrimônio Separado: totalidade dos Créditos Imobiliários, submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário instituído, na forma do artigo 11º da lei 9.514/97.

Público Alvo: os CRIs tem como público alvo investidores qualificados, conforme definidos no art. 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004.

Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário instituído neste Termo será efetivado mediante o registro deste Termo na Instituição Custodiante das CCIs, conforme estabelecido no parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04.

Securitização: operação pela qual os Créditos Imobiliários adquiridos pela Securitizadora são expressamente vinculados à emissão e oferta de uma série de CRIs, mediante Termo de Securitização, lavrado pela Securitizadora e registrado junto à Instituição Custodiante.

Substituições: toda alteração de Créditos Imobiliários que constituam lastro dos CRIs emitidos pela Securitizadora. Toda Substituição dependerá de prévia e escrita manifestação do Agente Fiduciário, atendidas as demais condições dispostas neste Termo de Securitização.

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

As expressões não definidas neste Termo encontram-se definidas ou identificadas na Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, Instrução CVM nº. 414, de 30 de dezembro de 2004, Lei 10.931 de 02 de agosto de 2.004 e demais disposições legais aplicáveis.

CLÁUSULA SEGUNDA - DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. O valor total dos Créditos Imobiliários vinculados à presente Securitização é de R\$ **21.832.695,45** (vinte e um milhões e oitocentos e trinta e dois mil e seiscentos e noventa e cinco reais e quarenta e cinco centavos).

2.2. As características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo, tais como identificação do Devedor, valor nominal, imóvel a que está vinculado, indicação e condições pertinentes aos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis, estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I, que para todos os fins e efeitos de direito é parte integrante deste Termo.

2.3. Seleção dos Créditos: A seleção dos Créditos Imobiliários foi realizada pela Securitizadora e pela Empresa de Auditoria contratada para esta finalidade, de acordo com os critérios definidos adiante.

2.3.1. Critérios de Enquadramento: A seleção dos Créditos Imobiliários da Carteira foi realizada pela Securitizadora e pela Empresa de Auditoria, por ocasião da aquisição dos Créditos Imobiliários, de acordo com os seguintes critérios:

Página 4 de 49



- (i) Imóveis já concluídos, com Habite-se concedido pelo órgão administrativo competente;
- (ii) Imóveis com finalidade residencial ou comercial;
- (iii) Apontamento na Serasa: foram aceitos Créditos Imobiliários com restrição no valor máximo de R\$500,00;
- (iv) Contratos Imobiliários deverão prever a contratação de seguros de MIP e DFI;
- (v) Relação entre o saldo devedor dos Contratos Imobiliários e o valor de avaliação dos imóveis ("LTV") (obtido pela divisão do saldo devedor dos contratos sobre o valor de avaliação dos respectivos imóveis). Este valor deverá ser igual ou menor que 80% (oitenta por cento);
- (vi) Prazo máximo remanescente dos Contratos Imobiliários: igual ou inferior 237 (duzentos e trinta e sete) meses;
- (vii) As parcelas dos Contratos Imobiliários deverão ser reajustadas mensalmente;
- (viii) Para a análise da capacidade de pagamento dos Devedores dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora adotou os seguintes critérios: (a) para contratos com vigência superior a 12 (doze) meses, considerou-se a inexistência de mais de 1 (uma) prestação com atraso superior a 30 (trinta) dias, e (b) para contratos que não tenham superado 12 (doze) meses de vigência, foi critério de seleção, o comprometimento máximo da renda com a prestação do financiamento de até 30% (trinta por cento).
- (ix) Os Créditos Imobiliários deverão: (a) estar representados na forma de CCIs previamente averbadas nas matrículas dos Imóveis, quando assim for exigido pela legislação aplicável; (b) serem corrigidos monetariamente pelo IGP-M, em periodicidade mensal e calculados segundo o sistema de amortização da Tabela Price; e (c) as despesas de IPTU e Condomínio pertinentes aos Imóveis deverão estar adimplidas, e;
- (x) Poderão ser aceitos Créditos que não estejam enquadrados em todos os critérios acima, desde que exista coobrigação dos Originadores de recomprar tais Créditos Imobiliários caso tornem-se inadimplentes.

2.3.2. Análise e Auditoria dos Créditos Imobiliários: Corresponde à verificação e conciliação com os Originadores das condições contratadas nos Contratos Imobiliários das unidades, comparativamente com os fluxos financeiros projetados nesses contratos. A análise mencionada corresponde à:

- (i) verificação das estipulações de cada um dos Contratos Imobiliários, do ponto de vista jurídico e financeiro;
- (ii) confirmação dos valores de saldo devedor, séries de prestações e prazo;
- (iii) condições de pagamento, indexadores e parâmetros de cobrança;
- (iv) identificação das alterações contratuais ocorridas, sua natureza e frequência;
- (v) projeção do fluxo de recebíveis por unidade, por grupo de indexadores;
- (vi) segmentação da carteira de Créditos Imobiliários segundo parâmetros previamente estabelecidos para qualificação dos Créditos Imobiliários para a aquisição pela Securitizadora, considerando aspectos como a regularidade cadastral, a relação saldo devedor/valor de avaliação, a regularidade no pagamento das obrigações pretéritas, bem como outros aspectos que sejam estabelecidos pela Securitizadora.

2.3.3. Análise dos Empreendimentos: Foram analisados pela Empresa de Auditoria contratada pela Securitizadora os seguintes documentos e informações relativas aos imóveis, conforme relação abaixo:

Página 5 de 49



- (i) certidão de matrícula abrangendo pelo menos 20 (vinte) anos, com negativa de ônus reais, alienações e ações reipersecutórias sobre os imóveis, emitida há menos de 30 (trinta) dias da data da aquisição dos Créditos Imobiliários;
- (ii) certidão de quitação de taxas condominiais, firmada pela administradora ou síndico, com firma reconhecida. Quando assinada pelo síndico, a certidão deverá estar acompanhada da ata de eleição do síndico;
- (iii) certidões negativas de tributos perante a Prefeitura;
- (iv) Contratos Imobiliários;
- (v) apólices dos seguros contra danos físicos aos imóveis, morte e invalidez permanente bem como comprovante de quitação dos respectivos prêmios;
- (vi) dados cadastrais dos Devedores, e;
- (vii) análise do valor de avaliação dos Imóveis, com base nos laudos de avaliação expedidos por empresas de engenharia aprovadas pela Securitizadora, com validade de até 6 (seis) meses da data de aquisição.

2.3.3.1. Avaliação dos Imóveis: Os imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários foram objeto de avaliação individual por empresa especializada, com a emissão dos competentes Laudos de Avaliação. A Securitizadora aceita as avaliações dos imóveis feitas até pelo menos 6 (seis) meses antes da aquisição dos créditos. Nesta Emissão, as empresas que avaliaram os Imóveis foram:

Empresa	CNPJ
DEXTER ENGENHARIA S/C LTDA	67.566.711/0001-07
DLR ENGENHEIROS ASSOCIADOS LTDA	00.100.002/0001-52
ENGEBANC ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA	69.026.144/0001-13

2.4. Os Créditos Imobiliários têm seu principal acrescido de uma determinada taxa de juros fixa, e são atualizados monetariamente de acordo com o índice, variação e periodicidade contratados nos Contratos Imobiliários. A cobrança administrativa desses créditos será realizada diretamente pela Empresa Administradora ou pela Empresa de Administradora, nos termos do item 2.5. abaixo, e a cobrança judicial, caso necessária, será efetuada por advogados especializados.

2.5. Administração dos Créditos Imobiliários: Os serviços a serem desenvolvidos pela Empresa Administradora na administração da carteira de Créditos Imobiliários compreendem:

2.5.1. Atendimento aos Devedores: Atendimento telefônico ou pessoal aos Devedores para prestação de esclarecimentos ou informações a respeito da evolução dos Contratos Imobiliários e respectivas renegociações, as quais somente poderão ser realizadas se expressamente autorizadas pela Securitizadora ou Agente Fiduciário, amortizações ou liquidações.

2.5.2. Cobrança: Emissão e encaminhamento das informações à rede bancária nacional para o processamento dos boletos de pagamento relativos às prestações mensais, intermediárias e residuais, devidas pelos Devedores em razão dos Contratos Imobiliários, com base nas condições efetivamente contratadas, bem como o acompanhamento das respectivas baixas.

2.5.2.1. O pagamento referido neste item será efetuado pelos Devedores através da rede bancária nacional diretamente em Conta de Cobrança específica para esta emissão, de titularidade da Securitizadora, ficando esta responsável pelo pagamento aos Investidores. A

Página 6 de 49



Empresa Administradora não receberá quaisquer valores ou pagamentos dos Devedores em sua sede e instalações.

2.5.3. Evolução dos Saldos Devedores: Cálculo da evolução de saldo devedor devido pelos Devedores em razão dos Contratos Imobiliários, com base nas condições contratadas.

2.5.4. Relatórios: Elaboração e envio à Securitizadora e ao Agente Fiduciário de relatórios mensais contendo informações gerenciais e contábeis sobre o comportamento da carteira de Créditos Imobiliários sob sua administração, incluindo informações discriminadas sobre pagamentos recebidos, volume de inadimplência e saldos devedores.

2.5.5. Alterações Contratuais: Cadastramento de eventuais alterações dos contratos, decorrentes de transferências ou sub-rogações, renegociações, termos aditivos, acordos, utilização do FGTS ou alterações na legislação própria do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema Financeiro Imobiliário.

2.5.6. Guarda e Manutenção da Documentação: Guarda e manutenção de toda a documentação que esteja na sua posse ou sob seu controle em decorrência da contratação dos serviços pela Securitizadora.

2.5.7. Cobrança dos Créditos Imobiliários pela Empresa Administradora: A Empresa Administradora prestará os serviços relativos à cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme o cronograma abaixo.

- D+01: Verificada a falta de pagamento, a Empresa Administradora emite relatório à Securitizadora e ao Agente Fiduciário;
- D+05: Telefonema ao Devedor para verificar o motivo do atraso e eventualmente agendar data para pagamento. O pagamento deverá ser efetuado antes do dia D+10;
- D+15: 2º telefonema ao Devedor para verificar se o problema persiste, e se há intenção de pagamento;
- D+30: 3º telefonema cientificando o Devedor de que se o pagamento não for efetuado no período de 10 (dez) dias deste telefonema, lhe será enviado aviso de cobrança, mediante notificação extrajudicial. Elaboração e envio de relatório à Securitizadora e ao Agente Fiduciário sobre o andamento do procedimento de cobrança;
- D+40: Emite o 1º aviso de cobrança, através de Carta Registrada, endereçada ao Devedor e seu cônjuge ou co-obrigado, informando o valor do débito, com todos seus acréscimos, solicitando providências para o seu pagamento;
- D+60: Emite o 2º aviso de cobrança através de Carta Registrada, endereçada ao Devedor e seu cônjuge ou co-obrigado, informando o valor do débito, com todos seus acréscimos, e estabelecendo o prazo de 20 (vinte) dias para que o débito seja quitado;
- D+80: Emite correspondência ao Registro de Imóveis competente, anexando demonstrativo das prestações em atraso, devidamente corrigidas e acrescidas dos juros e encargos devidos, para que seja providenciada, de acordo com o rito estabelecido na Lei 9.514/97, a intimação do Devedor, para satisfação das prestações vencidas e as que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados, as penalidades e os demais encargos previstos nos Contratos

Página 7 de 49



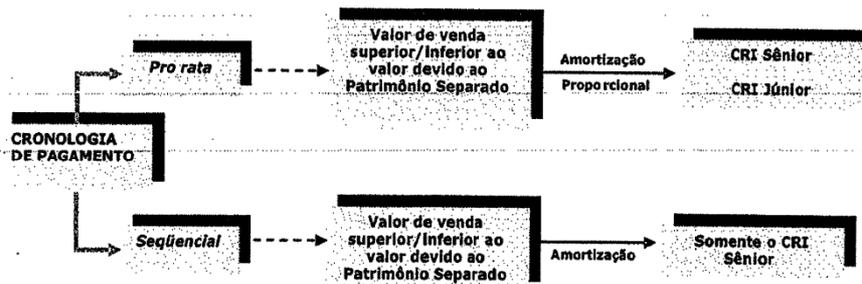
- Imobiliários, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e intimação. Nesta correspondência será concedido prazo de 15 (quinze) dias para o Devedor comparecer ao Registro de Imóveis e purgar a mora;
- D+110: Intimação pelo Cartório de Registro de Imóveis. Caso o Oficial do Registro não localize o Devedor, ou se o Devedor se furtar ao recebimento da intimação, procederá à intimação por edital, devendo publicar por 3 (três) dias em jornal de grande circulação local ou noutro de Comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária;
- D+125: Prazo final para o Devedor purgar a mora;
- D+128: Se purgada a mora pelo Devedor, deverá ser providenciado o recebimento dos valores correspondentes, e respectivo crédito em favor da Securitizadora, convalescendo o contrato de alienação fiduciária. Não purgada a mora, o Registro de Imóveis emitirá certidão de decurso de prazo e solicitará à Securitizadora o pagamento da Guia de Recolhimento de ITBI;
- D+134: A Securitizadora protocola no Cartório de Imóveis o Requerimento de Consolidação de Propriedade juntamente com a prova de quitação do ITBI;
- D+149: O oficial de registro averba a consolidação da propriedade do imóvel em nome da Securitizadora;
- D+157: 1º Leilão Público (no mínimo, pelo valor de avaliação do imóvel);
- D+160: Envio para Securitizadora dos valores de arrematação e do auto de arrematação pelo Leiloeiro. No caso de venda do imóvel no 1º Leilão Público: Devolução ao Devedor da diferença entre o valor apurado no leilão e a dívida acrescida de todas as despesas e encargos previstos na Lei 9514/97;
- D+172: 2º Leilão Público (imóvel vai a leilão pelo maior lance desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro e dos encargos legais inclusive tributos, e das contribuições condominiais, conforme parágrafo 2º do artigo 27 da Lei 9514/97);
- D+175: Envio para Securitizadora dos valores de arrematação (o caso de venda do imóvel no 2º Leilão Público: devolução ao Devedor da diferença entre o valor apurado no leilão e a dívida acrescida de todas as despesas e encargos previstos na Lei 9514/97) e do auto de 1ª e 2ª praças pelo Leiloeiro, ou somente os autos de Leilão não havendo licitante nas duas praças;
- D+181: Protocolar no Registro de Imóveis o requerimento de extinção da dívida e entrega ao Devedor de Termo de Quitação da Dívida a ser emitido pela Securitizadora;
- D+195: Oficial de Registro de Imóveis averba o Termo de Extinção de Dívida;
- D+200: Início de processo judicial para reintegração da posse do imóvel, com pedido liminar para desocupação do imóvel em sessenta dias conforme artigo 30 da Lei 9.514/97;
- D+210: Distribuição perante o Poder Judiciário da Petição de Reintegração de Posse, com pedido liminar. A seqüência do processo consiste no recebimento da petição pelo Ofício do Juízo que foi escolhido por sorteio eletrônico para julgar a causa; autuação do processo; envio do processo para 1ª apreciação pelo MM. Juiz, que verificará se estão preenchidas as condições da ação para determinar então a citação dos Devedores, apreciar o pedido de liminar para reintegração de posse; após seguirá o processo com a contestação dos Devedores, cumprimento da liminar, etc. O prazo em que os atos acima descritos acontecerão depende exclusivamente do Poder Judiciário.

Página 8 de 49



2.5.8. Uma vez na posse do imóvel, a Securitizadora providenciará a avaliação do imóvel e a sua comercialização, mediante a realização de leilões ou através de contratação de corretores de imóveis.

2.5.9. Quando da efetiva venda do imóvel, a Securitizadora providenciará a amortização dos CRIs, na forma estabelecida na figura abaixo. Caso o valor de venda seja inferior ao valor devido ao Patrimônio Separado, os prejuízos decorrentes desta venda serão arcados pelo Patrimônio Separado.

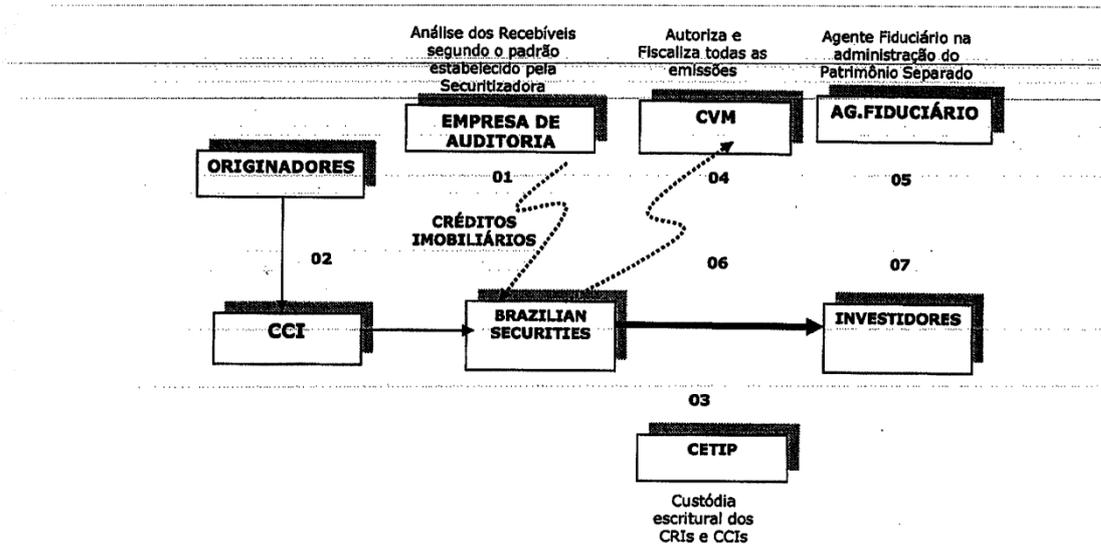


CLÁUSULA TERCEIRA – DA ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

3.1. Os Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos pela Securitizadora, nos termos deste Termo de Securitização, são lastreados nos Créditos Imobiliários descritos e caracterizados no Anexo I ao presente.

3.1.1. Uma vez identificada e selecionada a carteira de Créditos Imobiliários conforme condições estabelecidas neste instrumento, a operação de Securitização é estruturada da seguinte forma:

8 6
Página 9 de 49
Ana Carolina Menezes
CARI 125
LEONE BRAZILIAN



1. Os Créditos Imobiliários são auditados pela respectiva Empresa de Auditoria, a qual verifica se estão enquadrados nas condições estabelecidas pela Securitizadora.
2. Ocorre a Cessão dos Créditos Imobiliários entre os Originadores e a Securitizadora, por meio das CCIs. Os Originadores notificam os Devedores da cessão ocorrida. A partir da cessão os pagamentos efetuados pelos Devedores são creditados diretamente para a Securitizadora.
3. A Securitizadora emite os CRIs com lastro nos Créditos Imobiliários, formaliza o Termo de Securitização, e institui o Patrimônio Separado.
4. A Securitizadora solicita, primeiramente, o registro provisório na CVM, para posteriormente solicitar o registro definitivo desta emissão à CVM.
5. O Agente Fiduciário, agindo em nome dos interesses dos Investidores, é responsável por assegurar, dentro dos poderes que lhe foram conferidos neste Termo, que todos os procedimentos aqui estabelecidos sejam seguidos.
6. A Securitizadora distribuidora diretamente os CRIs aos Investidores.
7. Os Investidores subscrevem e integralizam os CRIs.

X



CLÁUSULA 4 – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRIS E SUA NEGOCIAÇÃO.

4.1. Com lastro nos Créditos Imobiliários identificados no Anexo I são emitidos os CRIs que integram as série 2.010-194 e 2.010-195, e que possuem as seguintes características de emissão:

A - Valor Total da Emissão R\$ 21.832.695,45 (vinte e um milhões e oitocentos e trinta e dois mil e seiscentos e noventa e cinco reais e quarenta e cinco centavos), distribuídos da seguinte forma:

A.1 – CRIs Sênior (Série 2.010-194) R\$ 19.649.425,90 (dezenove milhões e seiscentos e quarenta e nove mil e quatrocentos e vinte e cinco reais e noventa centavos) equivalente a 90,00% (noventa) da emissão, sendo emitidos 65 (sessenta e cinco) certificados com valor nominal unitário de R\$ 302.298,86 (trezentos e dois mil e duzentos e noventa e oito reais e oitenta e seis centavos).

A.2 – CRIs Júnior (Série 2.010-195) R\$ 2.183.269,55 (dois milhões e cento e oitenta e três mil e duzentos e sessenta e nove reais e cinqüenta e cinco centavos) da emissão, sendo emitidos 7 (sete) certificados com valor nominal unitário de R\$ 311.895,65 (trezentos e onze mil e oitocentos e noventa e cinco reais e sessenta e cinco centavos).

B – Data e Local da Emissão Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos CRIs é o dia 13/12/2010, em São Paulo.

C – Prazo da Emissão 240 (duzentos e quarenta) meses, a partir da Data de Emissão.

D – Vencimento Final 13/12/2030

E – Forma de Pagamento Pagamentos mensais de juros e amortização, todo dia 13 (treze) de cada mês, a partir de 13/02/2011 para os CRIs Sênior e a partir de 13/07/2011 para os CRIs Júnior, ("Período de Carência"), conforme o fluxo financeiro descrito no Anexo II ao presente Termo, por meio da Cetip. Durante o Período de Carência, os juros serão incorporados mensalmente ao Saldo do Valor Nominal Unitário dos CRIs ("Incorporação de Juros"),

F – Juros 8,1000% ao ano para os CRIs Sênior e 40,4786% ao ano para os CRIs Júnior.

F.1 – Cálculo dos Juros $J = SDA \times (\text{Fator Juros} - 1)$, onde:

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

SDa = Saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 8 (oito)

Página 11 de 49



casas decimais, sem arredondamento;

$$\text{Fator Juros} = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{12} \cdot \left(\frac{dcp}{dct} \right)} \right]$$

Fator Juros = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, sendo:

i = Taxa de Juros da respectiva série ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais.

dcp = Número de dias corridos entre a data de emissão, incorporação ou a data de aniversário imediatamente anterior e a data de atualização.

dct = Número de dias corridos entre a data de emissão ou data de aniversário imediatamente anterior à data de atualização e a data de aniversário imediatamente posterior à data de atualização.

Para todos os efeitos considera-se data de aniversário o dia 13 de cada mês Pela variação do IGP-M divulgado pela Fundação Getúlio Vargas

G – Atualização Monetária

G.1 – Periodicidade da Atualização Monetária

Mensal

G.2 – Substituição do Índice de Atualização Monetária

Caso o IGP-M (FGV) seja extinto, como índice substituto será adotado os índices na seguinte ordem: 1ª) IGP (FGV); 2ª) IPC (FGV) e 3ª) IPC (FIPE).

G.3 – Cálculo da Atualização Monetária:

SDa = SDb x C, onde:

SDa = Conforme definido na cláusula F.1 acima

SDb = Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, ou após incorporação de juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado da variação do IGP-M/FGV, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \frac{NI_n}{NI_0}$$

onde:

NI_n = Número Índice do IGP-M/FGV do mês imediatamente anterior ao mês de atualização;

NI₀ = Número Índice do IGP-M/FGV do mês imediatamente anterior ao mês da emissão, de incorporação de juros ou da última amortização. No caso de

Página 12 de 49



ocorrer amortização extraordinária, Ni, será o número índice do mês imediatamente anterior ao mês da última atualização mensal.

H - Amortização

$$AM_i = \left[SDA \times \left(\frac{Tal}{100} \right) \right]$$

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

SDa = conforme definido na cláusula F.1 acima;

Tal = i-ésima taxa definida para amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, sem arredondamento, de acordo com a tabela do Anexo II.

I - Garantias

- I. Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos.
- II. Garantia Real: 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários são garantidos por alienação fiduciária dos imóveis aos quais estão vinculados, constituída na forma prevista na Lei 9.514/97, conforme individualizados no Anexo I. A cessão dos Créditos Imobiliários para a Securitizadora implica, por força de lei, na automática transferência das respectivas garantias de alienação fiduciária em seu favor.
- III. Obrigação Individual dos Coobrigados de recomprar os Créditos Imobiliários, conforme estabelecido nos pertinentes contratos de cessão, a obrigação recai sobre:

Razão Social do Coobrigado	% do volume total de Créditos Imobiliários cedidos pelo Originador
CÁUCASO CONSTRUTORA LTDA	0,58%
INCORPORAÇÃO CLASSIC LTDA	1,28%
INCORPORAÇÃO EXCELLENCE LTDA	0,64%
INCORPORAÇÃO GOYAZES LTDA	2,49%
ROSSI RESIDENCIAL S/A	2,21%

IV. CRIs Júnior subordinados aos CRIs Sênior.

J- Códigos ISIN: BRBSCSRI4Y1 (2.010-194) e BRBSCSRI4Z8 (2.010-195)

K- Códigos dos 10L0027006 para os CRIs Sênior e 10L0027046 para os CRIs Júnior

Página 13 de 49



Ativos:

4.2. Fundo De Reserva – Esse Fundo será constituído pelo fluxo de caixa para pagamento do principal e juros dos CRIs Júnior (Série 2.010-195) nos 7 (sete) meses de carência dos CRIs Júnior seguintes ao primeiro mês de carência.

4.2.1. Os recursos depositados no Fundo de Reserva serão utilizados para cobrir eventuais insuficiências previstas nos itens 4.7. (Pagamento *Pro Rata*) ou 4.9. (Pagamento *Seqüencial*).

4.2.2. Os recursos integrantes deste Fundo deverão ser aplicados em títulos públicos e/ou privados de baixo risco de crédito.

4.3. Fundo de Despesa: O Fundo de Despesa será formado pelos recursos originados da diferença entre os valores recebidos dos Créditos Imobiliários e os pagamentos de juros e principais dos CRIs. Estes recursos serão utilizados para o pagamento das despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, previstas na cláusula 4.6. abaixo.

4.3.1. As sobras de recursos no Fundo de Despesa somente poderão ser resgatadas pela Securitizadora após o pagamento integral das obrigações mensais relativas ao Patrimônio Separado.

4.3.2. Os recursos integrantes deste Fundo deverão ser aplicados em títulos públicos e/ou privados de baixo risco de crédito.

4.4. Fundo de Liquidez - O Fundo de Liquidez será formado por recursos oriundos dos pagamentos pelos Devedores no primeiro mês de carência no pagamento dos CRIs, devendo ser recomposto pelos pagamentos mensais dos Devedores nos meses subseqüentes até a liquidação total das obrigações do Patrimônio Separado.

4.4.1. Os recursos integrantes deste Fundo serão utilizados para pagamento das obrigações integrantes do Patrimônio Separado, conforme previsto neste Instrumento, e seus eventuais excedentes alocados para constituição do Fundo de Despesa.

4.4.2. Os recursos integrantes deste Fundo deverão ser aplicados pela Securitizadora em títulos públicos e/ou privados de baixo risco de crédito.

4.5. Cronologia de Pagamentos das Obrigações do Patrimônio Separado - Os CRIs serão pagos mensalmente, todo dia 13 (treze) de cada mês ou no dia útil imediatamente subseqüente, conforme previsto em 4.1.E (forma de pagamento), através dos sistemas de liquidação da Cetip.

4.5.1. Os pagamentos dos CRIs serão realizados de acordo com o fluxo de caixa e prioridade nos pagamentos descritos adiante, em relação ao balanço original da emissão, que corresponde à soma dos valores e direitos integrantes do Patrimônio Separado no momento de sua instituição pela Securitizadora, na medida da disponibilidade de caixa do Patrimônio Separado, em razão dos pagamentos efetuados pelos Devedores.

4.5.2. A cada data de pagamento mensal dos CRIs, caso não se verifique nenhum dos eventos previstos na Cláusula 4.7. abaixo, os juros e o principal serão pagos de acordo com o fluxo de caixa e prioridade nos pagamentos descritos adiante, primeiramente aos titulares dos CRIs Sênior e

Página 14 de 49



somente depois de satisfeitos o pagamento dos titulares dos CRIs Sênior, ao pagamento dos CRIs Júnior, obedecendo à carência na amortização para os CRIs Júnior.

4.6. Das despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado: Sobre os recursos mantidos no Patrimônio Separado poderão ser deduzidas as seguintes despesas:

(a) pagamentos de quaisquer impostos, taxas, contribuições, fiscais ou para-fiscais, ou quaisquer outros tributos e despesas que venham a ser imputados por lei ou regulamentação pertinente ao Patrimônio Separado.

(b) despesas com a contratação de entidades e empresas envolvidas na emissão dos CRIs, bem como das despesas dos documentos emitidos por elas, tais como: Securitizadora, Cetip, Banco Escriturador, Agente Fiduciário e Agência de Rating;

(c) Pagamento das despesas administrativas da Securitizadora tais como: despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firma; cópias de documentos, impressão, expedição, publicação de relatórios, informações periódicas; correspondências, emolumentos, despesas havidas com as empresas especializadas em cobrança, se for o caso; honorários advocatícios, custos e despesas processuais incorridas diretamente na defesa da operação de Securitização, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação; incluindo ainda a remuneração e despesas relacionadas diretamente com o exercício do direito de voto a ser exercido pela Securitizadora ou por seus representantes em Assembléias Gerais relacionadas à emissão em questão.

4.7. Seqüência Pro-Rata de Pagamento das Obrigações Relativas ao Patrimônio Separado:

Mensalmente, a prioridade nos pagamentos obedecerá à seguinte ordem:

- 1º Pagamento das despesas e comissões relativas às despesas do patrimônio separado, estabelecidas em 4.6 acima;
- 2º Pagamento dos juros referentes aos CRIs Sênior vencidos no respectivo mês do pagamento;
- 3º Pagamento do principal dos CRIs Sênior, relativo ao respectivo mês de pagamento;
- 4º Pagamento aos CRIs Sênior de eventual amortização extraordinária, na proporção de subordinação definida na cláusula 4.1, conforme descrita na cláusula 4.13. abaixo;
- 5º Pagamento dos juros, referentes aos CRIs Júnior, iniciando após 7 (sete) meses de carência deste certificado, vencidos no respectivo mês do pagamento.
- 6º Pagamento do principal dos CRIs Júnior já contemplando os juros computados durante o período de carência, iniciando após o decurso dos 7 (sete) primeiros meses do início dos pagamentos dos CRIs relativo ao respectivo mês de pagamento;
- 7º Pagamento aos CRIs Júnior de eventual amortização extraordinária, na proporção de subordinação definida na cláusula 4.1, conforme descrita na cláusula 4.13. abaixo;

4.8. Alteração da forma de pagamento: Na hipótese de verificação de qualquer um dos eventos a seguir listados, o pagamento das obrigações relativas ao Patrimônio Separado deixará de ser efetuado na forma acima prevista, passando automaticamente a ser efetuado na forma seqüencial prevista na Cláusula 4.9. (Pagamento Seqüencial) abaixo:

- (i) falência, procedimento de recuperação judicial e insolvência da Securitizadora;
- (ii) não pagamento das despesas, juros e principal dos CRIs Sênior, em até 15 (quinze) dias do seu vencimento, se houver disponibilidade de caixa;
- (iii) nas situações estabelecidas na cláusula 4.8.1 abaixo;

Página 15 de 49



(iv) inadimplência no pagamento das obrigações referentes às despesas, juros e principal dos CRIs Júnior, desde que os pagamentos referentes aos CRIs Sênior tenham sido integralmente efetuados;

(v) atrasos superiores a 60 (sessenta) dias nos pagamentos das obrigações relativas à emissão;

(vi) não cumprimento das obrigações relativas a esta operação de Securitização, não sanados no prazo de 10 (dez) dias úteis;

(vii) declarações falsas da Securitizadora nos termos deste Termo ou dos demais documentos da operação de Securitização;

(viii) quando o saldo devedor da Série Sênior corresponder a 10% (dez por cento) do total de ativos da série, ambos devidamente corrigidos conforme este Termo.

4.8.1. Critérios para apuração do índice de inadimplência na Carteira: Sem prejuízo ao disposto em 4.8. acima, a ocorrência dos seguintes eventos levará a alteração da forma de pagamento de *Pro-rata* para Seqüencial das obrigações relativas ao Patrimônio Separado.

$$R = \frac{NI_n}{NI_0}$$

NI_n = somatório dos saldos devedores dos Créditos Imobiliários inadimplentes caracterizados em 4.8.1.2 ou 4.8.1.3;

NI₀ = Valor de emissão devidamente atualizado pelo índice de correção IGP-M desde a emissão até a data de apuração dos valores.

4.8.1.1 Na forma da equação descrita no item anterior altera-se a forma do pagamento de *Pro Rata* para Seqüencial, caso o resultado da divisão entre NI_n e NI₀ ("R") seja superior a 70% (setenta por cento) do percentual do CRI Júnior, ou a 7% (sete por cento) do valor total da Emissão.

4.8.1.2 Critério de inadimplência 1: Para fins do cálculo acima, consideram-se Saldos Devedores dos Créditos Imobiliários inadimplentes aqueles apurados através da somatória das prestações vincendas, expurgados os juros, e acrescidas as parcelas vencidas e não pagas, quando observadas as seguintes características: (i) total das parcelas em atraso igual ou superior a 3 (três), e; (ii) parcela mais antiga em atraso superior a 180 (cento e oitenta) dias. Nesta hipótese o pagamento poderá retornar para a seqüência *Pro-rata* quando o índice apurado (R) voltar a ser inferior aos 7% (sete por cento) do valor total da Emissão, ou aos 70% (setenta por cento) do percentual do CRI Júnior (parâmetros máximos).

4.8.1.3 Critério de inadimplência 2: Consideram-se Saldos Devedores dos Créditos Imobiliários inadimplentes, aqueles apurados através da somatória das prestações vincendas, expurgados os juros, acrescidos das parcelas vencidas e não pagas, quando observadas as seguintes características: (i) total das parcelas em atraso igual ou superior a 6 (seis); e (ii) primeira parcela de cada um dos Créditos Imobiliários inadimplentes com atraso superior a 360 (trezentos e sessenta) dias. Nesta hipótese o pagamento não poderá retornar para seqüência *Pro-rata* mesmo quando o índice apurado (R) voltar a ser inferior aos 7% (sete por cento) do valor total da Emissão ou aos 70% (setenta por cento) do percentual do CRI Júnior (parâmetros máximos).

4.9. Pagamento Seqüencial das Obrigações Relativas ao Patrimônio Separado

Página 16 de 49



4.9.1. A partir do momento que o pagamento das obrigações relativas ao Patrimônio Separado passa a ser Seqüencial, conforme descrito no item 4.8 acima, os CRIs Júnior terão seus pagamentos suspensos e seus juros incorporados mensalmente ao Saldo devedor durante todo o período. Mensalmente, o fluxo de caixa e prioridade nos pagamentos na forma Seqüencial, obedecerão a seguinte ordem:

- 1º Pagamento das despesas e comissões relativas à Securitização estabelecida em 4.6 acima;
- 2º Pagamento integral dos juros referentes ao CRI Sênior, vencidos, no respectivo mês do pagamento;
- 3º Pagamento do principal dos CRIs Sênior, com os recursos remanescentes recebidos mensalmente,
- 4º Pagamento aos CRIs Sênior de eventual amortização extraordinária conforme descrita na cláusula 4.13. abaixo;
- 5º Após a liquidação total dos CRIs Sênior, pagamento integral dos juros referentes aos CRIs Júnior, vencidos, no respectivo mês do pagamento;
- 6º Após a liquidação total dos CRIs Sênior, pagamento mensal do principal remanescente dos CRIs Júnior;

4.10. Prioridade nos Pagamentos das Obrigações Relativas ao Patrimônio Separado - Os pagamentos previstos em 4.7. (Pagamento *Pro Rata*) e 4.9. (Pagamento Seqüencial) acima deverão ocorrer exatamente na seqüência ali estabelecida, ficando certo que o pagamento das obrigações relativas à série de CRI Júnior estarão sujeitas ao pagamento integral da série de CRI Sênior.

4.11. Do resgate antecipado obrigatório dos CRIs: A Securitizadora deverá promover, independentemente da anuência dos detentores dos CRIs o resgate antecipado dos CRIs, no caso do indeferimento do registro ou do seu cancelamento pela CVM, na forma do artigo 11 da Instrução CVM 414/2004.

4.12. Do resgate antecipado dos CRIs ("Resgate Antecipado"): A Securitizadora é permitido a qualquer momento, promover o resgate antecipado dos CRIs, vinculados ao presente Termo, desde que: (i) desde que expressamente aprovado pelos Investidores em Assembléia Geral dos titulares dos CRIs convocada especialmente para este fim, e respeitado aviso prévio ao Agente Fiduciário com antecedência de 30 (trinta) dias; (ii) seja respeitada a subordinação entre os CRIs e (iii) alcance indistintamente, todos os CRIs, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento.

4.13. Da Amortização extraordinária: A Securitizadora promoverá a Amortização Antecipada, total ou parcial, dos CRIs vinculados a este Termo nas seguintes hipóteses: (i) caso algum Devedor resolva pagar antecipadamente a sua dívida; (ii) nos casos em que ocorrer a venda de imóveis retomados; (iii) caso algum dos créditos aqui vinculados, representados por CCIs, apresentem impossibilidade temporária ou definitiva de seu registro nos termos da Lei 10.931/2004, e (iv) no caso de recebimento de indenizações relacionadas a sinistro ou decorrentes de desapropriação dos imóveis. Nestas hipóteses, a amortização obedecerá à Forma de Pagamento e demais condições estabelecidas neste termo, e deverá ser avisada ao Agente Fiduciário, com antecedência de 02 (dois) dias úteis. No caso de amortização antecipada parcial, a Securitizadora informará à Cetip, via sistema, o valor da Amortização Extraordinária dos CRIs, que contemple a amortização antecipada ocorrida, em até 1 (um) dia útil antes do próximo evento de amortização.

Página 17 de 49



Inclusive o valor da Amortização Extraordinária deverá ser anuído pelo Agente Fiduciário via sistema, à Cetip.

4.14. Na hipótese de, por força de lei ou regulamento, vir a ser substituída a periodicidade ou o índice de reajuste dos valores ajustados nos Contratos Imobiliários vinculados aos CRIs objeto do presente Termo, passarão esses CRIs a serem reajustados pela mesma periodicidade e/ou pelos mesmos índices que vierem a ser adotados para a atualização dos Créditos Imobiliários, a partir da mesma data em que ocorrer a referida substituição.

4.15. Distribuição dos CRIs: A distribuição dos CRI ocorrerá sem intermediação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.

4.16. Da subscrição dos CRIs - Após o registro provisório desta Emissão na CVM, os CRIs serão negociados pelo seu valor nominal unitário. A integralização ocorrerá em moeda corrente nacional, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela Cetip.

4.16.1. Preço de Subscrição: O CRI poderá ser subscrito com ágio ou deságio sobre o preço de emissão. O deságio fica limitado ao valor que será pago pela aquisição dos Créditos Imobiliários, não havendo, portanto, nenhum impacto relevante nas demonstrações financeiras da Securitizadora. As eventuais taxas de ágio ou deságio deverão ser uniformes para os CRIs, de modo que os CRIs façam jus à mesma taxa efetiva de remuneração.

4.16.2. Negociação secundária dos CRIs - Os CRIs da presente emissão poderão ser negociados no mercado secundário, sendo que serão observados os procedimentos estabelecidos pela Cetip e/ou BM&F Bovespa para sua negociação e liquidação.

4.17. A formalização do Termo de Securitização se efetivará após o registro deste Instrumento junto à Instituição Custodiante, conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931/04.

4.17.1. Considerando que a presente emissão conta somente com imóveis com o Habite-se e Termo de Vistoria de Obras ("TVO") já concedido pelas respectivas Municipalidades, em atendimento ao que dispõe o §3º do artigo 7º da Instrução CVM 414/2004, os recursos destinados pelos Investidores para pagamento do preço de aquisição dos CRIs serão depositados na Conta da Emissão até a formalização deste Termo de Securitização.

4.18. Das despesas de responsabilidade dos detentores dos CRIs - Caberá aos Investidores o pagamento das seguintes despesas: (i) as que forem diretamente à custódia e liquidação dos CRIs subscritos, que deverão ser pagas diretamente pelos Investidores à Instituição Financeira contratada para prestação deste serviço; (ii) pagamento dos impostos que eventualmente venham a incidir diretamente sobre a distribuição de seus rendimentos, conforme a regulamentação em vigor e descrito nos itens abaixo.

4.18.1. Nos termos da lei atual, como regra geral, os rendimentos auferidos pelos titulares dos CRIs são tributados pelo Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") às alíquotas de (a) 22,5% (vinte e dois e meio por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; e (b) 20% (vinte por cento) quando os investimentos forem realizados com o prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias. A tabela do IRRF continua a decrescer até 15% (quinze por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 (setecentos e vinte e um) dias. Não obstante a regra geral do IRRF aqui

Página 18 de 49



referida, há regras específicas aplicáveis a cada classe de titular dos CRIs, conforme sua qualificação. Em outros termos, a tributação será diferenciada conforme a classe de titular dos CRIs, cabendo até a isenção em alguns casos especificados por Lei. Dependendo da classe de titular dos CRIs, seus rendimentos poderão também estar sujeitos à incidência da Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS") e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS").

4.18.2. Os titulares dos CRIs pessoas físicas terão seus rendimentos isentos de Imposto de Renda (IRRF e na declaração de ajuste anual). Tal isenção não se aplica ao ganho de capital auferido na alienação dos CRIs a terceiros, que será tributado pelo IRRF, de acordo com as alíquotas constantes do item 4.18.1 acima, de acordo com o tempo de aplicação dos recursos pelo titular dos CRIs pessoa física. Os titulares dos CRIs a que se refere este item não estão sujeitos ao PIS e à COFINS.

4.18.3. As retenções do IRRF, do PIS e da COFINS, se devidos, deverão ser efetuadas por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos titulares dos CRIs.

4.19. Publicações: As publicações relacionadas aos atos ou fatos de interesse dos Investidores serão efetuadas no jornal "O Dia" em circulação no Estado de São Paulo ou no web site da empresa (www.bfre.com.br), podendo a Securitizadora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e aos detentores dos CRIs, alterar referido veículo, através de aditamento ao presente Termo de Securitização.

CLÁUSULA 5 - DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

5.1. Os CRIs objeto desta Emissão não serão objeto de análise por agência de Rating no momento da emissão.

5.2. A análise periódica pela agência classificadora de risco durante a vigência dos CRIs poderá ser solicitada, desde que com a anuência dos Investidores reunidos em assembléia.

CLÁUSULA 6 - DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

6.1. Na forma do Artigo 9º da Lei nº. 9.514/97, a Securitizadora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRIs pela Securitizadora.

6.1.1. O regime fiduciário instituído neste Termo será efetivado mediante o registro deste Termo na Instituição Custodiante das CCIs, nos termos previstos no parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04.

6.2. Os Créditos Imobiliários sob regime fiduciário vinculados ao presente Termo de Securitização são destacados do patrimônio da Securitizadora e passam a constituir Patrimônio Separado do patrimônio geral da Securitizadora ("Patrimônio Separado"), destinando-se especificamente à

Página 19 de 49



liquidação dos CRIs e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário instituído, assim permanecendo até que se complete o resgate de todos os CRIs e a liquidação da totalidade dessas obrigações, conforme previsto no Art. 11 da Lei 9.514/97.

6.3. Os Créditos Imobiliários sob regime fiduciário somente responderão pelas obrigações inerentes ao Patrimônio Separado, bem como pelo pagamento dos custos de administração e obrigações tributárias, conforme previsto neste Termo de Securitização.

6.4. Nenhum outro custo de administração, senão aqueles listados neste Termo, será de responsabilidade do Patrimônio Separado sem a prévia e expressa autorização dos Investidores, na forma prevista neste Termo.

6.5. Na forma do Artigo 11 da Lei nº. 9.514/97, os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, exceto pelos Investidores, não se prestando à constituição de garantias ou de excussão por outros credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, observado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2158-35, de 24 de agosto de 2001.

CLÁUSULA 7 - DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DAS OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

7.1. Incumbe à Securitizadora gerir os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo por si, por seus prepostos ou por qualquer outra empresa administradora contratada pela Securitizadora para esse fim ("Empresa Administradora"), promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização, juros e demais encargos e acessórios.

7.1.1. A contratação, pela Securitizadora, de qualquer terceiro para a execução dos serviços de administração do Patrimônio Separado, com exceção da Empresa Administradora, dependerá de prévia e expressa anuência dos Investidores.

7.1.1.1. A Securitizadora deverá manter à disposição dos Investidores, para consulta, na sua sede indicada no preâmbulo do presente Termo e na sede do Agente Fiduciário, uma cópia do contrato firmado com a Empresa Administradora, e de qualquer outro documento relativo à referida contratação.

7.1.2. A contratação de qualquer terceiro para a administração do Patrimônio Separado não exime a Securitizadora do encargo da administração, que continuará sendo de sua responsabilidade.

7.2. Obriga-se a Securitizadora a administrar o Patrimônio Separado, mantendo registros contábeis independentes em relação ao patrimônio geral da Securitizadora, e a elaborar e publicar anualmente as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

7.3. Sempre que solicitado pelos Investidores, por escrito e com prazo de antecedência de 20 (vinte) dias úteis, a Securitizadora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários. Os Investidores poderão solicitar tais relatórios diretamente ao Agente Fiduciário, que os receberá mensalmente da Securitizadora.

Página 20 de 49



~~7.4. A totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.~~

CLÁUSULA 8 – SUBSTITUIÇÃO E MODIFICAÇÕES

8.1. Os Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRIs poderão ser objeto de Substituições quando verificado vício de origem dos Créditos Imobiliários.

8.2. Respeitados os limites e demais critérios estabelecidos nas cláusulas abaixo, a Securitizadora notificará o Agente Fiduciário, informando-lhe as condições da Substituição e atestando que os novos Créditos Imobiliários atendem aos critérios de enquadramento dispostos nos itens 2.3.1 e 8.4 deste Termo, devendo o Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) dias, anuir expressamente com a Substituição.

8.3. Na hipótese de Substituição de Créditos Imobiliários, a Securitizadora providenciará a regularização do presente Termo, por meio de aditivo, bem como providenciará, se for o caso, as averbações necessárias nos Cartórios de Registros de Imóveis competentes, ou na Instituição Custodiante, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data do evento que justificar a Substituição ou alterações.

8.4. Os Créditos Imobiliários dados em Substituição deverão, cumulativamente:

- a) ter as mesmas características que os Créditos Imobiliários substituídos tinham quando da emissão deste Termo de Securitização, especialmente, mas não limitado, no que concerne a coobrigação do Originador;
- b) ter valores de saldo a vencer, bem como prestações mensais, no mínimo correspondentes às dos Créditos Imobiliários substituídos e;
- c) terem sido selecionados pela Securitizadora de acordo com os critérios de seleção estabelecidos neste Termo.

8.4.1. Na hipótese prevista na alínea "b" da cláusula 8.4 acima, caso o crédito a ser substituído apresente saldo devedor e parcelas superiores ao valor do crédito original, a diferença poderá ser resgatada mensalmente pela Securitizadora.

8.5. As Substituições realizadas pela Securitizadora não deverão resultar em:

- a) prorrogação superior a 24 (vinte e quatro) meses no prazo de vencimento dos Créditos Imobiliários;
- b) qualquer redução do valor principal dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
- c) alterações nas taxas de juros e de atualização monetária dos Créditos Imobiliários, nem tampouco em sua periodicidade de pagamento;
- d) redução nos pagamentos mensais dos CRIs e das obrigações correspondentes, com o conseqüente acúmulo das diferenças a serem pagas integralmente em uma única parcela;
- e) prorrogação do prazo final de vencimento dos CRIs.

Página 21 de 49



8.6. A Securitizadora promoverá alterações nos Contratos Imobiliários, e conseqüentemente nas CCI(s) que lastreiam os CRIs, em virtude de (i) transferências ou sub-rogações; (ii) renegociações; (iii) termos aditivos; (iv) acordos; (v) utilização do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço ou (vi) superveniência de quaisquer disposições legais com repercussão direta ou indireta nas disposições aplicáveis ao Sistema Financeiro da Habitação e/ou Sistema de Financiamento Imobiliário (doravante "Modificações"), devendo informar tais Modificações ao Agente Fiduciário. **8.6.1.** Com exceção da hipótese prevista no item (vi) da cláusula 8.6 acima, serão aceitas Substituições, observado o disposto neste item 8 e sub-itens, até o limite de 30% (trinta por cento) do valor remanescente dos CRIs ou do valor remanescente dos Créditos Imobiliários, o que for menor.

CLÁUSULA 9 - DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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

9.2. O Agente Fiduciário ora nomeado declara expressamente:

- a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, com todas as suas cláusulas e condições;
- b) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o Parágrafo Terceiro do Artigo 66 da Lei nº. 6.404/76;
- c) que é representado neste ato na forma de seu Estatuto Social, e que não possui nenhuma incompatibilidade e restrições para exercer o cargo, nos termos do artigo 10 da Instrução CVM 28/83;
- d) que tomou todas as cautelas e agiu com elevado padrão de diligência para assegurar que as informações prestadas pela Securitizadora sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414/04.

9.3. O Agente Fiduciário deverá exercer suas funções de acordo com este Termo e com o Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário na 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, firmado em 05/12/2000. Este contrato encontra-se registrado no 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta Capital de São Paulo, microfilmado sobre o nº. 798771 em 30 de Janeiro de 2001.

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

- a) parcela de implantação de serviços equivalente a uma parcela semestral antecipada, paga integralmente antes do início de implantação do serviço previsto neste Termo;
- b) parcelas semestrais de R\$ 4.529,70 (quatro mil, quinhentos e vinte e nove reais e setenta centavos, líquida de impostos conforme item "p" abaixo, paga a primeira 2 (dois) dias após a assinatura deste Termo. A data base do valor acima é o mês de novembro de 2010. 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 Créditos Imobiliários que ainda possuam parcelas em atraso.

Página 22 de 49



- c) as parcelas referidas acima serão atualizadas pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data base acima até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro-rata-die* se necessário;
- d) as remunerações não incluem as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço a serem cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou reembolso. Não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal à Securitizadora ou aos Investidores, sendo que tais despesas com especialistas deverão ser, antes de incorridas, previamente aprovadas pela Securitizadora;
- e) no caso de inadimplemento da Securitizadora acerca das obrigações por ela assumidas perante os Investidores, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRIs deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos, e posteriormente ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRIs incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias 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 CRIs. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRIs, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Securitizadora permanecer em atraso com relação ao pagamento dos CRIs desta por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares dos CRIs para cobertura do risco da sucumbência;
- f) as remunerações serão acrescidas 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, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.5. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, além dos deveres previstos em lei ou em ato normativo da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, e observado o disposto nos itens 5.2 e 5.3 do contrato mencionado na cláusula 9.3 acima, celebrado com o Agente Fiduciário:

- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidores, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;
- b) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- c) exercer a administração do Patrimônio Separado, conforme estabelecido neste Termo, na hipótese de: (i) insolvência da Securitizadora; (ii) descumprimento pela Securitizadora de toda e qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo, não sanada em 60 (sessenta) dias, contados de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário, exceto por aquelas obrigações para as quais esteja previsto um prazo específico no Termo, hipótese em que tal prazo prevalecerá, e; (iii) o não pagamento, pela Securitizadora, das obrigações,

Página 29 de 49



- juros e remuneração dos CRIs, havendo disponibilidade na conta corrente da Emissão, conforme previsto no Termo;
- d) ~~promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;~~
- e) convocar assembléia geral dos Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado no caso de insuficiência de tal patrimônio;
- f) no caso de renúncia de suas funções em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Securitizadora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções;
- g) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da Securitizadora;
- h) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo de Securitização, nos CRIs e demais documentos entregues pela Securitizadora, bem como a regularidade dos registros e averbações dos Créditos Imobiliários e deste Termo de Securitização, respectivamente, nas instituições competentes, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou falhas de que tenha conhecimento;
- i) na forma prevista no inciso IX do artigo 12 da Instrução CVM 28 de 1983, verificar a regularidade da constituição das garantias reais e fidejussórias, bem como o seu valor e exequibilidade da seguinte forma:
- i.1) acompanhar mensalmente, através de gestões junto à Securitizadora e do relatório que lhe for disponibilizado pela Empresa Administradora, diretamente ou através de prepostos que vier a indicar, o andamento do processo de transferência dos Créditos Imobiliários individualizados no Anexo I ao presente, sua realização, especialmente quanto ao nível de inadimplência dos Devedores, bem como o andamento detalhado de seu fluxo;
- j) solicitar, quando considerar necessária, de forma fundamentada, auditoria extraordinária na Securitizadora, que será realizada às expensas da Securitizadora;
- k) elaborar anualmente relatório e colocá-lo sempre que solicitado, à disposição dos Investidores, na sede da Securitizadora e na sua própria sede, dentro de 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:
- k.1) Créditos Imobiliários, conforme identificados no presente Termo;
- k.2) eventuais Modificações dos Créditos Imobiliários;
- k.3) eventuais pagamentos antecipados dos Créditos Imobiliários, devendo, nesta hipótese, os CRIs vencerem antecipadamente na mesma proporção dos Créditos Imobiliários, conforme estabelecido no presente Termo;
- k.4) cumprimento das obrigações assumidas pela Securitizadora nos termos deste Termo e dos CRIs;
- l) declarar sua aptidão para continuar exercendo a sua função de Agente Fiduciário;
- m) cientificar os Investidores e no prazo máximo de 30 (trinta) dias, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à presente Securitização, por parte da Securitizadora;
- n) fornecer à Securitizadora termo de quitação, no prazo de 05 (cinco) dias depois de satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o regime fiduciário, que servirá para baixa, na



Instituição Custodiante, dos Créditos Imobiliários e do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como do desbloqueio das CCIs junto à Cetip;

- o) acompanhar o pagamento, pela Securitizadora, dos CRIs, das despesas e das comissões relacionadas a referidos títulos, conforme previsto neste Termo, através do envio de relatórios mensais pela Securitizadora.
- p) acompanhar e analisar: (i) a indicação de prestadores de serviços de análise prévia, auditoria e administração dos Créditos Imobiliários; (ii) a formalização das cessões de Créditos Imobiliários em substituição aos atuais, quando for o caso. A contratação de tais prestadores de serviços pela Securitizadora estará sujeita à anuência do Agente Fiduciário. Os Investidores serão comunicados da substituição do prestador de serviços.

9.6. O Agente Fiduciário responderá perante os titulares de CRIs pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

9.7. A Securitizadora fornecerá ao Agente Fiduciário, até o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, os relatórios de gestão e posição financeira dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização referentes ao mês imediatamente anterior.

9.8. O Agente Fiduciário poderá ser substituído em razão de sua destituição, renúncia, ou nas hipóteses previstas em lei ou em ato regulamentar da CVM, observado o quanto segue:

- a) em nenhuma hipótese a função de Agente Fiduciário poderá ficar vaga por um período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada convocação de assembleia dos Investidores para a escolha do novo Agente Fiduciário;
- b) a assembleia dos Investidores, referida na alínea anterior, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por Investidores que representem no mínimo 10% (dez por cento) dos CRIs emitidos e subscritos, ou pela CVM;
- c) se a convocação da assembleia não ocorrer até 20 (vinte) dias antes do termo final do prazo previsto na alínea "a" acima, caberá à Securitizadora convocá-la;
- d) aos Investidores somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRIs, em assembleia de Investidores, especialmente convocada para esse fim;
- e) a convocação da assembleia geral dos Investidores far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo a primeira com antecedência de 20 (vinte) dias, no jornal "O Dia", instalando-se em primeira convocação com a presença de titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRIs e, em segunda convocação, com qualquer número, somente sendo válida as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital;
- f) a substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à prévia comunicação à CVM, conforme disposto no art. 4º da Instrução CVM nº. 28/1983;
- g) a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo, cabendo à Securitizadora providenciar as correspondentes averbações e registros;
- h) o Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de assinatura do Presente Termo, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRIs;
- i) o Agente Fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante no contrato anteriormente mencionado, fixada para o Agente Fiduciário substituído;

Página 25 de 49



j) o Agente Fiduciário substituído deverá comunicar imediatamente a substituição aos Investidores, mediante publicação em jornal com circulação na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, bem como por carta com aviso de recebimento a cada detentor de CRIs, às expensas da Securitizadora.

9.9. As publicações descritas nas alíneas "e" e "j" acima serão efetuadas no jornal O Dia - SP, podendo a Securitizadora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e aos detentores dos CRIs, alterar referido veículo. Tal alteração será objeto de aditamento ao presente tão logo o Agente Fiduciário e os detentores dos CRIs tenham ciência e expressem o seu "de acordo" de qual será o novo veículo de comunicação a ser utilizado pela Securitizadora.

9.10. O Agente Fiduciário deverá renunciar às suas funções, sob pena de ser destituído pela Securitizadora ou pela assembléia de Investidores, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão de suas funções.

9.11. O Agente Fiduciário eleito em substituição, nos termos desta cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

CLÁUSULA 10 – DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

10.1. Compete à Instituição Custodiante declinada na Cláusula 1 deste Termo, de acordo com o Contrato de Prestação de Serviços de Registro e Custódia firmado com o Cedente e/ou com a Securitizadora ("Contrato de Custódia")

- (i) verificar a regularidade da emissão das CCIs, analisando as Escrituras de Emissão;
- (ii) manter sob sua custódia os instrumentos particulares e/ou as escrituras públicas de emissão das CCIs, durante todo o período do contrato, se for o caso;
- (iii) manter o Termo de Securitização emitido pela Securitizadora sob sua custódia durante todo o período do contrato;
- (iv) realizar o registro das CCIs junto à Cetip;
- (v) enviar Declaração à Securitizadora atestando que o Termo de Securitização e as CCIs encontram-se devidamente registradas e custodiadas nos termos da Lei 10.931/2004 e Instrução CVM 414/2004 e legislações relacionadas.

10.2. As CCIs serão custodiadas pela Instituição Custodiante, nos termos da Lei 10.931/2004, seguindo o seguinte roteiro:

- (i) é firmado o Contrato de Custódia e Registro das CCIs entre a Cedente e/ou a Securitizadora com a Instituição Custodiante;
- (ii) o Cedente emitirá as Escrituras de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário e as entregará à Instituição Custodiante;
- (iii) a Instituição Custodiante verificará a regularidade da emissão das CCIs e as levará a registro na Cetip;

Página 26 de 49



- (iv) uma vez registradas escrituralmente as CCI's na Cetip, o Cedente solicita a transferência das CCI's para a Securitizadora;
- (v) uma vez comprovada pela Securitizadora a liquidação do Crédito Imobiliário, a CCI é retirada pela Instituição Custodiante do sistema da Cetip, mediante emissão de Termo de Quitação, emitido pela Securitizadora, acompanhado pelo documento de identificação do credor da CCI, emitido pela Cetip e pela declaração do Custodiante, ratificando as informações da Cetip.

CLÁUSULA 11 - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

- 11.1.** Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembléia especial a fim de deliberar sobre a matéria de interesse comum.
- 11.2.** A assembléia dos Investidores poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Securitizadora, por Investidores que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRIs em circulação, bem como pela CVM, sem prejuízo ao disposto no item 9.8.b acima.
- 11.3.** Aplicar-se-á à assembléia dos Investidores, no que couber, o disposto na Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, sobre a assembléia geral de debenturistas.
- 11.4.** A assembléia se instalará, em primeira convocação, com a presença de Investidores que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRIs subscritos pelos Investidores e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes, somente sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital.
- 11.4.1.** Sem prejuízo ao disposto no item 11.4 acima, a deliberação referente ao desdobramento dos CRIs de que trata o item 13.1 abaixo, será tomada pela maioria simples dos detentores dos CRIs em circulação, conforme disposto no art. 16 da Instrução CVM nº 414/2004.
- 11.5.** Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembléias, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares dos CRI ou não, observadas as disposições do §1º e §2º do Art. 126 da Lei nº 6.404/1976.
- 11.6.** Para efeito da constituição do quorum de instalação e/ou deliberação da Assembléia, serão considerados CRI em circulação todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Securitizadora ou os Originadores possuem, ou que sejam de propriedade de seu controlador direto ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, direta ou indiretamente, que esteja em situação de conflito de interesses ("CRI-em-Circulação"). Para efeitos de quorum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.
- 11.7.** Será facultada a presença dos representantes legais da Securitizadora nas assembléias.
- 11.8.** O Agente Fiduciário deverá comparecer à assembléia e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.
- 11.9.** As deliberações tomadas pelos titulares dos CRIs, observados os quoruns estabelecidos neste Termo, serão válidas e eficazes perante a Securitizadora, bem como, obrigarão a todos os titulares dos CRIs, independentemente de terem ou não comparecido à assembléia.

Página 27 de 49



CLÁUSULA 12 - DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Na ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo descritos, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do Patrimônio Separado, e nos 30 (trinta) dias subsequentes convocará Assembleia Geral dos Investidores a fim de deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão pelo Agente Fiduciário, cuja remuneração será oportunamente fixada, observados os itens 5.2. e 5.3. do contrato mencionado neste Instrumento:

- (i) pedido por parte da Securitizadora 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 Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Securitizadora e não devidamente elidido ou cancelado pela Securitizadora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Securitizadora;
- (iv) não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos eventuais titulares dos CRIs, nas datas previstas neste Termo, não sanado no prazo de 15 (quinze) dias, desde haja disponibilidade de caixa no Patrimônio Separado;
- (v) declarações falsas da Securitizadora nos termos deste Termo ou dos demais documentos da operação de Securitização que sejam imputadas exclusivamente à Securitizadora, exceto se relacionadas à informações prestadas pela Securitizadora com base em relatório ou informações que lhe tenham sido fornecidas por terceiros; e
- (vi) falta de cumprimento pela Securitizadora de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo, que a ela seja imputada, não sanada em 30 (trinta) dias corridos, contados da data do recebimento, pela Securitizadora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário.

12.2. A liquidação do Patrimônio Separado poderá ser realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrante do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Investidores), na qualidade de representante dos Investidores, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRIs. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares de CRIs), conforme deliberação dos Investidores: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado; (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhe foi transferida, (c) ratear os recursos obtidos entre os Investidores na proporção de CRIs devidos, e

Página 28 de 49



(d) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos investidores, na proporção de CRIs detidos.

CLÁUSULA 13 - DO DESDOBRAMENTO DOS CRIS

13.1. Nos termos do art. 16 da Instrução CVM nº. 414/2004, poderá a Securitizadora, após decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da distribuição, propor o desdobramento dos CRIs, de maneira que seu valor nominal unitário passe a ser inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), desde que atendidas as seguintes condições:

- (i) que a Securitizadora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM;
- (ii) que não tenha ocorrido o inadimplemento financeiro perante os investidores;
- (iii) que o desdobramento seja aprovado em Assembléia Geral por maioria simples dos detentores dos CRIs em Circulação;
- (iv) que a presente emissão seja objeto de atualização do relatório de classificação de risco pela Agência de Rating, a cada período de 3 (três) meses, caso ocorra o desdobramento, e;
- (v) que na forma do §2º do art. 16 da Instrução 414/04 e do inciso III do §1º do art. 5º, sejam arquivadas na CVM as demonstrações financeiras dos Devedores e Coobrigados, caso estes sejam responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA 14 - DAS DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA

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

14.1.1. Quanto aos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRIs emitidos:

- (i) foram constituídos de acordo com os padrões e limites estabelecidos neste Termo;
- (ii) a Securitizadora se responsabiliza pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições enunciadas no respectivo instrumento de cessão desses créditos firmado com o(s) Originador(es);
- (iii) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, não tendo ocorrido qualquer fato impeditivo à sua cessão;
- (iv) os Créditos Imobiliários desta operação estão vinculados a imóveis construídos sob o regime de incorporação previsto na Lei 4.591/64 e com "Habite-se" concedido pelo órgão administrativo competente; ou para imóveis construídos segundo a Lei 6.766/66, com o termo final de vistoria já concedido pela Municipalidade. Os Imóveis atendem a todas as exigências administrativas aplicáveis, inclusive as relativas ao meio ambiente, na forma da legislação específica.
- (v) os Créditos Imobiliários contam com garantia de alienação fiduciária, em conformidade com a Lei 10.931/2004;

14.1.2. Quanto à Propriedade:

- (i) a Securitizadora passou a ser legítima credora dos Devedores mediante a cessão dos Créditos Imobiliários, por meio da transferência das CCI's na Cetip;

Página 29 de 49



- (ii) as propriedades imóveis encontram-se livres de qualquer ônus que não seja a alienação fiduciária em garantia do pagamento do pertinente Crédito Imobiliário.

14.1.3. Quanto a esta operação de Securitização:

- (i) esta operação, incluindo a aquisição de Créditos Imobiliários, a emissão das CCI's e dos CRI's, é legítima em todos seus aspectos;
- (ii) todos os documentos inerentes a esta operação estão de acordo com a legislação aplicável;

14.2. A Securitizadora declara, sob as penas da lei, que verificou e atesta a legalidade e ausência de vícios da presente operação de Securitização, além da veracidade, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização e aquelas fornecidas ao mercado por ocasião de registro durante a distribuição, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400/03 e do 15 do Anexo III da Instrução CVM 414/04.

14.3. O Agente Fiduciário prestará em documento apartado declaração nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414/04 quanto à legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização e no Prospecto.

14.4. Para fins dos itens 14.2, 14.3 e da alínea "e" do 9.2 acima, a Empresa de Auditoria encaminhará declaração para Securitizadora informando que a Carteira e os documentos relativos aos Empreendimentos Imobiliários refletem as características e disposições constantes deste Termo.

CLÁUSULA 15 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial adquirente dos CRI. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentações específicas, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, ao Devedor, aos Imóveis e ao próprio CRI. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo antes de tomar uma decisão de investimento.

15.1. Fatores Relativos ao Ambiente Macroeconômico

Inflação

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, (crises nos mercados financeiros

Página 30 de 49



internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, etc.) ocorreram novos "repiques" inflacionários. Por exemplo, a inflação apurada pela variação do IGP-M nos últimos anos vem apresentando oscilações, em 2007 ficou em 7,75% a.a., em 2008 subiu para 9,81% a.a., já em 2009 acumulou índice negativo de -1,71% a.a.. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, ocasionando desemprego e eventualmente elevando a taxa de inadimplência.

Política Monetária

O Governo Federal influencia as taxas de juros praticadas na economia uma vez que estas se constituem um dos principais instrumentos de política monetária utilizado. Historicamente, esta política tem sido instável, havendo grande variação nas taxas praticadas. A política monetária brasileira possui como função regular a oferta de moeda no país e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva, os investimentos se retraem e assim, via de regra, eleva o desemprego e aumenta os índices de inadimplência.

Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em resultado da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país como também a economia de países desenvolvidos como os EUA interferem consideravelmente o mercado brasileiro.

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos e causam uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentassem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos

Página 31 de 49



mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para os CRIs da presente emissão.

15.2. Fator Relativo ao Setor de Securitização Imobiliária e a Securitizadora

Recente Desenvolvimento da Securitização Imobiliária

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no Brasil. A Lei nº 9.514, que criou os CRI, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de CRI nos últimos 3 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos do Devedor e da Emissora.

Na hipótese de a Emissora ser declarada inadimplente com relação à Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos créditos integrantes do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Investidores deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários da Emissão, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações da Emissora perante os Investidores.

Credores Privilegiados (MP 2.158-35)

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica 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." Em seu parágrafo único, ela prevê que permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Apesar de a Securitizadora ter instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, por meio do Termo, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, que a Securitizadora, eventualmente venham a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com os titulares dos CRI sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da Securitizadora, com relação às despesas envolvidas na Emissão.

15.3. Fatores Relativos aos Créditos Imobiliários

Pagamento Antecipado dos Créditos Imobiliários pelo Devedor

Conforme estabelecido no Contrato Imobiliário, o Devedor tem a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários. Este evento poderá afetar, total ou

Página 32 de 49



parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Risco do resgate antecipado do CRI

Caso ocorra qualquer um dos eventos que ocasionem o vencimento antecipado, a Securitizadora promoverá o resgate antecipado do CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, os Investidores poderão sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento), bem como os Investidores poderão incorrer numa dificuldade de re-investimento dos recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

Inadimplência do Devedor

A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo Devedor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI. Os Créditos Imobiliários representam créditos devidos pela Emissora contra o Devedor, correspondentes aos saídos do Contrato Imobiliário, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como, os respectivos acessórios. O Patrimônio Separado constituído em favor dos titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previsto neste Termo de Securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função do Contrato Imobiliário, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do Devedor poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Emissora.

Datas de Pagamento dos Créditos Imobiliários

As datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas nos Contratos Imobiliários são diferentes entre si. Assim, eventuais descasamentos entre essas datas e as datas de pagamento da remuneração, amortização e resgate dos CRIs poderão prejudicar a capacidade de pagamento, total ou parcial, das obrigações dos CRIs.

15.4. Fatores relativos à Emissão de CRI

Alterações da Legislação Tributária

O Governo Federal com freqüência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto

Página 33 de 49



de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores.

Atualmente, os rendimentos auferidos por titulares de CRI estão isentos de IRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos investidores.

Ademais, existe divergência sobre a tributação aplicável aos ganhos obtidos pelos titulares dos CRI em caso de alienação, havendo certas correntes que defendem a tributação segundo a escala decrescente aplicável aos investimentos de renda fixa, e outras que defendem a aplicação da alíquota de 15%.

De qualquer forma, dependendo da interpretação que se firmar com relação ao assunto, o titular do CRI poderá sofrer uma tributação maior ou menor em eventuais ganhos que obtenha na alienação de seus CRI.

Baixa Liquidez dos CRI no Mercado Secundário

Em função de sua natureza, os CRI distribuídos no mercado de capitais são valores mobiliários pouco homogêneos. Possuem alto valor nominal e longos prazos de vencimento, sofrendo a concorrência dos títulos públicos e privados de curto prazo. Assim, os CRI possuem liquidez relativamente baixa no mercado de capitais brasileiro. Se o investidor, antes da data de vencimento, tiver a intenção de vendê-los, poderá encontrar dificuldades em encontrar Devedora, ou o preço de compra oferecido poderá ser inferior ao saldo do valor nominal.

Risco da não Divulgação dos Demonstrativos Financeiros da Cedente e do Devedor

A Emissão foi estruturada utilizando-se a faculdade prevista no inciso II do parágrafo 4º do artigo 5º da Instrução CVM nº 414/2004, Desta forma, permite-se a Securitizadora a não apresentação das Demonstrações Financeiras da Cedente. Entretanto, a não divulgação das informações financeiras, bem como a apresentação de parecer de auditores independentes constitui um risco aos investidores, uma vez que estes não saberão a situação patrimonial e financeira concreta da Cedente e do Devedor.

15.5. Fatores relativos ao(s) Imóvel(is)

As garantias foram constituídas nas matrículas dos Imóveis.

CLÁUSULA 16 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

Página 34 de 49



16.2. A Securitizadora e o Agente Fiduciário obrigam-se ainda, mutuamente, a cumprir integral e fielmente as condições previstas neste Termo de Securitização de Créditos, de modo a assegurar o estrito cumprimento de todas as suas cláusulas e condições.

16.3. A Securitizadora se compromete a encaminhar para o Agente Fiduciário, anualmente, declaração constatando a existência ou não de decisões judiciais transitadas em julgado referentes a questões fiscais, previdenciárias ou trabalhistas e/ou quaisquer outras decisões, ainda que sujeitas a recurso, que possam prejudicar a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações, bem como cópia de referidas decisões, se for o caso.

16.4. Poderá a Securitizadora e o Agente Fiduciário, a qualquer momento, celebrar aditivos ao presente Termo, em decorrência de (i) exigências formuladas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM; (ii) quando verificado erro de digitação ou (iii) modificações que não representem prejuízo aos Investidores, independente da aprovação dos Titulares de CRI em Assembléia Geral.

16.5. O Investimento em CRIs envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial adquirente dos CRIs. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentações específicas, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, ao Devedor, às Garantias constituídas, aos Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários que lastreiam esta Emissão e aos próprios CRIs. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Prospecto da Oferta e neste Termo, antes de tomar uma decisão de investimento.

16.6. Todas as notificações, avisos ou comunicações exigidos neste Termo, ou dele decorrentes, serão feitas através de carta protocolada ou carta registrada, requerendo-se devolução do recibo (ou equivalente), ou por telegrama, fax ou e-mail, confirmado por escrito conforme acima estabelecido, ou através da via cartorária ou judiciária. Qualquer notificação, aviso ou comunicação entregue, por qualquer outra via que não a cartorária ou a judiciária, será considerado recebido (a) 48 (quarenta e oito) horas depois do seu despacho em caso de telegrama, fax ou e-mail; (b) 10 (dez) dias após o seu despacho, no caso de carta registrada; e/ou (c) em caso de carta protocolada diretamente junto ao notificado, a data de recebimento com a assinatura no protocolo. As notificações, avisos ou comunicações a que se refere esta cláusula, serão enviados às partes nos endereços indicados neste instrumento ou nos endereços que quaisquer das partes indicarem por escrito às demais, devendo sempre ser enviadas com cópia à Agência de Rating, se houver.

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

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

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

Página 35 de 49



16.10. Para os fins do disposto no parágrafo único do artigo 1º da resolução nº 3932 de 16/12/2010, o presente Termo contém informações que permitem a identificação do Cedente dos Créditos Imobiliários e a utilização da faculdade prevista no caput do artigo 1º, qual seja, os valores referentes aos Créditos Imobiliários cedidos a partir de 01/03/2011 pelas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) às companhias securitizadoras de créditos imobiliários vinculados a CRIs mediante Termo de Securitização, nos termos da lei 9514/97, podem permanecer computados para efeito do cumprimento da exigibilidade prevista no art. 1º, I do regulamento anexo à resolução ora tratada.

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

E por estarem justos e contratados, assinam o presente em 3 (três) vias de igual teor e forma e para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas, que também a assinam.

São Paulo, 13 de dezembro de 2010.

Fernando P. Cruz
Diretor
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

George D.N. Vargas
Diretor

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A

Marcelo Takeshi Yano de Andrade
CPF: 818.884.188-77
RG: 27.272.909-7

TESTEMUNHAS:

1.....

2.....

Gin
C. Zoppi Scallet
1011
3.258-08

Paulo Mitsuru Yamada
RG: 32.041.243
CPF: 294.732.158-86

Giovanna Zoppi Scallet
RG: 43451011
CPF: 326.613.258-08

Página 36 de 49



ANEXO I ao TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
SÉRIES 2.010-194 e 2.010-195 – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Instituições Custodiante: (i) **Oliveira Trust DTVM S/A** inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº. 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ; e (ii) **Companhia Província de Crédito Imobiliário** com sede na Rua Sete de Setembro, nº 601, na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, inscrito no CNPJ sob o no. 87.091.716/0001-20.

Nº	Nome do Cliente	Originador	Endereço	Série CCI	Nº CCI	Cartório	Matrícula	Saldo Devedor
1	ADEMIR ANTONIO MENEGATTI	ROSSI RESIDENCIAL S/A	ALAMEDA DOS PROFESSORES 000340 TIPO BR6 - 0060	FP02	7	1º Registro de Imóveis	114190	57.085,79
2	DANIELA FATIMA BERNARDI MARCHIORI	ROSSI RESIDENCIAL S/A	R HONORIO SILVEIRA DIAS 001483 0702	FP02	1	REGISTRO DE MÓVEIS DA 4ª ZONA DE PORTO ALEGRE-RS	190.259	425.351,70
3	ADRIAN LARA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA DOM PEDRO II 000374 CASA 374 0000	2010	1252	3º RI Maringá	14.507	38.319,06
4	ADONE LASAGNA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA PROJETA DA 000000 SM 0000	2010	863	2º RI Extremos	14.319	501.558,02
5	ADRIANO PEREIRA SUBIRA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA SENADOR PINHEIRO MACHADO 002829 0000	2010	716	2º RI Guarapuava - PR	16.640	357.537,31
6	ALCINEI NERY	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA REPUBLICA ISLAMICA DO IRA 000599 CS 03 RESIDEN	2010	973	4º RI Curitiba	70.113	71.322,27
7	ALESSANDRA SARAINA FELIX	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	PRACA ANTERO FERREIRA DE BRITTO 000115 0000	2010	622	16º RI São Paulo	144.723	191.186,97
8	ALESSANDRO SANTANA LAGOS	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA JOSE BONIFACIO 001206 0000	2010	1326	RI Castro	18.473	98.245,82
9	ALEXANDRO DE SOUZA ANTONIO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA COLOMBO FLORENCE 000252 0000	2010	1078	6º RI São Paulo	9.339	129.930,73
10	ALTAMIRO JOSE DE SOUSA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA MACEIO 96 000000 0000	BCN3	114	Ofício Imobiliário de Comércio de São José dos Campos/SP	76.055	40.139,75
11	ANDRE RICARDO SELIS MACHADO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	ALAMEDA DOS ANGIÇOS 000091 0000	2010	255	CRJ Sumaré	85.574	167.891,43
12	ANDREZA PEREIRA REGINATO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA MARIA CIABREDO 000012 0000	2010	581	12º RI SÃO PAULO - SP	129.670	67.285,17
13	ANTONIO CARLOS FERREIRA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA SAO LAZARO 000530 0000	2010	649	RGI DE FORMOSA DO OESTE	5.800	11.866,10
14	ANTONIO CARLOS ROSA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA VITALINA SCHETZ MARTENDAL 000045 CASA 0000	2010	800	RI BIGUAÇU	15.955	42.228,56
15	CARLOS ALBERTO CORTES FREITAS JUNIOR	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA PINHEIRO MACHADO 000103 APTO 802 0000	2010	866	94 RI Rio de Janeiro - RJ	11.985	132.103,05
16	CARLOS ALBERTO DI PIETRO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA SOROCOTUBA 000157 APTO 31F 0000	2010	725	RI Guarujá	66.181	165.949,83
17	CARLOS ALBERTO RODRIGUES	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	AVENIDA SENADOR PINHEIROS MACHADO 000750 0000	2010	1203	3º RI Santos	47.983	87.211,25
18	CARLOS EDUARDO RODRIGUES MANDOLESI	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	ALAMEDA DAS CASTANHEIRAS 000224 0000	2010	1037	CRJ Itatiba - SP	8.606	172.021,23
19	CARLOS HAMILTON FERREIRA GONCALVES	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	R WILSON MARTINS DA SILVA 000248 0000	2010	538	2º RI Juazeiro	3.035	67.286,03
20	CLAUDIO BOLOGNEZI	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA ARNALDO VICTALIANO 001800 APTO 32 0000	2010	1147	2º RI Ribeirão Preto	81.279	106.803,47
21	CRISTIANO ANDREATTA HEINZ	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	R CABRAL 001009 9/19 0000	2010	761	RI Porto Alegre - RS	163.982	220.499,35
22	DIMAS EUZEBIO DA SILVA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA ESPIRITO SANTO 000827 0202	2010	742	RGI DE GUARIBA	6.504	68.146,17
23	DIOGO MARCELO CONTI FERREIRA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA GUERRA JUNQUEIRO 000180 APTO 32 COND EDF F 00	2010	1036	1º RI São Bernardo do Campo	113.751	68.226,28
24	DIRELI BASILIO MARCAL	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA TIETE 000057 APTO 201 0000	2010	932	3º RI Maringá	26.759	13.580,11
25	DIANIRA SOARES DE ALMEIDA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA PRATES 000324 0000	2010	852	3º RI CASCAVEL	40.602	40.344,46
26	EDISON FRANCISCO RIBEIRO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA 08 000010 RESIDENCIAL DAS PALM 0000	2010	722	RGI DE CRUZEIRO	21.407	109.580,45
27	EDRIE FERREIRA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA MARIA CAPORALI 000060 APTO 74 COB 7 ANDAR 0	2010	1153	RI Mogi Guaçu	45.865	65.848,67
28	EDSON SILVA DE OLIVEIRA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA AMPARO 000295 AP91 0000	2010	729	1º RGI São Bernardo do Campo	85.675	149.863,80

29	EMERSON LUIZ CANONICI	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA HILZA TEIXEIRA PENTEADO DE LEMOS 00061 0000	2010	567	4ª RGI DE CAMPINAS	19.159	113.831,75
30	ERISVALDO DE SOUZA SANTOS	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA VALDOMIRO CAVALCANTE 000130 CASA N 110 0000	2010	0770	RGI DE CORRENTINA - BA	7.014	40.535,74
31	FABIO GUTIERREZ KUTCHUKIAN	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA HOLLYWOOD 000025 0000	2010	1012	Ri Cottia - SP	88.350	200.243,83
32	FERNANDO RIBEIRO MONTEIRO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA MANUEL GUEDES 000522 0000	2010	1169	4ª RI São Paulo	100.639	178.762,39
33	FRANCIELE GASPARELLO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA LUIZ MESSIAS SIMINO 000698 0000	2010	1067	1ª RI Maringá	9.812	44.509,15
34	FRANCISCO CARLOS SANTANA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA BARAO DO RIO BRANCO 001954 QD 53 LT 01 0000	2010	923	Ri Mirassol	709	109.247,31
35	FREDERICO AUGUSTO M VASQUES	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA CLOVIS BEVILACQUA 000010 APTO 10 0000	2010	892	2ª RI Santos - SP	75.580	186.456,17
36	GEZIEL CARDOSO DA SILVA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA AGUAS DE SAO PEDRO 000113 CASA 0000	2010	1099	RJ Sta Bárbara do Oeste	57.911	54.945,90
37	GILSON ERNESTO GOMES COELHO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA PROF ALEXANDRE CORREIA 000219 APTO 4 E 4 VGS	2010	1011	15ª RI São Paulo - SP	148.790	544.079,16
38	GILVAN DE SOUSA RODRIGUES	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA SURUCUJAS 000068 0000	2010	824	8ª RI São Paulo - SP	219.240	211.574,03
39	GISLAYNE DE CARLA FERRO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA HONORIO MAIA 000052 APTO 34 0000	2010	0560	9ª CRU SÃO PAULO - SP	217.962	114.463,42
40	GLENIO DE SENA CORREIA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA AFONSO CELSO 000023 0000	2010	592	6ª RGI Belo Horizonte	89.983	95.809,93
41	IRAJA JOSE GONCALVES	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA MUNIZ MENDES 000036 0000	2010	935	RGI Araquari - SC	5.480	162.245,29
42	IRSON GASPAR JUNIOR	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA JOAO NUNES SIQUEIRA 000095 0000	2010	870	Ri Caraguatuba	33.301	46.208,04
43	JACSON LEANDRO FOLETTO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA TITO LIVIO ZAMBECARI 000780 A 0205	2010	775	1ª RI PORTO ALEGRE	55.632	98.857,61
44	JESSICA DE MEHEZES BARBOSA COSTA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA ESTRADA DA MURICOCA 000390 APTO 204 0000	2010	1332	2ª RI Salvador	55.696	54.929,09
45	JESUINA MARCONDES NASCIMENTO VIEIRA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA GONDAR 000089 APTO 14 0000	2010	1077	11ª RI São Paulo	146.343	63.159,19
46	JOANETE MARIA CAVION	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA DR PROTASIO ALVES 000128 A 0902	2010	759	1ª RI Caixa do Sul - RS	91.814	59.158,96
47	JOAO JOSE PADILHA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA 090375 APTO 12 0000	2010	976	2ª RI DE GUARULHOS	33.761	190.807,75
48	JOAO LUIZ TERRES FORTES	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA NOSSA SENHORA DOS NAVEGANTES 001221 0000	2010	818	Ri Cidreira	24.374	54.524,76
49	JOAO OTAVIO ZANINI	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA VOLUNTARIOS DA PATRIA 004212 APARTAMENTO 34 0	2010	878	3ª CRU São Paulo - SP	30.157	32.395,37
50	JOSE ANTONIO FERRARI	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA DR BARROS CRUZ 000033 AP 73 BL 2 0000	2010	451	14ª RI São Paulo	139.219	146.447,81
51	JOSE ERIVAN DE LIRA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	AVENIDA MARIA AUGUSTA PEREIRA 000481 0000	2010	720	RGI DE CURRAIS NOVOS	6.648	123.784,68
52	JOSE FERNANDO MARQUES DE ALBUQUERQUE	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	AVENIDA HERMES FONTES 002022 ED IPE AP802 0000	2010	1021	Ri Aracaju	21.517	117.888,68
53	JOSE MARIA MAGALHAES	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA ANTONIO PEREIRA DE MATOS 000225 0000	2010	803	2ª CRU São Bernardo do Campo - SP	3.134	135.658,40
54	JOSE ROGUE DE OLIVEIRA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	AVENIDA ANTONIO RODRIGUES 000039 0000	2010	1100	Ri São Vicente	54.914	33.413,20
55	JOSEMAR HORACIO DA SILVA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA IRMA DULCE 000042 0000	2010	788	1ª RGI DE CASCAVEL	51.396	45.941,18
56	JOSEVALDO BARRETO DA MOTA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	PRACA DA UBERDADE 000206 -206A- 0000	2010	1055	Ri Nossa Senhora de Glória	3.423	203.185,93
57	KEILA FERRINI	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	AV DO ANASTACIO 001250 AP 25 ED PARADISO B 0000	2010	3	16ª RI de São paulo	117.587	109.637,50
58	KUBI MEI HE	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA OSWALDO CASIMIRO MULLER 000222 0000	2010	980	15ª RI São Paulo	81.521	530.060,87
59	LENILDA PINTO FERNANDES	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA JOSE SIMIAO DUTRA 001707 0000	2010	1185	CRU São Lourenço	15.311	40.453,32
60	LIANE MARTA COSTA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA SETE MIL E SESSENTA 000184 CASA 0000	2010	820	3ª RI Porto Alegre - RS	139.085	109.904,28
61	LINO TOMAZONI JUNIOR	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA ISIDORO CAETANO 000189 BOX 17/18 A 0101	2010	806	1ª RI Belvedere Camburiu - SC	93.840	219.429,08
62	LORENA LEONI SCHULTZ	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA MATELANDIA 001809 0000	2010	784	9ª RI CASCAVEL	19.014	65.850,97

63	LUCIELE FRANCISCA DE SOUZA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA CEL LUCAS DE OLIVEIRA 002902_A 0105	2010	808	RI Porto Alegre	47.999	42.534,45
64	LUCIMAR STRALHOTO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA TURIASU 001273 0000	2010	590	2ª CRI SÃO PAULO - SP	4.842	1.631.289,01
65	LUIZ AMERICO BERTOLDI GUIMARAES	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	R S PEDRO 000630 0000	2009	592	RI Gramado	25.700	465.206,55
66	LUIZ ANTONIO STOCO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA JOAO RUDGE 000443 APTO 143 0000	2010	0688	8ª RGI DE SÃO PAULO - SP	88.852	88.206,19
67	LUIZ CARLOS PERES FERRAO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA AMOROSO COSTA 000246 APTO 801 0000	2010	1052	4ª RI Porto Alegre	91.127	398.901,71
68	LUIZ CLAUDIO BOTELHO MEUREN	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	AV GERALDO DE MELLO 000348 23 0000	2010	521	7ª RI NITEROI	25.386	176.256,60
69	LUIZ DUILIO BRUTTO LOPES	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA PROFESSOR JOSE SALGADO MARTINS 000055 BOX 2 E	2010	820	RI Porto Alegre - RS	96.794	474.821,72
70	LUIZ ROGERIO LOPES MARTINS	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA ERNANI PEREIRA LOPES 000892 AP 41 0000	2010	0747	1ª CRI CAMPINAS - SP	59.997	45.313,76
71	MARCELO ALVES BARBOZA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA CLAUDIO MANOEL DA COSTA 000158 0000	2010	817	2ª RI Santo Andre	67.604	65.892,72
72	MARCELO JOAQUIM ANTONHO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA BORGES FIGUEIREDO 000893 0000	2010	759	7ª CRI São Paulo - SP	61.293	152.041,92
73	MARCO ROBERTO DA SILVA GOMES	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA FRANCISCO DE PAULA REIS 000084 0000	2010	0674	RGI LORENA - SP	93.024	28.122,23
74	MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA ITAMATAI 000050 APTO 12 0000	2010	1146	11ª CRI São Paulo	908.957	162.674,35
75	MARIA DA LUZ DOS SANTOS FARIAS	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA JOAO DE OLIVEIRA CHAGAS 000187 0000	2010	1056	2ª Popo Redondo	1.053	44.420,97
76	MARIA DE FATIMA BERTUSSO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA PATO BRANCO 001357 CASA 0000	2010	805	3ª RI CASCAVEL	21.800	49.809,82
77	MARLON SOUZA FERREIRA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	AVENIDA ESTUDANTE JOSE JULIO DE SOUZA 003550_050	2010	1041	1ª RI Vila Velha	74.818	275.859,55
78	MILTON PEREIRA DE SOUZA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA DR NICOLAU DE SOUZA QUEIROZ 000287 APTO 11 00	2010	0658	1ª RGI DE SÃO PAULO - SP	78.349	314.616,31
79	MOACIR DE SOUZA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA DR CIRO CARNEIRO 000102 APTO 12 0000	2010	953	RI Praia Grande	117.702	106.096,01
80	MUNIR YOUSSEF ABOUD	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA MAESTRO ROMUALDO SURIANI 000381 CASA 1 0000	2010	837	4ª RI Curitiba	28.115	50.510,08
81	ORLAN CARDOZO VIANA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	PRACA DR SIDNEY DOURADOS MATOS 000021 CASA 0000	2010	1156	RI Salvador	1.044	44.250,92
82	OSWALDO ALONSO GOMEZ SERRUDO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA NILZA MEDEIROS MARTINS 000255 AP 82 0000	2010	508	18ª RI São Paulo	194.978	178.174,98
83	PATRICIA CARLA CARLINI E SILVA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA SAO PAULO 000132 APTO 21 0000	2010	1090	1ª RI Guanabara	71.643	54.202,61
84	PATRICIA LEMES	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA JUSTOS AZAMBUJA 000079 APTO 31 0000	2010	901	6ª RI São Paulo - SP	152.441	54.136,06
85	PATRICIA SANCHEZ DI CICCO RIGO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA GENERAL BAGNULO 000840 BL B 0000	1005	2010	6ª CRI São Paulo - SP	53.628 / 53.629	81.037,31
86	PAULO VISCARDI FILHO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA NEBRASKA 000251 0162	2010	764	15ª RGI DE SÃO PAULO	51.647	369.908,34
87	PEDRO EDUARDO DA SILVEIRA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	AVENIDA SANTO AMARO 001919 APTO 503 0000	2010	0559	14ª CRI SÃO PAULO - SP	151.864	41.885,35
88	PERON PINHEIRO LANA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA R CAMPINAS QD 17 LOTE 000015 0000	2010	816	CRI Abadia de Goiás	8.603	113.800,62
89	REINIVALDO MIGUEL DA COSTA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	AVENIDA ROSALVO FERREIRA DOS SANTOS 000142 0000	2010	865	RGI DE CENTRAL	11.058	51.615,90
90	REMILDO ROSA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA JUPI 000213 APARTAMENTO 607 BLOC 0000	2010	1106	11ª RI São Paulo	367.409	49.772,60
91	RENATO CERRONE	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA PALMIRA HERMILIO DE CAMPOS 000093 0000	2010	881	RI São Roque - SP	32.502	59.482,51
92	RENZO GALUPPO FERNANDES	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA GELDARTES WILSON 000202 RESIDENCIAL SUNSET P	2010	0681	1ª RGI SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP	144.562	304.797,00
93	RICARDO LEAO DE ANDRADE	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	ALAMEDA JAUAPERI 001123 ED SAINT GEORGE 0069	2010	1064	14ª CRI São Paulo	45.131	135.196,91
94	RICARDO PASCALE CRAVEIRO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	AVENIDA THOME DE SOUZA 001445 0000	2010	0744	1ª RGI DE SANTOS - SP	57.737	272.685,54
95	RITA ELIZABETH CAVALIN CAMPELO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	R ACYR GUIMARAES 000436 SALA 105 0000	2010	388	6ª RI Curitiba	73.195	104.654,36
96	RIVA DA SILVA LIMA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA LUIZ BINOTO 001500 0000	2010	0728	RGI DE ARAPOTI - PR	4.267	110.090,46
97	ROBERTO GERALDI BASSO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	AV INDEPENDENCIA 001153 BOX 2 0000	2010	811	1ª RI PORTO ALEGRE	138.819	114.642,8

												6
98	RODRIGO RAMOS NIZZO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA DOUTOR TIMOTEO 001054 PV 6 AFS 702 B 0000	2010	1088			RI Porto Alegre	37.085			163.340,81
99	ROSANE BATISTA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA FLORESTAL 000182 0000	2010	1020			RI Navarra	17.289			49.448,15
100	ROSEMARY VAZ DE MELLO FERNANDES	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA ANDRE BELO 000065 0000	2010	985			RI São João Del Rei	7.329			426.160,72
101	RUBENS FERREIRA DE MATOS	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA ADAMANTINA 000151 LT 10 QD 22 0000	2010	885			1ª RI Santo André	59.354			100.522,99
102	SANDER LINO MAGALHAES	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA VIDAL RAMOS NETO 000551 AP 111 BOX 18 0000	2010	829			2ª CRI Florianópolis - SC	73.498			49.433,28
103	SEBASTIAO RUBENS DA COSTA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA 4 000068 JOSEDY BALNEARIO 0000	2010	1319			RI Paruiba	4.958			86.928,39
104	SELMA AGUILERA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA VILETA 000090 0000	2010	0670			7ª RGI DE SÃO PAULO - SP	14.144			47.276,93
105	SERGIO MARTON	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA ENSEADA 000000 0000	2010	855			RGI DE UBATUBA	12.482			59.633,92
106	SIDNEI REIS DE SOUZA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA OSVALDO ORICO 000010 AP 93 0000	2010	724			1ª RGI DE SANTO ANDRÉ	80.312			91.647,78
107	STELA MARIS GUIMARAES DE LIMA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA T37 009659 APTO 1702 0000	2010	1082			RI Goiânia	79.090			54.119,54
108	THIAGO AUGUSTO DE PAULO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	AVENIDA JOSE FERRABRAZ COSTA 000521 LOTE 6 QUADRA	2010	919			RI Mongagua - SP	1.049			54.523,50
109	ULISES NOGUEIRA SALVADOR	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA VICENTE RIBEIRO GUIMARAES 000011 0000	2010	869			RI Itatiba - SP	42.932			56.610,36
110	VALDEMAR JOSE PEREIRA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	AVENIDA PERIMETRAL 000001 0000	2010	1137			RI Santa Maria de Vitória	13.646			212.582,41
111	VALDENIR JOSE CICARELI	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA XAVIER MARQUES 000051 APTO 02 0000	2010	998			1ª RI Santo André - SP	96.817			99.025,81
112	VILMA FERREIRA DE SOUZA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA CONSTANCO COLALILLO 000647 SOBRADO 0000	825	2010			1ª RI Guanulhos - SP	21.890			22.425,97
113	WALTER GUILHERME TRENTINI	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA DO LEME 000116 0000	2010	0790			RGI DE CANOAS - RS	8.178			193.578,83
114	WASHINGTON LUIS PEREIRA DOS SANTOS	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA PEDRO ALVAREZ CABRAL 000318 0000	2020	917			RI Praia Grande	72.562			70.080,60
115	WILSON YOSHIO HASEGAWA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	RUA CUATARA 000078 COND RES ANDREA 0000	2020	0736			11ª RGI DE SÃO PAULO - SP	20.878			97.400,35
116	YARA MARIA BRAGA DE SOUZA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	AVENIDA BRASIL 001151 APTO 601 BLOCO B B 0000	2010	891			RI Bauneario Camburiú - SC	55.400			186.877,75
117	YVONE DE SOUZA TEIXEIRA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECA	AVENIDA SAO JOAO 001329 APTO 44 BL A 0000	2010	1129			3ª RI Londrina	19.549			42.304,01
118	VANDERLEI APARECIDO DA SILVA	ICN E GODDI CONSTRUTORA LTDA	RUA DR.KENKITI SHINOMOTO 60G 000000 0000			GD02	0304	1ª Reg. Imóveis de Osasco - SP	84.546			44.091,55
119	FRANCINEA DE NAZARE FERREIRA CASTILHO	MARKO ENG. E COMERCIO IMOB. LTDA	TRAV DE ENEAS PINHEIRO 2390 AP 102 000000 ED RIO E	118	102			2ª ORI BELÉM	10631/Q			148.524,11
120	MARIA DO SOCORRO MAGALHAES SILVA	MARKO ENG. E COMERCIO IMOB. LTDA	AV GENTIL RITTENCOURT, 000618 1502 0000	111	1502			2ª ORI BELÉM	5994/A			34.372,85
121	FLAVIO SALVIANO DE ARAUJO	CIDADE VERDE LTDA	R DES JOSE GOMES DA COSTA 001884 AP 208 0000			CM	10	7ª Of Notas e Reg. Imóveis	25.331			107.627,28
122	PABLO ROBERTO PABLO PAEZ	CIDADE VERDE LTDA	R DES JOSE GOMES DA COSTA 001884 AP 1508 0000			CM	60	7ª Of Notas e Reg. Imóveis	25.331			128.755,68
123	JEAN CARLOS SILVA VICENTE	INCORPORAÇÃO CLASSIC LTDA	AV T-13 C/ AV T-5 000000 QD 167 0301			BLCL	301	1ª REGISTRO DE IMOVEIS	206190/91 /92			121.602,61
124	MARIA HELENA LAMARCA ZINHANI	INCORPORAÇÃO CLASSIC LTDA	AV T-13 C/ AV T-5 000000 QD 167 1004			BLCL	1004	1ª REGISTRO DE IMOVEIS	201090/91 /92			109.039,25
125	VINICIUS ALVES SILVA	INCORPORAÇÃO CLASSIC LTDA	AV T-13 C/ AV T-5 000000 QD 167 1005			BLCL	1005	1ª REGISTRO DE IMOVEIS	197919/20			157.541,81
126	ILDA PEIXOTO FARIAS	INCORPORAÇÃO EXCELLENCE LTDA	AV T-14 C/ AV T-5 000000 QD 167 2001			BLCE	2001	1ª REGISTRO DE IMOVEIS	206658/20 6659			140.674,78
127	CLAUDETE APARECIDA DE ALMEIDA	TPA7 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A	AV DUQUE DE CAXIAS 159 AP 81 BL A 000000 0000			TPA7	81A	2ª REGISTRO DE IMÓVEIS	117.516			99.380,10
128	CLAUDETE APARECIDA DE ALMEIDA	TPA7 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A	AV DUQUE DE CAXIAS 159 AP 82 BL A 000000 0000			TPA7	82A	2ª REGISTRO DE IMÓVEIS	117.517			103.636,67
129	ANTONEI DE OLIVEIRA RIOS	S&A PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA	R ROMULO GALVAO 258 AP 702 000000 0000			B008	8	3ª Registro de Imóveis	91394/D			52.906,88
130	ELIANE AUGUSTA DE LIMA	INCORPORAÇÃO GOYAZES LTDA	R 12 000000 TORRE A 0505			BLGV	505	1ª REGISTRO DE IMOVEIS	210.661			72.546,93
131	MARIA DOS REIS DUARTE SANTOS	INCORPORAÇÃO GOYAZES LTDA	R 12 000000 TORRE C 0702			BLGA	18	1ª REGISTRO DE IMOVEIS	210.788			102.300,77
132	VILELA E PIMENTEL PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LT	INCORPORAÇÃO GOYAZES LTDA	R 12 000000 TORRE A 1206			BLGV	18	1ª REGISTRO DE IMOVEIS	210.690			72.805,13

133	VILELA E PIMENTEL PARTICIPACOES E ADMINISTRACAO LT	INCORPORACAO GOYAZES LTDA	R 12 000000 TORRE C 1706	BLGA	11	1º REGISTRO DE IMOVEIS	210.828	68.959,94
134	VILELA E PIMENTEL PARTICIPACOES E ADMINISTRACAO LT	INCORPORACAO GOYAZES LTDA	R 12 000000 TORRE B 1505	BLGP	9	1º REGISTRO DE IMOVEIS	210.761	74.859,79
135	VILELA E PIMENTEL PARTICIPACOES E ADMINISTRACAO LT	INCORPORACAO GOYAZES LTDA	R 12 000000 TORRE C 1803	BLGA	12	1º REGISTRO DE IMOVEIS	210.830	68.959,94
136	VILELA E PIMENTEL PARTICIPACOES E ADMINISTRACAO LT	INCORPORACAO GOYAZES LTDA	R 12 000000 TORRE A 1205	BLGV	19	1º REGISTRO DE IMOVEIS	210.689	74.859,79
137	VILELA E PIMENTEL PARTICIPACOES E ADMINISTRACAO LT	INCORPORACAO GOYAZES LTDA	R 12 000000 TORRE D 1606	BLGR	18	1º REGISTRO DE IMOVEIS	210.875	68.959,94
138	VILELA E PIMENTEL PARTICIPACOES E ADMINISTRACAO LT	INCORPORACAO GOYAZES LTDA	R 12 000000 TORRE D 1703	BLGR	16	1º REGISTRO DE IMOVEIS	210.877	68.959,94
139	VILELA E PIMENTEL PARTICIPACOES E ADMINISTRACAO LT	INCORPORACAO GOYAZES LTDA	R 12 000000 TORRE D 1706	BLGR	15	1º REGISTRO DE IMOVEIS	210.878	68.959,94
140	VILELA E PIMENTEL PARTICIPACOES E ADMINISTRACAO LT	INCORPORACAO GOYAZES LTDA	R 12 000000 TORRE D 1803	BLGR	17	1º REGISTRO DE IMOVEIS	210.881	68.959,94
141	VILELA E PIMENTEL PARTICIPACOES E ADMINISTRACAO LT	INCORPORACAO GOYAZES LTDA	R 12 000000 TORRE C 1805	BLGA	15	1º REGISTRO DE IMOVEIS	210.832	71.007,08
142	VILELA E PIMENTEL PARTICIPACOES E ADMINISTRACAO LT	INCORPORACAO GOYAZES LTDA	R 12 000000 TORRE B 1305	BLGP	8	1º REGISTRO DE IMOVEIS	210.756	74.859,79
143	VILMA MARIA DE OLIVEIRA	INCORPORACAO GOYAZES LTDA	R 12 000000 TORRE C 0205	BLGV	14	1º REGISTRO DE IMOVEIS	210.775	64.449,72
144	WANDERLEY DE OLIVEIRA	INCORPORACAO GOYAZES LTDA	R 12 000000 TORRE A 0203	BLGV	15	1º REGISTRO DE IMOVEIS	210.646	45.041,45
145	WANDERLEY DE OLIVEIRA	INCORPORACAO GOYAZES LTDA	R 12 000000 TORRE A 0204	BLGV	17	1º REGISTRO DE IMOVEIS	210.647	45.819,10
146	WANDERLEY DE OLIVEIRA	INCORPORACAO GOYAZES LTDA	R 12 000000 TORRE A 0304	BLGV	16	1º REGISTRO DE IMOVEIS	210.659	45.819,10
147	MANOEL MARTINS FILHO	RON E GODDI CONSTRUTORA LTDA	R CARLOS ANTONIO PEREIRA DE CASTRO 000000 LT20 QE	TRSF	E020	1º ORI COTIA	91.436	65.991,16
148	ANTONIO LAURO COSTA	ARC ENGENHARIA LTDA	AL DOS SAMAMBAIAS 000000 TP B TERRAZA 0106	C005	5	7ª Registro de Imóveis	26657/01	421.610,39
149	ANTONIO CARLOS RIVELLI	GMK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	R DO BOSQUE 1589 AP 406 000000 ED CAPITOLIUM 0000	GMK	1 57	15ª ORI SÃO PAULO	200.486	60.893,72
150	JOSE AUGUSTO BRAULIO JUNIOR	GMK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	R DO BOSQUE 1589 CI 405 000000 ED PALATINO 0000	GMK	1 51	15ª ORI SÃO PAULO	200.296	96.021,36
151	ANTONIO CARLOS DA COSTA PORTELA	CIDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	R 36 NORTE AP 1103 000000 0000	MOO	V 15	3ª Registro de Imóveis	264.938	28.861,20
152	EDUARDO CESAR GUIMARAES LESSA	CIDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	R 36 NORTE AP 1003 000000 0000	MOO	V 08	3ª Registro de Imóveis	246980	29.047,82
153	EDUARDO CESAR GUIMARAES LESSA	CIDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	R 36 NORTE AP 1403 000000 0000	MOO	V 07	3ª Registro de Imóveis	246924	28.241,51
154	ELCI VERISSIMO GOMES	CIDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	R 36 NORTE LT 7 001605 0000	MOO	V 17	3ª Registro de Imóveis	247.010	32.328,07
155	MARCO AURELIO RODRIGUES ALVES	CIDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	R 36 NORTE LT 7 000000 0909	MOO	V 11	3ª Registro de Imóveis	246.916	51.654,30
156	MARIA TEREZA DE JESUS SILVA	CIDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	R 36 NORTE AP 305 000000 0000	MOO	V 12	3ª Registro de Imóveis	246.828	20.186,58
157	TANIA LUCIA DE CASTRO TANAJURA	CIDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	R 36 NORTE AP 1702 000000 0000	MOO	V 19	3ª Registro de Imóveis	247.018	52.100,13
158	THAIENNE NASCIMENTO FERNANDES	CIDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	R 36 NORTE AP 1801 000000 0000	MOO	V 18	3ª Registro de Imóveis	247.026	75.809,89
159	DEBORA BASSANEZI DA COSTA	CÁUCASO CONSTRUTORA LTDA	R VERGUEIRO 2986 AP 96 000000 0000	CAU1	007	1ª ORI SÃO PAULO	105.737	185.237,75
160	EDUARDO ALVIM DE CARVALHO	CÁUCASO CONSTRUTORA LTDA	R BUENO DE ANDRADE 706 AP 73 000000 0000	CAU1	008	16ª ORI SÃO PAULO	124.362	90.441,14
161	EDUARDO AUGUSTO MACHADO E SILVA	CÁUCASO CONSTRUTORA LTDA	R VERGUEIRO 2986 AP 103 000000 0000	CAU1	009	1ª ORI SÃO PAULO	105.740	111.841,50
162	ENIVALDO JOSE SPINOLA	CÁUCASO CONSTRUTORA LTDA	R VERGUEIRO 2986 AP 203 000000 0000	CAU1	010	1ª ORI SÃO PAULO	105.800	125.857,97
163	GUSTAVO TRINDADE DE QUEIROZ	CÁUCASO CONSTRUTORA LTDA	R BUENO DE ANDRADE 706 AP 15 000000 0000	CAU1	013	16ª ORI SÃO PAULO	124.334	151.568,81
164	HAE SONG HA	CÁUCASO CONSTRUTORA LTDA	R VERGUEIRO 2986 AP 175 000000 0000	CAU1	014	1ª ORI SÃO PAULO	105.784	174.959,6

165	HAE SONG HA	CÁUCASO CONSTRUTORA LTDA	R VERGUEIRO 2986 AP 176 000000 0000	CAU1	014	1º ORI SÃO PAULO	105.784	5	174.959,6
166	MANOEL DE LIMA	CÁUCASO CONSTRUTORA LTDA	R VERGUEIRO 2986 AP 94 000000 0000	CAU1	029	1º ORI SÃO PAULO	105.735	7	119.416,4
167	MARCOS ANTONIO DA COSTA	CÁUCASO CONSTRUTORA LTDA	R VERGUEIRO 2986 AP 26 000000 0000	CAU1	025	1º ORI SÃO PAULO	105.695	8	193.904,6
168	VIVIANE PIOVARCSIK	CÁUCASO CONSTRUTORA LTDA	R BUENO DE ANDRADE 706 AP 114 000000 0000	CAU1	031	16º ORI SÃO PAULO	124.383	7	164.841,5
169	OSWALDO PEREIRA MARTINS FILHO	ANGOHOA - Construções e Empreendimentos Ltda	RUA BRIGADEIRO GALVAO 000036 COND RES SAN PIETRO	AHO1	005	2º ORI SANTOS	80.802		52.968,56

ANEXO II ao TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
SÉRIES 2.010-194e 2.010-195- FLUXO FINANCEIRO PROGRAMADO
DATA BASE: 13/12/2010

Vencido	2.010-194				2.010-195			
	% Amortização	Saldo Inicial	Amortização	Juros	% Amortização	Saldo Inicial	Amortização	Juros
13/12/2010	0,0000%	302.298,86			0,0000%	311.895,65		
13/1/2011	0,0000%	304.267,33			0,0000%	320.856,00		
13/2/2011	0,4908%	304.267,33	1.493,34	1.981,28	0,0000%	330.073,77		
13/3/2011	0,4967%	302.773,98	1.503,88	1.971,56	0,0000%	339.556,35		
13/4/2011	0,5479%	301.270,10	1.650,66	1.961,77	0,0000%	349.311,36		
13/5/2011	0,5098%	299.619,44	1.527,46	1.951,02	0,0000%	359.346,61		
13/6/2011	0,5336%	298.091,98	1.590,62	1.941,07	0,0000%	369.670,17		
13/7/2011	0,5553%	296.501,37	1.646,47	1.930,71	0,5553%	369.670,17	2.052,78	10.620,14
13/8/2011	0,6028%	294.854,89	1.777,39	1.919,99	0,6028%	367.617,39	2.216,00	10.561,16
13/9/2011	0,5752%	293.077,51	1.685,78	1.908,42	0,5752%	365.401,39	2.101,79	10.497,50
13/10/2011	0,5997%	291.391,73	1.747,48	1.897,44	0,5997%	363.299,60	2.178,71	10.437,12
13/11/2011	0,5536%	289.644,25	1.603,47	1.886,06	0,5536%	361.120,89	1.999,17	10.374,53
13/12/2011	0,6168%	288.040,78	1.776,64	1.875,62	0,6168%	359.121,73	2.215,06	10.317,09
13/1/2012	0,7611%	286.264,14	2.178,76	1.864,05	0,7611%	356.906,67	2.716,42	10.253,46
13/2/2012	0,5800%	284.085,39	1.647,70	1.849,87	0,5800%	354.190,25	2.054,30	10.175,42
13/3/2012	0,5879%	282.437,69	1.660,45	1.839,14	0,5879%	352.135,95	2.070,21	10.116,40
13/4/2012	0,6443%	280.777,24	1.809,05	1.828,32	0,6443%	350.065,74	2.255,47	10.056,93
13/5/2012	0,6050%	278.968,19	1.687,76	1.816,54	0,6050%	347.810,27	2.104,25	9.992,13
13/6/2012	0,6346%	277.280,44	1.759,62	1.805,55	0,6346%	345.706,01	2.193,85	9.931,68
13/7/2012	0,6617%	275.520,81	1.823,12	1.794,10	0,6617%	343.512,16	2.273,02	9.868,65
13/8/2012	0,7103%	273.697,69	1.944,07	1.782,22	0,7103%	341.239,14	2.423,82	9.803,35
13/9/2012	0,6825%	271.753,62	1.854,72	1.769,57	0,6825%	338.815,32	2.312,41	9.733,72
13/10/2012	0,7026%	269.898,90	1.896,31	1.757,49	0,7026%	336.502,91	2.364,27	9.667,28
13/11/2012	0,6628%	268.002,59	1.776,32	1.745,14	0,6628%	334.138,64	2.214,67	9.599,36
13/12/2012	0,7174%	266.226,27	1.909,91	1.733,57	0,7174%	331.923,97	2.381,22	9.535,74
13/1/2013	0,8912%	264.316,36	2.355,59	1.721,14	0,8912%	329.542,74	2.936,88	9.467,33
13/2/2013	0,6973%	261.960,77	1.826,65	1.705,80	0,6973%	326.605,86	2.277,42	9.382,96
13/3/2013	0,7079%	260.134,12	1.841,49	1.693,90	0,7079%	324.328,44	2.295,92	9.317,53
13/4/2013	0,7714%	258.292,63	1.992,47	1.681,91	0,7714%	322.032,52	2.484,16	9.251,57
13/5/2013	0,7310%	256.300,16	1.873,55	1.668,94	0,7310%	319.548,36	2.335,90	9.180,20
13/6/2013	0,7425%	254.426,61	1.889,12	1.656,74	0,7425%	317.212,46	2.355,30	9.113,10
13/7/2013	0,8025%	252.537,49	2.026,61	1.644,44	0,8025%	314.857,16	2.526,73	9.045,43
13/8/2013	0,8528%	250.510,88	2.136,36	1.631,24	0,8528%	312.330,43	2.663,55	8.972,84
13/9/2013	0,8251%	248.374,52	2.049,34	1.617,33	0,8251%	309.666,87	2.555,06	8.896,32
13/10/2013	0,8499%	246.325,18	2.093,52	1.603,98	0,8499%	307.111,81	2.610,14	8.822,92
13/11/2013	0,8090%	244.231,67	1.975,83	1.590,35	0,8090%	304.501,67	2.463,42	8.747,93
13/12/2013	0,8740%	242.255,83	2.117,32	1.577,49	0,8740%	302.038,25	2.639,81	8.677,16

13/1/2014	1,0621%	240.138,52	2.550,51	1.563,70	1,0621%	299.398,44	3.179,91	8.601,32
13/2/2014	0,8519%	237.588,00	2.024,01	1.547,09	0,8519%	296.218,53	2.523,49	8.509,97
13/3/2014	0,8666%	235.563,99	2.041,40	1.533,91	0,8666%	293.695,04	2.545,16	8.437,47
13/4/2014	0,9059%	233.522,59	2.115,48	1.520,62	0,9059%	291.149,88	2.637,53	8.364,35
13/5/2014	0,8913%	231.407,11	2.062,53	1.506,84	0,8913%	288.512,35	2.571,51	8.288,58
13/6/2014	0,9072%	229.344,58	2.080,61	1.493,41	0,9072%	285.940,84	2.594,06	8.214,70
13/7/2014	0,9839%	227.263,97	2.236,05	1.479,86	0,9839%	283.346,79	2.787,85	8.140,18
13/8/2014	1,0369%	225.027,92	2.333,31	1.465,30	1,0369%	280.558,94	2.909,12	8.060,09
13/9/2014	1,0099%	222.694,60	2.248,99	1.450,11	1,0099%	277.649,82	2.803,99	7.976,51
13/10/2014	1,0053%	220.445,61	2.216,14	1.435,47	1,0053%	274.845,84	2.763,03	7.895,96
13/11/2014	0,9753%	218.229,47	2.128,39	1.421,03	0,9753%	272.082,81	2.653,62	7.816,58
13/12/2014	0,9217%	216.101,08	1.991,80	1.407,18	0,9217%	269.429,19	2.483,33	7.740,34
13/1/2015	1,1854%	214.109,27	2.538,05	1.394,21	1,1854%	266.945,86	3.164,38	7.669,00
13/2/2015	0,9204%	211.571,22	1.947,30	1.377,68	0,9204%	263.781,48	2.427,84	7.578,09
13/3/2015	0,9369%	209.623,92	1.963,97	1.365,00	0,9369%	261.353,64	2.448,62	7.508,34
13/4/2015	0,9539%	207.659,96	1.980,87	1.352,21	0,9539%	258.905,01	2.469,69	7.438,00
13/5/2015	0,9459%	205.679,09	1.945,52	1.339,31	0,9459%	256.435,32	2.425,62	7.367,05
13/6/2015	0,9360%	203.733,57	1.906,95	1.326,64	0,9360%	254.009,70	2.377,53	7.297,36
13/7/2015	0,9527%	201.826,62	1.922,80	1.314,23	0,9527%	251.632,17	2.397,30	7.229,06
13/8/2015	1,0595%	199.903,82	2.117,98	1.301,70	1,0595%	249.234,87	2.640,64	7.160,19
13/9/2015	1,0268%	197.785,84	2.030,86	1.287,91	1,0268%	246.594,22	2.532,03	7.084,33
13/10/2015	0,9905%	195.754,97	1.938,95	1.274,69	0,9905%	244.062,19	2.417,44	7.011,58
13/11/2015	0,9799%	193.816,02	1.899,20	1.262,06	0,9799%	241.644,76	2.367,88	6.942,13
13/12/2015	0,9847%	191.916,82	1.889,80	1.249,70	0,9847%	239.276,88	2.356,16	6.874,11
13/1/2016	1,2875%	190.027,01	2.446,60	1.237,39	1,2875%	236.920,72	3.050,35	6.806,42
13/2/2016	1,0101%	187.580,42	1.894,75	1.221,46	1,0101%	233.870,37	2.362,32	6.718,79
13/3/2016	1,0294%	185.685,67	1.911,45	1.209,12	1,0294%	231.508,04	2.383,14	6.650,92
13/4/2016	1,0464%	183.774,22	1.923,01	1.196,67	1,0464%	229.124,90	2.397,56	6.582,46
13/5/2016	1,0668%	181.851,20	1.939,99	1.184,15	1,0668%	226.727,34	2.418,73	6.513,58
13/6/2016	1,0575%	179.911,21	1.902,56	1.171,52	1,0575%	224.308,61	2.372,06	6.444,09
13/7/2016	1,0779%	178.008,65	1.918,76	1.159,13	1,0779%	221.936,55	2.392,25	6.375,94
13/8/2016	1,0870%	176.089,90	1.914,10	1.146,64	1,0870%	219.544,29	2.386,45	6.307,22
13/9/2016	1,1084%	174.175,80	1.930,56	1.134,17	1,1084%	217.157,85	2.406,98	6.238,66
13/10/2016	1,1219%	172.245,24	1.932,42	1.121,60	1,1219%	214.750,87	2.409,29	6.169,51
13/11/2016	1,1291%	170.312,82	1.923,00	1.109,02	1,1291%	212.341,58	2.397,55	6.100,29
13/12/2016	1,1453%	168.389,82	1.928,57	1.096,50	1,1453%	209.944,03	2.404,49	6.031,41
13/1/2017	1,4234%	166.461,25	2.369,41	1.083,94	1,4234%	207.539,54	2.954,12	5.962,34
13/2/2017	1,1223%	164.091,84	1.841,60	1.068,51	1,1223%	204.585,42	2.296,06	5.877,47
13/3/2017	1,1451%	162.250,23	1.857,93	1.056,52	1,1451%	202.289,36	2.316,42	5.811,51
13/4/2017	1,1467%	160.392,31	1.839,22	1.044,42	1,1467%	199.972,94	2.293,09	5.744,96
13/5/2017	1,1701%	158.553,09	1.855,23	1.032,44	1,1701%	197.679,85	2.313,05	5.679,08
13/6/2017	0,9655%	156.697,86	1.512,92	1.020,36	0,9655%	195.366,80	1.886,27	5.612,63
13/7/2017	0,9808%	155.184,94	1.522,05	1.010,51	0,9808%	193.480,54	1.897,66	5.558,44

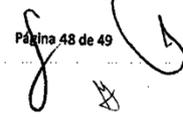
13/8/2017	0,9966%	153.662,89	1.531,40	1.000,60	0,9966%	191.582,88	1.909,31	5.503,92
13/9/2017	1,0128%	152.131,48	1.540,79	990,63	1,0128%	189.673,56	1.921,01	5.449,07
13/10/2017	1,0295%	150.590,70	1.550,33	980,59	1,0295%	187.752,55	1.932,91	5.393,88
13/11/2017	1,0428%	149.040,36	1.554,19	970,50	1,0428%	185.819,64	1.937,73	5.338,35
13/12/2017	1,0603%	147.486,17	1.563,80	960,38	1,0603%	183.881,91	1.949,70	5.282,68
13/1/2018	1,4548%	145.922,38	2.122,88	950,20	1,4548%	181.932,21	2.646,75	5.226,67
13/2/2018	1,1049%	143.799,50	1.588,84	936,37	1,1049%	179.285,46	1.980,93	5.150,63
13/3/2018	1,1243%	142.210,66	1.598,87	926,03	1,1243%	177.304,54	1.993,43	5.093,73
13/4/2018	1,1443%	140.611,78	1.609,02	915,62	1,1443%	175.311,10	2.006,08	5.036,46
13/5/2018	1,1648%	139.002,76	1.619,10	905,14	1,1648%	173.305,02	2.018,66	4.978,82
13/6/2018	1,1861%	137.383,66	1.629,51	894,59	1,1861%	171.286,36	2.031,63	4.920,83
13/7/2018	1,2040%	135.754,15	1.634,48	883,98	1,2040%	169.254,73	2.037,83	4.862,47
13/8/2018	1,2265%	134.119,67	1.644,98	873,34	1,2265%	167.216,90	2.050,92	4.803,92
13/9/2018	1,2357%	132.474,69	1.636,99	862,63	1,2357%	165.165,99	2.040,96	4.745,00
13/10/2018	1,2471%	130.837,70	1.631,68	851,97	1,2471%	163.125,03	2.034,33	4.686,37
13/11/2018	1,2474%	129.206,02	1.611,72	841,34	1,2474%	161.090,70	2.009,45	4.627,92
13/12/2018	1,2712%	127.594,31	1.621,98	830,85	1,2712%	159.081,26	2.022,24	4.570,19
13/1/2019	1,3614%	125.972,33	1.714,99	820,29	1,3614%	157.059,01	2.138,20	4.512,10
13/2/2019	1,2510%	124.257,34	1.554,46	809,12	1,2510%	154.920,81	1.938,06	4.450,67
13/3/2019	1,2581%	122.702,88	1.543,72	799,00	1,2581%	152.982,75	1.924,68	4.394,99
13/4/2019	1,1746%	121.159,16	1.423,14	788,95	1,1746%	151.058,08	1.774,33	4.339,70
13/5/2019	1,1956%	119.736,02	1.431,56	779,68	1,1956%	149.283,75	1.784,84	4.288,73
13/6/2019	1,2174%	118.304,46	1.440,24	770,36	1,2174%	147.498,91	1.795,65	4.237,45
13/7/2019	1,2398%	116.864,22	1.448,88	760,98	1,2398%	145.703,26	1.806,43	4.185,86
13/8/2019	1,2522%	115.415,34	1.445,23	751,54	1,2522%	143.896,83	1.801,88	4.133,97
13/9/2019	1,2758%	113.970,11	1.454,03	742,13	1,2758%	142.094,96	1.812,85	4.082,20
13/10/2019	1,2389%	112.516,08	1.393,96	732,67	1,2389%	140.282,11	1.737,96	4.030,12
13/11/2019	1,2615%	111.122,11	1.401,81	723,59	1,2615%	138.544,15	1.747,73	3.980,19
13/12/2019	1,2672%	109.720,31	1.390,38	714,46	1,2672%	136.796,42	1.733,48	3.929,98
13/1/2020	1,2896%	108.329,93	1.397,02	705,41	1,2896%	135.062,94	1.741,77	3.880,18
13/2/2020	1,2976%	106.932,91	1.387,56	696,31	1,2976%	133.321,16	1.729,98	3.830,14
13/3/2020	1,2657%	105.545,35	1.335,89	687,27	1,2657%	131.591,19	1.665,55	3.780,44
13/4/2020	1,2895%	104.209,46	1.343,78	678,58	1,2895%	129.925,64	1.675,39	3.732,59
13/5/2020	1,2857%	102.865,68	1.322,54	669,83	1,2857%	128.250,25	1.648,91	3.684,46
13/6/2020	1,3101%	101.543,14	1.330,32	661,21	1,3101%	126.601,33	1.658,60	3.637,09
13/7/2020	1,3354%	100.212,82	1.338,24	652,55	1,3354%	124.942,73	1.668,49	3.589,44
13/8/2020	1,3266%	98.874,58	1.311,67	643,84	1,3266%	123.274,24	1.635,36	3.541,51
13/9/2020	1,3302%	97.562,91	1.297,78	635,30	1,3302%	121.638,89	1.618,04	3.494,52
13/10/2020	1,2573%	96.265,13	1.210,34	626,85	1,2573%	120.020,85	1.509,02	3.448,04
13/11/2020	1,2180%	95.054,78	1.157,77	618,96	1,2180%	118.511,83	1.443,47	3.404,69
13/12/2020	1,1623%	93.897,02	1.091,37	611,42	1,1623%	117.068,35	1.360,69	3.363,22
13/1/2021	1,1420%	92.805,65	1.059,84	604,32	1,1420%	115.707,67	1.321,38	3.324,13
13/2/2021	1,1438%	91.745,81	1.049,39	597,42	1,1438%	114.386,28	1.308,35	3.286,17

13/3/2021	1,1645%	90.696,42	1.056,16	590,58	1,1645%	113.077,93	1.316,79	3.248,58
13/4/2021	1,1295%	89.640,26	1.012,49	583,71	1,1295%	111.761,14	1.262,34	3.210,75
13/5/2021	1,1497%	88.627,78	1.018,95	577,11	1,1497%	110.498,80	1.270,40	3.174,48
13/6/2021	1,1706%	87.608,82	1.025,55	570,48	1,1706%	109.228,40	1.278,63	3.137,99
13/7/2021	1,1921%	86.583,27	1.032,16	563,80	1,1921%	107.949,77	1.286,87	3.101,25
13/8/2021	1,2143%	85.551,11	1.038,85	557,08	1,2143%	106.662,90	1.295,21	3.064,28
13/9/2021	1,2373%	84.512,27	1.045,67	550,31	1,2373%	105.367,69	1.303,71	3.027,07
13/10/2021	1,2610%	83.466,60	1.052,51	543,51	1,2610%	104.063,98	1.312,25	2.989,62
13/11/2021	1,2855%	82.414,08	1.059,43	536,65	1,2855%	102.751,73	1.320,87	2.951,92
13/12/2021	1,3108%	81.354,65	1.066,40	529,75	1,3108%	101.430,86	1.329,56	2.913,97
13/1/2022	1,3585%	80.288,25	1.090,72	522,81	1,3585%	100.101,30	1.359,88	2.875,78
13/2/2022	1,3646%	79.197,54	1.080,73	515,71	1,3646%	98.741,42	1.347,43	2.836,71
13/3/2022	1,3926%	78.116,81	1.087,85	508,67	1,3926%	97.394,00	1.356,31	2.798,00
13/4/2022	1,4217%	77.028,95	1.095,12	501,59	1,4217%	96.037,69	1.365,37	2.759,04
13/5/2022	1,4519%	75.933,83	1.102,48	494,45	1,4519%	94.672,32	1.374,55	2.719,81
13/6/2022	1,4627%	74.831,35	1.094,56	487,28	1,4627%	93.297,77	1.364,67	2.680,32
13/7/2022	1,4945%	73.736,79	1.102,00	480,15	1,4945%	91.933,11	1.373,94	2.641,12
13/8/2022	1,5276%	72.634,80	1.109,57	472,97	1,5276%	90.559,17	1.383,38	2.601,65
13/9/2022	1,5620%	71.525,23	1.117,22	465,75	1,5620%	89.175,79	1.392,93	2.561,90
13/10/2022	1,5174%	70.408,00	1.068,37	458,47	1,5174%	87.782,86	1.332,02	2.521,89
13/11/2022	1,5405%	69.339,63	1.068,18	451,52	1,5405%	86.450,84	1.331,78	2.483,62
13/12/2022	1,5752%	68.271,45	1.075,41	444,56	1,5752%	85.119,07	1.340,80	2.445,36
13/1/2023	1,6371%	67.196,04	1.100,07	437,56	1,6371%	83.778,27	1.371,53	2.406,84
13/2/2023	1,6495%	66.095,98	1.090,25	430,39	1,6495%	82.406,74	1.359,30	2.367,44
13/3/2023	1,6886%	65.005,72	1.097,69	423,29	1,6886%	81.047,44	1.368,57	2.328,39
13/4/2023	1,7293%	63.908,04	1.105,16	416,15	1,7293%	79.678,87	1.377,89	2.289,07
13/5/2023	1,7718%	62.802,87	1.112,74	408,95	1,7718%	78.300,99	1.387,34	2.249,48
13/6/2023	1,7952%	61.690,13	1.107,46	401,70	1,7952%	76.913,65	1.380,75	2.209,63
13/7/2023	1,8406%	60.582,67	1.115,08	394,49	1,8406%	75.532,89	1.390,26	2.169,96
13/8/2023	1,8880%	59.467,59	1.122,75	387,23	1,8880%	74.142,64	1.399,81	2.130,02
13/9/2023	1,9377%	58.344,84	1.130,55	379,92	1,9377%	72.742,82	1.409,54	2.089,81
13/10/2023	1,9897%	57.214,29	1.138,39	372,56	1,9897%	71.333,29	1.419,32	2.049,31
13/11/2023	1,8712%	56.075,90	1.049,29	365,15	1,8712%	69.913,97	1.308,23	2.008,54
13/12/2023	1,8816%	55.026,61	1.095,38	358,31	1,8816%	68.605,74	1.290,89	1.970,95
13/1/2024	1,9625%	53.991,23	1.059,58	351,57	1,9625%	67.314,85	1.321,05	1.933,87
13/2/2024	1,9825%	52.931,65	1.049,37	344,67	1,9825%	65.993,80	1.308,33	1.895,91
13/3/2024	2,0362%	51.882,28	1.056,43	337,84	2,0362%	64.685,47	1.317,13	1.858,33
13/4/2024	2,0925%	50.825,85	1.063,53	330,96	2,0925%	63.368,34	1.325,98	1.820,49
13/5/2024	2,1516%	49.762,32	1.070,69	324,04	2,1516%	62.042,36	1.334,90	1.782,40
13/6/2024	2,2138%	48.691,63	1.077,94	317,06	2,2138%	60.707,46	1.343,94	1.744,05
13/7/2024	2,2793%	47.613,70	1.085,26	310,04	2,2793%	59.363,52	1.353,07	1.705,44
13/8/2024	2,3483%	46.528,44	1.092,63	302,98	2,3483%	58.010,44	1.362,26	1.666,56
13/9/2024	2,4212%	45.435,81	1.100,09	295,86	2,4212%	56.648,19	1.371,57	1.627,43

13/10/2024	2,4982%	44.335,72	1.107,59	288,70	2,4982%	55.276,62	1.380,92	1.588,02
13/11/2024	2,5799%	43.228,13	1.115,24	281,49	2,5799%	53.895,70	1.390,46	1.548,35
13/12/2024	2,6664%	42.112,88	1.122,90	274,22	2,6664%	52.505,24	1.400,00	1.508,41
13/1/2025	2,8007%	40.989,98	1.148,01	266,91	2,8007%	51.105,24	1.431,30	1.468,19
13/2/2025	2,8580%	39.841,98	1.138,68	259,44	2,8580%	49.673,94	1.419,68	1.427,07
13/3/2025	2,9626%	38.703,29	1.146,62	252,02	2,9626%	48.254,26	1.429,58	1.386,28
13/4/2025	3,0744%	37.556,67	1.154,64	244,56	3,0744%	46.824,68	1.439,58	1.345,21
13/5/2025	3,1733%	36.402,03	1.155,15	237,04	3,1733%	45.385,10	1.440,21	1.303,85
13/6/2025	3,3002%	35.246,88	1.163,22	229,52	3,3002%	43.944,89	1.450,27	1.262,48
13/7/2025	3,4369%	34.083,67	1.171,42	221,94	3,4369%	42.494,62	1.460,50	1.220,81
13/8/2025	3,5494%	32.912,24	1.168,19	214,31	3,5494%	41.034,13	1.456,47	1.178,86
13/9/2025	3,4790%	31.744,06	1.104,38	206,71	3,4790%	39.577,66	1.376,91	1.137,01
13/10/2025	3,1131%	30.639,68	953,84	199,52	3,1131%	38.200,75	1.189,23	1.097,46
13/11/2025	2,2164%	29.685,84	657,96	193,30	2,2164%	37.011,53	820,32	1.063,29
13/12/2025	1,8902%	29.027,88	548,68	189,02	1,8902%	36.191,20	684,09	1.039,73
13/1/2026	2,0026%	28.479,20	570,32	185,45	2,0026%	35.507,12	711,07	1.020,07
13/2/2026	1,9976%	27.908,87	557,51	181,73	1,9976%	34.796,05	695,09	999,64
13/3/2026	2,0543%	27.351,36	561,88	178,10	2,0543%	34.100,97	700,54	979,68
13/4/2026	2,1139%	26.789,48	566,30	174,44	2,1139%	33.400,43	706,05	959,55
13/5/2026	2,1766%	26.223,18	570,77	170,76	2,1766%	32.694,38	711,63	939,27
13/6/2026	2,2427%	25.652,41	575,31	167,04	2,2427%	31.982,75	717,28	918,82
13/7/2026	2,3123%	25.077,10	579,86	163,29	2,3123%	31.265,48	722,95	898,22
13/8/2026	2,3859%	24.497,24	584,48	159,52	2,3859%	30.542,52	728,71	877,45
13/9/2026	2,4636%	23.912,76	589,11	155,71	2,4636%	29.813,81	734,49	856,51
13/10/2026	2,5460%	23.323,65	593,82	151,88	2,5460%	29.079,32	740,36	835,41
13/11/2026	2,6334%	22.729,83	598,57	148,01	2,6334%	28.338,96	746,28	814,14
13/12/2026	2,7066%	22.131,26	599,00	144,11	2,7066%	27.592,68	746,82	792,70
13/1/2027	2,8849%	21.532,26	621,18	140,21	2,8849%	26.845,86	774,48	771,25
13/2/2027	2,9120%	20.911,07	608,93	136,17	2,9120%	26.071,38	759,20	749,00
13/3/2027	2,8931%	20.302,14	587,36	132,20	2,8931%	25.312,18	732,31	727,19
13/4/2027	2,8355%	19.714,78	559,01	128,38	2,8355%	24.579,87	696,96	706,15
13/5/2027	2,5379%	19.155,77	486,15	124,74	2,5379%	23.882,91	606,12	686,12
13/6/2027	2,6239%	18.669,61	489,87	121,57	2,6239%	23.276,79	610,76	668,71
13/7/2027	2,7153%	18.179,74	493,63	118,38	2,7153%	22.666,03	615,45	651,17
13/8/2027	2,8125%	17.686,11	497,42	115,17	2,8125%	22.050,58	620,17	633,48
13/9/2027	2,9161%	17.188,69	501,24	111,93	2,9161%	21.430,40	624,93	615,67
13/10/2027	3,0269%	16.687,45	505,11	108,66	3,0269%	20.805,47	629,76	597,71
13/11/2027	3,1456%	16.182,33	509,03	105,37	3,1456%	20.175,71	634,65	579,62
13/12/2027	3,1603%	15.673,30	495,32	102,06	3,1603%	19.541,06	617,56	561,39
13/1/2028	3,4027%	15.177,98	516,46	98,83	3,4027%	18.923,51	643,91	543,65
13/2/2028	3,4317%	14.661,52	503,14	95,47	3,4317%	18.279,60	627,30	525,15
13/3/2028	3,5311%	14.158,38	499,95	92,19	3,5311%	17.652,30	623,32	507,13
13/4/2028	3,1059%	13.658,43	424,22	88,94	3,1059%	17.028,98	528,90	489,22

13/5/2028	3,2289%	13.234,21	427,32	86,18	3,2289%	16.500,07	532,77	474,03
13/6/2028	3,3610%	12.806,90	430,44	83,39	3,3610%	15.967,30	536,66	458,72
13/7/2028	3,5034%	12.376,46	433,60	80,59	3,5034%	15.430,64	540,60	443,30
13/8/2028	3,6572%	11.942,86	436,77	77,77	3,6572%	14.890,04	544,56	427,77
13/9/2028	3,7683%	11.506,08	439,58	74,92	3,7683%	14.345,49	540,58	412,13
13/10/2028	3,9452%	11.072,50	436,83	72,10	3,9452%	13.804,91	544,63	396,60
13/11/2028	4,1382%	10.635,67	440,13	69,26	4,1382%	13.260,27	548,74	380,95
13/12/2028	4,3493%	10.195,54	443,43	66,39	4,3493%	12.711,54	552,86	365,19
13/1/2029	4,7593%	9.752,11	464,13	63,50	4,7593%	12.158,67	578,67	349,30
13/2/2029	4,8488%	9.287,98	450,36	60,48	4,8488%	11.580,01	561,49	332,68
13/3/2029	5,1346%	8.837,62	453,78	57,55	5,1346%	11.018,52	565,76	316,55
13/4/2029	5,4537%	8.383,84	457,23	54,59	5,4537%	10.452,76	570,06	300,29
13/5/2029	5,8118%	7.926,61	460,68	51,62	5,8118%	9.882,70	574,36	283,92
13/6/2029	5,8424%	7.465,94	436,19	48,62	5,8424%	9.308,33	543,83	267,42
13/7/2029	6,2516%	7.029,75	439,47	45,78	6,2516%	8.764,50	547,92	251,79
13/8/2029	6,7187%	6.590,27	442,78	42,91	6,7187%	8.216,58	552,05	236,05
13/9/2029	7,2571%	6.147,49	446,13	40,03	7,2571%	7.664,53	556,22	220,19
13/10/2029	7,2367%	5.701,36	412,59	37,13	7,2367%	7.108,31	514,41	204,21
13/11/2029	7,8588%	5.288,77	415,63	34,44	7,8588%	6.593,90	518,20	189,43
13/12/2029	8,5922%	4.873,14	418,71	31,73	8,5922%	6.075,70	522,04	174,55
13/1/2030	9,8589%	4.454,43	439,16	29,01	9,8589%	5.553,67	547,53	159,55
13/2/2030	10,5878%	4.015,27	425,13	26,15	10,5878%	5.006,14	530,04	143,82
13/3/2030	11,9298%	3.590,14	428,30	23,38	11,9298%	4.476,10	533,99	128,59
13/4/2030	13,6470%	3.161,85	431,50	20,59	13,6470%	3.942,11	537,98	113,25
13/5/2030	15,5977%	2.730,35	425,87	17,78	15,5977%	3.404,13	530,97	97,80
13/6/2030	18,6180%	2.304,48	429,05	15,01	18,6180%	2.873,16	534,93	82,54
13/7/2030	23,0498%	1.875,43	432,28	12,21	23,0498%	2.338,24	538,96	67,17
13/8/2030	29,9587%	1.443,15	432,35	9,40	29,9587%	1.799,28	539,04	51,69
13/9/2030	43,0879%	1.010,80	435,53	6,58	43,0879%	1.260,24	543,01	36,20
13/10/2030	71,7302%	575,27	412,64	3,75	71,7302%	717,23	514,47	20,61
13/11/2030	86,3195%	162,63	140,38	1,06	86,3195%	202,76	175,02	5,82
13/12/2030	100,0000%	22,25	22,25	0,14	100,0000%	27,74	27,74	0,80
13/1/2031	0,0000%	22,39	-	-	0,0000%	28,54	-	-
13/2/2031	0,0000%	22,54	-	-	0,0000%	29,36	-	-
13/3/2031	0,0000%	22,69	-	-	0,0000%	30,20	-	-
13/4/2031	0,0000%	22,83	-	-	0,0000%	31,07	-	-
13/5/2031	0,0000%	22,98	-	-	0,0000%	31,96	-	-
13/6/2031	0,0000%	23,13	-	-	0,0000%	32,88	-	-
13/7/2031	0,0000%	23,28	-	-	0,0000%	33,82	-	-
13/8/2031	0,0000%	23,43	-	-	0,0000%	34,79	-	-
13/9/2031	0,0000%	23,59	-	-	0,0000%	35,79	-	-
13/10/2031	0,0000%	23,74	-	-	0,0000%	36,82	-	-
13/11/2031	0,0000%	23,89	-	-	0,0000%	37,88	-	-

Página 48 de 49



13/12/2031	0,0000%	24,05	-	-	0,0000%	38,97	-	-
13/1/2032	0,0000%	24,21	-	-	0,0000%	40,09	-	-
13/2/2032	0,0000%	24,36	-	-	0,0000%	41,24	-	-
13/3/2032	0,0000%	24,52	-	-	0,0000%	42,42	-	-
13/4/2032	0,0000%	24,68	-	-	0,0000%	43,64	-	-
13/5/2032	0,0000%	24,84	-	-	0,0000%	44,89	-	-
13/6/2032	0,0000%	25,01	-	-	0,0000%	46,18	-	-
13/7/2032	0,0000%	25,17	-	-	0,0000%	47,51	-	-
13/8/2032	0,0000%	25,33	-	-	0,0000%	48,88	-	-
13/9/2032	0,0000%	25,50	-	-	0,0000%	50,28	-	-
13/10/2032	0,0000%	25,66	-	-	0,0000%	51,72	-	-
13/11/2032	0,0000%	25,83	-	-	0,0000%	53,21	-	-
13/12/2032	0,0000%	26,00	-	-	0,0000%	54,74	-	-
13/1/2033	0,0000%	26,17	-	-	0,0000%	56,31	-	-
13/2/2033	0,0000%	26,34	-	-	0,0000%	57,93	-	-
13/3/2033	0,0000%	26,51	-	-	0,0000%	59,59	-	-
13/4/2033	0,0000%	26,68	-	-	0,0000%	61,31	-	-
13/5/2033	0,0000%	26,86	-	-	0,0000%	63,07	-	-
13/6/2033	0,0000%	27,03	-	-	0,0000%	64,88	-	-
13/7/2033	0,0000%	27,21	-	-	0,0000%	66,74	-	-

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO
DE CRÉDITOS SÉRIES 2.010-194 e 2.010-195

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.767.538/0001-14, com sede na Av. Paulista, n.º 1374, 15º andar, São Paulo, SP, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securizadora”);

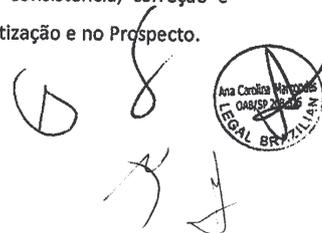
OLIVEIRA TRUST DTVM S.A., instituição devidamente autorizada para esse fim pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13 – grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (“JUCERJ”), neste ato devidamente representada, na forma de seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário”);

A Emissora e o Agente Fiduciário, denominados em conjunto como “Partes” e, individualmente, como “Parte”,

RESOLVEM celebrar o presente Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Séries 2.010-194 e 2.010-195 (“Aditamento”), que se regerá pelas cláusulas e condições abaixo estabelecidas:

1. Em atendimento à Exigência da CVM, processos nº RJ-2010-17890 e nº RJ-2010-17891, Ofício/CVM/SER/GER 1/Nº 420/2001 datado de 31/03/2001, a Emissora e o Agente Fiduciário concordam em aditar o Termo de Securitização para que a declaração do item 15 do Anexo III da ICVM 400/2003 em relação ao Agente Fiduciário seja feita no corpo do próprio Termo de Securitização, de forma que a cláusula 14.3 passa a contar com a seguinte redação:

14.3. O Agente Fiduciário declara nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414/04 em relação a presente Oferta que verificou a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização e no Prospecto.



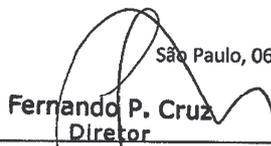
2. O presente Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, não caracterizando, em nenhuma hipótese, novação.

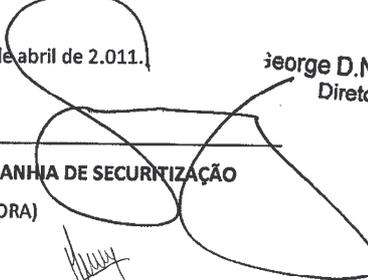
3. As Partes ratificam expressamente todas as demais cláusulas e condições do Termo de Securitização que não foram expressamente alteradas na forma deste Aditamento, as quais permanecem plenamente válidas, vigentes e eficazes.

4. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Aditamento

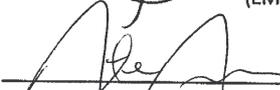
E por estarem justos e contratados, assinam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma e para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas, que também assinam.

São Paulo, 06 de abril de 2.011.


Fernando P. Cruz
Diretor


George D.N. Verras
Diretor

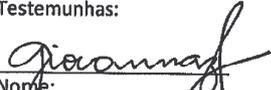
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
(EMISSORA)

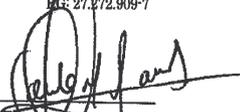

Antonio Amaral R. de O. e Silva
Gerente


OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.
(AGENTE FIDUCIÁRIO)

Marcelo Takeshi Yano de Andrade
CPF: 313.864.188-77
RG: 27.272.909-7

Testemunhas:


Nome: **Giovanna Zoppi Scallet**
RG: 43451011
CPF: 326.613.258-08


Nome: **Paulo Mitsuru Yamada**
RG: 32.041.243
CPF: 284.732.158-86



Anexo III ao Prospecto - Minuta do Instrumento Particular de Cessão de Créditos

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS COM GARANTIA REAL E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular com força de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997

[Razão Social], com sede **[endereço]**, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº **[●]**, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social doravante denominada simplesmente **CEDENTE**, e

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, com sede nesta Capital na Av. Paulista nº 1374, 15º andar, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **CESSIONÁRIA**,

têm entre si, certo, ajustado e contratado o que segue:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O presente contrato tem por objeto a cessão de créditos imobiliários de que a **CEDENTE** é titular (“Créditos”), os quais se encontram descritos e caracterizados no Anexo I ao presente instrumento que, rubricado pelas partes, dele passa a fazer parte integrante.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA CESSÃO E DO VALOR

2.1. A somatória dos **saldos devedores** dos Créditos objeto da presente cessão, conforme descrito na cláusula anterior é, nesta data, de **R\$ 13.630.289,76** (treze milhões e seiscentos e trinta mil e duzentos e oitenta e nove reais e setenta e seis centavos), valor esse que corresponde ao valor atual das prestações mensais vencíveis a partir desta data (amortização e juros), e até o período avençado nos correspondentes Instrumentos Particulares de Financiamento Imobiliário a Prazo (“Contratos”).

2.2. Assim, por este instrumento e na melhor forma de direito, a **CEDENTE** cede à **CESSIONÁRIA** a totalidade dos créditos discriminados na cláusula primeira supra e no Anexo I, abrangendo a presente cessão todos os direitos oriundos dos Contratos ali identificados, incluindo o principal, seu reajuste monetário, os juros e demais acessórios, pelo preço estabelecido no item 2.1 acima, a ser pago em **[data]** na conta 13003883-6, agência 2271, Banco Santander em nome de Brazilian Securities Companhia de Securitização.

2.3. Em razão da presente cessão, o fluxo dos créditos objeto do presente instrumento, passam a pertencer à **CESSIONÁRIA**, ficando esta a partir de então investida no direito de cobrar e receber dos compradores dos Imóveis (“Devedores”) as prestações que doravante se vencerem, assim como a exercer todos os direitos e ações que antes competia à **CEDENTE**, independentemente da formalização desta cessão nos competentes Serviços de Registro de Imóveis, ou perante a CETIP S/A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, conforme tratado adiante na cláusula quarta.

2.3.1. A partir desta data, a **CEDENTE** entregará à **CESSIONÁRIA**, por meio de empresa independente de auditoria e gestão de créditos (“Servicer”) especialmente indicada, os documentos referentes aos Créditos conforme ANEXO III, suficientes para o acompanhamento e consecução da atividade de cobrança que ficarão a cargo da **CESSIONÁRIA** após a efetiva transferência dos créditos via CETIP, nos termos da cláusula 4.3 infra.

CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES DA CEDENTE

3.1. A **CEDENTE** declara que: a) conhece os padrões de constituição de créditos estabelecidos pela **CESSIONÁRIA** à época da assinatura deste contrato, constantes do ANEXO II, que fica fazendo parte integrante do presente instrumento; b) se responsabiliza pela existência dos créditos objeto desta cessão, nos exatos valores e nas condições enunciadas no ANEXO I; c) os créditos objeto da presente cessão encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, não havendo qualquer fato impeditivo à sua cessão.

CLÁUSULA QUARTA – DA FORMALIZAÇÃO DA CESSÃO

4.1. A presente cessão será formalizada por meio da emissão, pela **CEDENTE**, de Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), na forma prevista na Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, e segundo a minuta constante do ANEXO IV. A garantia de alienação fiduciária pertinente a cada um dos créditos será automaticamente transmitida à **CESSIONÁRIA**, na forma prevista no §1º do artigo 22 da Lei 10.931/04.

4.2. As CCIs serão emitidas sobre os créditos elencados na cláusula primeira e no ANEXO I.

4.3. Até a efetiva transação no âmbito da CETIP, além das atividades de administração e cobrança previstas na cláusula 2.3 acima, obriga-se a **CEDENTE** a adotar, em nome da **CESSIONÁRIA**, todas as medidas que se fizerem necessárias a fazer a presente cessão boa, firme e valiosa, inclusive perante os Devedores dos Créditos e terceiros os quais deverão ser comunicados da presente cessão após a sua efetiva conclusão, através de carta registrada.

4.4. Declara-se ciente a **CEDENTE** de que as CCIs somente poderão ser negociadas após: i) o registro dos respectivos Contratos de Financiamento Imobiliário nas matrículas dos respectivos imóveis, e ii) averbação de cada uma das Cédulas de Crédito Imobiliário representativas do Créditos ora cedidos iii) o registro das CCIs em sistema de registro e liquidação financeira devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil (e.g. Cetip).

4.5. Todas as despesas verificadas com a emissão, registro e custódia e averbação das CCI's, correrão por conta exclusiva da **CEDENTE**.

4.6. A negociação das CCIs ocorrerá no âmbito da CETIP será feita sem movimentação financeira, uma vez que o valor da presente cessão será pago na forma prevista na cláusula 2.2. supra, comprometendo-se a **CEDENTE** a firmar as declarações que se fizerem necessárias a atestar a prévia quitação da presente cessão pela **CESSIONÁRIA**.

4.7. É facultado à **CESSIONÁRIA** requerer ao Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente proceder à averbação do presente instrumento particular de cessão junto à matrícula dos respectivos Créditos, sendo certo que o exercício da faculdade prevista nesta cláusula não implica na renúncia da **CESSIONÁRIA** quanto à modalidade de cessão por intermédios de CCIs, via CETIP, que poderá ser pleiteada e exercida pela **CESSIONÁRIA** em relação a outros Créditos não levados a registro por meio deste instrumento.

4.8. Obriga-se as **CEDENTE** a recomprar os Créditos, pelo valor de seu saldo devedor, nas seguintes hipóteses:

a) caso não se efetive o registro de qualquer um dos Contratos ou das respectivas Cédulas de Crédito Imobiliário, dentro do prazo improrrogável de 50 (cinquenta) dias a contar da assinatura deste instrumento;

b) caso a transferência das Cédulas de Crédito Imobiliário, no âmbito da CETIP, não seja efetivada em até (60 (sessenta) dias a contar da assinatura deste instrumento;

4.8.1. Na ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas em 4.8, obriga-se a **CEDENTE** a recomprar os Créditos, pelo valor de seu saldo devedor presente, calculado pela mesma taxa utilizada no contrato do cliente, na data da liquidação, no prazo improrrogável de 5 (cinco) dias úteis a contar da comunicação que receber da **CESSIONÁRIA**. Nesta hipótese, obriga-se a **CESSIONÁRIA** a prontamente devolver à **CEDENTE** qualquer documento que tenha recebido, na forma prevista na cláusula 2.3.1.

CLÁUSULA QUINTA– DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Obriga-se a **CEDENTE** a dar ciência da presente cessão aos respectivos devedores, nos termos do artigo 290 do Código Civil.

5.2. Todas as comunicações entre as partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes deste instrumento, ou em outro que as partes venham a indicar, por escrito, no curso deste contrato.

5.3. O não exercício por qualquer das partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este contrato ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra parte, não constituirá novação, nem prejudicará o seu posterior exercício dos mesmos direitos, a qualquer tempo.

5.4. À **CESSIONÁRIA** é permitido ceder os direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, independentemente de prévia anuência ou comunicação à **CEDENTE**, cabendo-lhe entretanto notificá-la da cessão havida.

5.5. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste instrumento, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

5.6. As partes autorizam, desde já, o Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente a proceder a todos os registros e averbações necessários decorrentes da presente cessão.

E assim por estarem as partes justas e contratadas, assinam o presente em [▪] (extenso) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

São Paulo, [data]

[Empresa]

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Testemunhas:

Nome:
CPF nº:

Nome:
CPF nº:

**ANEXO I AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS
AVENÇAS**

RELAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS OBJETO DESTA CESSÃO

Empreendimento	Cartório	Matrícula	Nº da Unidade	Nome Cliente	Valor Presente
TOTAL					

ANEXO II AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

PADRÃO DE ELIGIBILIDADE DOS CRÉDITOS

- Os Créditos deverão estar representados na forma de CCIs previamente averbadas nas matrículas dos Imóveis.
- Os Créditos deverão ser corrigidos monetariamente pelo IGP-M, em periodicidade mensal, calculados pelo sistema de amortização da Tabela Price.
- O prazo do financiamento remanescente deverá ser inferior a [●] meses.
- Os compradores poderão ter apontamentos limitado a R\$ [●].
- LTV (Saldo Devedor atual dividido pelo valor de avaliação do imóvel) deverá ser igual ou menor que [●]%
- As despesas de IPTU e Condomínio pertinentes aos Imóveis deverão estar adimplidas.
- Aprovação pelo empresa responsável pela auditoria dos Créditos (Servicer) do comportamento do crédito, seguindo os seguintes parâmetros:
 - As parcelas correspondentes aos últimos 12 meses, mesmo que adimplidos, devem comprovar a capacidade de pagamentos das parcelas vincendas.
 - Todas as parcelas deverão estar adimplidas.

ANEXO III AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A AUDITORIA DOS CRÉDITOS

Do Crédito:

Cópia dos Contratos de Financiamento Imobiliário e aditivos;
Ficha Financeira do comprador(es) atualizada
Cópia do CPF e RG dos compradores
Ficha Cadastral, se houver, ou pelo menos o endereço para correspondência.
Cópia do Termo de Recebimento das chaves, se houver

Do Imóvel:

Certidão de Propriedade e filiação vintenária atualizada
Laudo de Avaliação – validade 6 meses
Matrícula individualizada atualizada do imóvel

Da Cedente:

Cópia autenticada dos documentos constitutivos e alterações
Cópia autenticada da procuração, se houver
CND do INSS
Certidão Negativa de Tributos Federais
CRF do FGTS
Certidão dos Tabeliões de protestos de letras e títulos (últimos 5 anos)
Certidão de Distribuidores de Ações cíveis e de família, exceto executivos fiscais (10 anos)
Certidão de Distribuidores de Ações cíveis de pedidos de falência e concordata (10 anos)
Certidão de Distribuidores de Executivos Fiscais, Municipais e Estaduais (10 anos)
Certidão de Execuções cíveis, criminais e fiscais da Justiça Federal (últimos 10 anos)
Certidão de Distribuidores de ações trabalhistas
Certidão da Dívida Ativa da União
Certidão de Tributos Imobiliários

Observações:

As certidões acima elencadas devem ser solicitadas na sede da empresa e no local do imóvel, e terão validade de 60 dias a contar da data da respectiva emissão.

No caso de apontamento nas certidões apresentadas, fornecer cópia atualizada das certidões de objeto e pé.

ANEXO IV AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

ESCRITURA PARTICULAR DE EMISSÃO PRIVADA DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular, **[Razão Social]**, inscrita no CNPJ sob nº **[●]**, com sede **[endereço]**, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social por seus Diretores, resolvem firmar a presente Escritura Particular de Emissão Privada de Cédulas de Crédito Imobiliário, mediante as seguintes cláusulas e condições:

Cláusula Primeira – Das Definições

Para fins desta Escritura de Emissão, as expressões abaixo, no singular ou no plural, quando grafadas em maiúsculo, terão os significados ora apresentados:

CCI(s): Cédula(s) de Crédito(s) Imobiliário(s) emitidas pela EMISSORA por meio desta Escritura de Emissão de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, representativa(s) do Crédito Imobiliário.

Contrato(s): Escritura(s) pública(s) ou instrumento(s) particular(res) com força de escritura pública de financiamento(s) imobiliário(s) com alienação fiduciária em garantia, com pagamento a prazo, firmado(s) entre a EMISSORA e o(s) ADQUIRENTE(ES), para o(s) financiamento(s) de natureza imobiliária, cujo(s) montante(s) individual(is), devedor(es), prazo(s), forma(s) de atualização, vencimentos, bem como demais elementos identificativos encontram-se discriminados no Anexo I a esta Escritura de Emissão, o qual se consideram como se aqui estivessem transcritos.

Crédito(s) Imobiliário(s): direitos de crédito oriundos do(s) Contrato(s), incluindo a alienação fiduciária em garantia. A(s) CCI(s) representa(m) o(s) Crédito(s) Imobiliário(s), o(s) qual(is) inclui(m) o principal, todos os seus respectivos acessórios, incluindo juros, taxas de correção, prêmios de seguros e quaisquer outras taxas de remuneração, de mora ou penalidades, e demais encargos contratuais de responsabilidade do(s) ADQUIRENTE(ES), e a alienação fiduciária em garantia, tal como acordado no(s) respectiv(os) Contrato(s).

DEVEDOR(ES): devedores dos créditos imobiliários objeto dos Contratos;

Emissão: emissão privada de CCI pela EMISSORA, de que trata a presente Escritura de Emissão.

EMISSORA: **[●]**, emissora da(s) CCI(s) descrita(s) no Anexo I à Escritura de Emissão.

Escritura de Emissão: o presente Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Cédulas de Crédito Imobiliário da **[Razão Social]**.

Imóvel(is): imóvel(is) objeto do(s) Contrato(s), imóvel(is) este(s) descrito(s) no Anexo I a esta Escritura de Emissão.

Instituição Custodiante: **[Razão Social e qualificação]**.

Investidores: futuros titulares da(s) CCI(s) objeto desta Escritura de Emissão, mediante aquisição da(s) mesma(s) por meio de sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil, que venha a ser contratado pela EMISSORA para a negociação das CCIs.

Cláusula Segunda – Do Objeto

2.1 A EMISSORA é titular do(s) Crédito(s) Imobiliário(s) oriundo do(s) Contrato(s).

2.2 Pela presente Escritura de Emissão, a EMISSORA emite a(s) CCI(s) discriminada(s) no Anexo I e, para este efeito, vincula cada Crédito Imobiliário a uma respectiva CCI, conforme relação constante do Anexo I.

Cláusula Terceira – Da(s) Característica(s) da(s) CCI(s)

3.1 Quantidade de Títulos

É(São) emitida(s) [●] (por extenso) CCI(s).

3.2 Prazo e Vencimento

A(s) CCI(s) terá(ão) o(s) prazo(s) e a(s) data(s) de vencimento(s) individualizado(s) no Anexo I a esta Escritura de Emissão.

3.3 Forma

A(s) CCI(s) será(ão) emitida(s) sob a forma escritural.

3.4 Série e Número(s)

A Emissão é realizada em [●] (por extenso) série de nº [186X], composta da(s) CCI(s) de nº(s) [187X], individualizada(s) no Anexo I a esta Escritura de Emissão.

3.5 Negociação

A(s) CCI(s) será(ão) registrada(s) para negociação na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, ou qualquer outra câmara detentora de sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, que venha a ser contratada pela EMISSORA para negociação das CCIs.

3.6. Custódia

A(s) CCI(s) será(ão) custodiadas na Instituição Custodiante.

3.7 Amortização Programada

Vencimento(s) constante do(s) Contrato(s), conforme descrito no Anexo I.

3.8 Local de Pagamento

O(s) Crédito(s) Imobiliário(s) representado(s) pela(s) CCI(s) deverá(ão) ser pago(s) através de boletos bancários pelo(s) DEVEDOR(ES) em conta corrente a ser indicada pelo(s) respectivo(s) Investidor(es) da(s) CCI(s) .

3.9 Encargos Moratórios

Encargos moratórios constantes do(s) Contrato(s), conforme descrito no Anexo I.

3.10 Forma de Reajuste

Forma de reajuste constante do(s) Contrato(s), conforme descrito no Anexo I.

3.10.1 Substituição de Índice

A sistemática de substituição de índice prevista no(s) Contrato(s), conforme descrito no Anexo I.

3.11 Garantias

Alienação fiduciária em garantia, constituída em favor da EMISSORA, conforme descrito no Anexo I.

3.12 Multas

A(s) multa(s) constante(s) do(s) Contrato(s), conforme descrito no Anexo I

3.13 Vencimento Antecipado

Vencimento antecipado se dará segundo o(s) Contrato(s).

3.14 Cobrança da(s) CCI(s)

No caso de mora superior ao prazo estipulado nos respectivos CONTRATOS, de acordo com o art. 26, § 2º, da Lei nº 9.514, de 1997, o (s) DEVEDOR(ES) será (ão) intimado(s) a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, com os juros convencionais, multa, penalidades e demais encargos contratuais ou encargos legais, inclusive tributos, contribuições condominiais imputáveis ao Imóvel, além das despesas com a cobrança e de intimação.

3.14.1. A intimação obedecerá o seguinte procedimento:

- a)** a intimação será requerida pela EMISSORA, ou pelo(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), ao Oficial do Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.
- b)** a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento;
- c)** a intimação será feita pessoalmente ao(s) DEVEDOR(ES), ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído; se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial do Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local do Imóvel, não houver imprensa com circulação diária.

3.14.2 Purgada a mora, convalidará o contrato de alienação fiduciária.

3.14.3 Na hipótese de o(s) DEVEDOR(ES) não purgar(em) a mora no prazo assinalado, o Oficial do Registro de Imóveis certificará esse fato e, diante da comprovação do recolhimento do imposto de transmissão inter vivos – ITBI e do ITCMU, se for o caso, registrará a consolidação da propriedade do Imóvel em nome do(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514, de 20.11.97.

3.14.4 Uma vez consolidada a propriedade do Imóvel em seu nome o(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514, de 20.11.97, promoverá(ão) público leilão para a alienação do Imóvel, nos termos do artigo 27 da mesma Lei, respeitadas as disposições a seguir:

a) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias contados da data do registro da consolidação da propriedade do Imóvel em nome da EMISSORA, ou do(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s) e nele o Imóvel será ofertado pelo seu valor reajustado ;

b) se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do Imóvel, será realizado o segundo leilão, nos 15 (quinze) dias subsequentes. Se o lance for superior ao valor da dívida, a EMISSORA, ou o(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), entregará(ão) ao(s) DEVEDOR(ES) a importância que sobrar, na forma adiante estipulada;

c) no segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, os encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais; se o lance for inferior, poderá ser recusado, caso em que a dívida do(s) DEVEDOR(ES) perante a EMISSORA, ou o(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s) será considerada extinta; neste caso, no prazo de 5 (cinco) dias a contar da data do segundo leilão, a EMISSORA, ou o(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), colocará(ão) à disposição do(s) DEVEDOR(ES) o termo de quitação da dívida; também será considerada extinta a dívida se no segundo leilão não houver licitante;

d) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, com prazo de 10 (dez) dias contados do primeiro anúncio, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou em outro jornal de comarca de fácil acesso, se no local do Imóvel não houver circulação diária de jornal;

e) a EMISSORA, ou o(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), já como titular(es) do domínio pleno do Imóvel, em razão da consolidação da propriedade do Imóvel, transmitirá(ão) seu domínio e posse, direta e/ou indireta, ao licitante vencedor;

f) para os fins do disposto nesta cláusula, o valor da dívida é o equivalente ao valor do saldo devedor, nele incluídas as prestações e os prêmios de seguro vencidos e não pagos, atualizados monetariamente até o dia da consolidação de plena propriedade na pessoa da EMISSORA, ou do(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), e acrescidas das penalidades moratórias e despesas abaixo relacionadas:

f.1) contribuições devidas ao condomínio de utilização (valores vencidos e não pagos à data do leilão), na hipótese de o Imóvel ser unidade autônoma integrante de condomínio especial;

f.2) mensalidades (valores vencidos e não pagos à data do leilão) devidas a associação de moradores ou entidade assemelhada, se o Imóvel integrar empreendimento com tal característica;

f.3) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

f.4) IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

f.5) taxa diária de ocupação, na forma da alínea (i) abaixo;

f.6) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela EMISSORA, ou pelo(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao(s) DEVEDOR(ES);

f.7) custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel em idêntico estado de quando foi entregue aos DEVEDOR(ES), a menos que ele(s) já o tenha devolvido em tais condições à EMISSORA, ou ao(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s) ou ao adquirente no leilão extrajudicial;

f.8) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela EMISSORA, ou pelo(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s) em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do(s) DEVEDOR(ES);

f.9) custas e demais encargos de intimação e outras despesas necessárias à realização do leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro;

f.10) outros encargos devidos na forma do presente instrumento, tal como a taxa de administração do crédito.

g) nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do Imóvel no leilão, a EMISSORA, ou o(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), entregará(ão) ao(s) DEVEDOR(ES) a importância que restar, depois de deduzido os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam as alíneas "b" e "c" deste item, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 1.219 do Código Civil, quanto à retenção de benfeitorias;

h) a EMISSORA, ou o(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), manterá(ão), em seus escritórios, à disposição do(s) DEVEDOR(ES), a correspondente prestação de contas pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do(s) leilão(ões).

i) O(s) DEVEDOR(ES) pagará(ão) à EMISSORA, ou ao(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), ou

àquele que tiver adquirido o Imóvel em leilão, a taxa de ocupação equivalente a 1% (um por cento) ao mês ou fração, calculada sobre o valor de avaliação do Imóvel constante do Contrato, desde a data da realização da alienação do Imóvel em leilão até a data em que a EMISSORA, ou o(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), vier(em) a ser imitada(os) na posse do Imóvel, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento: a) de todas as despesas de condomínio, mensalidades associativas, foro, água, luz e gás, impostos, taxas, encargos, incorridas após a data da realização do leilão público; b) de todas as despesas necessárias à reposição do Imóvel ao estado em que o recebeu, tudo na forma do artigo 37-A da Lei 9.514/97.

- j) O(s) DEVEDOR(ES) deverá(ão) desocupar o Imóvel até a data da realização do primeiro público leilão, conforme prevista na alínea “a” acima, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, podendo esse prazo ser prorrogado exclusivamente pela EMISSORA, ou pelo(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s);
- k) não ocorrendo a desocupação do Imóvel no prazo e forma ajustados, a EMISSORA, ou o(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), ou ainda o adquirente do Imóvel, quer o tenha adquirido no leilão ou posteriormente, poderão requerer a reintegração de sua posse, declarando-se o(s) DEVEDOR(ES) ciente(s) de que, nos termos do art. 30 da Lei nº 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do Imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome da EMISSORA, ou do(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste contrato.
- l) Se o Imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito da EMISSORA, ou pelo(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade na EMISSORA, ou no(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s).
- m) Responde o(s) DEVEDOR(S) pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para a EMISSORA, ou futuros detentores da(s) CCI(s) nos termos desta cláusula, até a data em que a EMISSORA (seu cessionário ou sucessores) vier a ser imitada na posse.

Cláusula Quarta - Da Alienação da(s) CCI(s) pela EMISSORA

4.1 Quando da negociação da(s) CCI(s), a EMISSORA alienará aos Investidores e estes adquirirão da EMISSORA a quantidade total de CCI(s) prevista no item 3.1 da presente Escritura de Emissão, utilizando-se, para tanto, do sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados devidamente autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil.

4.2 A cessão do(s) Crédito(s) Imobiliário(s) mediante a negociação da(s) CCI(s) abrange(m) todos os direitos, acessórios e garantias assegurados à EMISSORA na forma do(s) Contrato(s) e desta Escritura de Emissão, incluindo a alienação fiduciária em garantia e todo e qualquer eventual título de crédito que instrumentalize ou garanta o(s) Crédito(s) Imobiliário(s).

4.3 A EMISSORA se responsabiliza neste ato perante os Investidores, civil e criminalmente, pelo valor, legalidade, legitimidade, veracidade e correta formalização do(s) Crédito(s) Imobiliário(s), declarando que o(s) mesmo(s) se encontra(m) perfeitamente constituído(s) e na estrita e fiel forma e substância em que fora descrito pela EMISSORA no Anexo I a esta Escritura de Emissão. A EMISSORA declara expressamente que:

- (a) é legítima proprietária fiduciária do(s) Imóvel(is) correspondente ao(s) Crédito(s) Imobiliário(s), o(s) qual(is) encontra(m)-se livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus reais ou pessoais, exceto no que tange ao ônus decorrente do(s) próprio(s) Contrato(s), qual seja, alienação fiduciária em garantia, pela qual o(s) DEVEDOR(S) cedeu(ram) e transferiu(ram) à EMISSORA, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e posse indireta do seu respectivo Imóvel, que dá direito à execução da alienação fiduciária em caso de não pagamento do Crédito Imobiliário.
- (b) o(s) Crédito(s) Imobiliário(s), a alienação fiduciária em garantia e o(s) eventual(is) título(s) de crédito(s) que o(s) represente(m) e/ou garanta(m) não fora(m) objeto de qualquer prévia alienação, cessão, transferência ou compromisso de alienação, cessão ou transferência pela EMISSORA;
- (c) o(s) Crédito(s) Imobiliário(s), a alienação fiduciária em garantia e o(s) eventual(is) título(s) de crédito(s) que o representa(m) e/ou garanta(m) não está(ão) sujeito(s) a qualquer ônus, real ou pessoal, não tendo sido objeto de ação, penhora, arresto, penhor, seqüestro, caução ou ônus de qualquer forma;
- (d) não há qualquer direito ou ação contra a EMISSORA ou qualquer acordo firmado que tenha dado ou possa dar lugar a qualquer argüição de compensação ou outra forma de extinção, redução e/ou mudança de condição de pagamento com relação ao(s) Crédito(s) Imobiliário(s);
- (e) a totalidade do(s) Crédito(s) Imobiliário(s) vem sendo paga em dia pelo(s) respectivo(s) DEVEDOR(ES), não havendo nenhuma parcela desse(s) Crédito(s) Imobiliário(s) vencida sem que o respectivo pagamento por parte do(s) DEVEDOR(ES) tenha sido efetuado;
- (f) nenhum valor relacionado no Anexo I a esta Escritura de Emissão foi pago antecipadamente pelo(s) respectivo(s) DEVEDOR(ES), não havendo, inclusive, qualquer proposta pendente neste sentido;
- (g) exceto conforme expressamente discriminado no Anexo I à presente Escritura de Emissão, as demais cláusulas do(s) Contrato(s) que representa(m) o(s) Crédito(s) Imobiliário(s) não violam as normas legais pertinentes ou qualquer outra legislação aplicável à matéria;
- (h) o(s) Imóvel(is) referente ao(s) Crédito(s) Imobiliário(s) encontra(m)-se devidamente construído(s), entregue(s) e com o(s) respectivo(s) “habite-se” concedido pelas autoridades competentes;
- (i) não há qualquer reclamação ou procedimento judicial, coletivo ou individual, que seja relativo ao(s) Imóvel(is) correspondente(s) ao(s) Crédito(s) Imobiliário(s), inclusive quanto à eventual evicção de direito ou vícios redibitórios, ou sobre o(s) Crédito(s) Imobiliário(s), seja com relação à existência desse(s) crédito(s) na forma em que indicados no Anexo I a esta Escritura de Emissão, a validade de seu critério de correção monetária ou quaisquer vícios com relação a eles alegados ou neles contidos;
- (j) esta emissão de CCI(s) é legítima em todos os seus aspectos, respeitando os termos previstos na Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004 e demais normas em vigor aplicáveis às obrigações decorrentes da presente Escritura de Emissão.
- (k) se responsabiliza na forma da legislação aplicável em caso de comprovação de vícios redibitórios relacionados ao Imóvel.

Cláusula Quinta – Das Obrigações da EMISSORA

5.1 Até que a(s) CCI(s) seja(m) repassada(s) para os Investidores, a gerência da cobrança do(s) Crédito(s) Imobiliário(s) e a guarda dos documentos pertinentes aos Crédito(s) Imobiliário(s) é de responsabilidade da EMISSORA, que para tanto promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização, juros e demais encargos e acessórios. A partir do repasse da(s) CCI(s) para os Investidores, os pagamentos feitos pelos DEVEDOR(ES) serão efetuados em conta própria dos Investidores, devendo a EMISSORA proceder à notificação dos DEVEDOR(ES) com vistas a informá-los sobre o procedimento para pagamento que passará a ser adotado.

5.1.1 A contratação de qualquer terceiro para cobrança do(s) Crédito(s) Imobiliário(s) não exime a EMISSORA do seu encargo de administração de tal cobrança, que continuará correndo por sua exclusiva conta e risco, até que as CCI(s) sejam repassadas aos Investidores.

5.2 A EMISSORA se obriga a averbar esta Escritura de Emissão no(s) competente(s) Registro(s) de Imóveis, na(s) respectiva(s) matrícula(s) do(s) IMÓVEL(IS).

5.3 A EMISSORA declara que está integralmente quite com suas obrigações de natureza tributária, previdenciária, trabalhista e social, obrigando-se a comprovar essa situação, mediante a apresentação dos documentos comprobatórios dessa quitação, desde que solicitada pelo Investidor, até que as CCI(s) sejam repassadas.

5.4 A EMISSORA se obriga a conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao Crédito Imobiliário, incluindo, mas não se limitando, ao Contrato, bem como esta Escritura de Emissão e correspondente matrícula contendo a comprovação da averbação desta nos competentes Registro(s) de Imóveis. Quando da negociação das CCIs, a EMISSORA se obriga a entregar ao Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), ou a quem esta indicar os documentos acima descritos, exceto os previstos na cláusula 5.5. retro.

5.5. A partir do registro das CCI's junto a sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil, que venha a ser contratado pela EMISSORA, esta Escritura de Emissão, assim como as respectivas matrículas nas quais a mesma tenha sido averbada, passará a ser detida pela Instituição Custodiante.

5.6 A EMISSORA se obriga a não onerar sob qualquer forma o Imóvel objeto do Crédito Imobiliário.

5.7 A EMISSORA se obriga a informar ao Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), sobre eventual intenção de pagamento antecipado que lhe venha a ser diretamente solicitado pelos Devedores.

Cláusula Sexta – Dos Custos e Despesas

6.1 São de responsabilidade exclusiva da EMISSORA todas as despesas relativas ao registro e custódia da(s) CCI(s) na Instituição Custodiante, e aquelas referentes à(s) averbação(ões) desta Escritura de Emissão e de quaisquer outras garantias constituídas que requeiram a(s) averbação(ões) no competente Registro de Imóveis, na(s) respectiva(s) matrícula(s) do(s) Imóvel(is) objeto do(s) Crédito(s) Imobiliário(s), se for o caso.

Cláusula Sétima – Da Indenização aos Investidores

7.1. A EMISSORA se obriga a indenizar os Investidores caso, por qualquer razão, os Créditos Imobiliários não venham a corresponder aos valores, conteúdo, termos e à forma descrita e declarada pela EMISSORA neste instrumento e no Anexo I a esta Escritura de Emissão.

Cláusula Oitava – Da Transferência de Direitos e Obrigações

8.1 A EMISSORA desde já autoriza os Investidores a negociar a CCI de sua titularidade, cedendo e transferindo a terceiros o Crédito Imobiliário representado pela mesma.

8.1.1 A cessão do Crédito Imobiliário representado pela CCI implica automática transmissão da respectiva garantia ao cessionário da CCI, sub-rogando-o em todos os direitos representados pela CCI, ficando o cessionário, inclusive, investido na propriedade fiduciária dos Imóveis.

8.1.2 A cessão da(s) **CCI(S)** será feita através dos mecanismos próprios estabelecidos na Lei 10.931/04, cabendo à instituição integrante do sistema de registro e liquidação financeira indicar o titular da(s) **CCI(S)** quando for o caso, em razão da dispensa de averbação no Registro de Imóveis competente, conforme disposto § 2º do artigo 22 da Lei 10.931/04.

8.2 É expressamente vedado à **EMISSORA** ceder ou transferir suas obrigações decorrentes da presente **ESCRITURA DE EMISSÃO**.

8.3. A quitação do crédito representado pela(s) **CCI(s)** e consequente cancelamento da garantia da alienação fiduciária será outorgada pelo **INVESTIDOR**, e deverá ser entregue ao **ADQUIRENTE**, juntamente com uma declaração da CETIP atestando que o **INVESTIDOR** era o atual credor da CCI.

Cláusula Nona - Disposições Gerais

9.1. A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se a **EMISSORA** a envidar seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

9.2 A presente Escritura de Emissão é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a **EMISSORA** e seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

9.3 Para fins de execução do(s) Crédito(s) Imobiliário(s) representado pela(s) CCI(s), bem como das obrigações delas oriundas, considera-se cada CCI um título executivo extrajudicial, de acordo com o artigo 585 do Código de Processo Civil Brasileiro, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nesta Escritura de Emissão e no Contrato respectivo.

9.4 Fica desde logo eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura de Emissão, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

A **EMISSORA** firma esta Escritura de Emissão, em 02 (duas) vias, de igual teor e forma e para o mesmo fim, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [Data].

[Empresa]

TESTEMUNHAS:

1. _____
Nome:
RG

2. _____
Nome:
RG

ANEXO I À ESCRITURA DE CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

LOCAL		DATA DE EMISSÃO	
-------	--	-----------------	--

SÉRIE		NÚMERO		INTEGRAL/FRACIONÁRIA	INTEGRAL
-------	--	--------	--	----------------------	-----------------

1.DEVEDOR							
NOME:							
Nº CPF/MF		Nº IDENTIDADE		EMISSION			
NACIONALIDADE		ESTADO CIVIL	1	PROFISSÃO			
REGIME DE CASAMENTO							
NOME DO CONJUGE:							
Nº CPF/MF		Nº IDENTIDADE		EMISSION			
ENDEREÇO RESIDENCIAL							
COMPLEMENTO	Apto	CIDADE		UF		CEP	

2.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL							
EMPREENHIMENTO							
ENDEREÇO							
COMPLEMENTO		CIDADE		UF		CEP	
INSCRIÇÃO MUNICIPAL							
Nº MATRÍCULA		CARTÓRIO	Xº Ofício de Imóveis do				
TÍTULO AQUISITIVO						DATA AQUISIÇÃO:	

3.GARANTIA					
GARANTIA REAL	SIM	MODALIDADE DE GARANTIA	Alienação Fiduciária	Nº REGISTRO	RX

4.VALOR DO IMÓVEL: R\$

5.CONDIÇÃO DE EMISSÃO					
VALOR PAGO	R\$	VALOR DO CREDITO EM	R\$		
PRAZO		DATA INICIAL		DATA FINAL	
FORMA DE PAGAMENTO: parcelas mensais de R\$ com 1º vencimento em, parcelas anuais de R\$187X,XX com 1º vencimento em					
TAXA DE JUROS EFETIVA	% a.a.	TAXA DE JUROS NOMINAL	% a.a.		
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	IGP-M - FGV	FORMA DE REAJUSTE	Mensal e cumulativa		
JUROS MORATÓRIOS	1% a.m.	MULTA MORATÓRIA	2%		
INDICE SUBSTITUTO	Pela ordem: 1º.IGP (FGV); 2º. IPC (FGV); 3º.IPC (FIPE)				

Anexo IV ao Prospecto
Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário

PRIMEIRA RERRATIFICAÇÃO AO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE AGENTE FIDUCIÁRIO NA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Por este instrumento particular, de um lado, **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima 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, com seus atos constitutivos aprovados pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 26/07/2010, cuja ata se encontra arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 281.075/10-4, em sessão de 06/08/2010, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, respectivamente, doravante denominada simplesmente **CONTRATANTE**, e de outro, **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada pelo BACEN, com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13 – grupo 205, Barra da Tijuca, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada **CONTRATADA**, e ainda como interveniente anuente **OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.**, sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500 – Sala 205 – parte, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.150.453/0001-20, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante simplesmente denominada **ANUENTE**, promovem rerratificação e consolidação do Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário na 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização (“Contrato”), firmado em 05 de dezembro de 2000, visando atualizar a qualificação das empresas e adequá-lo às alterações ocorridas em função da contratação de prestadores de serviços, desta forma segue anexa a versão consolidada do Contrato (Anexo I), a qual passa a vigor a partir da assinatura do presente Instrumento, com as seguintes disposições retificadas, além de correções ortográficas e pequenos ajustes que por não representarem alteração substancial no documento não estão a seguir relacionados: qualificações da Contratante e da Anuente; itens “h”, “j”, “n”, “p” e “r” da cláusula 2.2; número 3, do item “k”, da cláusula 2.2; itens “a” e “c”, da cláusula 4.1; itens “a” e “b”, da

cláusula 5.1; cláusula 5.1.1; cláusula 5.1.2; cláusula 6.1; cláusula 7.1; cláusula 8.3; cláusula 10.1; cláusula 10.2; cláusula 11.1 e cláusula 12.1.

Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas que não apresentem incompatibilidade com a rerratificação ora firmada, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no Contrato, a qualquer título, sendo que o presente aditamento e a consolidação do Contrato vigerão por prazo indeterminado.

E por estarem assim, justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em três vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas instrumentárias.

São Paulo, 21 de março de 2011.

George D.N.Verra.
Diretor

Fernando P. Cruz
Diretor

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
CONTRATANTE

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

HENRIQUE BRETAS DE NORONHA JUNIOR
PROCURADOR

Cesar Reinaldo Leal Pinto
Diretor

OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.
ANUENTE

HENRIQUE BRETAS DE NORONHA JUNIOR
PROCURADOR

GUSTAVO DEZOUZART TEIXEIRA PINTO
PROCURADOR

Testemunhas:

Giovanna Zoppi Scallet
RG: 43451011
CPF: 326.613.258-08

Paulo Mitsuru Yamada
RG: 32.041.243
CPF: 294.732.158-86

Anexo I - Consolidação do CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE AGENTE FIDUCIÁRIO NA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE AGENTE FIDUCIÁRIO NA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Por este instrumento particular de Contrato de Prestação de Serviços, de um lado, **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima 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, com seus atos constitutivos aprovados pela Assembleia Geral de Extraordinária realizada em 26/07/2010, cuja ata se encontra arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 281.075/10-4, em sessão de 06/08/2010, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, respectivamente, doravante denominada simplesmente **CONTRATANTE**, e de outro, **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada pelo BACEN, com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13 – grupo 205, Barra da Tijuca, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91,



neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada **CONTRATADA**, e ainda como interveniente anuente **OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.**, sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500 – Sala 205 – parte, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.150.453/0001-20, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante simplesmente denominada **ANUENTE**.

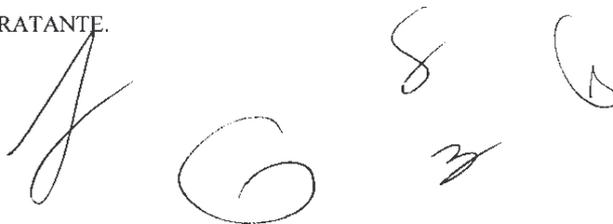
CONSIDERANDO QUE:

- (i) A CONTRATANTE emitirá Certificados de Recebíveis Imobiliários (doravante “CRIs”) em séries com a instituição do regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que as lastreiam;
- (ii) A CONTRATANTE deseja ajustar com a CONTRATADA a prestação dos serviços de Agente Fiduciário para as séries de CRIs sob regime fiduciário da 1ª emissão da CONTRATANTE, que constituem patrimônio separado (doravante “Patrimônio Separado”);
- (iii) A CONTRATADA tem interesse de prestar à CONTRATANTE os serviços elencados neste contrato;
- (iv) A CONTRATADA é uma sociedade devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil (BACEN) para prestação de serviços de Agente Fiduciário, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97;

as partes acima qualificadas vêm celebrar o presente contrato, mediante as seguintes cláusulas, condições e características:

I – DO OBJETO

1.1 O presente instrumento tem por objeto a prestação, pela CONTRATADA à CONTRATANTE, de serviços de Agente Fiduciário, nos termos da Lei nº 9.514/97, com poderes gerais de representação da comunhão dos titulares do CRIs da 1ª emissão desses títulos pela CONTRATANTE.

The image shows four handwritten signatures in black ink. From left to right: a large, stylized signature; a signature that appears to be the letter 'G'; a signature that appears to be the number '8'; and a signature that appears to be the letter 'B'.

II – DOS SERVIÇOS DA CONTRATADA

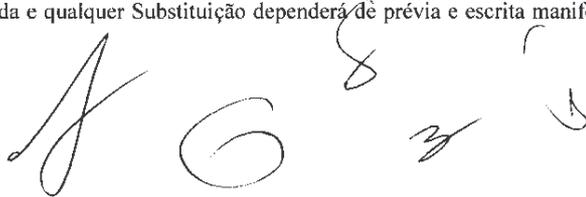
2.1 À CONTRATADA são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos Investidores, inclusive os de receber e dar quitação.

2.2 São deveres da CONTRATADA, além de outros previstos em lei ou em ato normativo da Comissão de Valores Mobiliários (doravante simplesmente CVM);

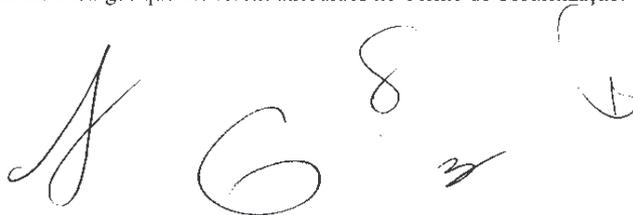
- (a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidores, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da CONTRATANTE, ou de qualquer terceiro por esta contratado, na administração do Patrimônio Separado;
- (b) adotar, quando cabíveis, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como a realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a CONTRATANTE não o faça, observando os itens 5.2 e 5.3 deste Contrato;
- (c) exercer, na hipótese de insolvência da CONTRATANTE, a administração do Patrimônio Separado, observando os itens 5.2 e 5.3 deste Contrato;
- (d) promover, na forma disposta no Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado, observando os itens 5.2 e 5.3 deste Contrato;
- (e) convocar assembleia geral dos Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado no caso de insuficiência de tal patrimônio;
- (f) no caso de renúncia de suas funções em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício das mesmas pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à CONTRATANTE ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções;

Handwritten signatures and initials in black ink. From left to right: a large stylized signature, a circular mark, the letter 'S', the number '3', and a stylized signature.

- (g) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da CONTRATANTE;
- (h) verificar, caso a caso, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no Termo de Securitização, nos CRIs e demais documentos referentes à emissão de CRIs, a constituição de garantias, conforme o caso, bem como a regularidade dos registros/averbações nos competentes Registros de Imóveis da cessão dos créditos imobiliários para a CONTRATANTE, dos Termos de Securitização, das garantias em favor da CONTRATANTE e dos Investidores, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou falhas de que tenha conhecimento;
- (i) exercer, especialmente quanto ao controle da efetividade e realização de garantias constituídas em favor dos titulares dos CRIs, a seguinte atribuição: acompanhar mensalmente, através de gestões junto à CONTRATANTE, diretamente ou através de prepostos que esta vier a indicar, o andamento do processo de transferência dos créditos imobiliários, sua realização e Substituições (tal como definido em k.2 abaixo), especialmente quanto ao nível de inadimplência dos adquirentes dos imóveis, bem como o andamento de seu fluxo;
- (j) solicitar, quando considerar necessária, de forma fundamentada, auditoria extraordinária na CONTRATANTE, que será realizada às expensas da CONTRATANTE, observado o disposto no item 5.2 deste contrato;
- (k) elaborar anualmente relatório e colocá-lo sempre que solicitado, à disposição dos titulares dos CRIs, na sede da CONTRATANTE e na sua própria sede, dentro de 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:
 - (1) créditos imobiliários que lastreiam os CRIs, conforme identificados no Termo de Securitização;
 - (2) eventuais substituições e modificações de quaisquer dos créditos que lastreiam os CRIs (denominadas neste instrumento como “Substituições” e “Modificações”, e conforme adiante definidas). Entende-se por Substituições toda e qualquer permuta ou troca de créditos imobiliários que constituam lastro dos CRIs emitidos pela CONTRATANTE, sendo certo que toda e qualquer Substituição dependerá de prévia e escrita manifestação

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized 'A', a circle with 'G', and other illegible marks.

- da CONTRATADA ou dos titulares dos CRIs reunidos em Assembleia, respeitadas as condições estabelecidas no Termo de Securitização. Entende-se por “Modificações” as alterações nos contratos para financiamento da compra de imóveis, em virtude de (i) transferência ou sub-rogações, (ii) renegociações, (iii) termos aditivos, (iv) acordos, (v) utilização do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, ou (vi) alterações na legislação própria do Sistema Financeiro de Habitação e do Sistema Financeiro Imobiliário, respeitadas as condições estabelecidas no Termo de Securitização;
- (3) eventuais pagamentos antecipados dos créditos imobiliários, devendo, nesta hipótese, os respectivos CRIs vencerem antecipadamente na mesma proporção dos créditos imobiliários, conforme estabelecido Termo de Securitização relativo à emissão de CRIs;
 - (4) cumprimento das obrigações assumidas pela CONTRATANTE nos termos dos Termos de Securitização e dos CRIs;
 - (l) declarar sua aptidão para continuar exercendo sua função de Agente Fiduciário;
 - (m) cientificar os titulares dos CRIs, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à respectiva securitização, por parte da CONTRATANTE;
 - (n) fornecer à CONTRATANTE termo de quitação, no prazo de 05 (cinco) dias após satisfeitos os créditos imobiliários e extinto o regime fiduciário, que servirá para baixa, nas competentes Instituições Custodiantes e/ou Registro de Imóveis, que instituiu o regime fiduciário dos créditos imobiliários;
 - (o) acompanhar o pagamento, pela CONTRATANTE, dos CRIs, das despesas e das comissões relacionadas a referidos títulos, conforme previsto no Termo de Securitização, através do envio de relatórios mensais pela CONTRATANTE.
 - (p) Acompanhar e analisar: (i) a indicação de outros prestadores de serviços de análise prévia, auditoria e administração (“Servicer”) para substituição dos atuais; e (ii) a formalização das cessões de créditos imobiliários em Substituição aos atuais, quando for o caso. A contratação de tais prestadores de serviços pela CONTRATANTE deverá ser comunicada pela CONTRATADA às agências classificadoras de risco contratadas para cada emissão de CRI (Agência de “Rating”), conforme o caso.
 - (q) Executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização.

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized 'A', a 'G', an '8', and a 'B'.

(r) Observar e cumprir no que for aplicável às suas atividades, as condições estabelecidas nos Termos de Securitização de cada uma das séries de 1ª emissão da CONTRATANTE e a legislação em vigor;

2.3 A CONTRATADA responderá pelos prejuízos que causar pelo descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

III – DO SIGILO

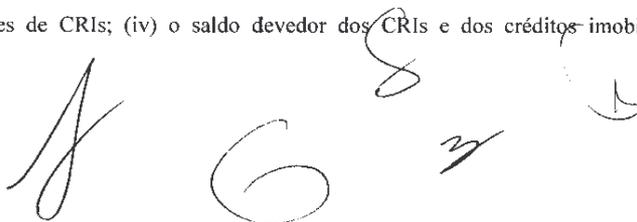
3.1. A CONTRATADA, ressalvadas as informações de caráter público ou as que se tornem públicas por meio de obrigações legais, manterá sob o mais absoluto sigilo, durante e após a vigência do presente contrato, pelo período de 02 (dois) anos, por si, seus Diretores, empregados contratados e prepostos, e por toda e qualquer pessoa que tiver acesso a seus escritórios e/ou demais dependências, toda e quaisquer informações recebidas da CONTRATANTE, verbalmente ou por escrito, inclusive aquelas reveladas em reuniões, demonstrações, correspondências ou qualquer outro material a que tiver acesso, obtidas em razão dos seus serviços.

3.2. O caráter sigiloso das informações não impede a disponibilização das informações pela CONTRATADA aos Investidores, que deverão ser informados acerca da necessidade de atendimento ao previsto nesta Cláusula III quando do recebimento da informação.

IV – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

4.1. A CONTRATANTE se obriga, diretamente ou através de empresas por ela contratada para este fim, a fornecer à CONTRATADA:

- (a) mensalmente, relatórios de gestão e posição financeira dos créditos imobiliários vinculados aos Termos de Securitização, que deverão incluir: (i) os índices de inadimplência dos adquirentes dos imóveis; (ii) os valores recebidos dos adquirentes dos imóveis no mês imediatamente anterior; (iii) os valores pagos aos titulares de CRIs; (iv) o saldo devedor dos CRIs e dos créditos imobiliários



vinculados aos CRIs. Os referidos relatórios de gestão serão preparados e fornecidos aos interessados pelas empresas de Servicer contratadas para a prestação dos serviços de análise e administração da carteira de créditos imobiliários adquirida pela CONTRATANTE.

- (b) Trimestralmente, cópia das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- (c) Cópia de toda documentação encaminhada à CVM, dos registros concedidos pela CVM, bem como das averbações e dos registros nas competentes Instituições Custodiantes e/ou nos Registros de Imóveis dos Termos de Securitização, das garantias constituídas em favor da CONTRATANTE e dos titulares dos CRIs, e da cessão dos créditos imobiliários à CONTRATANTE;
- (d) Informações pertinentes às instruções CVM nº 202/93 e nº 284/98, com a mesma periodicidade do envio dessas informações à CVM;
- (e) Qualquer informação que razoavelmente lhe venha a ser solicitada, ressalvadas as consideradas de caráter confidencial.

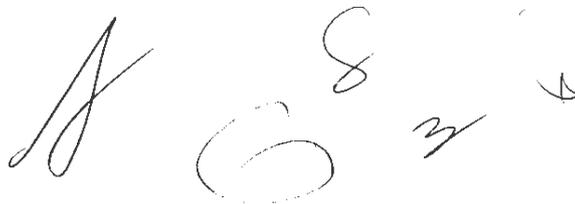
4.2. Cabe à CONTRATANTE administrar o Patrimônio Separado, manter registros contábeis independentes em relação ao Patrimônio Separado e elaborar e publicar as respectivas demonstrações financeiras.

4.3. A CONTRATANTE se responsabiliza pela exatidão das informações, declarações e eventuais garantias por ela prestadas à CVM e aos Investidores.

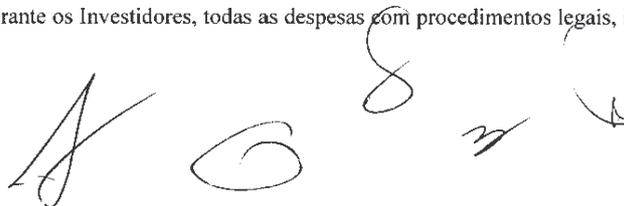
4.4. A totalidade do patrimônio da CONTRATANTE responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

V – DA REMUNERAÇÃO DA CONTRATADA

5.1. Serão devidas à CONTRATADA, a cada série/emissão, pela prestação dos serviços que lhe competem, nos termos da Lei e do presente instrumento, a título de remuneração:

The image shows four handwritten signatures in black ink, arranged horizontally. The signatures are stylized and appear to be initials or names of the contracting party.

- (a) parcela de implantação de serviços equivalente a uma parcela semestral antecipada, paga integralmente antes do início de implantação do serviço previsto neste Termo de Securitização;
- (b) parcelas semestrais de R\$ 4.710,28 (quatro mil, setecentos e dez reais e vinte e oito centavos) por Termo de Securitização celebrado, paga a primeira 2 (dois) dias após a assinatura do Termo de Securitização. Caso o volume de emissão de um determinado Termo de Securitização seja inferior a R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), as parcelas semestrais correspondentes ao Termo de Securitização serão reduzidas para R\$ 3.532,71 (três mil, quinhentos e trinta e dois reais e setenta e um centavos) e, caso o volume de emissão de um determinado Termo de Securitização seja inferior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), as parcelas semestrais correspondentes ao Termo de Securitização serão reduzidas para R\$ 2.355,14 (dois mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e quatorze centavos). A data base dos valores referente a remuneração acima é março de 2011;
- (c) as remunerações previstas nos itens anteriores serão devidas mesmo após o vencimento dos CRIs, caso a CONTRATADA ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela CONTRATANTE (ou pelo garantidor, se houver);
- (d) as parcelas referidas acima, bem como o valor previsto no item 5.1.2 abaixo, serão atualizadas pelo IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir de 01/12/2000 até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas "pro-rata" dia se necessário;
- (e) as remunerações não incluem as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço a serem cobertas pela CONTRATANTE, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou reembolso. Não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal à CONTRATANTE ou aos Investidores, sendo que tais despesas com especialistas deverão ser, antes de incorridas, previamente aprovadas pela CONTRATANTE;
- (f) no caso de inadimplemento da CONTRATANTE acerca das obrigações por ela assumidas perante os Investidores, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized signature on the left and several smaller initials or marks to the right.

as administrativas, em que a CONTRATADA venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRIs deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos, e posteriormente, conforme previsto em Lei, ressarcidas pela CONTRATANTE. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRIs incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pela CONTRATADA ou decorrentes de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da camunhão dos titulares dos CRIs. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRIs, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis da CONTRATADA na hipótese da CONTRATANTE permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo a CONTRATADA solicitar garantia dos titulares dos CRIs para cobertura do risco da sucumbência;

- (g) as remunerações serão acrescidas dos seguintes Impostos: ISS (Impostos sobre serviços de qualquer natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), Cofins, CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da CONTRATADA, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

5.1.1. As partes estabelecem que os valores devidos pela CONTRATANTE à CONTRATADA, nos termos do item 5.1. "a" acima, deverão ser pagos diretamente à ANUENTE (Oliveira Trust Servicer Ltda.), salvo disposição contrária nos Termos de Securitização, com recursos oriundos do fluxo de caixa da CONTRATANTE obtidos através da realização dos créditos imobiliários que lastreiam os CRIs, observada a prioridade de pagamentos das obrigações relativas ao Patrimônio Separado prevista no Termo de Securitização.

5.1.2. A CONTRATANTE está ciente que, não estão incluídas no preço dos serviços ora contratados, as despesas relativas à viagens e estadias necessárias ao exercício das atribuições da CONTRATADA, durante ou após a fase de implantação do serviço, observado ainda que a

The image shows four handwritten signatures or initials in black ink. From left to right: a large, stylized signature; a circular mark resembling the letter 'G'; a signature that appears to be 'S'; and a signature that appears to be 'D'.

CONTRATANTE deverá autorizar previamente e por escrito tais despesas, sendo que estas não poderão ultrapassar o limite de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por ano.

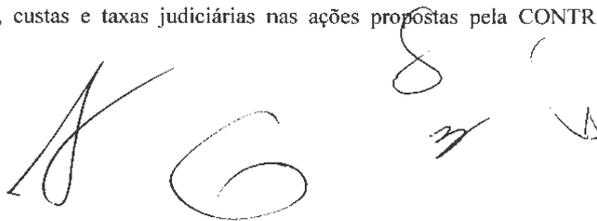
5.1.3. A CONTRATADA está ciente que todas as despesas extraordinárias referidas no item 5.1.2 supra, deverão ser realizadas dentro de critérios de responsabilidade estrita quanto à adequação de custos e à necessidade das atribuições da CONTRATADA.

5.1.4. Todos os pagamentos devidos por força deste contrato serão efetuados pela CONTRATANTE mediante pagamento de ficha de compensação emitida diretamente em seu nome ou através de depósito em conta corrente de titularidade da CONTRATADA ou da ANUENTE, conforme o caso, sendo que nesta última hipótese os recibos de depósitos serão comprovantes adequados, para todos os fins de direito.

5.2. A remuneração referida no item 5.1. não inclui:

- (a) despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes a sua transferência para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, na hipótese da CONTRATADA vir a assumir a sua gestão; despesas estas que serão suportadas pelos titulares dos CRIs;
- (b) despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela CONTRATANTE, observada a comunicação prévia por escrito a ser enviada à CONTRATANTE, bem como o disposto no item 5.1.2. supra.

5.3. Todas as despesas, por força deste contrato, com terceiros especialistas ou assessoria legal à CONTRATADA, bem como as despesas com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRIs, deverão ser previamente informadas à CONTRATANTE, que deverá aprová-las por escrito e, se for o caso, pagá-las através de recursos oriundos de seu próprio fluxo de caixa, obtidos através da realização dos créditos imobiliários que lastreiam os CRIs emitidos. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pela CONTRATADA ou



decorrentes de ações contra ela intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos titulares de CRIs. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRIs.

VI – DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS

6.1. A CONTRATADA deverá assinar os Termos de Securitização referentes às séries da 1ª emissão de CRIs emitidos pela CONTRATANTE, conforme definidos no considerando (ii) supra, em conjunto com a CONTRATANTE, aceitando sua nomeação para função de Agente Fiduciário, na forma da legislação em vigor.

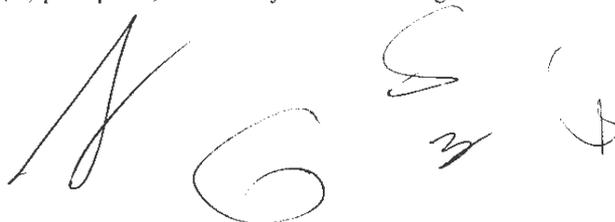
6.2. As disposições deste contrato, principalmente com relação às obrigações da CONTRATADA, estarão igualmente previstas nos Termos de Securitização.

VII – DA VIGÊNCIA

7.1. O presente Contrato vigorará a partir da data de sua assinatura até que sejam totalmente liquidados os CRIs de cada uma das séries da emissão a que estiverem vinculados, cuja gestão tenha sido atribuída à CONTRATADA pela CONTRATANTE, exceto nos casos previstos na cláusula VIII abaixo.

VIII – DA RESCISÃO, SUBSTITUIÇÃO E RENÚNCIA DA CONTRATADA

8.1. O presente contrato somente poderá ser rescindido: (i) pela CONTRATANTE, se houver o consentimento expreso da maioria dos titulares de CRIs reunidos em Assembleia Geral, maioria esta considerada como a participação de cada um dos titulares de CRIs em relação ao valor total dos CRIs emitidos e subscritos, ou pelo descumprimento das obrigações da CONTRATADA aqui pactuadas; (ii) pela CONTRATADA, através de renúncia de suas funções, na forma prevista em Lei; ou ainda (iii) pelas partes, caso não seja concedido o registro definitivo da emissão dos

The image shows four handwritten signatures in black ink, arranged horizontally. From left to right: a large, stylized signature; a signature that appears to be 'G'; a signature that appears to be 'S'; and a signature that appears to be 'F'.

CRIs, pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, nos prazos definidos na regulamentação CVM.

8.2. Caso ocorra a renúncia da CONTRATADA, a sua substituição ocorrerá nas hipóteses previstas nos respectivos Termos de Securitização e em lei, em especial em atos editados pela CVM, com base nas seguintes condições:

- (a) em nenhuma hipótese a função da CONTRATADA poderá ficar vaga por um período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada convocação de assembleia dos titulares de CRIs para a escolha do novo agente fiduciário;
- (b) a assembleia dos titulares de CRIs, referida na alínea anterior, poderá ser convocada pela CONTRATADA a ser substituída, pela CONTRATANTE ou por titulares de CRIs que representem no mínimo 10% (dez por cento) dos CRIs emitidos e subscritos, ou pela CVM,
- (c) se a convocação da assembleia não ocorrer até 30 (trinta) dias antes do termo final do prazo previsto nesta alínea “b” supra, caberá à CONTRATANTE convocá-la;
- (d) aos titulares dos CRIs só é facultado proceder à substituição da CONTRATADA e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRIs, em assembleia dos titulares de CRIs, especialmente convocada para esse fim;
- (e) a substituição da CONTRATADA fica sujeita à prévia comunicação à CVM.
- (f) a substituição permanente da CONTRATADA deverá ser objeto de aditamento ao Termo de Securitização, cabendo à CONTRATANTE providenciar as correspondentes averbações e registros.

8.3. A CONTRATADA inicia o exercício de suas funções a partir da assinatura dos respectivos Termos de Securitização, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição, se necessário for, ou liquidação total dos CRIs.

8.4. O Agente Fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à fixada neste contrato. O Agente Fiduciário substituído deverá comunicar



imediatamente o fato aos titulares dos CRIs, às expensas da CONTRATANTE, mediante publicação em jornal com circulação na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, observado o disposto no item 5.2. “b” retro.

8.5. A CONTRATADA deverá renunciar às suas funções, sob pena de ser destituída pela CONTRATANTE ou pela assembleia dos titulares de CRIs, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão de suas funções.

IX – DA INADIMPLÊNCIA

9.1. Caso a CONTRATANTE se torne inadimplente na obrigação de pagar a remuneração prevista na Cláusula V estará sujeita a multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado “pro rata die” se necessário.

X – NOTIFICAÇÕES

10.1. Todas as notificações ou comunicações enviadas por qualquer das partes signatárias à outra, bem como por qualquer das partes signatárias às Agências de Rating, poderão ser feitas por carta registrada (sendo exigido o aviso de recebimento – “AR” – ou seu equivalente), por e-mail confirmado por escrito, ou por fac-símile, ou por via extrajudicial ou judicial. Qualquer notificação ou comunicação entregue de qualquer forma que não seja por via cartorária ou judicial será considerada recebida 48 (quarenta e oito) horas após a sua expedição, no caso de e-mail ou fac-símile, e 10 (dez) dias depois de sua expedição, no caso de carta registrada.

10.2. As notificações ou comunicações acima mencionadas serão enviadas às partes signatárias nos endereços indicados no preâmbulo deste instrumento, ou em qualquer endereço que as signatárias vierem indicar por escrito.



XI – DECLARAÇÕES DAS PARTES

11.1. A CONTRATADA declara que foi regularmente constituída, é legalmente existente, está devidamente registrada ou inscrita perante o Registro do Comércio e demais autoridades competentes, estando, pois, em situação regular e inteiramente apta a exercer suas atividades e operar seus negócios, tendo também a legítima e regular propriedade, e livre administração, de seus bens e direitos.

11.2. A CONTRATADA tem todas as autorizações necessárias para funcionar e exercer suas atividades, inclusive no que diz respeito à autorização do Banco Central do Brasil (BACEN) para prestação de serviços de Agente Fiduciário, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97. A CONTRATADA preenche e cumpre todos os requisitos, padrões, alvarás e demais regulamentos aplicáveis às matérias acima referidas.

11.3. A CONTRATANTE, por sua vez, declara que é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, instituição não financeira constituída sob a forma de sociedade por ações, cujo objeto é a aquisição e securitização de créditos imobiliários, bem como a emissão e a colocação, no mercado financeiro, de Certificado de Recebíveis Imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com a sua atividade, é legalmente existente, está devidamente registrada ou inscrita perante o Registro do Comércio e demais autoridades competentes, estando, pois, em situação regular e inteiramente apta a exercer suas atividades e operar seus negócios, tendo também a legítima e regular propriedade, e livre administração, de seus bens e direitos.

11.4. A CONTRATADA e a CONTRATANTE declaram e garantem solenemente que a assinatura, formalização e cumprimento deste contrato foram devidamente autorizados por todos os atos societários necessários a esse fim e, assim assinado e formalizado, que o presente contrato constitui obrigação válida e vinculativa, exeqüível de acordo com os seus termos.

The image shows four handwritten signatures in black ink. The first signature on the left is a large, stylized 'A' followed by a 'G'. The second signature is a smaller, more compact 'S'. The third signature is a simple 'M'. The fourth signature is a small, stylized mark that could be interpreted as 'V' or a similar character.

XII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Todas séries de CRIs subsequentes, referente à 1ª emissão, a serem emitidas pela CONTRATANTE, serão regidas por este mesmo contrato não sendo necessária a celebração de quaisquer aditamentos ou suplementos a este contrato.

12.2. A ANUENTE assina o presente instrumento na qualidade de interveniente anuente e declara-se ciente dos termos do presente para todos os fins e efeitos de direito.

12.3. A eventual aceitação por uma parte da inexecução, pela outra, de qualquer das cláusulas e condições aqui estipuladas, constituirá mera liberalidade, não podendo ser invocada como novação e não implicando, portanto, em renúncia do direito de exigir o cumprimento integral de cada uma das obrigações deste instrumento.

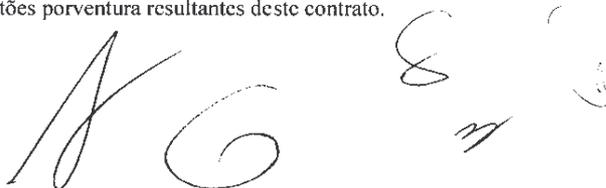
12.4. Declara a CONTRATADA dispor de equipe especializada para execução dos serviços acima discriminados, ficando sob sua exclusiva responsabilidade todos os encargos trabalhistas e previdenciários decorrentes do emprego de pessoal na execução dos mesmos. Fica estabelecido que nenhum vínculo empregatício se estabelecerá entre a CONTRATANTE e os empregados da CONTRATADA, a qual responderá por eventuais reclamações trabalhistas por estes propostas.

12.5. Entre a CONTRATADA e a CONTRATANTE há vínculos meramente comerciais, não havendo solidariedade legal entre as empresas.

12.6. A nulidade de qualquer cláusula deste contrato, declarada em qualquer foro, não afetar a validade das demais cláusulas.

XIII – DO FORO

13.1. O Foro do presente instrumento será o da Comarca Central da Capital do Estado de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes deste contrato.



E por estarem justos e contratados, assinam a presente em 04 (quatro) vias de igual teor e forma e para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas, que também assinam.

São Paulo, 21 de março de 2011.

Fernando P. Cruz
Diretor

George D.N.Verras
Diretor

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
CONTRATANTE

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

HENRIQUE BRETAS DE NORONHA JUNIOR
PROCURADOR

Reinaldo Leal Pinto
Diretor

OLIVEIRA TRUST SERVICES S.A.

HENRIQUE BRETAS DE NORONHA JUNIOR
PROCURADOR

GUSTAVO DEZOUZART TEIXEIRA PINTO
PROCURADOR

Testemunhas:

Nome:

RG:

CPF/MF:

Giovanna Zoppi Scallet
RG: 43451011
CPF: 326.613.258-08

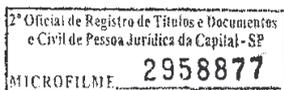
Nome:

RG:

CPF/MF:

Paulo Mitsuru Yamada
RG: 32.041.243
CPF: 294.732.158-86

Anexo V ao Prospecto - Contrato de Prestação de Serviços da Empresa de Administração



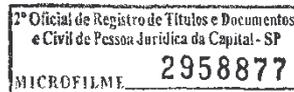
CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE BACK UP PARA ADMINISTRAÇÃO DE FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS

Datado de 01 de dezembro de 2.003

Entre

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
("CONTRATANTE")


FPS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
("CONTRATADA")



ÍNDICE

PARTES

- Cláusula 1.1 Brazilian Securities Companhia de Securitização
- Cláusula 1.2 FPS Negócios Imobiliários Ltda.

DEFINIÇÕES

- Cláusula 2. Definições

OBJETO

- Cláusula 3. Objeto
- Cláusula 3.1. Situações de Contingência

MODO DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

- Cláusula 4. Transferência de informações
- Cláusula 4.1. Início da execução dos Serviços
- Cláusula 4.2. Informações suplementares
- Cláusula 4.3. Atividade plena

ASSUNÇÃO DAS ATIVIDADES DE SERVICER PRINCIPAL

- Cláusula 5. Configuração de situação de contingência
- Cláusula 5.1 Prazo para operação
- Cláusula 5.2 Ciência do Contrato firmado com Servicer Principal
- Cláusula 5.3 Notificação aos clientes

PODERES DA CONTRATADA

- Cláusula 6. Poderes da Contratada

SUBCONTRATAÇÃO

- Cláusula 7. Subcontratação

LOCAL DE PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

- Cláusula 8. Local de prestação dos Serviços

PESSOAL

- Cláusula 9. Responsabilidade pela contratação
- Cláusula 9.1. Responsabilidade da Contratada por eventuais reclamações e ações

REMUNERAÇÃO

- Cláusula 10. Remuneração
- Cláusula 10.1. Remuneração como Servicer Principal
- Cláusula 10.2. Forma de pagamento
- Cláusula 10.3. Reajuste do preço dos serviços
- Cláusula 10.4. Penalidades

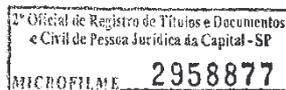
OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- Cláusula 11. Obrigações da Contratada

JF.

[Handwritten signatures]

OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE
Cláusula 12. Obrigações da Contratante



DECLARAÇÕES DAS PARTES
Cláusula 13. Declarações da Contratante
Cláusula 13.1. Declarações da Contratada
Cláusula 13.2. Declaração conjunta

PRAZO DE VIGÊNCIA
Cláusula 14. Prazo de vigência do Contrato
Cláusula 14.1. Aviso prévio

CESSÃO E TRANSFERÊNCIA
Cláusula 15. Vedação de cessão

RESOLUÇÃO DO CONTRATO
Cláusula 16. Hipóteses de Resolução

EXTINÇÃO DO CONTRATO
Cláusula 17. Extinção do contrato pela Contratante

GUARDA E CUSTÓDIA DE DOCUMENTOS
Cláusula 18. Guarda e custódia de documentos

DEVOLUÇÃO DE DOCUMENTOS
Cláusula 19. Devolução de documentos
Cláusula 19.1. Descumprimento da obrigação

INDENIZAÇÃO POR DISPENSA IMOTIVADA
Cláusula 20. Indenização por dispensa imotivada

INDENIZAÇÃO
Cláusula 21. Indenização pelas partes

CONFIDENCIALIDADE
Cláusula 22. Obrigação de confidencialidade
Cláusula 22.1. Subsistência da obrigação em caso de extinção do contrato
Cláusula 22.2. Multa por descumprimento

NOTIFICAÇÕES E COMUNICAÇÕES
Cláusula 23. Notificações e Comunicações às partes

ALTERAÇÕES CONTRATUAIS
Cláusula 24. Alterações Contratuais

INTEIRO TEOR
Cláusula 25. Inteiro Teor
Cláusula 25.1. Validade

RENÚNCIA OU NOVAÇÃO
Cláusula 26. Renúncia ou Novação



SUBROGAÇÃO
Cláusula 27. Sub-rogação do contrato pelo agente fiduciário

RESOLUÇÃO DA CONTROVÉRSIAS - ARBITRAGEM
Cláusula 28. Resolução de Controvérsias por arbitragem
Cláusula 28.1. Regras para arbitragem
Cláusula 28.2. Honorários dos árbitros
Cláusula 28.3. Decisão arbitral

FORO
Cláusula 29. Eleição de foro para execução da sentença arbitral

Several handwritten signatures and initials in black ink. There are three distinct signatures in the upper right area and one larger signature below them.



CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE BACK UP PARA ADMINISTRAÇÃO DE FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS

Partes:

1.1 BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, inscrita no CNPJ sob nº 03.767.538/0001-14, sediada na Avenida Paulista nº 1.728 12º andar, CEP: 01310-200, nesta Capital, neste ato representada na forma dos seus Estatutos Sociais, por seus Diretores Fábio Lopes Gonçalves, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 4.536.667-6 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 549.722.808-91 e Fernando Pinilha Cruz, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 6.897.361 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 013.106.988-80, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório no endereço supra, doravante denominada simplesmente CONTRATANTE, e;

1.2 FPS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.176.494/0001-10, sediada nesta Capital na Av. Paulista nº 1009 – 22º and, neste ato representada por seu diretor, Sr. Alexandre César Pádua, brasileiro, casado, advogado, residente e domiciliado na Rua João Pessoa, 372 – ap 22, CEP: 09715-000, em São Bernardo do Campo, portador da cédula de identidade RG nº 13.287.528 SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 060.876.608-95, e Luis Paulo Serpa, brasileiro, casado, advogado, residente e domiciliado na Rua Eleonora Cintra nº 1042 – ap 44, CEP: 03337-000, portador da Cédula de Identidade nº 17.024.758 SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 111.234.118-83 doravante denominada simplesmente CONTRATADA;

CONSIDERANDO ser a Contratante instituição integrante do Sistema de Financiamento Imobiliário, conforme estabelece a Lei nº 9514, de 30 de novembro de 1997, cujo objeto social abrange a aquisição e securitização de direitos creditórios relacionados à operações imobiliárias;

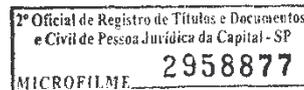
CONSIDERANDO deter a Contratante direitos creditórios decorrentes de Contratos de Financiamento Imobiliário, que servem de lastro para a emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (“CCIs”) e Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) para negociação nos mercados financeiro e de capitais brasileiro;

CONSIDERANDO que é nomeado Agente Fiduciário para cada emissão de CRIs pela CONTRATANTE, com a instituição do regime fiduciário sobre os Créditos, conforme previsto na Lei 9514/97;

CONSIDERANDO ser a Contratada empresa com reconhecida competência na prestação de serviços especializados de gestão, administração e cobrança de financiamentos e recebíveis para os mercados financeiro e imobiliário;

CONSIDERANDO que a Contratante já contratou uma empresa encarregada da administração de sua carteira de recebíveis, mas tem a intenção de assegurar a regularidade e continuidade da prestação de tais serviços caso se verifique alguma situação de contingência;

4



RESOLVEM celebrar o presente Contrato de Prestação de Serviços de Back Up para Administração de Financiamentos Imobiliários, que se regerá de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

Cláusula 2. Definições.

Os termos a seguir definidos devem possuir o significado aos mesmos atribuídos nesta cláusula:

Agência de Rating: Moody's Investor Service.

Agente Fiduciário: instituição financeira ou companhia autorizada pelo Banco Central do Brasil a representar a comunhão dos titulares dos CRIs ou de outros títulos emitidos pela CONTRATANTE.

Back Up de Dados – atividade de recuperação de dados

Clientes: Pessoa física ou jurídica, devedora dos Financiamentos Imobiliários abrangidos pelo presente Contrato e que seja a responsável pelo pagamento das obrigações principal e acessória consignadas nos respectivos Contratos de Financiamento Imobiliário, especialmente o pagamento mensal de principal e juros, prêmios de seguro e demais encargos regulares, além dos encargos por atraso, quando for o caso.

Contrato: O presente Contrato de Prestação de Serviços de “Back Up” para Administração de Carteira de Créditos Imobiliários, seus respectivos anexos e quaisquer alterações subsequentes ao mesmo.

Contratos de Financiamento Imobiliário: Compreendem os contratos firmados pelos Clientes e empresas de incorporação imobiliária e/ou construção civil, bancos ou outras instituições, através dos quais os imóveis são vendidos ou prometidos à venda aos Clientes, e o saldo do preço de aquisição de tais imóveis é garantido por alienação fiduciária ou hipoteca dos respectivos imóveis.

Data de Transferência: a Data de Transferência inicial das informações relativas aos Financiamentos Imobiliários discriminados na Lista de Créditos constante do Anexo I a este Contrato é a data em que os primeiros créditos foram transferidos. As Datas de Transferência subsequentes deverão ser as datas nas quais a CONTRATANTE transfira à CONTRATADA os dados pertinentes aos Financiamentos Imobiliários adicionais, ou em substituição aos Financiamentos Imobiliários originais, de acordo com as condições estabelecidas na operação específica de securitização desses créditos.

Dia Útil: qualquer dia exceto (i) Sábados e Domingos e (ii) dia no qual o não funcionamento de instituições financeiras sediadas na Cidade de São Paulo está autorizado ou exigido.

Dossiê Individual do Crédito: Pasta contendo os documentos particulares de cada Contrato de Financiamento Imobiliário, incluindo (i) cópia do Contrato de Financiamento Imobiliário; (ii) cópia dos instrumentos de alteração do Contrato de Financiamento Imobiliário, caso existentes; (iii) relação dos pagamentos recebidos desde a celebração do Contrato de Financiamento Imobiliário; (iv) cópia da escritura da hipoteca do imóvel residencial ou comercial objeto do Contrato de Financiamento Imobiliário, caso aplicável; (v) cópia da escritura/instrumento da alienação fiduciária do imóvel residencial ou comercial objeto do Contrato de Financiamento Imobiliário, caso aplicável; (vi) cópia das certidões de matrícula dos imóveis, constando os registros da hipoteca

 5

ou alienação fiduciária dos imóveis em favor da Contratante; (vii) cópia das certidões de filiação vintenária, relativas ao imóvel residencial ou comercial objeto do Contrato de Financiamento Imobiliário, caso aplicável, e ficha resumo das condições contratuais, (VI) Laudo de avaliação do imóvel e (VII) Documento de inclusão do Financiamento Imobiliário na apólice de seguros de MIP e DFI.

Financiamentos Imobiliários ou Créditos ou Recebíveis: direitos creditórios imobiliários detidos pela Contratante decorrentes de Contratos de Financiamento Imobiliário, referentes a imóveis residenciais ou comerciais.

Saldo Devedor: Corresponde ao valor principal do Financiamento Imobiliário, apurado em uma determinada data, devendo refletir a aplicação da remuneração e atualização monetária até aquela data, assim como as amortizações ocorridas.

Servicer Principal – Serviços Financeiros Imobiliários Ltda. – SFI, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.609.299/0001-01, com sede no Município de Barueri, Estado de São Paulo, empresa contratada pela Contratante para a administração de sua carteira de financiamentos imobiliários.

Serviços: Serviços de “back up” para administração de Financiamentos Imobiliários de titularidade da Contratante.

Termo de Conhecimento: termo consubstanciado na forma do Anexo II ao presente Contrato a ser assinado pelas partes em cada Data de Transferência evidenciando a transferência pela CONTRATANTE à CONTRATADA das informações relacionadas aos Financiamentos Imobiliários adicionais e a respectiva aceitação da referida transferência pela CONTRATADA.

Cláusula 3. Objeto.

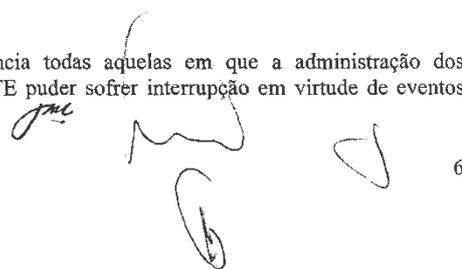
O presente contrato tem por objeto o desenvolvimento, pela CONTRATADA, das atividades necessárias à pronta recuperação e manutenção dos dados pertinentes à administração dos financiamentos imobiliários da CONTRATANTE, propiciando à CONTRATADA condições para, a exclusivo critério da CONTRATANTE com prévia comunicação por escrito a Agência de Rating, assumir as atividades de gestão, administração, e cobrança de Financiamentos e Recebíveis, dando continuidade aos serviços prestados pela Servicer Principal, sem interrupção de prazo ou perda de qualidade, caso seja verificada situação de contingência (Serviços)

A recuperação dos dados dos Créditos da CONTRATANTE e alimentação do sistema de Back Up se dará por meio da recepção da base de dados do Servicer Principal.

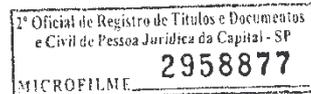
Mensalmente, ao receber os dados do Servicer Principal, a CONTRATADA deverá confrontá-los com as informações contidas em sua própria base de dados, informando eventuais diferenças à CONTRATANTE ou qualquer fato que não esteja contemplado nos contratos de securitização à Agência de Rating.

Cláusula 3.1. Situações de Contingência

Caracterizam-se como situações de contingência todas aquelas em que a administração dos Recebíveis de titularidade da CONTRATANTE puder sofrer interrupção em virtude de eventos



Handwritten signatures and initials, including a large signature and several smaller initials, located below the text of the contingency clause.



que venham a afetar o contrato de prestação de serviços firmado entre esta e o Servicer Principal, tais como rescisão espontânea do contrato ou por descumprimento de cláusulas contratuais, início de processo de falência ou concordata, impedimento de prestação dos serviços por autoridade judicial ou administrativa, e afins.

Cláusula 4.1 Início da Execução dos Serviços.

A CONTRATANTE compromete-se a transferir mensalmente à CONTRATADA as informações necessárias para permitir-lhe a execução dos serviços, incluindo a base de dados do Servicer Principal.

O início da execução dos Serviços pela CONTRATADA dar-se-á imediatamente após o recebimento das informações mencionadas.

4.2. Caso a CONTRATADA entenda não estar de posse de todas as informações necessárias para permitir-lhe o início da execução dos Serviços, deverá notificar tal fato imediatamente, por escrito, à CONTRATANTE, especificando na notificação os documentos/informações faltantes. A CONTRATANTE deverá providenciar o envio de tais documentos em 5 (cinco) dias úteis após o recebimento da notificação encaminhada pela CONTRATADA.

4.3. Obriga-se a CONTRATADA, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados a partir desta data, a estar plenamente em operação, com a implantação efetiva do sistema de Back Up de Dados das informações da carteira dos financiamentos imobiliários da Contratante, e em condições de assumir, a exclusivo critério da CONTRATANTE e com a prévia comunicação por escrito a Agência de Rating, a atividade de gestão, administração e cobrança de Financiamentos e Recebíveis em caso de contingência.

4.4. A comprovação da capacidade tratada na cláusula anterior poderá ser aferida por terceira pessoa, credenciada e indicada pela CONTRATANTE.

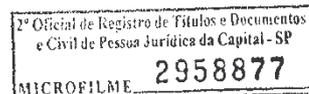
4.5. Na hipótese de, ao final do prazo de 60 (sessenta) dias ser constatada ineficiência do sistema da CONTRATANTE, para os fins mencionados na cláusula 4.3., o presente contrato estará rescindido de pleno direito, cabendo à CONTRATADA devolver à CONTRATANTE, devidamente corrigido, o valor pago a título de taxa de implantação de sistema de administração.

Cláusula 5. Assunção das Atividades de Servicer Principal

Configurando-se uma situação de contingência a CONTRATADA será notificada sobre o fato, devendo iniciar imediatamente os procedimentos para administrar os Financiamentos Imobiliários de titularidade da CONTRATANTE, cabendo-lhe avisar à CONTRATANTE a existência de algum empecilho para isso, no prazo de até 3 dias a contar do recebimento da informação.

5.1. A partir da notificação recebida pela CONTRATADA, em no máximo 30 (trinta) dias, os serviços de administração de Financiamentos Imobiliários deverão estar plenamente em operação, nas mesmas condições contratadas originalmente entre SFI e Brazilian Securities, conforme o **Anexos III e IV**, para o que será estabelecido cronograma para a transferência de informações, documentos e dados entre o Servicer Principal e a CONTRATADA.

7



5.2. Declara a CONTRATADA ter integral ciência dos termos do contrato firmado entre a CONTRATANTE e o Servicer Principal, anexos ao presente instrumento (**Anexo III e Anexo IV**) conhecendo a abrangência de suas atividades.

Cláusula 5.3. Notificação aos Clientes

Antes de expirado o prazo de 30 (trinta) dias mencionado na cláusula anterior, a CONTRATADA deverá enviar notificação aos Clientes, comunicando-lhes a substituição da administradora dos créditos imobiliários, além das informações necessárias sobre local, forma e horário de atendimento.

Cláusula 6. Poderes da CONTRATADA.

A CONTRATANTE outorga à CONTRATADA todos os poderes necessários para a execução das obrigações por esta assumidas neste Contrato, comprometendo-se, quando necessário, a outorgar à CONTRATADA procurações com poderes especiais, e entregar à mesma outros documentos e instrumentos que evidenciem estar a CONTRATADA autorizada à prática de todos os atos e assinatura de todos os documentos necessários à consecução dos Serviços objeto deste instrumento.

Cláusula 7. Subcontratação

Os Serviços serão executados diretamente pela CONTRATADA, sendo-lhe, entretanto, permitido subcontratar terceiros independentemente de autorização da CONTRATANTE. Na eventualidade de a CONTRATADA efetuar referida subcontratação, tal fato não liberará a CONTRATADA de sua responsabilidade pela prestação dos Serviços previstos neste instrumento, nem tampouco implicará a existência de relação contratual entre a CONTRATANTE e o subcontratado, permanecendo a CONTRATADA responsável pelo integral cumprimento das obrigações previstas neste Contrato. Eventual subcontratação dos serviços, sem prejuízo do estipulado nesta cláusula, deverá ser previamente informada por escrito à CONTRATANTE e à Agência de Rating.

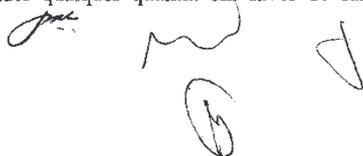
Cláusula 8. Local de Prestação dos Serviços.

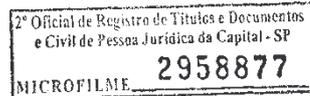
Os Serviços serão prestados nas instalações da CONTRATADA, ou em outros locais que forem estabelecidos por mútuo acordo entre as partes.

Cláusula 9. Pessoal.

Será de responsabilidade exclusiva da CONTRATADA a contratação e administração de todo o pessoal necessário a assegurar a correta execução dos Serviços.

9.1. A CONTRATADA deverá responder pelas obrigações trabalhistas, previdenciárias, tributárias e cíveis, relativamente ao pessoal que mobilizar para a realização dos Serviços contratados, eximindo a CONTRATANTE de toda responsabilidade acessória, subsidiária ou solidária. De igual modo, a CONTRATADA é a única responsável pelos serviços autônomos de terceiros a quem atribua serviços relacionados ao objeto do presente. Caso a CONTRATANTE seja obrigada a indenizar ou de qualquer forma venha despendar qualquer quantia em favor de funcionários,

 8



procuradores, prepostos ou terceiros contratados pela CONTRATADA, deverá esta, imediatamente após o recebimento de comunicação pela CONTRATANTE, reembolsá-la do correspondente valor, incluindo juros, correções e honorários eventualmente incidentes sobre o valor principal.

Cláusula 10. Remuneração

Para a execução dos Serviços, a remuneração mensal da CONTRATADA corresponderá a R\$ 4,00 (quatro reais) para cada contrato de financiamento, considerando-se um valor mínimo equivalente a 1000 (um mil) contratos.

10.1. Na hipótese de assumir as atividades do Servicer Principal, sem prejuízo da futura formalização do respectivo contrato, fica desde logo ajustado que a remuneração da CONTRATADA passará a observar a Tabela de Tarifas constante do Anexo I, a partir da efetiva assunção da atividade, comprovada pela assinatura, por ambas as partes, de “Termo de Transferência de Obrigações”.

Cláusula 10.2 Forma de Pagamento.

A CONTRATADA apresentará à CONTRATANTE, mensalmente, fatura contendo discriminação dos Serviços prestados, bem como das Despesas Reembolsáveis incorridas, no mês imediatamente anterior, a qual deverá ser paga pela CONTRATANTE no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis após o respectivo recebimento.

Cláusula 10.3 Reajuste do Preço dos Serviços

O preço dos Serviços objeto deste contrato será reajustado anualmente, de acordo com a variação percentual do Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, ocorrida no ano civil anterior.

Cláusula 10.4 Penalidades.

Caso a CONTRATANTE atrase o pagamento de qualquer fatura que lhe for apresentada pela CONTRATADA, ficará sujeita a multa correspondente a 0,06 % (seis centésimos por cento) do valor devido, por dia de atraso, devida a partir do inadimplemento até o dia do efetivo pagamento, sem prejuízo da cobrança de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado – IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

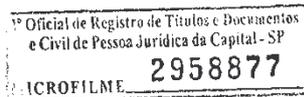
Cláusula 11. Obrigações da CONTRATADA

Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, obriga-se a CONTRATADA a:

(i) Fornecer, além da mão de obra, todos os equipamentos e material de consumo necessários à execução dos Serviços contratados, valendo-se exclusivamente de pessoal qualificado para a sua realização;

- (ii) Admitir o acompanhamento dos Serviços pela CONTRATANTE, pela Agência de Rating e pelo Agente Fiduciário, na forma e horários mutuamente acordados, não omitindo dados e informações quando solicitados pelos representantes credenciados;
- (iii) Responder pela correta e tempestiva execução dos Serviços, obrigando-se a corrigir os Serviços executados com erro ou imperfeição, no prazo que lhe for assinalado pela CONTRATANTE;
- (iv) Obter quaisquer licenças, registros, averbações ou autorizações porventura necessárias ou exigidas pelas autoridades competentes para a execução dos Serviços;
- (v) Abster-se de praticar qualquer ato que possa prejudicar a relação da CONTRATANTE com seus Clientes ou com o Servicer Principal; isentar e indenizar a CONTRATANTE, seus sócios, diretores e empregados contra quaisquer responsabilidades, perdas, danos ou prejuízos causados à CONTRATANTE e/ou seus Clientes, em virtude de problemas ocorridos nos computadores ou sistemas informatizados da CONTRATADA;
- (vi) Observar as normas e regulamentos federais, estaduais e municipais aplicáveis à execução dos Serviços;
- (vii) Pagar o Imposto de Renda e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza incidentes sobre sua remuneração, bem como outros tributos eventualmente incidentes sobre esta;
- (viii) Responder por quaisquer custos, despesas, honorários, condenações e multas que venham a ser suportados, cobrados ou demandados da CONTRATANTE em consequência de qualquer prejuízo ou dano, material ou moral, sofrido pelos Clientes em virtude de quaisquer atos ou omissões de responsabilidade da CONTRATADA na execução dos Serviços objeto deste Contrato.
- (ix) Executar os Serviços em estrita observância ao disposto neste Contrato, praticando todo e qualquer ato que seja necessário ao adimplemento de suas obrigações e ao perfeito funcionamento das atividades almejadas pela CONTRATANTE com base neste instrumento;
- (x) Atender a toda e qualquer solicitação de informação do Agente Fiduciário, da Agência de Rating e da Empresa de Auditoria contratada pela CONTRATANTE, conforme definidos nos Termos de Securitização, que tenham como lastro Financiamentos Imobiliários de propriedade da CONTRATANTE, sem qualquer custo para estes ou para a CONTRATANTE;
- (xi) Permitir à Empresa de Auditoria, sempre que solicitado e sem qualquer custo adicional para a CONTRATANTE, livre acesso aos sistemas e registros de dados relativos aos créditos a receber e contas a pagar da CONTRATANTE;
- (xii) Acatar prontamente toda e qualquer instrução da CONTRATANTE, que tenha sido estritamente formalizada por pessoas autorizadas, e não atender qualquer instrução de terceiros sem a prévia anuência da CONTRATANTE;
- (xiii) Observar todos os procedimentos e requerimentos, bem como cumprir todas as obrigações da CONTRATANTE estipuladas nos Termos de Securitização e nos Regulamentos das respectivas

 10



emissões de CRIs pela CONTRATANTE, das quais tiver ciência por meio do Termo de Conhecimento (Anexo II)

(xiv) Elaborar e enviar, por meio eletrônico, relatório à CONTRATANTE, ao Agente Fiduciário e à Agência de Rating, que deverá conter as informações referentes à composição da carteira de Financiamentos Imobiliários;

(xv) Comunicar, imediatamente por escrito, à CONTRATANTE, ao Agente Fiduciário e à Agência de Rating, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela CONTRATANTE, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias decorrentes dos Contratos de Financiamento Imobiliário e deste Contrato, ou que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses do conjunto de titulares dos CRIs emitidos pela CONTRATANTE;

(xvi) Fornecer à CONTRATANTE, sempre que solicitado, as informações e documentos referentes aos Financiamentos Imobiliários que estiverem em seu poder;

(xvii) Prosseguir a prestação dos Serviços contratados nos termos deste instrumento, diretamente ao Agente Fiduciário, no caso deste vir a assumir a custódia e administração dos Financiamentos Imobiliários.

(xviii) Observar e cumprir todos os critérios e condições estabelecidos nos Regulamentos das emissões de CRIs pela CONTRATANTE, conforme os Termos de Conhecimento firmados na forma do Anexo II.

Cláusula 12. Obrigações da CONTRATANTE

Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, obriga-se a CONTRATANTE a:

- (i) disponibilizar à CONTRATADA todos os documentos e informações por esta requisitados para permitir-lhe promover a execução dos Serviços;
- (ii) promover o pagamento da remuneração da CONTRATADA nos prazos e valores acordados;
- (iii) cientificar à CONTRATADA sobre quaisquer medidas que resolva adotar diretamente junto aos seus Clientes.

Cláusula 13. Declarações da CONTRATANTE

A CONTRATANTE, devidamente autorizada na forma de seus atos constitutivos, declara e garante que:

- (i) É uma companhia aberta validamente constituída e em regular funcionamento de acordo com legislação das sociedades por ações em vigor, em especial as normas da CVM aplicáveis às companhias de capital aberto e de securitização de créditos imobiliários;



(ii) A celebração deste Contrato e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes estão devidamente autorizados por seus órgãos deliberativos, autorizações essas que foram obtidas nos termos dos seus atos constitutivos e têm plena eficácia;

(iii) Os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários para tanto; e

(iv) Todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessários ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados.

Cláusula 13.1. Declarações da CONTRATADA

A CONTRATADA, devidamente autorizada na forma de seus atos constitutivos, declara e garante que:

(i) É uma sociedade por quotas de responsabilidade limitada, validamente constituída e em regular funcionamento de acordo com legislação em vigor;

(ii) A celebração deste Contrato e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes estão devidamente autorizados por seus órgãos deliberativos e têm plena eficácia;

(iii) Os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários para assumir, em seu nome, as obrigações nele estabelecidas, bem como para outorgar mandatos a terceiros nos termos aqui definidos e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) Todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessários ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial;

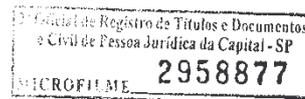
(v) Está apta a desempenhar os Serviços previstos neste instrumento a partir desta data, nos termos da legislação em vigor, bem como dispõe de todos os equipamentos e sistemas necessários para tanto;

Cláusula 13.2. Declaração Conjunta

(i) A CONTRATADA e a CONTRATANTE se obrigam a adotar todas as providências para, durante todo o período de vigência deste Contrato, manter as declarações válidas e eficazes.

(ii) A CONTRATADA e a CONTRATANTE se obrigam a comunicar mutuamente, tão logo seja do seu conhecimento, a ocorrência, ou a possibilidade de ocorrência, de qualquer ato ou fato que possa vir a tornar inválida ou ineficaz qualquer uma das suas declarações feitas e/ou reafirmadas, assim como a adotar, em tempo hábil, as medidas cabíveis para evitar ou sanar a invalidade ou ineficácia da declaração.

Cláusula 14. Prazo de vigência do Contrato



O prazo de duração do presente Contrato é de 2 (dois) anos, contados a partir da data de sua assinatura, prorrogável automaticamente se não houver qualquer manifestação em contrário por qualquer das partes, efetuada com antecedência de 30 (trinta) dias

Cláusula 14.1 Aviso Prévio

Qualquer das partes poderá denunciar o presente contrato, a partir do seu primeiro vencimento, devendo, para isso, comunicar a sua decisão à outra parte com a antecedência prevista nesta cláusula.

Se a CONTRATANTE em qualquer hipótese pretender a rescisão do Contrato, deverá notificar a CONTRATADA com 30 (trinta) dias de antecedência.

Se a rescisão for pretendida pela CONTRATADA, deverá notificar por escrito a CONTRATANTE e Agência de Rating com 90 (noventa) dias de antecedência.

Se a CONTRATADA tiver assumido as funções de Servicer Principal, a denúncia do Contrato pela mesma deverá ser efetuada por escrito a CONTRATANTE e Agência de Rating com 180 (cento e oitenta) dias de antecedência.

A denúncia do contrato, pela CONTRATANTE, deverá ter a prévia comunicação por escrito a Agência de Rating

Na hipótese prevista nesta cláusula, obriga-se a CONTRATADA a fornecer à nova contratada, bem como aos prepostos desta, todos os documentos, relatórios, informações, e, enfim, todos e quaisquer elementos para que a nova contratada esteja em condições de assumir os serviços previstos neste instrumento, sem interrupções e irregularidades.

Cláusula 15. Vedação da Cessão

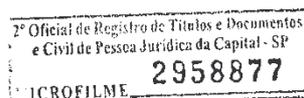
É vedada a cessão total ou parcial deste Contrato, ou dos direitos e obrigações dele decorrentes, sem prévio consentimento das outras partes.

Cláusula 16. Resolução do Contrato

(i) O presente Contrato poderá ser resolvido por qualquer das partes, através de notificação dirigida à outra parte, caso ocorra a infração a qualquer dos termos e condições do presente Contrato.

(ii) A notificação deverá estipular o prazo de 10 (dez) Dias Úteis para a parte infratora remediar a respectiva infração e, somente após transcorrido referido prazo sem que a infração tenha sido remediada poderá o presente Contrato ser considerado extinto.

(iii) Caso ocorra a extinção do presente Contrato nos termos da presente cláusula, ficará a parte infratora sujeita ao pagamento de multa no valor correspondente a 10 (dez) vezes o valor da última



remuneração mensal da CONTRATADA, sem prejuízo das eventuais perdas e danos aplicáveis à espécie.

Cláusula 17. Extinção do Contrato pela CONTRATANTE

A CONTRATANTE dará por findo o presente Contrato através de notificação dirigida à CONTRATADA, nas seguintes hipóteses:

- (i) seja requerida, ou a CONTRATADA inicie processo de falência ou concordata; ou
- (ii) a CONTRATADA seja dissolvida ou liquidada;
- (iii) a CONTRATADA seja impedida, por ato de autoridade administrativa ou judicial, de executar qualquer parte dos Serviços.
- (iv) Ocorrendo qualquer dos motivos especificados no parágrafo precedente, a CONTRATANTE poderá notificar a CONTRATADA da extinção do presente Contrato no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, sem prejuízo de qualquer outro direito assegurado à CONTRATANTE pela lei ou pelo Contrato, ressalvado, entretanto, o direito da CONTRATADA ao recebimento da remuneração devida até a data de rescisão, nos termos do presente Contrato.

Cláusula 18. Guarda e Custódia

Será de responsabilidade da CONTRATADA a guarda e custódia física, durante o prazo mínimo exigido pela legislação fiscal dos comprovantes de pagamento pelos Clientes que eventualmente lhe tenham sido entregues em caso de assunção das atividades de Servicer Principal; assim como os respectivos Dossiês Individuais de Crédito e todos os demais documentos relacionados aos Financiamentos Imobiliários que estiverem em seu poder.

Cláusula 19. Devolução de Documentos

Na hipótese de extinção do presente Contrato, por qualquer motivo, obriga-se a CONTRATADA a colocar imediatamente à disposição da CONTRATANTE todos os documentos, bens ou direitos de propriedade desta relacionados ao presente Contrato, que estejam na sua posse ou sob seu controle, efetuando a transferência de todos os arquivos, dados e documentos referentes aos Financiamentos Imobiliários, no prazo de 30 (trinta) dias para a CONTRATANTE, ou para empresa por ela indicada, mantida a responsabilidade da CONTRATADA pela prestação dos Serviços objeto do Contrato durante este período.

19.1. Em caso de descumprimento da obrigação referida nesta cláusula, no prazo ora fixado, ficará a CONTRATADA sujeita à multa diária de 0,33% (trinta e três centésimos por cento) sobre o valor total dos encargos do Patrimônio Separado no mês imediatamente anterior à infração, computada desde a data em que deveria ter efetivado a transferência dos elementos indicados nesta cláusula até a data em que efetivamente vier a restituí-los à CONTRATANTE ou a quem esta indicar. O valor desta multa poderá ser cobrado mediante execução, valendo este instrumento como título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil.

Cláusula 20. Indenização por Dispensa Imotivada

Caso a CONTRATANTE resolva dispensar os Serviços objeto do presente Contrato por qualquer motivo que não os expressamente previstos para a hipótese, deverá pagar à CONTRATADA multa no valor equivalente a 10 (dez) vezes a última remuneração mensal recebida pela CONTRATADA.

Cláusula 21. Indenização.

(i) As partes, neste ato, reciprocamente, comprometem-se a isentar e indenizar a outra parte, seus sócios, diretores e empregados contra responsabilidades, infrações, perdas e danos ou prejuízos de qualquer natureza contra ela reclamados por terceiros, derivadas ou relacionadas ao cumprimento das suas respectivas obrigações assumidas no âmbito do presente Contrato, exceto nas hipóteses em que a parte reclamada ou acionada tenha agido com dolo, má-fé ou culpa grave.

(ii) As partes obrigam-se desde já a reembolsar a outra de quaisquer dispêndios que a mesma tiver ao título supracitado, judiciais ou extrajudiciais, imediatamente após a comunicação do fato, desde que devidamente comprovadas.

(iii) A obrigação de indenizar prevista nesta cláusula é aplicável à todas as atividades desenvolvidas em função deste Contrato, ainda que a causa de pedir seja posterior à sua rescisão.

Cláusula 22. Confidencialidade.

Dada a natureza das atividades da CONTRATANTE e da CONTRATADA e o objeto deste Contrato obrigam-se as partes mutuamente, por si, seus funcionários e prepostos, a:

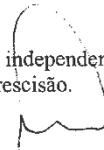
i) manter absoluto sigilo sobre as operações, dados, materiais, pormenores, informações, documentos, especificações técnicas ou comerciais, inovações e aperfeiçoamento tecnológico ou comerciais das partes ou de seus clientes, inclusive quaisquer programas, rotinas ou arquivos a que eventualmente tenha ciência ou acesso, ou que lhe venha a ser confiado, em razão deste contrato, exceto o que for definido expressamente como não confidencial;

ii) não usar, comercializar, reproduzir as informações e documentos acima referidos, ou dar ciência a terceiros dos mesmos;

iii) responder perante a outra parte e terceiros prejudicados, civil e criminalmente, por si, seus funcionários, contratados e/ou prepostos, pela eventual quebra de sigilo das informações que tenha acesso ou ciência, direta ou indiretamente, em virtude do Contrato;

iv) consultar previamente a outra parte antes de fazer qualquer menção ao seu nome, para fins de publicidade própria, sendo vedada a divulgação dos termos do Contrato.

22.1. A presente cláusula subsistirá à rescisão ou ao término do Contrato, independentemente do motivo de tal rescisão, ou término, por prazo de 3 anos, contados a partir da rescisão.





22.2. Fica estipulada multa no valor de 100 (cem) salários mínimos vigentes à época da infração, no caso de descumprimento desta cláusula por qualquer das partes, por seus funcionários, prepostos ou representantes.

Cláusula 23. Notificações e Comunicações.

Todas as notificações e comunicações referentes ao presente Contrato deverão ser realizadas por escrito e entregue à outra parte pessoalmente, via fax, e-mail ou através de correspondência, com comprovação de recebimento, nos endereços a seguir indicados ou em outro que for posteriormente comunicado por escrito, dirigidas aos respectivos propositos abaixo nomeados:

Brazilian Securities Companhia de Securitização
Avenida Paulista, 1728 - 12º andar
São Paulo - SP / CEP: 01310-200
Atenção: Fernando Pinilha Cruz
Fax: (011) 3141.1284
E-mail: fernando.cruz@braziliansecurities.com.br

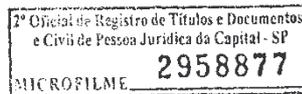
FPS Negócios Imobiliários Ltda. Avenida Paulista, 1009 – 22º andar
São Paulo – SP / CEP: 01311-919
Atenção : Alexandre César Pádua
Fax: (011) 3171-2552
E-mail: fps@fleury.adv.br

Moody's Investors Service
99 Church Street 4th Floor
New York, New York 10007
USA
Fax: 212-5534392
At.: Brigitte Posch ou Camilo Mendez
E-mail: Lamonitoring@moodys.com
Brigitte.Posch@moodys.com
Camilo.mendez@moodys.com

Cláusula 24. Alterações nas Condições dos Serviços

Qualquer alteração nas condições estabelecidas neste contrato e seus anexos ou a realização de aditivos contratuais na eventualidade de assunção pela CONTRATADA das atividades do Servicer Principal ou outras que se fizerem necessárias, somente será considerada válida se acordada em instrumento escrito, firmado por ambas as partes, com a aprovação da Agência de Rating e Agente Fiduciário.

Cláusula 25. Inteiro Teor.



O presente Contrato representa o inteiro entendimento entre as partes e constitui a integridade dos termos e condições acordadas entre as mesmas, derogando qualquer entendimento anterior a respeito da matéria nele contida.

25.1. Qualquer disposição deste Contrato que eventualmente venha a ser considerada inválida não afetará a validade das demais, que permanecerão íntegras e válidas para todos os efeitos legais.

Cláusula 26. Renúncia ou Novação.

A abstenção eventual, omissão ou tolerância, por qualquer das partes, no uso de quaisquer das faculdades que lhes foram concedidas pelo presente Contrato, não importará em renúncia ao seu exercício em outras oportunidades que se apresentarem e nem constituirá novação ou alteração contratuais, não diminuindo, portanto, a completa e fiel responsabilidade das partes na execução deste contrato e na observância das disposições legais aplicáveis.

Cláusula 27. Sub-rogação

Na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a custódia e administração dos Financiamentos Imobiliários, ou tiver que adotar medidas visando à realização dos Financiamentos Imobiliários, caso a CONTRATANTE não o faça, ficará o Agente Fiduciário automaticamente sub-rogado nos direitos e nas obrigações do presente contrato, passando a ocupar a posição da CONTRATANTE.

Cláusula 28. Arbitragem

As divergências decorrentes deste contrato serão dirimidas definitivamente por arbitragem, segundo o Regulamento da Câmara de Comércio Brasil Canadá.

Cláusula 28.1. Regras para a Arbitragem

A arbitragem será feita levando-se em conta os princípios gerais de direito, a legislação civil e comercial vigentes, ou nos usos e costumes, à falta de regra legal aplicável.

Cláusula 28.2. Honorários dos Árbitros

Os honorários dos árbitros serão rateados em igual proporção entre as partes, independentemente da decisão final da arbitragem, arcando cada uma das partes com os honorários de seus respectivos assistentes técnicos e custos das provas que desejarem produzir.

Cláusula 28.3. Decisão Arbitral

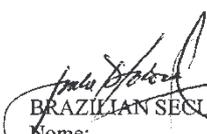
As partes declaram-se cientes de que a decisão arbitral será conclusiva e surtirá os efeitos de direito, entre elas e seus sucessores, constituindo-se em título executivo, no caso de ser condenatória, nos termos do artigo 31 da Lei 9.307/96.

Cláusula 29. Foro

As partes elegem o Foro da Comarca da Capital deste Estado, como único competente para dirimir quaisquer pleitos para eventual execução da sentença arbitral, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, ou venha a sê-lo, observando-se, entretanto, as disposições pertinentes à arbitragem, ora avençadas.

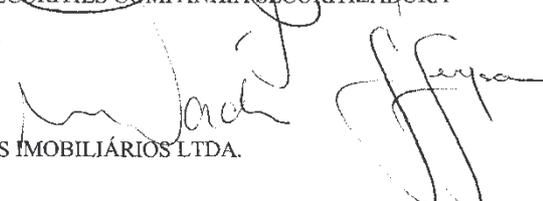
E, por estarem assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente Instrumento em 3 (três) vias, na presença das testemunhas abaixo, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos.

São Paulo, 01 de dezembro de 2.003


BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA SECURITIZADORA

Nome:

Cargo:


FPS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Testemunhas:

1.


Fábio Rossi Prado
RG. 26.841.575-4
CPF. 294.254.708-12

2.


Monica Rinkis Furia
RG. 16.119.511-8
CPF. 075.457.900/08

2.º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital Emolumentos: R\$ <u>09,26</u> sendo devidos: 17,76316% ao Estado 13,157894% ao IPESP 3,289473% ao Reg. Civil 3,289473% ao Trib. Justiça

2.º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
BEL. GENTIL DOMINGUES DOS SANTOS - OFICIAL
Rua Sen. Paulo Egídio, 72, Conj. 110- Tel. 3101-5631
Apresentado hoje, protocolado e registrado em

MICROFILME SOB N.º..... **2958877**.....

São Paulo, 17 de MAR de 2004.

<input type="checkbox"/> Antonio Silveira Alves	<input type="checkbox"/> Akiko Takano Hassui
<input type="checkbox"/> Carlos Aoki	<input type="checkbox"/> Gilberto Vecchi
<input type="checkbox"/> Paulo Signoretti Domingues	<input checked="" type="checkbox"/> Marcelo da S. Espedito
<input type="checkbox"/> Roberto Ferreira de Souza Substituto	<input type="checkbox"/> Mauricio R. Domingues Rodrigues Escritores Autorizados

-Taxas Recolhidas por guia -

18

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 2958877

ANEXO I
TABELA DE TARIFAS

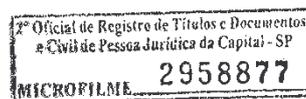
ADMINISTRAÇÃO DE CRÉDITOS

QUANTIDADE DE CONTRATOS / MÊS	VALOR UNITÁRIO - R\$
Até 1000	12,00
De 1000 até 2000	10,00
De 2000 até 5000	9,00
De 5000 até 8000	8,00
Acima de 8000	7,00

Handwritten mark

Handwritten mark

Handwritten mark



ANEXO II
TERMO DE CONHECIMENTO

Pelo presente instrumento particular ("Termo de Conhecimento") Brazilian Securities - Companhia Securitizadora ("Contratante"), na qualidade de CONTRATANTE no âmbito do Contrato de Prestação de Serviços de Back Up para Administração de Financiamentos Imobiliários datado de 01 de dezembro de 2.003 ("Contrato"), transfere para a FPS Negócios Imobiliários Ltda. ("Contratada"), na qualidade de CONTRATADA naquele Contrato, os dados pertinentes aos Financiamentos Imobiliários discriminados na Lista de Créditos anexa.

A Contratada manifesta sua aceitação à transferência ora efetuada e compromete-se a promover a execução dos Serviços em relação aos Financiamentos Imobiliários pelo presente Termo de Conhecimento transferidos.

A Data de Transferência correspondente aos dados dos Financiamentos Imobiliários objeto deste Termo de Conhecimento deverá ser XX de XX de 200X.

O presente Termo de Conhecimento deverá ser regido pelas cláusulas e condições estabelecidas no Contrato.

Por estarem justas e contratadas, assinam as partes o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor e forma, perante as testemunhas abaixo.

São Paulo, XX de XX de 2.00X

Brazilian Securities Companhia de Securitização

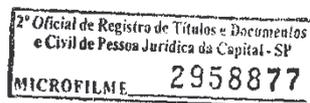
FPS Negócios Imobiliários Ltda.

Testemunhas:

1. _____

2. _____

ANEXO III - CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO DE
CARTEIRA DE CRÉDITOS



Juc. 

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE "BACK UP" DE ADMINISTRAÇÃO DE FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS, AUDITORIA E COBRANÇA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento, na melhor forma e para todos os efeitos de direito, as partes adiante nomeadas e qualificadas, a saber:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 12º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **CONTRATANTE**, e

DR2 REAL ESTATE SERVICER LTDA., com sede na Capital do Estado de São Paulo na Rua Libero Badaró, nº 377, 24º andar, cj. 2402, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.708.570/0001-80, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **CONTRATADA**;

RODOLFO PEREIRA DA SILVA, brasileiro, maior, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, nascido em 13/12/1948, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 4.300.931 SSP/SP e do CPF/MF nº 201.420.488-87, residente e domiciliado à Rua Adalvia de Toledo, nº 574, Paineiras do Morumbi, CEP: 05683-000, São Paulo/SP, na qualidade de garantidor da totalidade das obrigações assumidas pela **CONTRATADA** neste Contrato.

Têm entre si, justo e acordado que:

CONSIDERANDO ser a **CONTRATANTE** instituição integrante do Sistema de Financiamento Imobiliário, conforme estabelece a Lei nº 9514, de 30 de novembro de 1997, cujo objeto social abrange a aquisição de créditos imobiliários para futura securitização;

CONSIDERANDO que a **CONTRATANTE** já contratou uma empresa encarregada da administração de sua carteira de recebíveis, mas tem a intenção de assegurar a regularidade e continuidade da prestação de tais serviços caso se verifique alguma situação de contingência.

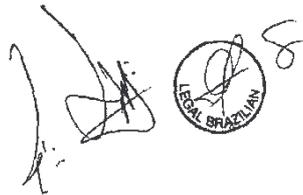
CONSIDERANDO ser a **CONTRATADA** empresa cujo objeto social é a prestação de serviços especializados de gestão, administração e cobrança de financiamentos e recebíveis para os mercados financeiro e imobiliário;

RESOLVEM celebrar o presente Contrato de Prestação de Serviços de Back Up de Administração de Financiamentos Imobiliários, Auditoria e Cobrança de Créditos, que se regerá de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES.

Os termos a seguir definidos devem possuir o significado aos mesmos atribuídos nesta cláusula:

Back Up de Dados: Atividade de recuperação de dados e processamento de informações. .



Cientes: Pessoa física ou jurídica, devedora dos Financiamentos Imobiliários abrangidos pelo presente Contrato e que seja a responsável pelo pagamento das obrigações principal e acessória consignadas nos respectivos Contratos de Financiamento Imobiliário, especialmente o pagamento mensal de principal e juros, prêmios de seguro e demais encargos regulares, além dos encargos por atraso, quando for o caso.

Contratos de Financiamento Imobiliário: Compreendem os contratos firmados pelos Cientes e empresas de incorporação imobiliária e/ou construção civil, bancos ou outras instituições, através dos quais os imóveis são vendidos ou prometidos à venda aos Cientes, e o saldo do preço de aquisição de tais imóveis é garantido por alienação fiduciária ou hipoteca dos respectivos imóveis.

Créditos Imobiliários: recebíveis oriundos de Contratos de Financiamento Imobiliário ou outras espécies de recebíveis imobiliários, tais como aluguéis, cuja credora seja a **CONTRATANTE**, ou cuja aquisição seja pretendida pela **CONTRATANTE**.

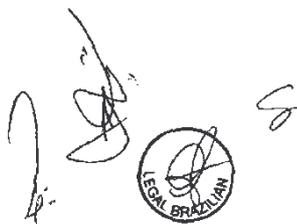
Data de Transferência: Serão as datas nas quais a **CONTRATANTE** transfere à **CONTRATADA** os dados pertinentes aos Financiamentos Imobiliários, ou os dados relativos aos Créditos Imobiliários apresentados em substituição aos Financiamentos Imobiliários originais, de acordo com as condições estabelecidas na operação específica de securitização desses créditos.

Dia Útil: qualquer dia exceto (i) Sábados e Domingos e (ii) dia no qual o não funcionamento de instituições financeiras sediadas na Cidade de São Paulo.

Dossiê Individual do Crédito: Pasta contendo os documentos particulares de cada Contrato de Financiamento Imobiliário, incluindo:

- (i) cópia do Contrato de Financiamento Imobiliário;
- (ii) cópia dos instrumentos de alteração do Contrato de Financiamento Imobiliário, caso existentes;
- (iii) relação dos pagamentos recebidos desde a celebração do Contrato de Financiamento Imobiliário;
- (iv) cópia da escritura da hipoteca do imóvel residencial ou comercial objeto do Contrato de Financiamento Imobiliário, caso aplicável;
- (v) cópia da escritura/instrumento da alienação fiduciária do imóvel residencial ou comercial objeto do Contrato de Financiamento Imobiliário, caso aplicável;
- (vi) cópia das certidões de matrícula dos imóveis, constando os registros da hipoteca ou alienação fiduciária dos imóveis em favor da **CONTRATANTE**;
- (vii) cópia das certidões de filiação vintenária, relativas ao imóvel residencial ou comercial objeto do Contrato de Financiamento Imobiliário, caso aplicável, e ficha resumo das condições contratuais;
- (viii) Laudo de avaliação do imóvel e
- (ix) Documento de inclusão do Financiamento Imobiliário na apólice de seguros de MIP e DFI.

Financiamentos Imobiliários ou Créditos ou Recebíveis: direitos creditórios imobiliários detidos pela **CONTRATANTE** decorrentes do Contratos de Financiamento Imobiliário, referentes a imóveis residenciais ou comerciais.



Saldo Devedor: Corresponde ao valor principal do Financiamento Imobiliário, apurado em uma determinada data, devendo refletir a aplicação da remuneração e atualização monetária até aquela data, assim como as amortizações ocorridas.

Service Principal: FPS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.176.494/0001-10, sediada nesta Capital na Av. Paulista n.º 1009 – 22º andar e SFI - SERVIÇOS FINANCEIROS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.609.299/0001-01, com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Calçada das Margaridas n.º 191, sala 253, ambas empresas Contratadas pela CONTRATANTE para a administração de sua carteira de financiamentos imobiliários.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO

2.1. Constitui objeto do presente contrato a prestação dos seguintes serviços:

I - "Back Up" de Administração de Créditos Imobiliários: Execução das atividades necessárias à pronta recuperação e manutenção dos dados pertinentes à administração dos Créditos Imobiliários, propiciando à CONTRATADA condições para, a exclusivo critério da CONTRATANTE, assumir as atividades de gestão, administração, e cobrança dos Créditos Imobiliários, dando continuidade aos serviços prestados pelo Service Principal ou por qualquer outro Service ou Empresa que realize essas atividades, sem interrupção de prazo ou perda de qualidade, caso seja verificada situação de contingência (Serviços de Back Up), sendo certo que, para tanto bastará a expressa solicitação da CONTRATANTE, realizada nos termos desse Contrato.

II - Análise de Carteira de Créditos Imobiliários: Serviços de análise, auditoria e formalização de cessões de créditos imobiliários, avaliando a viabilidade da aquisição desses créditos pela CONTRATANTE, de acordo com os critérios de enquadramento previamente estabelecidos pela CONTRATANTE ("Serviço de Auditoria de Créditos").

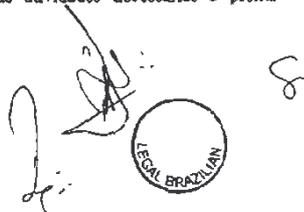
III - Cobrança dos Créditos Imobiliários Inadimplentes: Adoção das providências amigáveis para tentativa de solução da dívida e, em não havendo resultados, deverá iniciar, acompanhar e finalizar o procedimento de cobrança extrajudicial da dívida, em nome da CONTRATANTE, nos termos previstos na Lei 9.514/97, visando a consolidação da propriedade do imóvel e realização dos leilões extrajudiciais.

2.1.1. O modo de execução dos serviços previstos nos itens I, II e III supra, encontram-se descritos e pormenorizados, respectivamente, nas cláusulas 3, 4 e 5 abaixo.

2.1.2. O dever de cumprir as obrigações previstas neste Instrumento inicia-se na data de sua assinatura, independentemente do início da prestação de serviços objeto desta cláusula.

CLÁUSULA TERCEIRA - MODO DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS DE "BACK UP" DA ADMINISTRAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Os serviços de Back Up previstos no item I da cláusula 2.1 acima serão prestados pela CONTRATADA e correspondem à execução de todas as atividades necessárias à pronta

A handwritten signature is written over a circular stamp that reads "FISCAL BRAZILIAN". To the right of the stamp, there is a handwritten number "8".

recuperação e manutenção dos dados pertinentes à administração dos Créditos Imobiliários, de modo que seja possível, à **CONTRATADA** (quando assim determinar a **CONTRATANTE**) assumir as atividades de gestão, administração, e cobrança dos Créditos Imobiliários, dando continuidade aos serviços prestados pelo Servicer Principal ou por qualquer outro Servicer ou empresa que realize tais atividades, sem interrupção de prazo ou perda de qualidade, caso seja verificada situação de contingência, nos moldes do item 3.7 abaixo.

3.1.1. As atividades do Servicer Principal encontram-se previstas no Anexo I a este Instrumento, no qual constam o Contrato Prestação de Serviços de Administração de Carteira de Créditos, firmado em 05/12/2000, entre a **CONTRATANTE** e a Serviços Financeiros Imobiliários Ltda e o Contrato Prestação de Serviços de Administração de Carteira de Créditos firmado em 01/12/2003, entre a **CONTRATANTE** e a FPS Negócios Imobiliários. A **CONTRATADA** declara ter pleno conhecimento do teor dos contratos constantes do Anexo I, e está plenamente ciente das atividades atribuídas ao Servicer Principal, bem como de seu modo de execução.

3.2. A **CONTRATANTE** compromete-se a transferir diariamente à **CONTRATADA** as informações necessárias para permitir-lhe a execução dos serviços, incluindo a base de dados do Servicer Principal

3.2.10 início da execução dos serviços de que trata esta cláusula dar-se-á imediatamente após o recebimento das informações mencionadas no item 3.2. supra.

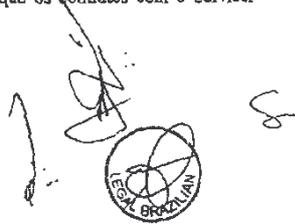
3.3. Caso a **CONTRATADA** entenda não estar na posse de todas as informações necessárias para permitir-lhe o início da execução dos serviços, deverá notificar tal fato imediatamente, por escrito, à **CONTRATANTE**, especificando na notificação os documentos / informações faltantes.

3.4. Obriga-se a **CONTRATADA**, no prazo máximo de 10 (dez) dias contados a partir da data de assinatura deste Contrato, a estar plenamente em operação. Isso inclui a efetiva implantação no sistema de Back Up de Dados das informações da carteira dos financiamentos imobiliários da **CONTRATANTE**, e em condições de assumir a atividade de gestão, administração e cobrança de Financiamentos e Recebíveis em caso de situação de contingência, prevista no item 3.7 abaixo.

3.5. A comprovação da capacidade tratada na cláusula anterior poderá ser aferida por terceira pessoa, credenciada e indicada pela **CONTRATANTE**.

3.6. Na hipótese de, ao final do prazo de 30 (trinta) dias ser constatada ineficiência do sistema da **CONTRATANTE**, o presente contrato estará rescindido de pleno direito.

3.7. Situação de Contingência: Caracterizam-se como situações de contingência todas aquelas em que a administração dos Contratos de Financiamento de titularidade da **CONTRATANTE** puder sofrer interrupção em virtude de eventos que venham a afetar o contrato de prestação de serviços firmado entre esta e o Servicer Principal (Anexo I), tais como rescisão espontânea do contrato ou por descumprimento de cláusulas contratuais, início de processo de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, impedimento de prestação dos serviços por autoridade judicial ou administrativa, e afins. Também configurarão "Situação de Contingência" as situações em que a **CONTRATANTE** avaliar que necessita dos serviços da **CONTRATADA**, ainda que os contratos com o Servicer Principal continuem em andamento.



A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "FISCAL BRASILEIRO" around its perimeter. To the right of the stamp, there is a handwritten letter "S".

manifestação expressa de vontade por parte da CONTRATANTE, através da notificação prevista no item 3.8.1

CLÁUSULA QUARTA – MODO DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS AUDITORIA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.

4.1. Os serviços de Auditoria dos Créditos Imobiliários, previsto no item II da cláusula 2.1, serão prestados nos termos abaixo descritos, sendo certo que a CONTRATADA deverá realizar os serviços de análise dos Créditos Imobiliários de acordo com o seguinte cronograma de atividades:

4.1.1. Análise e Auditoria dos Créditos Imobiliários: A análise e auditoria dos Créditos Imobiliários corresponde à verificação da conciliação com o detentor original do Crédito das condições contratadas nos contratos de compra e venda das unidades, comparativamente aos fluxos financeiros ocorridos e projetados desses contratos devendo ser considerados os seguintes aspectos:

(i) Verificação jurídica e financeira das condições contratuais de cada um dos contratos de compra e venda, inclusive verificando se tais contratos encontram-se enquadrados nos critérios de elegibilidade da CONTRATANTE;

(ii) Confirmação dos valores de saldo devedor, séries de prestações, prazo e condições de pagamento, indexadores e parâmetros de cobrança, etc...

(iii) Verificação da situação de comercialização do empreendimento;

(iv) Identificação das alterações contratuais ocorridas, sua natureza e frequência;

(v) Projeção do fluxo de recebíveis por unidade, por grupo de indexadores;

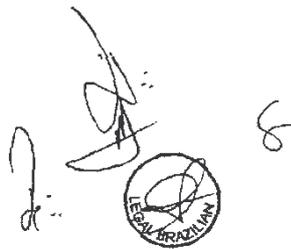
(vi) Avaliação do padrão de administração da carteira, rotinas operacionais e flexibilidade na cobrança;

(vii) Segmentação da carteira de recebíveis segundo parâmetros pré estabelecidos para qualificação de créditos para cessão, considerando aspectos como: regularidade cadastral, relação saldo devedor / valor de avaliação, regularidade no pagamento das obrigações pretéritas, dentre outros critérios que serão fixados pela Contratante quando do acionamento para o início das atividades.

4.1.2. Avaliação dos Imóveis: A avaliação dos imóveis objeto dos contratos de compra e venda deverá ser feita por engenheiro credenciado ou empresa de engenharia que deverá emitir o competente laudo de avaliação.

4.1.3. Seleção dos Créditos (Enquadramento): A seleção dos créditos deverá se dar mediante a análise dos seguintes elementos:

(i) Checagem dos históricos de pagamento dos adquirentes das unidades, visando atestar sua regularidade ou não



The image shows a handwritten signature in black ink, followed by a circular stamp. The stamp contains the text 'TERN-BRASIL S.A.' around the perimeter. To the right of the stamp, there is a handwritten number '8'.

(ii) Aplicação dos critérios definidos pela CONTRATANTE para a análise de cada um dos contratos individuais, de modo a excluir aqueles não se enquadrem nos parâmetros de elegibilidade pré-estabelecidos.

(iii) Checagem da existência de restrições cadastrais em nome dos adquirentes das unidades;

(iv) Determinação do valor de cada crédito individual para a cessão, mediante a aplicação do deságio ou taxa de desconto estabelecida para a operação.

4.1.4. Suporte à formalização dos contratos de cessão individuais e coletivos: A CONTRATADA realizará todas atividades relacionadas à formalização dos negócios jurídicos que visem a cessão do Crédito Imobiliário, inclusive atuando na convocação, atendimento e análise da documentação dos clientes, preparação das minutas, segundo os modelos a serem fornecidos pela CONTRATANTE, assinatura e registro dos Contratos junto aos Cartórios de registro de Imóveis, se for o caso.

4.2. A execução dos serviços previstos nesta cláusula terá início mediante requisição expressa da CONTRATANTE à CONTRATADA nesse sentido.

CLÁUSULA QUINTA - MODO DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS DE COBRANÇA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS COM INADIMPLÊNCIA.

5.1 Nos termos do item III da cláusula 2.1 supra, caberá a CONTRATADA o exercício dos procedimentos de cobrança relativos aos Créditos Imobiliários.

5.1.1 O procedimento de cobrança divide-se em duas etapas e encontra-se detalhado no Anexo II deste Contrato. Na primeira fase do procedimento de cobrança, caberá à CONTRATADA a adoção de todas as providências para a composição amigável com os Clientes, sempre observados os prazos e procedimentos previstos no anexo II.

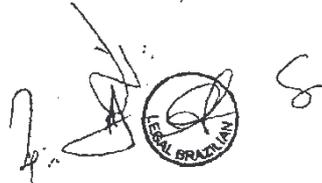
5.1.2. Não sendo possível a composição amigável acima prevista, no Dia Útil imediatamente subsequente ao 80º (octogésimo) dia de inadimplência, terá início a segunda fase do procedimento de cobrança, que deverá ser realizado nos moldes dos artigos 16 e seguintes da Lei 9.514/97 e, em estrita observância dos prazos e procedimentos previstos no anexo II.

5.2. No exercício das atividades de cobrança dos Créditos Imobiliários que apresentem inadimplência caberá a CONTRATADA:

(i) acompanhar a evolução dos Saldos Devedores e cálculo da evolução dos valores devidos pelos Clientes nos termos dos Contratos de Financiamento Imobiliário, com base nas condições efetivamente contratadas, mediante a aplicação dos índices de atualização monetária estabelecidos nos Contratos de Financiamento Imobiliário e a dedução dos valores correspondentes às amortizações do valor principal do respectivo empréstimo ou compra e venda parcelada.

(ii) elaborar e enviar à CONTRATANTE e à Agência de Rating (se for o caso, na hipótese de o Crédito Imobiliário integrar uma Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI) os relatórios

7

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text 'REAL BRAZILIAN' around its perimeter. To the right of the stamp, there is a handwritten number '6'.

mensais contendo informações gerenciais e contábeis sobre o Financiamentos Imobiliários sob a administração da CONTRATADA, incluindo informações discriminadas sobre pagamentos recebidos e saldos devedores dos Cientes.

(III) o cadastramento de eventuais Modificações dos Contratos de Financiamento Imobiliário, que fôr autorizadas pela CONTRATANTE;

(IV) a promoção da guarda e manutenção de toda a documentação que esteja na sua posse ou sob seu controle, em decorrência da prestação dos Serviços objeto deste Contrato;

5.3. Quaisquer recebimentos de parcelas em atraso ou mediante purga de mora durante processo de execução, ou em medidas correspondentes à ação de resolução dos contratos de compra e venda de imóvel, desde que negociados com a CONTRATADA, deverão ser efetuados por meio de Ficha de Compensação, via Banco Cobrador, para crédito na conta da CONTRATANTE mantida junto ao Banco Cobrador.

5.4. Os pagamentos que virem a ser feitos diretamente ao Serviço de Registro de Imóveis, em decorrência da purga de mora, após a Notificação do devedor, em consonância com as disposições da Lei 9.514/97, serão entregues diretamente pelo Cartório à CONTRATANTE, devendo a CONTRATADA ser imediatamente informada, pela CONTRATANTE, de modo a proceder a baixa das pendências em relação ao respectivo Financiamento Imobiliário e reconduzi-lo à situação de normalidade.

5.5. Nas hipóteses em que o imóvel retomado pelo procedimento extrajudicial através da transferência da propriedade plena para a CONTRATANTE, seja arrematado em Público Leilão, de acordo com as disposições da Lei 9.514/97, os recursos recebidos do arrematante serão creditados na mesma conta bancária mantida pela CONTRATANTE junto ao Banco Cobrador, para recebimento das prestações regulares dos Financiamentos Imobiliários.

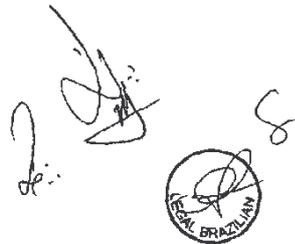
5.6. A execução dos serviços previstos nesta cláusula terá início mediante requisição expressa da CONTRATANTE à CONTRATADA nesse sentido.

CLÁUSULA SEXTA - PODERES DA CONTRATADA

6.1. A CONTRATANTE outorga à CONTRATADA todos os necessários poderes para a execução das obrigações por esta assumidas neste Contrato, incluindo aqueles poderes necessários à prestação dos Serviços ora contratados, comprometendo-se, quando necessário, a outorgar à CONTRATADA procurações com poderes especiais, e entregar à mesma outros documentos e instrumentos que evidenciem estar a CONTRATADA autorizada à prática de todos os atos e assinatura de todos documentos necessários à consecução dos Serviços objeto deste instrumento.

6.2. A CONTRATADA observará as orientações emanadas da Contratante relativamente ao modo de cumprimento das atividades referidas no presente Contrato.

8



CLÁUSULA SÉTIMA - CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

7.1. Os Serviços serão executados diretamente pela CONTRATADA, sendo-lhe, entretanto, permitido sub-contratar terceiros mediante prévia e expressa autorização da CONTRATANTE.

7.1.1. Na hipótese acima, a CONTRATADA não estará liberada de sua responsabilidade pela prestação dos Serviços previstos neste instrumento. Eventual sub-contratação, não implicará a existência de relação contratual entre a CONTRATANTE e o sub-contratado, permanecendo a CONTRATADA responsável pelo integral cumprimento das obrigações previstas neste Contrato.

CLÁUSULA OITAVA - LOCAL DE PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

8.1. Os Serviços serão prestados nas instalações da CONTRATADA situadas nos seguintes endereços: Rua Libero Badaró, 377 - 24º andar, cj 2402 São Paulo - SP.

CLÁUSULA NONA - PESSOAL

9.1. Será de responsabilidade exclusiva da CONTRATADA a contratação e administração de todo o pessoal necessário a assegurar a correta execução dos Serviços, sendo-lhe expressamente vedada a possibilidade de contratação de funcionários dos quadros da CONTRATANTE ou do Service Principal, sem a prévia e expressa anuência da CONTRATANTE.

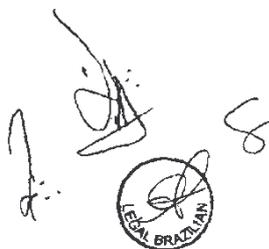
9.2. A CONTRATADA deverá responder pelas obrigações trabalhistas, previdenciárias, tributárias e cíveis, relativamente ao pessoal que mobilizar para a realização dos Serviços contratados, eximindo a CONTRATANTE de toda responsabilidade acessória, subsidiária ou solidária. De igual modo a CONTRATADA é a única responsável pelos serviços autônomos de terceiros a quem atribua serviços relacionados ao objeto do presente. Caso a CONTRATANTE seja obrigada a indenizar ou de qualquer forma venha despendar qualquer quantia em favor de funcionários, procuradores, prepostos ou terceiros contratados pela CONTRATADA, deverá esta, imediatamente após o recebimento de comunicação pela CONTRATANTE, reembolsá-la do correspondente valor, incluindo juros, correções e honorários eventualmente incidentes sobre o valor principal.

9.2.1. O cumprimento das obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias acima previstas deverão ser demonstradas anualmente, ou sempre que solicitado, à CONTRATANTE, por meio da apresentação das respectivas certidões negativas, balanços, relatórios e declarações, o que não exime a CONTRATADA do dever de indenizar acima previsto, nem tampouco vincula a CONTRATANTE aos deveres de pagamento e de diligência da CONTRATADA.

CLÁUSULA DEZ - EXCLUSIVIDADE NA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

10.1. A prestação dos Serviços objeto do presente Contrato pela CONTRATADA dar-se-á em caráter não exclusivo.

9



10.2 A CONTRATADA compromete-se a praticar o menor preço, no máximo igual, com a CONTRATANTE, em relação a todos os negócios de mesma natureza, semelhantes entre si, que possuir ou vier a possuir durante a vigência do presente contrato.

10.3 A CONTRATADA compromete-se a oferecer à CONTRATANTE um desconto de 5% (cinco por cento) na fatura de prestação de serviços, se, em virtude de indicação da CONTRATANTE, outros clientes que passarem a utilizar de serviços da CONTRATADA. O valor do desconto de 5% será calculado sobre a fatura da prestação de serviço da empresa indicada e este valor resultante será aplicado como desconto na fatura da CONTRATANTE, sendo devido durante os 12 (doze) primeiros meses em que este serviço estiver sendo prestado aos clientes captados em razão da indicação acima referida.

CLÁUSULA ONZE - GUARDA E CUSTÓDIA

11.1. Será de responsabilidade da CONTRATADA a guarda e custódia física, durante o prazo mínimo exigido pela legislação fiscal: (i) dos comprovantes de pagamento pelos Clientes; (ii) dos Dossiês Individuais de Crédito, que tenham sido entregues pela CONTRATANTE à CONTRATADA; e (iii) de todos os demais documentos relacionados aos Financiamentos Imobiliários e seu descarte somente poderá ser efetuado mediante manifestação expressa da CONTRATANTE. A guarda da documentação referida acima, poderá ser feita com outros recursos tecnológicos, desde que esteja assegurada a reprodução dos mesmos e sua validade jurídica.

CLÁUSULA DOZE - REMUNERAÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO

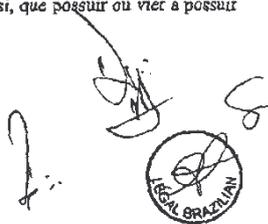
12.1 A remuneração da CONTRATADA pela execução dos Serviços consistirá no valor constante da Tabela de Tarifas, discriminadas no Anexo II deste instrumento:

12.2 A CONTRATADA apresentará à CONTRATANTE, mensalmente, fatura contendo discriminação dos Serviços prestados, relacionados por série de emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos pela CONTRATANTE, bem como das Despesas Reembolsáveis incorridas, no mês imediatamente anterior, a qual deverá ser paga pela CONTRATANTE no prazo de até 05 (cinco) dias úteis após o respectivo recebimento.

12.3 O preço dos Serviços objeto deste contrato será reajustado sempre no mês de janeiro de cada ano, de acordo com a variação percentual do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, ocorrida no ano civil anterior.

12.4. Caso a CONTRATANTE atrase o pagamento de qualquer fatura que lhe for apresentada pela CONTRATADA ficará sujeita a multa correspondente a 0,06 % (seis centésimos por cento) do valor devido, por dia de atraso, devida a partir do inadimplemento até o dia do efetivo pagamento, sem prejuízo da cobrança de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM.

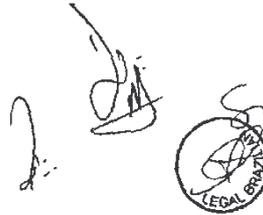
12.5. A CONTRATADA se compromete a praticar o menor preço com a CONTRATANTE, em relação a todos os negócios de mesma natureza, semelhantes entre si, que possuir ou vier a possuir durante a vigência do presente contrato.



CLÁUSULA TREZE - OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

13.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, obriga-se a CONTRATADA a:

- (i) Fornecer toda a mão de obra, equipamentos e material de consumo necessários à execução dos Serviços contratados, valendo-se exclusivamente de pessoal qualificado para a sua realização;
- (ii) Admitir o acompanhamento dos Serviços pela CONTRATANTE, e por quem quer que ela indique ou determine, na forma e horários mutuamente acordados, não omitindo dados e informações quando solicitados pelos representantes credenciados;
- (iii) Responder pela correta e tempestiva execução dos Serviços, obrigando-se a corrigir os Serviços executados com erro ou imperfeição, no prazo que lhe for assinalado pela CONTRATANTE;
- (iv) Obter quaisquer licenças, registros, averbações ou autorizações porventura necessárias ou exigidas da CONTRATADA pelas autoridades competentes para a execução dos Serviços;
- (v) Abster-se de praticar qualquer ato que possa prejudicar a relação da CONTRATANTE com seus Clientes; isentar e indenizar a CONTRATANTE, seus sócios, diretores e empregados contra quaisquer responsabilidades, perdas, danos ou prejuízos causados à CONTRATANTE e/ou seus Clientes, em virtude de problemas ocorridos nos computadores ou sistemas informatizados da CONTRATADA; ou em decorrência de imprudência, imperícia ou negligência de qualquer de seus funcionários;
- (vi) Observar as normas e regulamentos federais, estaduais e municipais aplicáveis à execução dos Serviços;
- (vii) Pagar o Imposto de Renda e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza incidentes sobre sua remuneração, bem como outros impostos e contribuições eventualmente incidentes sobre esta;
- (viii) Responder por quaisquer custos, despesas, honorários, condenações e multas que venham a ser suportados, cobrados ou demandados da CONTRATANTE em consequência de qualquer prejuízo ou dano, material ou moral, sofrido pelos Clientes em virtude de quaisquer atos ou omissões de responsabilidade da CONTRATADA na execução dos Serviços objeto deste Contrato.
- (ix) Executar os Serviços em estrita observância ao disposto neste Contrato, praticando todo e qualquer ato que seja necessário ao adimplemento de suas obrigações e ao perfeito funcionamento das atividades almejadas pela CONTRATANTE com base neste instrumento;
- (x) Entregar aos Clientes, mediante solicitação por escrito, no prazo improrrogável de 5 (cinco) dias contados da data da solicitação, os documentos relativos aos Financiamentos Imobiliários, não computados os dias em que tiver permanecido pendente na CONTRATANTE, desde que previamente aprovado pela CONTRATANTE;



The image shows a handwritten signature in black ink. To the right of the signature is a circular stamp with the text "LEGAL BRASIL" around the perimeter. The stamp contains a stylized logo or signature in the center.

(xi) Atender a toda e qualquer solicitação feita pela Empresa de Auditoria contratada pela CONTRATANTE, que digam respeito às informações abrangidas no âmbito deste Contrato.

(xii) Permitir à Empresa de Auditoria, sempre que solicitado e sem qualquer custo adicional para a CONTRATANTE, livre acesso aos sistemas e registros de dados relativos aos créditos a receber e contas a pagar da CONTRATANTE.

(xiii) Acatar prontamente toda e qualquer instrução da CONTRATANTE, que tenha sido estritamente formalizada por pessoas autorizadas, que envolvam serviços nos moldes contratados, e não atender qualquer instrução de terceiros sem a prévia anuência da CONTRATANTE;

(xiv) Elaborar e enviar, por meio eletrônico, relatório à CONTRATANTE que deverá conter as informações referentes à composição da carteira de Financiamentos Imobiliários.

(xv) Manter sempre em adequadas condições de operação os sistemas de processamento necessários à prestação dos Serviços para dar curso regular à aquisição pela CONTRATANTE dos Financiamentos Imobiliários e sua realização pelos respectivos devedores,

(xvi) Manter sistema de "back up" e plano de contingência de modo a permitir a prestação contínua e ininterrupta dos Serviços; bem como fornecer à CONTRATANTE base de dados on-line ou por outro meio, na frequência determinada pelo CONTRATANTE.

(xvii) Comunicar, imediatamente, à CONTRATANTE a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela CONTRATANTE, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias decorrentes dos Contratos de Financiamento Imobiliário e deste Contrato.

(xix) Fornecer à CONTRATANTE, sempre que solicitado, as informações e documentos referentes aos Financiamentos Imobiliários que tenham sido anteriormente entregues a CONTRATADA.

13.2. O não cumprimento das obrigações estabelecidas nesta cláusula, ou seu cumprimento de maneira a não atingir ou a contrariar os objetivos desse contrato, resultará na obrigação, para CONTRATADA, de ressarcir à CONTRATANTE da totalidade dos prejuízos advindos desse fato, no prazo máximo de 5 (cinco) dias a contar da data do recebimento de notificação nesse sentido, bem como na obrigação de pagar multa diária de 0,33% ao dia, enquanto perdurar a inexecução ou a execução imperfeita das obrigações acima previstas.

CLÁUSULA QUATORZE - OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

14.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, obriga-se a CONTRATANTE a:

(i) disponibilizar à CONTRATADA todos os documentos e informações necessários para permitir-lhe promover a execução dos Serviços;

12



(ii) promover o pagamento da remuneração da CONTRATADA nos prazos e valores acordados, desde que caracterizada a prestação de serviços sem a ocorrência de erros, voluntários ou não, e no tempo adequado

(iii) cientificar à CONTRATADA sobre quaisquer medidas que resolva adotar diretamente junto aos seus Clientes.

(iv) Previamente ou simultaneamente a vigência deste contrato, a CONTRATANTE deverá entregar ou fazer com que sejam entregues os dossiês individuais de crédito à CONTRATADA, que os manterá em custódia.

(v) Até que os Financiamentos Imobiliários objeto deste contrato sejam integralmente pagos, os dossiês individuais de crédito deverão permanecer sob a custódia da CONTRATADA, admitindo-se ainda a prorrogação deste prazo para atendimento à dispositivos legais, ou a exclusivo critério da CONTRATANTE.

CLÁUSULA QUINZE - DECLARAÇÕES

15.1. A CONTRATANTE, devidamente autorizada na forma de seus atos constitutivos, declara e garante que:

(i) A celebração deste Contrato e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes estão devidamente autorizados por seus órgãos deliberativos, autorizações essas que foram obtidas nos termos dos seus atos constitutivos e têm plena eficácia;

(ii) Os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários para tanto, e

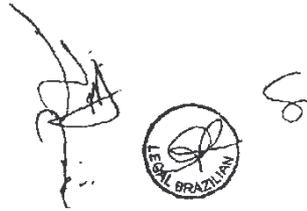
(iii) Todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessários ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados.

15.2. A CONTRATADA, devidamente autorizada na forma de seus atos constitutivos, declara e garante que:

(i) É uma sociedade por quotas de responsabilidade limitada, validamente constituída e em regular funcionamento de acordo com legislação em vigor;

(ii) A celebração deste Contrato e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes estão devidamente autorizados por seus órgãos deliberativos e têm plena eficácia;

(iii) Os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações nele estabelecidas, bem como para outorgar mandatos a terceiros nos termos aqui definidos e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

Handwritten signature and circular stamp of TFC REAL BRAZILIAN. The stamp is circular with the text 'TFC REAL BRAZILIAN' around the perimeter and a stylized logo in the center. To the right of the stamp is a handwritten mark that looks like 'S'.

(iv) Todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessários ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial;

(v) Está apta a desempenhar os Serviços previstos neste instrumento a partir desta data, nos termos da legislação em vigor, bem como dispõe de todos os equipamentos e sistemas necessários para tanto;

(vi) Estar plenamente ciente de todos os termos e condições do Contrato de Administração de Financiamentos Imobiliários (Anexo I), e que, havendo situação de contingência será instada a assumir as atividades ali previstas.

15.3. As partes declaram conjuntamente que:

(i) A CONTRATADA e a CONTRATANTE se obrigam a adotar todas as providências para, durante todo o período de vigência deste Contrato, manter as declarações válidas e eficazes.

(ii) A CONTRATADA e a CONTRATANTE se obrigam a comunicar mutuamente, tão logo seja do seu conhecimento, a ocorrência, ou a possibilidade de ocorrência, de qualquer ato ou fato que possa vir a tornar inválida ou ineficaz qualquer uma das suas declarações feitas e/ou reafirmadas, assim como a adotar, em tempo hábil, as medidas cabíveis para evitar ou sanar a invalidade ou ineficácia da declaração.

CLÁUSULA DEZESSEIS - DOS MANDATOS

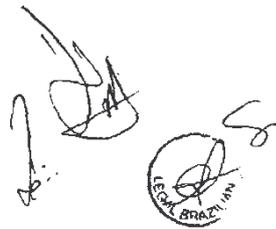
16.1. Pelo presente instrumento, a CONTRATANTE nomeia e constitui a CONTRATADA sua bastante procuradora, outorgando-lhe poderes especiais para praticar todo e qualquer ato necessário para o pontual e integral cumprimento das obrigações previstas neste Contrato, sendo vedado o substabelecimento.

CLÁUSULA DEZESETE - PRAZO

17.1. O prazo de duração do presente Contrato é de 1 (um) ano, contado a partir da data de sua assinatura, sendo prorrogado automaticamente se não houver qualquer manifestação em contrário por qualquer das partes, efetuada com antecedência de 30 dias.

17.1.1. Qualquer das partes poderá denunciar o presente contrato, a partir do seu primeiro vencimento, devendo, para isso, comunicar a sua decisão à outra parte com 90 (noventa) dias de antecedência.

17.1.2. Na hipótese prevista nesta cláusula, obriga-se a CONTRATADA a fornecer à nova CONTRATADA, bem como aos prepostos desta, todos os documentos, relatórios, informações, e, enfim, todos e quaisquer elementos para que a nova CONTRATADA esteja em condições de assumir os serviços previstos neste instrumento, sem interrupções e irregularidades na prestação dos serviços.



CLÁUSULA DEZOITO - EXTINÇÃO DO CONTRATO

18.1. O presente Contrato poderá ser resolvido por qualquer das partes, através de notificação dirigida à outra parte, caso ocorra a infração a qualquer dos termos e condições do presente Contrato.

18.1.1. A notificação deverá estipular o prazo de 10 (dez) dias úteis para a parte infratora remediar a respectiva infração e, somente após transcorrido referido prazo sem que a infração tenha sido remediada poderá o presente Contrato ser considerado extinto.

18.1.2. Caso ocorra a extinção do presente Contrato nos termos da presente cláusula, ficará a parte infratora sujeita ao pagamento de multa no valor correspondente a 10 (dez) vezes o valor da remuneração mensal da CONTRATADA, caso se verifique prejuízos decorrentes de sua conduta, sem prejuízo das eventuais perdas e danos tenha sido remediada poderá o presente contrato ser considerado extinto.

18.2. A CONTRATANTE dará por findo o presente Contrato através de notificação dirigida à CONTRATADA, nas seguintes hipóteses:

(i) seja requerida, ou a CONTRATADA iniciar processo de falência ou de recuperação judicial ou extrajudicial de empresas; ou

(ii) a CONTRATADA seja dissolvida ou liquidada;

(iii) a CONTRATADA seja impedida, por ato de autoridade administrativa ou judicial, de executar qualquer parte dos Serviços.

(iv) Caso a CONTRATANTE verifique que a CONTRATADA não está prestando os serviços da maneira avençada no presente instrumento, especialmente no que se refere à qualidade ou prazos relacionados aos serviços prestados, e desde que a insatisfação da CONTRATANTE seja formalmente notificada à CONTRATADA.

(v) Ocorrendo qualquer dos motivos especificados no parágrafo precedente, a CONTRATANTE poderá notificar a CONTRATADA da extinção do presente Contrato no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, sem prejuízo de qualquer outro direito assegurado à CONTRATANTE pela lei ou pelo Contrato, ressalvado, entretanto, o direito da CONTRATADA ao recebimento da remuneração devida até a data de rescisão, nos termos do presente Contrato.

18.3. Na hipótese de extinção do presente Contrato, por qualquer motivo, obriga-se a CONTRATADA a colocar imediatamente à disposição da CONTRATANTE toda e qualquer Ficha Cadastral e outros documentos, bens ou direitos de propriedade desta relacionados ao presente Contrato, os quais estejam na sua posse ou sob seu controle, efetuando a transferência de todos os arquivos, dados e documentos referentes aos Financiamentos Imobiliários, no prazo de 10 (dez) dias, para a CONTRATANTE, ou para empresa prestadora de serviços de Administração de Créditos por ela indicada, mantida a responsabilidade da CONTRATADA pela prestação dos Serviços objeto do Contrato durante este período.

Handwritten signature and circular stamp of a company. The stamp contains the text 'DEPT. ORÇAMENTO' and a signature.

18.3.1. Em caso de descumprimento da obrigação referida nesta cláusula, no prazo ora fixado, ficará a CONTRATADA sujeita à multa diária de 0,33% sobre o valor total das Carteiras administradas pela CONTRATADA computada desde a data em que deveria ter efetivado a transferência dos elementos indicados nesta cláusula até a data em que efetivamente vier a restituí-los à CONTRATANTE ou a quem esta indicar. O valor desta multa poderá ser cobrado mediante execução, valendo este instrumento como título executivo extra-judicial nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA DEZENOVE - INDENIZAÇÃO

19.1. Caso a CONTRATANTE resolva dispensar os Serviços objeto do presente Contrato por qualquer motivo que não os previstos nas cláusulas 18.1 e 18.2 acima, deverá pagar à CONTRATADA multa no valor equivalente a 5 (cinco) vezes a última remuneração mensal recebida pela CONTRATADA, de acordo com neste Contrato, se a dispensa ocorrer no decorrer do primeiro período. Para os períodos provenientes de renovações não se aplica esta multa.

19.2. As partes, neste ato, reciprocamente, comprometem-se a isentar e indenizar a outra parte, seus sócios, diretores e empregados contra responsabilidades, infrações, perdas e danos ou prejuízos de qualquer natureza contra ela reclamados por terceiros, derivadas ou relacionadas ao cumprimento das suas respectivas obrigações assumidas no âmbito do presente Contrato, exceto nas hipóteses em que a parte reclamada ou acionada tenha agido com dolo, má-fé ou culpa grave.

19.2. As partes obrigam-se desde já a reembolsar a outra de quaisquer dispêndios que a mesma tiver ao título supracitado, judiciais ou extrajudiciais, imediatamente, desde que devidamente comprovadas, após ser comunicada do fato.

19.3. A obrigação de indenizar prevista nesta cláusula é aplicável à todas as atividades desenvolvidas em função deste Contrato, ainda que a causa de pedir seja posterior à sua rescisão.

CLÁUSULA VINTE - CONFIDENCIALIDADE

20.1. Dada a natureza das atividades do CONTRATANTE e da CONTRATADA e o objeto deste Contrato e porque assim se convencionou, CONTRATANTE e CONTRATADA obrigam-se mutuamente, por si, seus funcionários e prepostos, a:

(i) Manter absoluto sigilo sobre as operações, dados, materiais, pormenores, informações, documentos, especificações técnicas ou comerciais, inovações e aperfeiçoamento tecnológico ou comerciais das partes ou de seus clientes, inclusive quaisquer programas, rotinas ou arquivos a que eventualmente tenha ciência ou acesso, ou que lhe venha a ser confiado, em razão deste contrato, exceto o que for definido expressamente como não confidencial;

(ii) Não usar, comercializar, reproduzir as informações e documentos acima referidos, ou dar ciência a terceiros dos mesmos;

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "LEGAL CONSULTING S." around its perimeter. The signature is stylized and appears to be "J. A. S."

(iii) Responder perante a outra parte e terceiros prejudicados, civil e criminalmente, por si, seus funcionários, contratados e/ou prepostos, pela eventual quebra de sigilo das informações que tenha acesso ou ciência, direta ou indiretamente, em virtude do Contrato;

(iv) As partes obrigam-se mutuamente, ainda, a consultar previamente antes de fazer qualquer menção ao nome da outra parte, para fins de publicidade própria, sendo vedada a divulgação dos termos do Contrato.

20.2. A presente cláusula subsistirá à rescisão ou ao término do Contrato, independentemente do motivo de tal rescisão, ou término, por prazo de 3 anos, contados a partir da rescisão.

20.3. Fica estipulada multa no valor de 100 (cem) salários mínimos vigentes à época da infração, no caso de descumprimento desta cláusula por qualquer das partes, por seus funcionários, prepostos ou representantes.

CLÁUSULA VINTE E UM - DISPOSIÇÕES DIVERSAS

21.1. Todas notificações e comunicações referentes ao presente Contrato deverão ser realizadas por escrito e entregue à outra parte pessoalmente, via fax ou através de correspondência, com comprovação de recebimento, nos endereços a seguir indicados ou em outro que for posteriormente comunicado por escrito, dirigidas aos respectivos propositos abaixo nomeados:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Paulista, nº 1.728, 12º andar
São Paulo - SP
CEP: 01310-919
Tel: 4081 4477
Fax: 3253 9308
e-mail: george.verras@braziliansecurities.com.br
A/c: George Verras

DR2 REAL ESTATE SERVICER LTDA.

na Rua Libero Badaró, nº 377, 24º andar, cj. 2402
São Paulo - SP
CEP: 01009-906
Tel: 3511 0900
Fax:
e-mail: rodolfo@dr2servicer.com.br e rogerio@dr2servicer.com.br
A/c: Rodolfo P Silva ou Rogerio F Nunes

21.2. A critério da CONTRATANTE, o material publicitário que vier a ser produzido e divulgado a respeito das operações realizadas direta ou indiretamente com os Financiamentos Imobiliários objeto deste contrato poderão fazer menção aos Serviços da Contratada, referindo-se a ela como "Servicer Independente" ou "Gestão dos Créditos", ou pela sua denominação social acompanhada pela aposição da logomarca da Contratada.



21.3. Qualquer alteração nas condições estabelecidas neste contrato e seus anexos ou a realização de aditivos contratuais deverá ser informada previamente às instituições que venham a ser parte integrante de operações realizadas pela Contratante.

21.4. O presente Contrato representa o inteiro entendimento entre as partes e constitui a integridade dos termos e condições acordadas entre as mesmas, derogando qualquer entendimento anterior a respeito da matéria nele contida.

21.5. A abstenção eventual, omissão ou tolerância, por qualquer das partes, no uso de quaisquer das faculdades que lhes foram concedidas pelo presente Contrato, não importará em renúncia ao seu exercício em outras oportunidades que se apresentarem e nem constituirá novação ou alteração contratuais, não diminuindo, portanto, a completa e fiel responsabilidade das partes na execução deste contrato e na observância das disposições legais aplicáveis.

21.6. Qualquer alteração ao presente Contrato somente será considerada válida se acordada em instrumento escrito, firmado por ambas as partes.

21.7. Qualquer disposição deste Contrato que eventualmente venha a ser considerada inválida não afetará a validade das demais, que permanecerão íntegras e válidas para todos os efeitos legais.

CLÁUSULA VINTE E DOIS - SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

22.1. As divergências decorrentes deste contrato serão dirimidas pelas regras da Arbitragem, nos termos da Lei n.º. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por um ou mais árbitros indicados de comum acordo pelas partes, que possuam conhecimentos técnicos, na matéria que estiver sendo apreciada.

22.1.1. A arbitragem será feita levando-se em conta os princípios gerais de direito, a legislação cível e comercial, vigentes na data de assinatura deste contrato, ou nos usos e costumes, à falta de regra legal aplicável.

22.1.2. Os honorários dos árbitros serão rateados em igual proporção entre as partes, independentemente da decisão final da arbitragem, arcando cada uma das partes com os honorários de seus respectivos assistentes técnicos e custos das provas que desejarem produzir.

22.1.3. As partes declaram-se cientes de que a decisão arbitral será conclusiva e surtirá os efeitos de direito, entre elas e seus sucessores, constituindo-se em título executivo, no caso de ser condenatória, nos termos do artigo 31 da Lei 9.307/96.

CLÁUSULA VINTE E TRÊS- FORO

23.1. As partes elegem o Foro da Comarca da Capital deste Estado, como único competente para dirimir quaisquer pleitos para eventual execução da sentença arbitral, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, ou venha a sé-lo, observando-se, entretanto, as disposições pertinentes a arbitragem, ora avençadas.

Handwritten signature and circular stamp of LEGAL BRAZILIAN.

E, por estarem assim, justas e Contratadas, as partes assinam o presente Instrumento em 3 (três) vias, na presença das testemunhas abaixo, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos.

São Paulo, 23 de abril de 2006

Partes: Fernando Pinheiro Costa
Diretor

George L. N. Verras
Diretor

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO

DR2 REAL ESTATE SERVICES LTDA.

Djalma R. P. S. Malico
Diretor

Hedotto P. Silva
Diretor

Rogério Fonseca Nunes
Diretor

Testemunhas:

1. Roberto Silva
Roberto Silva
RG: 11.806.886.7
CPF: 075.584.008-33
2. David Augusto Hiebert
David Augusto Hiebert
CPF: 301.107.248-62
RG: 1097.669 SSP/DF



ANEXO I

Contrato Prestação de Serviços de Administração de Carteira de Créditos, firmado em 05/12/2000, entre a CONTRATANTE e a Serviços Financeiros Imobiliários Ltda

Contrato Prestação de Serviços de Administração de Carteira de Créditos firmado em 01/12/2003, entre a CONTRATANTE e a FPS Negócios Imobiliários

ANEXO II

Procedimentos de Cobrança, de Execução Extrajudicial de Hipoteca e Leilão Extrajudicial

I - Créditos garantidos por Propriedade Fiduciária dos Imóveis:

- D + 1 : ⇒ VERIFICADA FALTA DE PAGAMENTO, a CONTRATADA emite relatório à CONTRATANTE e ao Agente Fiduciário;
- D + 5 : ⇒ Telefonema ao CLIENTE para verificar o motivo do atraso e eventualmente agendar data para pagamento. O pagamento deverá ser efetuado antes do dia D+10.
- D + 10 : ⇒ Envia 1ª carta de cobrança ao CLIENTE.
- D + 15 : ⇒ 2º telefonema ao CLIENTE para verificar se o problema persiste e se há intenção de pagamento. Verificação do recebimento da carta de cobrança pelo CLIENTE e da existência de condições de renegociação. O prazo para pagamento em qualquer hipótese expirará no 30º dia (D+30). Caso não ocorra o pagamento neste prazo, o CLIENTE estará sendo intimado para purgar a mora.
- D + 30 : ⇒ 3º telefonema notificando o CLIENTE de que se o pagamento não for efetuado no período de 10 (dez) dias desta telefonema, lhe será enviado aviso de cobrança, por notificação, através de Serviço de Registro de Títulos e Documentos. Elaboração e envio de relatório à CONTRATANTE e ao Agente Fiduciário sobre o andamento do procedimento de cobrança.
- D + 30 : ⇒ Emite o 1º aviso de cobrança, através de Carta Registrada, endereçada ao CLIENTE e seu cônjuge ou co-obrigado, informando o valor do débito, com todos seus acréscimos, solicitando providências para o seu pagamento.
- D + 60 : ⇒ Emite o 2º aviso de cobrança através de Carta Registrada, endereçada ao CLIENTE e seu cônjuge ou co-obrigado, informando o valor do débito, com todos seus acréscimos, e estabelecendo o prazo de 20 (vinte) dias para que o débito seja quitado.
- D + 80 : ⇒ Emite correspondência ao Registro de Imóveis competente, anexando demonstrativo das prestações em atraso, devidamente corrigidas e acrescidas dos juros e encargos devidos, para que seja providenciada a intimação do CLIENTE, para satisfação das prestações vencidas e as que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados, as penalidades e os demais encargos previstos nos Contratos de Financiamento Imobiliário, os encargos legais,



Anexo VI ao Prospecto- Modelo de Boletim de Subscrição

Data:		BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS					Nº: BS-zzz
1ª via							
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO							
Local	Data	Emissão	Série	Quantidade	Valor Nominal Unitário	Valor Total da Emissão	
São Paulo	13/12/2010	1ª	2.010-194	65	R\$ 302.298,86	R\$ 19.649.425,90	
FORMA DE PAGAMENTO DOS CRIS							
AMORTIZAÇÃO				JUROS			
Índice de Reajuste	Forma de Pagamento			Taxa de Juros (a.a.)	Forma de Pagamento		
IGP-M	240 parcelas mensais com primeiro vencimento em 13/02//11 e último vencimento em 13/12/2030			8,1000%	240 parcelas mensais com primeiro vencimento em 13/02/11 e último vencimento em 13/12/2030		
OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO							
Tipo de Lastro:		Contratos Imobiliários					
Forma de Emissão:		Escritural					
Garantias:		<p>A. Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos.</p> <p>B. Garantia Real: 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários são garantidos por alienação fiduciária dos imóveis, constituída na forma prevista na Lei 9.514/97, conforme individualizados no Anexo I. A cessão dos Créditos Imobiliários para a Securitizadora implica, por força de lei, na automática transferência das respectivas garantias de alienação fiduciária em seu favor.</p> <p>C. Obrigação individual dos Coobrigados de recomprar os Créditos Imobiliários, conforme estabelecido nos pertinentes contratos de cessão.</p> <p>D. CRI Junior subordinado aos CRIs Senior</p>					
Agente Fiduciário:		OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.	CNPJ/MF:		36.113.876/0001-91		
Agência de Rating:		Não Há	Classificação:		Não Há		
Instituição Registradora:		CETIP	Data do Registro:		XXXXX		
Data do Termo de Securitização:		13/12/2010	Data do Anúncio de Encerramento:		13/04/2011		
O Prospecto está disponível em versão eletrônica para consulta nos web sites da Emissora (www.braziliansecurities.com.br); na CVM (www.cvm.gov.br) e na CETIP (www.cetip.com.br)							
QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR							
Razão Social:					CNPJ/MF:		
Endereço:					Número	Complemento:	
Bairro	CEP	Cidade			UF	Telefone	
CRIS SUBSCRITOS							
Quantidade		Preço Unitário			Valor Total Subscrito:		
VALOR E FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO DOS CRIS							
<p>a) Forma de Integralização: Em moeda corrente nacional;</p> <p>b) O presente será considerado quitado quando da transferência dos ativos e liquidação financeira dos CRIs na Instituição Registradora.</p>							
DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR							
O subscritor declara nesse ato, para os devidos fins que: (i) é um investidor qualificado, conforme conceituado na legislação emanada da Comissão de Valores Mobiliários; (ii) está de acordo com as condições expressas no presente Boletim, sendo representado neste ato por pessoa(s) com poderes válidos para vinculá-lo por todas as obrigações ora assumidas, na forma de seus atos constitutivos; (iii) recebeu exemplar do Prospecto da oferta e esta ciente das condições expressas no mesmo.							
INVESTIDOR							

RECIBO	
Declaramos o recebimento dos valores conforme indicado no presente Boletim de Subscrição.	
BRAZILIAN SECURITIES COMAPNHIA DE SECURITIZAÇÃO	

Data:		BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS				Nº: BS-zzz	
1ª via							
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO							
Local	Data	Emissão	Série	Quantidade	Valor Nominal Unitário	Valor Total da Emissão	
São Paulo	13/12/2010	1ª	2.010-195	7	R\$ 311,895,65	R\$2.183.269,55	
FORMA DE PAGAMENTO DOS CRIS							
AMORTIZAÇÃO				JUROS			
Índice de Reajuste	Forma de Pagamento			Taxa de Juros (a.a.)	Forma de Pagamento		
IGP-M	240 parcelas mensais com primeiro vencimento em 13/07/11 e último vencimento em 13/12/2030			40,4800%	240 parcelas mensais com primeiro vencimento em 13/07/11 e último vencimento em 13/12/2030		
OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO							
Tipo de Lastro:	Contratos Imobiliários						
Forma de Emissão:	Escritural						
Garantias:	<p>E. Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos.</p> <p>F. Garantia Real: 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários são garantidos por alienação fiduciária dos imóveis, constituída na forma prevista na Lei 9.514/97, conforme individualizados no Anexo I. A cessão dos Créditos Imobiliários para a Securitizadora implica, por força de lei, na automática transferência das respectivas garantias de alienação fiduciária em seu favor.</p> <p>G. Obrigação individual dos Coobrigados de recomprar os Créditos Imobiliários, conforme estabelecido nos pertinentes contratos de cessão.</p> <p>H. CRI Junior subordinado aos CRIs Senior</p>						
Agente Fiduciário:	OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.	CNPJ/MF:	36.113.876/0001-91				
Agência de Rating:	Não Há	Classificação:	Não Há				
Instituição Registradora:	CETIP	Data do Registro:	XXXXX				
Data do Termo de Securitização:	13/12/2010	Data do Anúncio de Encerramento:	13/04/2011				
O Prospecto está disponível em versão eletrônica para consulta nos web sites da Emissora (www.braziliansecurities.com.br); na CVM (www.cvm.gov.br) e na CETIP (www.cetip.com.br)							
QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR							
Razão Social:					CNPJ/MF:		
Endereço:					Número	Complemento:	
Bairro	CEP	Cidade			UF	Telefone	
CRIS SUBSCRITOS							
Quantidade		Preço Unitário			Valor Total Subscrito:		
VALOR E FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO DOS CRIS							
<p>c) Forma de Integralização: Em moeda corrente nacional;</p> <p>d) O presente será considerado quitado quando da transferência dos ativos e liquidação financeira dos CRIs na Instituição Registradora.</p>							
DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR							
O subscritor declara nesse ato, para os devidos fins que: (i) é um investidor qualificado, conforme conceituado na legislação emanada da Comissão de Valores Mobiliários; (ii) está de acordo com as condições expressas no presente Boletim, sendo representado neste ato por pessoa(s) com poderes válidos para vinculá-lo por todas as obrigações ora assumidas, na forma de seus atos constitutivos; (iii) recebeu exemplar do Prospecto da oferta e esta ciente das condições expressas no mesmo.							

INVESTIDOR

RECIBO

Declaramos o recebimento dos valores conforme indicado no presente Boletim de Subscrição.

BRAZILIAN SECURITIES COMAPNHIA DE SECURITIZAÇÃO

**Anexo VII ao Prospecto -
Demonstrações Financeiras da Securitizadora e pareceres dos auditores independentes
relativas aos exercícios sociais encerrados em 31.12.2008, 31.12.2009 e Informações
Trimestrais (ITR) referente ao trimestre encerrado em 30.09.2010**

**BRAZILIAN SECURITIES
COMPANHIA DE
SECURITIZAÇÃO**

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2009 e de 2008

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2009 e de 2008

Índice

Parecer dos auditores independentes	2
Relatório da Administração	3
Demonstrações financeiras	7
Balancos patrimoniais	7
Demonstração do resultado	9
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstração dos fluxos de caixa	11
Demonstração do valor adicionado	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13
Declaração dos diretores sobre as demonstrações financeiras e parecer dos auditores independentes	36
Proposta de orçamento de capital	37

Parecer dos auditores independentes

Ao
Conselho de Administração e Acionistas da
Brazilian Securities Companhia de Securitização
São Paulo - SP

1. Examinamos os balanços patrimoniais da Brazilian Securities Companhia de Securitização levantados em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado correspondentes aos exercícios findos nessas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis.
2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreenderam: a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos da Companhia; b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração da Companhia, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.
3. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Brazilian Securities Companhia de Securitização em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 e o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido, os seus fluxos de caixa e os valores adicionados nas operações referentes aos exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 19 de fevereiro de 2010

MOORE STEPHENS LIMA LUCCHESI
Auditores Independentes
CRC.SP - 2SP015.045/O-0

Carlos Atushi Nakamuta
Sócio Diretor
CRC - 1SP113.118/O-4

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Submetemos a apreciação de V.Sas. as demonstrações financeiras da Brazilian Securities Companhia de Securitização referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, juntamente com o parecer de nossos auditores independentes.

OBJETIVOS DA SOCIEDADE

A Brazilian Securities Companhia de Securitização foi constituída em 10 de abril de 2000, atendendo aos preceitos estipulados na Lei nº 9.514/97, com a finalidade de oferecer soluções financeiras e de serviços, através do desenvolvimento de instrumentos de securitização de recebíveis imobiliários auto-sustentáveis, o que vem possibilitando, de forma pioneira, oferecer papéis para atender ao mercado de capitais de uma forma geral.

Atualmente, a Brazilian Finance & Real Estate S.A. (BFRE), controladora da Companhia, tem como acionistas diretos a Ourinvest Real Estate Holding S.A., integrante de um grupo com experiência de 25 anos no mercado financeiro, a TPG - Axon BFRE Holding e a Coyote Trail, LLC. Este complemento de experiências, somadas à capacidade inovadora e arrojo destes Grupos, possibilitou também a formatação de operações pioneiras no mercado.

POSICIONAMENTO / MERCADO ALVO

Foco: Ocupar, de forma pioneira, espaço criado pelas mudanças viabilizadas pelo novo Sistema Financeiro Imobiliário - SFI, provendo este mercado com produtos e serviços com alto grau de qualidade e especialização, produtos estes que estarão revestidos de transparência e segurança para maior conforto aos Investidores.

Estratégia: Atuação inicial em nichos de mercado buscando aquisição de recebíveis imobiliários de qualidade, sendo esta atestada por rating atribuído ao pool de recebíveis que fazem lastro aos papéis. Esta estrutura traz investimentos na aquisição de CRIs, com conseqüente desenvolvimento destas operações no mercado secundário destes papéis. Dessa forma, foi possível romper a inércia do segmento, viabilizando a geração de novos negócios e divulgação da bandeira Brazilian Securities, gerando um movimento gradual na busca de uma atuação mais abrangente, visando ocupar assim o grande espaço existente, especialmente no segmento de varejo.

Inovação: Criar e difundir padrões de originação de financiamentos imobiliários, necessários para se ter credibilidade com baixo risco de perdas, visando atrair recursos do mercado de capitais através da colocação de CRIs.

Parcerias: Estabelecer parcerias estratégicas com originadores (incorporadores, construtores, bancos) e prestadores de serviços (Servicer, Empresas de Rating, Agente Fiduciário), de forma a manter uma estrutura leve, restrita à inteligência do negócio.

A CONJUNTURA NACIONAL E SEUS EFEITOS SOBRE O SETOR

Apesar da forte crise econômica global, e de suas inevitáveis influências sobre o Brasil em 2009, a recuperação dos mercados no segundo semestre trouxe uma forte perspectiva de crescimento para o Brasil, além de amenizar os efeitos do primeiro semestre do ano. E o mercado imobiliário, pela importante característica que tem como gerador de empregos e pela sua representatividade no PIB teve papel importante neste processo de retomada do crescimento do país, sendo objeto de incentivos estratégicos do governo federal. Neste contexto, e no cenário de taxas de juros mais baixas presente ao longo de 2009, os mecanismos de captação de recursos para o mercado imobiliário (Fundos de Investimento Imobiliário, Certificados de Recebíveis Imobiliários, etc), trouxeram ao investidor alternativas de aplicações de longo prazo, com rentabilidade compatível ao mercado financeiro e, principalmente, com segurança de ativos imobiliários. E sendo investimentos de renda fixa, com isenção de imposto de renda para determinados investidores, trazem uma excelente opção em relação à renda variável, que apresentou forte volatilidade ao longo dos últimos 18 meses. Além disso, a alienação fiduciária encontra-se cada vez mais sedimentada, mostrando-se um instrumento extremamente seguro como garantia real de operações imobiliárias. Ela traz agilidade nas demandas para a retomada de imóveis em caso de inadimplência, constituindo-se em poderoso estímulo ao crédito, trazendo também conforto e segurança ao investidor em Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs, recursos estes que são canalizados novamente na atividade produtiva, possibilitando o desenvolvimento do mercado secundário destes papéis. A retomada da economia brasileira ao longo dos últimos 6 meses de 2009 e a perspectiva de um crescimento forte em 2010, associado a fundamentos sólidos da economia brasileira, atrairão maior volume de recursos para um mercado de longo prazo como o imobiliário, e possibilitarão, no futuro uma presença mais forte de consumidores e investidores neste mercado

RECURSOS HUMANOS

A Companhia tem por estratégia manter uma estrutura leve, com um quadro de funcionários reduzido, restrito à Inteligência do negócio, terceirizando os serviços necessários ao desenvolvimento de suas operações. O exercício de 2009 foi encerrado com um quadro efetivo de 5 diretores e 24 funcionários (2008 – 5 diretores e 18 funcionários).

Ao longo de 2009 foram realizadas diversas ações no sentido de melhorar a qualidade dos benefícios concedidos pela empresa aos funcionários. Tais medidas visam proporcionar tranquilidade e ao mesmo tempo melhor qualidade aos mesmos.

A Companhia adota como política a não contratação dos auditores independentes para a prestação de outros serviços que não sejam os de auditoria externa.



GESTÃO DE RISCO

Em linha com as práticas do gerenciamento de risco, a Companhia possui uma estrutura de gestão de riscos integrada e independente. De forma contínua, a Gerência de Risco vem atuando no desenvolvimento de políticas, sistemas, controles e capacitação de pessoal para a mitigação e controle de possíveis perdas decorrentes da exposição aos riscos inerentes as suas linhas de negócios.

INVESTIMENTOS

Em 2009, os investimentos realizados no período se destinaram principalmente para a implantação/melhoria dos sistemas de informática da companhia, e equipamentos de telefonia e informática, proporcionando também maior agilidade e sinergia na equipe.

CAPITAL SOCIAL

A Brazilian Securities é uma Companhia de capital aberto, tendo obtido autorização da CVM para operar no mercado de balcão organizado. O capital social da Companhia está totalmente subscrito e integralizado no montante de R\$ 100.229 mil em 2009 e 2008 dividido em 45.845.987 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

RESULTADO DO EXERCÍCIO

O volume de emissões de CRIs em 2009 totalizou R\$ 732.575 mil, em comparação com R\$ 858.474 mil, referente às emissões de 2008. Até 31 de dezembro de 2009 a BS já havia emitido um total de R\$ 3.658.252 mil, comparado a R\$ 2.925.677 mil até 31 de dezembro de 2008. A atuação da Companhia se deu de maneira bastante diversificada, emitindo CRIs tanto com lastro residencial e pulverizado, como com lastro comercial pulverizado e concentrado.

Por conta da situação de iliquidez dos mercados nos primeiros 7 meses de 2009, e da forte deflação medida pelos índices de inflação que corrigem grande parte da carteira de créditos da Brazilian Securities, os resultados de 2009 foram fortemente impactados, fazendo com que a Companhia apresentasse um prejuízo de R\$ 1.987 mil (2008 – lucro de R\$ 21.575 mil).

DIVIDENDOS

O Estatuto determina a distribuição de dividendos no mínimo de 25% sobre o lucro líquido anual, após a compensação de prejuízos acumulados e a destinação para a reserva legal. Em 2008, a Administração propôs aos acionistas a distribuição de dividendos mínimos obrigatórios, de acordo com as disposições estatutárias, no montante de R\$ 5.124, assim como a retenção dos lucros remanescentes para reinvestimento nas atividades da Companhia, com base em orçamento de capital aprovado pela Administração.



PERSPECTIVAS

Apesar de existirem alguns receios em relação à economia global, os fundamentos atuais da economia brasileira, aliados aos incentivos do governo federal ao mercado imobiliário nacional e à segurança dos instrumentos financeiros imobiliários, deverão gerar um ambiente com boas oportunidades para as atividades da Companhia, gerando então a expectativa de crescimento em 2010.

A Administração está à inteira disposição dos senhores acionistas para quaisquer informações que julgarem necessárias.

São Paulo, 19 de fevereiro de 2010

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro

(Em milhares de reais)

	Nota	2009	2008
ATIVO			
Circulante		273.869	173.295
Caixa e equivalente de caixa		5.189	2.652
Aplicações financeiras e instrumentos financeiros derivativos	4	92.257	112.325
Recebíveis imobiliários	6	115.517	36.025
Outros créditos	7	60.408	21.779
Outros valores e bens	8	498	514
Não circulante		245.566	283.078
Realizável a longo prazo		245.407	282.885
Aplicações financeiras e instrumentos financeiros derivativos	4	76.656	100.695
Operações securitizadas	5	22.169	28.807
Recebíveis imobiliários	6	140.568	138.302
Outros créditos	7	6.014	15.081
Imobilizado		159	191
Intangível		-	2
Ágio de incorporação, líquido		-	-
Softwares		13	13
(-) Amortizações acumuladas		(13)	(11)
Total do ativo		519.435	456.373

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro

(Em milhares de reais)

	Nota	2009	2008
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Circulante		185.558	78.049
Obrigações por empréstimos	10	8.508	5.543
Certificados de recebíveis imobiliários	9	3.090	4.191
Instrumentos financeiros derivativos	13	17.293	-
Obrigações por aquisição de recebíveis	16.f	146.807	55.785
Outras obrigações	11	9.860	12.530
Não circulante		188.560	231.020
Exigível a longo prazo		188.560	231.020
Obrigações por empréstimos	10	130.658	179.670
Certificados de recebíveis imobiliários	9	33.889	40.880
Instrumentos financeiros derivativos	13	1.159	-
Obrigações por aquisição de recebíveis	16.f	22.648	10.470
Outras obrigações	11	206	-
Patrimônio líquido		145.317	147.304
Capital social		100.229	100.229
Reserva de capital		17.048	17.048
Reservas de lucros		28.040	30.027
Legal		1.969	1.969
Retenção de lucros		26.071	28.058
Total do passivo e patrimônio líquido		519.435	456.373

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Demonstração dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de reais, exceto lucro líquido (prejuízo) por ação)

	Nota	2009	2008
Receitas operacionais		44.095	86.871
Resultado com recebíveis imobiliários	16.b	19.933	56.246
Resultado de operações securitizadas	16.c	(861)	13.213
Rendas de aplicações financeiras		18.338	15.427
Receita de prestação de serviços	16.d	6.685	1.985
Despesas operacionais		(47.158)	(55.263)
Despesas com certificados de recebíveis imobiliários		(3.532)	(3.232)
Resultado em operações com instrumentos financeiros derivativos		(63.573)	38.421
Despesas com pessoal	16.h	(5.845)	(4.836)
Despesas administrativas	16.g	(9.676)	(6.185)
Despesas tributárias		(4.875)	(4.904)
Resultado financeiro com empréstimos	16.i	39.576	(74.571)
Outras receitas (despesas) operacionais		767	44
Resultado antes da tributação		(3.063)	31.608
Imposto de renda e contribuição social (IRPJ e CSLL)	14.a	(7.545)	(1.165)
IRPJ/CSLL - diferidos	14.b	8.621	(8.868)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		(1.987)	21.575
Lucro (prejuízo) por ação - R\$		(0,04)	0,47

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de reais)

	Nota	Capital social	Reserva de capital	Reservas de lucros		Lucros (prejuízos) acumulados	Total
				Reserva legal	Reserva de retenção de lucros		
Em 31 de dezembro de 2008		100.229	17.048	1.969	28.058	-	147.304
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(1.987)	(1.987)
Absorção de prejuízos com reservas		-	-	-	(1.987)	1.987	-
Em 31 de dezembro de 2009		100.229	17.048	1.969	26.071	-	145.317
Em 31 de dezembro de 2007		96.000	17.048	890	12.686	-	126.624
Aumento do capital social	12	4.229	-	-	-	-	4.229
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	21.575	21.575
Dividendos (R\$ 0,11 por ação)	12	-	-	-	-	(5.124)	(5.124)
Destinações	12	-	-	1.079	15.372	(16.451)	-
Em 31 de dezembro de 2008		100.229	17.048	1.969	28.058	-	147.304

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Demonstração dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de reais)

	2009	2008
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido ajustado	(1.941)	21.630
Lucro líquido (prejuízo)	(1.987)	21.575
Depreciação e amortização, líquida da reversão de provisão para ágio de incorporação	46	55
Varição de ativos e obrigações		
Redução (aumento) das aplicações financeiras e instrumentos financeiros derivativos	44.107	(94.572)
Redução (aumento) de operações securitizadas	6.638	(11.835)
Redução (aumento) de recebíveis imobiliários	(81.758)	62.801
Redução (aumento) de outros créditos	(29.562)	(16.136)
Redução (aumento) de outros valores e bens	16	443
Aumento (redução) de certificados de recebíveis imobiliários	(8.092)	41.116
Aumento (redução) de instrumentos financeiros derivativos	18.452	(1.694)
Aumento (redução) de obrigações por aquisição de recebíveis	103.200	(80.267)
Aumento (redução) de outras obrigações	2.660	(6.746)
Caixa gerado (utilizado) proveniente das (nas) atividades operacionais	53.720	(85.290)
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Aquisições de imobilizado de uso	(12)	(13)
Caixa gerado (utilizado) proveniente das (nas) atividades de investimento	(12)	(13)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Aumento (redução) de obrigações por empréstimos	(46.047)	87.399
Aumento de capital	-	4.229
Dividendos pagos	(5.124)	(4.227)
Caixa gerado (utilizado) proveniente das (nas) atividades de financiamento	(51.171)	87.401
Fluxo de caixa gerado no exercício	2.537	2.098
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	2.652	554
Caixa e equivalente de caixa no fim do exercício	6.189	2.652

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Demonstração do valor adicionado dos exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de reais)

	2009	2008
Receitas	44.862	86.915
Resultado com atividades de securitização	19.072	69.459
Rendas de aplicações financeiras	18.338	15.427
Prestação de serviços	6.685	1.985
Outras	767	44
Despesas de Intermediação financeira	(27.529)	(39.382)
Despesas com certificados de recebíveis imobiliários - CRI's	(3.532)	(3.232)
Resultado em operações com instrumentos financeiros derivativos	(63.573)	38.421
Resultado financeiro com empréstimos	39.576	(74.571)
Insumos adquiridos de terceiros	(9.073)	(5.824)
Materiais, energia e outros	(38)	(22)
Serviços de terceiros	(4.210)	(3.856)
Outras	(4.825)	(1.946)
Propaganda, publicidade e publicações	(204)	(151)
Serviços do sistema financeiro	(1.466)	(505)
Seguros	(2.213)	(302)
Processamento de dados	(413)	(302)
Comunicações	(57)	(35)
Contribuições filantrópicas	-	(104)
Outras	(472)	(547)
Valor adicionado bruto	8.260	41.709
Depreciação e amortização	(46)	(55)
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	8.214	41.654
Valor adicionado total a distribuir	8.214	41.654
Distribuição do valor adicionado	8.214	41.654
Pessoal	4.874	4.025
Proventos	4.174	3.464
Benefícios	510	462
FGTS	190	99
Impostos, taxas e contribuições	4.771	15.748
Federais	4.317	15.583
Municipais	454	165
Remuneração de capitais de terceiros	556	308
Aluguéis	556	306
Remuneração de capitais próprios	(1.987)	21.575
Dividendos	-	5.124
Lucros retidos (prejuízo) do exercício	(1.987)	16.451

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

A Brazilian Securities Companhia de Securitização, controlada direta da Brazilian Finance & Real Estate S.A. (BFRE), foi constituída em 10 de abril de 2000, tendo como objetivo social a aquisição e securitização de créditos hipotecários e imobiliários, assim compreendida a compra, venda e prestação das respectivas garantias em créditos hipotecários e imobiliários; a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, podendo emitir outros títulos de créditos; e a prestação de serviços e realização de outros negócios referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e créditos imobiliários, de acordo com a Lei no. 9.514, de 20 de novembro de 1997. As atividades operacionais iniciaram-se efetivamente em 1º de dezembro de 2000.

Como parte da reorganização societária do Grupo, em 20 de junho de 2006 os acionistas da Companhia aprovaram a incorporação da empresa controladora Ourinvest Securities Participações Ltda., cujo único ativo era a participação societária na Companhia. Na incorporação da Ourinvest Securities Participações Ltda., os elementos patrimoniais foram avaliados com base no seu valor contábil, em 30 de abril de 2006. A incorporação não acarretou em aumento no capital social da Companhia. No momento da incorporação, o ágio registrado na empresa incorporada, assim como a correspondente provisão no valor de R\$ 11.450, foram registrados na incorporadora, nos termos das instruções CVM nos. 319/99 e 349/01, considerando-se as expectativas de geração de lucros futuros.

Quando da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs pela Companhia, tendo como lastro recebíveis imobiliários vinculados ao regime fiduciário, tais recebíveis ficam excluídos do patrimônio líquido comum da Companhia, passando a constituir direitos patrimoniais em separado, com o objetivo específico de responder pela realização financeira dos direitos dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs. Entretanto, para algumas das suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, a Companhia responde por eventual insuficiência de recursos para liquidação financeira dos mesmos (em 31 de dezembro de 2009 somente as Séries 9 e 10, 95 e 96 descritas na Nota 9).

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela Diretoria da Companhia em 11 de fevereiro de 2010.

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações e nas normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, a divulgação de ativos e passivos contingentes na data das demonstrações financeiras, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas não se limita à seleção da vida útil de bens do ativo fixo, mas se estende às provisões necessárias para passivos contingentes, provisões para créditos de liquidação duvidosa, valor justo, impostos e encargos semelhantes. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei no. 11.638, alterada pela Medida Provisória - MP no. 449, de 3 de dezembro de 2008, convertida na Lei no. 11.941/09 que modificaram e introduziram novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações. Essa alteração teve como principal objetivo atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade que são emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB". As modificações nas práticas contábeis foram adotadas para as demonstrações financeiras anuais do exercício de 2008 e estão sendo aplicadas de maneira uniforme em 2009.

Novas normas contábeis

As normas e interpretações de normas relacionadas a seguir, foram publicadas e são requeridas para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2010. Além dessas, também foram publicadas outras normas e interpretações que alteram as práticas contábeis adotadas no Brasil, dentro do processo de convergência com as normas internacionais. As normas a seguir são apenas aquelas que de acordo com a avaliação da Administração deverão impactar as demonstrações financeiras da Companhia de forma mais relevante. Nos termos dessas novas normas, as cifras do exercício de 2009, aqui apresentadas, deverão ser reapresentadas para fins de comparação, quando da apresentação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2010.

A Companhia não adotou antecipadamente essas novas normas no exercício findo em 31 de dezembro de 2009 e está avaliando os impactos em suas demonstrações financeiras decorrentes da aplicação dos pronunciamentos: CPC 26 - Apresentação das demonstrações contábeis; CPC 22 - Informação por segmento; CPC 38, CPC 39 e CPC 40 - Instrumentos financeiros - reconhecimento, mensuração, apresentação e evidência.

3. Sumário das principais práticas contábeis

a) Resultado do exercício

O resultado é apurado com base no regime contábil de competência.

b) Caixa e equivalente de caixa

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

Compreende numerário em espécie e depósitos bancários disponíveis, bem como aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente convertíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

c) Instrumentos financeiros e títulos e valores mobiliários

(i) Classificação e mensuração

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: (i) empréstimos e recebíveis e (ii) títulos disponíveis para venda. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A Administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

Empréstimos e recebíveis:

Incluem-se nesta categoria os recebíveis que são ativos financeiros não-derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados como ativos não-circulantes). Os recebíveis da Companhia compreendem os recebíveis imobiliários. Os recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva, que é equivalente ao valor de mercado na data do balanço.

Ativos financeiros disponíveis para venda:

Os ativos financeiros disponíveis para venda são não-derivativos que são designados nessa categoria ou que não são classificados em nenhuma outra categoria. Os ativos financeiros disponíveis para venda são contabilizados pelo valor justo. Os juros de títulos disponíveis para venda, calculados com o uso do método da taxa de juros efetiva, são reconhecidos na demonstração do resultado como receitas financeiras. A parcela correspondente à variação no valor justo, quando aplicável, é lançada contra patrimônio líquido, na conta ajustes de avaliação patrimonial, sendo realizada contra resultado quando da sua liquidação ou por perda considerada permanente (*impairment*).

(ii) Instrumentos derivativos e atividades de hedge

Inicialmente, os derivativos são reconhecidos pelo valor justo na data em que um contrato de derivativo é celebrado e são, subsequentemente, remensurados ao seu valor justo, com as variações do valor justo lançadas contra o resultado, exceto quando o derivativo for designado como um instrumento de hedge de fluxo de caixa.

Embora a Companhia faça uso de derivativos com o objetivo de proteção global, ela não aplica a chamada contabilização de hedge (*hedge accounting*).

O valor justo dos instrumentos derivativos está divulgado na Nota 13.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

(III) Valor Justo

Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra. Para os ativos financeiros sem mercado ativo ou cotação pública, a Companhia estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, a referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, a análise de fluxos de caixa descontados e os modelos de precificação de opções que fazem uso de informações geradas pelo mercado e na ausência destas, informações geradas pela Administração da própria entidade.

A Companhia avalia, na data do balanço, se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros está registrado por valor acima de seu valor recuperável (*impairment*). Se houver evidência para os ativos financeiros disponíveis para venda, a perda cumulativa - mensurada como a diferença entre o custo de aquisição e o valor justo atual, menos qualquer perda por *impairment* desse ativo financeiro previamente reconhecida no resultado é retirada do patrimônio e reconhecida na demonstração do resultado.

d) Recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis imobiliários

Os recebíveis imobiliários e os certificados de recebíveis imobiliários - CRIs são registrados pelo valor de aquisição e captação respectivamente, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos auferidos/incorridos até as datas dos balanços. No caso de securitização em que existe cláusula de cobertura de patrimônio negativo da securitização pela Companhia, os ativos e passivos são apresentados em separado. Nas securitizações em que tal cláusula não existe, o saldo da securitização é demonstrado pelo líquido, no ativo ou passivo, na rubrica "Operações securitizadas" conforme aplicável.

O ágio/deságio auferido na aquisição de recebíveis imobiliários, enquanto não são emitidos certificados de recebíveis imobiliários - CRIs a eles vinculados, é apropriado ao resultado de acordo com o prazo de vencimento dos recebíveis (nota 6). Na emissão de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs com cláusula na qual a Companhia é responsável pela cobertura de eventual patrimônio negativo da securitização, o ágio/deságio permanece sendo amortizado na forma anteriormente descrita; por ocasião da obtenção do registro provisório junto a CVM e consequente emissão e venda dos certificados de recebíveis imobiliários - CRIs sem a referida cláusula de cobertura, o ágio/deságio obtido na aquisição dos recebíveis imobiliários é apropriado integralmente ao resultado.

O ágio/deságio incorrido após a emissão e venda dos certificados de recebíveis imobiliários - CRIs é apropriado ao resultado pelo prazo dos certificados de recebíveis imobiliários - CRIs, na existência de cláusula de cobertura pela Companhia de patrimônio negativo; no caso das emissões sem a referida cláusula o ágio/deságio é apropriado ao resultado no momento da colocação dos certificados de recebíveis imobiliários - CRIs.

e) Imobilizado e Intangível

O imobilizado é demonstrado pelo custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada. A depreciação é calculada pelo método linear, utilizando taxas anuais estabelecidas com base na vida útil e econômica dos bens.

O intangível inclui saldo de ágio de incorporação e a correspondente provisão provenientes da incorporação da Ourinvest Securities Participações Ltda, e também, é representado pelos gastos com desenvolvimento de sistemas, os quais são amortizados em cinco anos.

f) Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10%, e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor. Foram constituídos créditos tributários decorrentes das diferenças temporárias (Nota 7).

De acordo com a Medida Provisória nº 449/08, convertida na Lei nº 11.941/09, as modificações no critério de reconhecimento de receitas, custos e despesas computadas na aplicação do lucro líquido do exercício, introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e pelos artigos 36 e 37 da referida Medida Provisória, não terão efeitos para fins de apuração do lucro real da pessoa jurídica optante pelo Regime Tributário de Transição - RTT, devendo ser considerados, para fins tributários, os métodos e critérios contábeis vigentes em 31 de dezembro de 2007. Para fins contábeis, os efeitos tributários da adoção da Lei nº 11.638/07 estão registrados nos ativos e passivos diferidos correspondentes.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados, às alíquotas vigentes, sobre os prejuízos fiscais do imposto de renda, a base negativa de contribuição social e as correspondentes diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos e os valores contábeis das demonstrações financeiras.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação das diferenças temporárias e/ou prejuízos fiscais, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

g) Ajuste a valor presente

Em atendimento ao Pronunciamento Técnico CPC 12, aprovado pela Deliberação CVM nº 564/2008, a Companhia mensura e, quando aplicável, efetua ajuste a valor presente dos elementos do ativo e do passivo de longo prazo, ou de curto prazo quando houver efeito relevante. São utilizadas taxas de desconto que refletem avaliações condizentes com o mercado, considerando o valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos do ativo e do passivo em suas datas originais. Na ausência de informações disponíveis de mercado, são utilizadas como referência operações similares, principalmente quanto aos prazos e fatores de risco envolvidos.

Devido a natureza da Companhia, suas operações já estão registradas ao valor presente, não tendo sido identificadas situações em que ajustes fossem aplicáveis, de acordo com a Deliberação CVM nº 564 (CPC 12).

h) Valor recuperável

A Companhia efetua a análise sobre a recuperação dos valores registrados no Imobilizado e no Intangível, a fim de que sejam registradas as perdas, quando aplicável.

Como resultado dessa análise, a Companhia apurou que os referidos ativos não estão registrados por montantes superiores aos valores prováveis de recuperação, fato pelo qual não houve a necessidade de efetuar ajustes, de acordo com a Deliberação CVM nº 527 (CPC1).

4. Aplicações financeiras e instrumentos financeiros derivativos

As aplicações financeiras são classificadas como disponíveis para venda. São representadas por:

	2009	2008
Operações Compromissadas ^(a)	19.140	16.458
Títulos Livres		
Fundo de Investimento Imobiliário - FII ^(b)	68.997	49.898
Certificados de Depósito Bancário - CDB	1.299	9.568
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI ^(c)	17.854	28.970
	47.764	11.360
Títulos Vinculados		
Letras de Crédito Imobiliário - LCI ^(d)	82.888	135.307
Letras Hipotecárias - LH ^(e)	38.755	32.153
Certificados de Depósito Bancário - CDB ^(c)	22.403	32.757
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI ^{(a) (c)}	21.708	45.480
	-	24.907
Instrumentos Financeiros Derivativos ^(f)	-	9.347
Total Geral	168.913	213.020
Circulante	92.267	112.325
Longo Prazo	76.646	100.695

(a) Em 31 de dezembro de 2009 e 2008, correspondem a recursos de aplicações financeiras com uso restrito, conforme contrato de linha de crédito com o BID (Nota 10.a).

(b) Corresponde a 1,44% (2008 - 15,79%) de participação nas cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Hotel Maxinvest.

(c) Inclui êxito/desêxito a amortizar e provisão para desvalorização dos títulos, quando aplicável.

(d) Inclui, em 31 de dezembro de 2009, R\$ 6.903 (2008 - R\$ 6.907) depositados a título de seguro caução na aquisição de recebíveis, R\$ 1.932 (2008 - R\$ 1.088) correspondente a recursos de aplicações financeiras vinculadas as securitizações de recebíveis com cláusula de cobertura de patrimônio líquido negativo, R\$ 2.710 (2008 - R\$ 14.202) vinculados ao pagamento de cartêiras de recebíveis adquiridas, R\$ 9.949 (2008 - R\$ 10.535) dados em garantia de fluxo de recebíveis em operação de securitização, R\$ 214 depositados a título de seguro caução na venda de recebíveis. Inclui, em 31 de dezembro de 2008, R\$ 12.758 que está restrito ao contrato de linha de crédito com o BID (Nota 10.a).

(e) Em 2008 o montante de R\$ 9.347 refere-se a diferencial a receber de instrumento financeiro derivativo representado por contrato de "swap" (Nota 13).

As aplicações financeiras, em 31 de dezembro de 2009, apresentam os seguintes vencimentos finais e taxas de remuneração:



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

Descrição	Taxa	Vencimento até
Operações Compromissadas	99,50% a 100,5% CDI	14/12/2011
Certificados de Depósito Bancário - CDB	97% a 101,2% CDI	29/12/2010
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	6,59% a 15,03% a.a. + IGPM	20/08/2033
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	101% do CDI e 8,42% a 8,53% a.a. + TR	21/02/2010
Letras Hipotecárias - LH	8,47% a 8,6% a.a.	30/06/2010

Os títulos estão custodiados, quando aplicável, no Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC, na Central de Custódia de Títulos Privados - CETIP e na Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia - CBLC.

5. Operações securitizadas

Conforme mencionado na Nota 3.d, representa todos os saldos patrimoniais decorrentes do processo de securitização de recebíveis ao amparo da Lei no. 9.514/97, para os quais não há cláusula de cobertura de patrimônio líquido negativo por parte da Companhia.

Recebíveis Imobiliários	Vencimento final	Índice	Juros % a.a.	2009	2008
Tranches 3 e 4	10/10/2010	IGPM	12,00	165	167
Tranches 13 a 17	13/12/2012	INPC	12,00	7.765	8.700
Tranches 28 e 27	25/04/2014	IGPM	11,38 a 12,00	482	758
Tranches 28 e 29	10/07/2014	IGPM	11,38 a 12,00	796	2.078
Tranches 30 e 31	10/02/2018	IGPM	11,38 a 12,00	2.455	4.103
Tranches 34 e 35	11/10/2025	IPCA	9,05	1.132.126	1.115.090
Tranches 38 e 37	10/05/2015	IGPM	11,38 a 12,00	2.124	3.485
Tranches 40 e 41	23/09/2015	IGPM	11,37 a 12,00	3.639	4.861
Tranche 46	01/07/2016	IGPM	11,21	80.184	89.180
Tranches 47 e 48	10/11/2014	IGPM	11,38 a 13,44	958	2.410
Tranches 49 e 50	25/01/2016	IGPM	11,38 a 18,00	7.377	13.512
Tranches 51 e 52	02/12/2018	IGPM	0 a 12,87	9.185	19.425
Tranches 53 e 54	05/05/2016	IGPM	11,38 a 13,52	2.257	3.910
Tranche 56	20/10/2018	TR	11,00	51.492	53.767
Tranche 57	13/12/2012	IGPM	12,00	-	4.737
Tranches 58 e 59	05/11/2028	IGPM	11,38 a 12,00	6.869	11.469
Tranches 60 e 61	10/11/2026	IGPM	11,38 a 12,00	8.507	13.171
Tranches 64 e 65	13/11/2021	IPCA	11,17	62.051	61.596
Tranche 66	05/04/2011	IPCA	11,00	10.889	17.338
Tranches 67 e 68	15/01/2028	IGPM	12,00	8.146	10.157
Tranches 69 e 70	16/02/2022	TR	8,64 a 16,68	47.667	64.950
Tranches 71 e 72	01/05/2027	IGPM	11,38 a 13,62	7.063	11.812
Tranche 73	05/05/2017	IGPM	10,25	32.229	35.577
Tranches 74 e 75	02/08/2027	IGPM	11,38 a 12,00	10.258	17.346
Tranche 76	30/01/2015	IGPM	11,38 a 12,00	5.231	8.053
Tranche 77	02/09/2027	IGPM	11,38 a 12,00	5.933	9.140
Tranche 78	10/12/2027	IGPM	11,38 a 12,00	8.404	12.581
Tranche 79	20/12/2017	TR	10,00	97.844	100.891
Tranches 80 a 84	24/04/2019	IGPM	8,40	110.235	77.601
Tranche 85	29/10/2027	IGPM	11,38 a 12,42	7.082	10.323
Tranches 86 e 87	02/10/2015	IGPM	11,38 a 12,00	10.905	17.555
Tranche 88	10/10/2028	IGPM	11,38 a 12,00	9.224	14.404
Tranches 89 e 90	16/04/2029	IGPM	12,00	15.382	29.595
Tranche 91	01/02/2021	TR	10,00	32.249	29.120
Tranches 92 e 93	30/10/2019	IGPM	11,38 a 12,00	2.154	6.389
Tranche 94	28/02/2011	TR	12,16	10.536	19.225
Tranches 97	05/06/2018	TR	10,50	8.952	9.930
Tranches 98 e 99	15/03/2038	IGPM	11,38 a 12,00	5.133	11.344
Tranche 100	10/07/2020	TR	10,00	321.539	303.701
Tranches 101 a 103	28/07/2018	IGPM	8,88	21.502	5.342
Tranche 104	13/08/2018	TR	10,70	36.558	36.890
Tranche 105	02/09/2017	IGPM	11,38 a 12,00	7.352	15.644
Tranche 108	05/08/2038	IGPM	7,67 a 18,00	6.667	6.180
Tranche 107	18/09/2023	TR	10,20	22.235	21.598
Tranche 108	10/09/2028	IGPM	10,00	30.478	28.194
Tranches 109 e 110	05/07/2023	IGPM	11,04 a 14,24	26.636	44.405
Tranche 111	25/08/2028	IGPM	7,67 a 18,00	24.267	42.705
Tranche 112	29/03/2023	IGPM	12,68	29.389	25.219
Tranche 113	23/09/2038	IGPM	7,67 a 14,00	10.030	15.890
Tranche 114	27/09/2017	TR	11,50	17.866	-
Tranche 115	30/04/2019	TR	10,65	52.751	-
Tranche 116	05/12/2038	IGPM	7,87 a 14,00	13.837	-
Tranche 117	05/08/2033	IGPM	11,38 a 12,00	5.794	-
Tranches 118 e 119	01/02/2021	IGPM	7,51	133.150	-
Tranche 120	30/01/2029	IGPM	7,67 a 12,00	6.627	-

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

 Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
 (Em milhares de reais)

Tranche 121	06/05/2019	TR	12,19	136.881	-
Tranche 122	25/09/2028	TR	8,65	16.931	-
Tranche 123	06/05/2028	IGPM	10,48 a 12,00	11.196	-
Tranche 124	29/01/2017	IPCA	11,50	9.743	-
Tranche 125	28/12/2030	IGPM	7,67 a 12,00	13.259	-
Tranche 127	10/05/2028	IGPM	12,00	10.420	-
Tranche 128	27/09/2017	TR	11,40	74.728	-
Tranche 129	30/04/2019	TR	11,19	94.051	-
Tranches 130 e 131	28/05/2039	IGPM	7,67 a 32,00	26.818	-
Tranche 132	30/01/2022	IGPM	11,38 a 12,00	18.114	-
Tranche 133	01/02/2021	IGPM	11,00	40.104	-
Total				3.043.462	2.474.407

Características de recebíveis imobiliários - CRIs	Vencimento final	Índice	Juros % a.a.		2009	2008
			senior	júnior		
Séries 3 e 4	13/03/2011	IGPM	-	12,00	(504)	(521)
Séries 13 e 17	15/12/2012	INPC	12,00	-	(7.758)	(8.692)
Séries 26 e 27	13/05/2014	IGPM	-	12,00	(311)	(654)
Séries 28 e 29	13/10/2014	IGPM	10,00	12,00	(771)	(1.603)
Séries 30 e 31	13/02/2016	IGPM	9,50	12,00	(2.364)	(4.425)
Séries 34 e 35	11/10/2025	IPCA	9,03	9,03	(1.131.930)	(1.114.841)
Séries 36 e 37	13/08/2015	IGPM	10,45	12,00	(2.804)	(4.237)
Séries 40 e 41	15/09/2015	IGPM	10,37	12,00	(3.777)	(6.140)
Série 46	01/07/2016	IGPM	11,21	-	(61.577)	(91.020)
Séries 47 e 48	13/04/2016	IGPM	10,04	12,00	(936)	(2.320)
Séries 49 e 50	13/03/2016	IGPM	10,76	12,00	(8.713)	(14.365)
Séries 51 e 52	28/03/2015	IGPM	11,63	11,88	(20.069)	(26.877)
Séries 53 e 54	13/06/2016	IGPM	9,94	12,00	(2.165)	(3.732)
Série 56	20/10/2018	TR	11,00	-	(53.397)	(66.631)
Série 57	13/01/2013	IGPM	11,00	-	-	(4.258)
Séries 58 e 59	13/12/2016	IGPM	10,88	12,00	(6.579)	(11.516)
Séries 60 e 61	13/01/2015	IGPM	10,69	11,00	(8.284)	(13.026)
Séries 64 e 65	13/01/2022	IPCA	11,00	12,00	(62.642)	(61.221)
Série 66	13/04/2011	IPCA	10,52	-	(10.757)	(17.232)
Séries 67 e 68	13/02/2028	IGPM	11,47	12,68	(9.228)	(10.627)
Séries 69 e 70	13/03/2022	TR	10,33	16,00	(50.780)	(68.239)
Séries 71 e 72	13/08/2022	IGPM	10,38	12,00	(8.437)	(13.214)
Série 73	05/06/2017	TR	10,15	-	(25.306)	(28.361)
Séries 74 e 75	13/05/2022	IGPM	10,85	12,00	(11.896)	(19.070)
Série 76	13/06/2015	IGPM	9,98	-	(4.578)	(6.417)
Série 77	13/11/2021	IGPM	11,26	-	(5.919)	(10.269)
Série 78	13/08/2024	IGPM	11,26	-	(8.138)	(13.493)
Série 79	20/12/2017	TR	9,95	-	(97.843)	(100.624)
Séries 80 e 84	24/04/2019	TR	10,80	-	(112.849)	(75.426)
Série 85	13/10/2024	IGPM	11,38	-	(7.535)	(11.097)
Séries 86 e 87	13/10/2015	IGPM	9,56	11,18	(12.186)	(21.819)
Série 88	13/09/2023	IGPM	10,87	-	(9.545)	(14.977)
Séries 89 e 90	13/08/2027	IGPM	11,37	12,00	(15.865)	(30.260)
Série 91	16/02/2022	TR	10,00	-	(32.243)	(29.120)
Séries 92 e 93	13/03/2028	IGPM	8,81	10,80	(2.590)	(6.951)
Série 94	05/08/2011	TR	12,05	-	(11.325)	(19.296)
Série 97	05/08/2016	TR	10,50	-	(8.962)	(9.930)
Séries 98 e 99	13/11/2016	IGPM	8,61	11,64	(6.355)	(12.645)
Série 100	10/07/2020	TR	10,00	-	(321.539)	(303.701)
Série 104	28/07/2018	TR	10,30	-	(21.905)	(5.273)
Série 105	13/08/2018	TR	10,62	-	(36.419)	(38.993)
Série 106	13/10/2017	IGPM	10,72	-	(7.901)	(16.581)
Série 107	13/10/2028	IGPM	11,71	-	(7.194)	(9.268)
Série 107	21/09/2023	TR	10,20	-	(22.223)	(21.598)
Série 108	13/09/2028	IGPM	10,00	-	(30.478)	(28.184)
Séries 109 e 110	13/03/2023	IGPM	11,72	11,46	(28.636)	(44.936)
Série 111	13/11/2020	IGPM	11,08	-	(25.601)	(47.759)
Série 112	01/11/2013	IGPM	12,61	-	(27.570)	(24.907)
Série 113	13/02/2024	IGPM	10,81	-	(10.819)	(16.234)
Série 114	27/09/2017	TR	11,50	-	(17.858)	-
Série 115	30/04/2019	TR	10,85	-	(52.729)	-
Série 116	13/09/2023	IGPM	10,93	-	(14.219)	-
Série 117	20/08/2027	IGPM	10,97	-	(5.981)	-
Séries 118 e 119	01/02/2021	IGPM	7,47	7,47	(134.557)	-
Série 120	20/06/2023	IGPM	10,66	-	(10.123)	-
Série 121	06/05/2019	TR	12,17	-	(138.873)	-
Série 122	20/10/2028	TR	8,44	-	(18.034)	-
Série 123	20/06/2025	IGPM	10,81	-	(11.682)	-
Série 124	29/01/2017	IPCA	11,50	-	(9.748)	-
Série 125	20/08/2029	IGPM	11,04	-	(14.164)	-



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

Série 127	20/06/2029	IGPM	11,47	-	(10.693)	-
Série 128	31/10/2023	TR	11,38	-	(74.728)	-
Série 129	19/10/2021	TR	11,16	-	(94.047)	-
Séries 130 e 131	20/08/2039	IGPM	10,17	11,66	(27.639)	-
Série 132	13/02/2022	IGPM	11,05	-	(16.529)	-
Série 133	15/12/2019	TR	11,00	-	(40.104)	-
Total					(3.075.606)	(2.501.369)
Operações securitizadas					2009	2008
Líquido					(32.044)	(29.902)
Disponibilidades					9.028	5.903
Aplicações financeiras ^(a)					46.523	50.896
Instrumentos financeiros derivativos - Swap (Nota 13)					3.061	(2.021)
Valores a repassar					(5.880)	-
Bens não de uso próprio - BNDU					887	285
Valores a receber pela venda de BNDU					514	646
Total [realizável a Longo Prazo]					22.169	28.807

(a) Referem-se a aplicações financeiras em Certificados de Depósitos Bancários - CDBs efetuadas pela Companhia com recursos provenientes das amortizações dos recebíveis e que não foram ainda repassados aos detentores dos CRIs Juniors, devido aos diversos prazos de carência.

Em 31 de dezembro de 2009, todas as séries emitidas apresentam-se com patrimônio líquido positivo e o total de parcelas em atraso há mais de 90 dias, dos recebíveis imobiliários, é de R\$ 9.301 (2008 - R\$ 7.146). O balanço patrimonial por série está demonstrado na Nota 17.d.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

6. Recebíveis Imobiliários

A carteira de recebíveis é composta por:

Recebíveis Imobiliários	Vencimento final	Index	Juros % a.a.	2009	2008
Tranches 9 e 10 ^(a)	10/02/2013	IGP-M	11,38 a 12,00	497	920
Tranches 95 e 96 ^(a)	30/02/2027	TR	9,00	30.613	40.015
Cédula de Crédito Imobiliário - CCI ^(a)	16/07/2039	INCC, IGP-M ou TR	até 19,58	230.159	138.174
Sub-Total				261.269	179.109
Deságio acumulado a amortizar				(5.184)	(4.762)
Total				256.085	174.327
Circulante				116.517	36.025
Longo prazo				140.568	138.302

(a) As referidas tranches já foram securitizadas (Nota 9).

(b) Em 31 de dezembro de 2009, o total da carteira em atraso há mais de 90 dias dos recebíveis imobiliários é de R\$ 3.493 (2008 - R\$ 3.007).

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuados de acordo com a Lei no. 9.514/97, que dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário.

O deságio auferido na aquisição dos recebíveis imobiliários está sendo reconhecido no resultado de acordo com o regime contábil de competência, considerando os prazos de vencimento dos recebíveis, de forma que a apropriação líquida dos rendimentos represente o custo amortizado dos recebíveis.

Os contratos dos recebíveis imobiliários têm cláusula de alienação fiduciária do imóvel objeto. A Administração da Companhia entende que essa garantia é suficiente para cobertura de eventuais perdas prováveis decorrentes da inadimplência dos mutuários, não sendo, portanto, necessária a constituição de qualquer provisão complementar.

7. Outros créditos

	2009	2008
Contas a receber	-	421
Créditos tributários ^(a)	7.293	1.395
Impostos e contribuições a compensar	17.377	15.081
Negociação de valores ^(b)	41.690	18.237
Outros	62	1.726
Total	66.422	36.860
Circulante	60.408	21.779
Longo prazo	6.014	15.081

(a) Refere-se a créditos tributários sobre diferenças temporárias de imposto de renda e contribuição social, registrados nos termos da Instrução CVM no. 371, de 27 de junho de 2002. Os referidos créditos deverão ser realizados integralmente em até 12 meses, segundo Estudo Técnico de Viabilidade, aprovado pela Administração.

(b) Refere-se substancialmente a valores a receber pela negociação de recebíveis imobiliários com cedente de créditos.

8. Outros valores e bens

Referem-se aos bens retomados decorrentes de inadimplências dos recebíveis imobiliários securitizados, com cláusula de cobertura de eventual patrimônio líquido negativo pela Companhia, apresentados pelos valores residuais contábeis dos respectivos financiamentos imobiliários, ajustados aos valores de mercado ou realização dos referidos bens, quando aplicável.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

 Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
 (Em milhares de reais)

9. Certificados de recebíveis Imobiliários - CRIs

Para esses Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, existe cláusula de cobertura de eventual patrimônio líquido negativo da securitização.

Descrição	Vencimento final	Index	Juros % a.a. senior	Juros % a.a. júnior	2009	2008
Séries 9 e 10	13/08/2012	IGPM	12,00	12,00	3.958	4.064
Séries 95 e 98	01/05/2023	TR	6,59	15,63	33.021	41.007
Total					36.979	45.071
Circulante					3.050	4.191
Longo prazo					33.889	40.880

10. Obrigações por empréstimos

	2009	2008
BID ^(a)		
Banco ABC Brasil ^(b)	131.605	181.207
Total	7.561	4.008
Circulante	139.166	185.213
Longo prazo	8.608	6.643
	130.658	179.670

(a) Em 24 de março de 2008, a Companhia firmou um contrato de linha de crédito, com o Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID, no valor de até US\$ 75 milhões. A linha de crédito é de sete anos, sendo utilizada nos primeiros cinco anos e paga nos dois anos subsequentes, com taxa de juros correspondente a taxa LIBOR, acrescida de 1,75% ao ano, e tem como objetivo financiar a aquisição de instrumentos hipotecários (residenciais e comerciais) e instrumentos de locação comercial, para posterior emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs lastreados nestes instrumentos e sua colocação no mercado. Em 31 de dezembro de 2009, o montante utilizado da linha de crédito é de US\$ 75 milhões (2008 - US\$ 75 milhões), sendo que do montante captado R\$ 80.298 (Nota 4.a) (2008 - R\$ 121.043 (Nota 4.a e 4.d)) apresenta-se em conta resrita (vinculada).

(b) Referem-se a empréstimos junto ao Banco ABC Brasil S.A., tomados em 6 de maio e 9 de setembro de 2009 para pagamentos de aquisições de carteira de recebíveis imobiliários, remunerado por CDI, adicionado de juros de 4,50% a.a. a 6,16% a.a., com vencimento até 6 de setembro de 2010.

11. Outras obrigações

	2009	2008
Impostos e Contribuições a Recolher		
Dividendos a pagar (Nota 12)	9.344	5.434
Outras	-	5.124
Total	722	1.972
Circulante	10.088	12.530
Longo prazo	9.860	12.530
	206	-

12. Patrimônio líquido

O capital social da Companhia em 31 de dezembro de 2009 e 2008, está totalmente subscrito e integralizado no montante de R\$ 100.229, dividido em 45.845.867 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

A reserva de capital refere-se ao ágio na subscrição de ações no montante de R\$ 17.048 e é decorrente do aumento de capital ocorrido em 2002.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 28 de abril de 2008, foi deliberado o aumento do capital social da Companhia, mediante a emissão de 1.445.987 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, com valor de emissão de R\$ 2,92 por ação, fixado de acordo com os parâmetros do artigo 170 da Lei no. 6.404/76, no total de R\$ 4.229, as quais foram totalmente integralizadas por meio dos créditos a pagar aos acionistas a título de dividendos.

O Estatuto determina a distribuição de dividendos no mínimo de 25% sobre o lucro líquido anual, após a compensação de prejuízos acumulados e a destinação para a reserva legal. Em 2008, a Administração propôs aos acionistas a distribuição de dividendos mínimos obrigatórios, de acordo com as disposições estatutárias, no montante de R\$ 5.124, assim como a retenção dos lucros remanescentes para reinvestimento nas atividades da Companhia, com base em orçamento de capital aprovado pela Administração.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

13. Instrumentos financeiros

As aplicações financeiras são efetuadas por prazos e taxas compatíveis com o mercado, atualizadas até as datas dos balanços, sendo seus saldos contábeis representados pelos respectivos valores de mercado (valor justo), conforme descrito na Nota 3.c.

A emissão e colocação no mercado financeiro de CRIs são efetuadas de acordo com o fastro disponível da carteira de recebíveis imobiliários, ocasionando o casamento das operações.

Os CRIs são classificados pela Companhia em pulverizados e estruturados e substancialmente seguem com os parâmetros estabelecidos pelas empresas de classificação "Moody's", "Fitch" ou "Austin", com cláusula de alienação fiduciária, estrutura de subordinação e fundo de reserva, garantias julgadas suficientes pela Administração para cobertura de eventuais inadimplências dos devedores. As taxas de juros praticadas nas carteiras de recebíveis imobiliários e CRIs são compatíveis entre si, e a avaliação das carteiras a valor de mercado é compatível com os prazos e as taxas praticados nas datas dos encerramentos dos balanços.

A política da Companhia é estruturar suas operações de modo a manter o equilíbrio entre os ativos e passivos em sintonia com o momento do mercado financeiro.

A mensuração do valor de mercado (valor justo) dos Instrumentos financeiros derivativos é baseada nos modelos de precificação desenvolvidos pela Administração. Tais modelos se baseiam em premissas amplamente aceitas pelo mercado e aderentes com o contexto econômico do período da avaliação. Em geral, instrumentos "com referencial de mercado" têm como parâmetro, para fins de apuração do valor justo, os preços, taxas e índices divulgados pelos órgãos e instituições oficiais, entre as quais podemos citar BM&F, ANBIMA e BACEN. Já para os instrumentos "sem referencial de mercado" utilizam-se modelos internos baseados nas características do produto, buscando sempre refletir as reais condições de liquidação dos ativos. É importante ressaltar que tais análises baseiam-se nas condições e preços indicativos vigentes na data de avaliação, de modo que devido à volatilidade dos Indexadores utilizados, e também das condições de mercado, podem resultar em valores substancialmente diferentes dos estimados quando da sua futura realização.

A Companhia adquiriu junto a instituições financeiras, em mercado de balcão, instrumentos financeiros derivativos representados por contratos de "swap", cujos montantes de referência e os saldos patrimoniais estão demonstrados nos quadros a seguir. Os referidos "swaps" foram substancialmente adquiridos com intenção de hedge de operações da Companhia, que serão mantidos até o vencimento.

A apuração do valor de mercado (valor justo) pela Companhia foi efetuada com a participação direta da área de Risco de Mercado, a qual adotou como uma de suas principais premissas a utilização de taxas e índices divulgados pela BM&F, BACEN e ANDIMA, conforme aplicável.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

a) Contratos adquiridos como hedge econômico cambial (Captação com o BID – Nota 10.a e Nota 4.e).

Contratos de "Swap" 2009

Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a receber (pagar) - curva	Valor justo
Até 15/05/2009	USD + 6,70% a.a.	IGP-M + 10,70% a.a.	88.742	-	-
Até 15/05/2009	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 5,65% a.a.	7.980	-	-
Até 16/11/2009	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	100,03% do CDI	65.279	-	-
Até 16/11/2009	USD + 4,57% a.a.	IGP-M + 4,62% a.a.	8.372	-	-
Até 17/05/2010	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 9,60% a.a.	87.722	(15.449)	(16.862)
Até 16/11/2010	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 6,55% a.a.	56.925	357	(59)
Total				(16.092)	(16.821)

2009 - (Continuação)

Vencimento	Valor pago	Resultado curva	Resultado valor justo	Resultado total
Até 15/05/2009	(10.017)	(11.762)	(1.108)	(12.880)
Até 15/05/2009	(651)	(809)	(379)	(1.188)
Até 16/11/2009	(21.595)	(22.729)	(391)	(23.120)
Até 16/11/2009	(193)	(3.112)	(334)	(3.446)
Até 17/05/2010	(3.054)	(18.503)	(1.413)	(19.916)
Até 16/11/2010	-	357	(416)	(59)
Total	(35.510)	(58.548)	(4.041)	(60.689)

Contratos de "Swap"

2008

Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a receber (pagar) - curva	Valor justo
Até 15/05/2009	USD + 6,70% a.a.	IGP-M + 10,70% a.a.	88.742	1.735	2.842
Até 15/05/2009	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	100,03% do CDI	65.279	1.135	1.526
Até 15/05/2009	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 5,65% a.a.	7.980	159	538
Até 16/11/2009	USD + 4,57% a.a.	IGP-M + 4,62% a.a.	8.896	2.919	3.253
Até 15/11/2008	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 4,60% a.a.	63.845	-	-
Até 17/11/2008	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 8,85% a.a.	47.928	-	-
Até 15/05/2008	USD + 4,47% a.a.	IGP-M + 6,50% a.a.	6.187	-	-
Até 15/05/2008	LIBOR + 1,7875% a.a.	7,9775% a.a.	6.187	-	-
Até 14/05/2008	LIBOR + 1,7875% a.a.	USD + 7,8865% a.a.	61.958	-	-
Até 14/05/2008	USD + 7,65% a.a.	IGP-M + 6,50% a.a.	61.958	-	-
Até 13/05/2008	USD + 7,1169% a.a.	IGP-M + 10,30% a.a.	8.870	-	-
Até 14/05/2008	USD + 7,1067% a.a.	IGP-M + 13,90% a.a.	6.189	-	-
Total				6.947	8.159

2008 - (Continuação)

Vencimento	Valor pago	Valor recebido	Resultado total
Até 15/05/2009	-	-	2.842
Até 15/05/2009	-	-	1.526
Até 15/05/2009	-	1.602	2.339
Até 16/11/2009	-	66	3.319
Até 15/11/2008	-	23.175	23.175
Até 17/11/2008	(215)	13.253	13.038
Até 15/05/2008	(411)	-	(473)
Até 16/05/2008	(44)	-	(32)
Até 14/05/2008	(687)	-	(574)
Até 14/05/2008	(7.205)	-	(6.989)
Até 13/05/2008	(1.199)	-	(996)
Até 14/05/2008	(886)	-	(838)
Total	(10.747)	38.296	36.337

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
 (Em milhares de reais)

b) Contratos adquiridos como hedge econômico para operações securilizadas (Swaps das séries 80 a 84 e 101 a 103 - Nota 5), pertencentes ao patrimônio dos respectivos CRIs.

Contratos de "Swap" 2009						
Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a receber (pagar) - curva	Valor justo	Resultado curva
Até 24/04/2019	TRD + 10,80% a.a.	IGP-M+ 8,40% a.a.	98.537	2.614	(49)	4.634
Até 28/07/2018	TRD + 10,30% a.a.	IGP-M+ 8,79% a.a.	19.959	447	(2.057)	447
Total				3.061	(2.106)	5.081

Contratos de "Swap" 2008						
Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a receber (pagar) - curva	Valor justo	Resultado curva
Até 24/04/2019	TRD + 10,80% a.a.	IGP-M+ 8,40% a.a.	20.079	(1.973)	(78)	(1.973)
Até 28/07/2018	TRD + 10,30% a.a.	IGP-M+ 8,79% a.a.	5.000	(48)	27	(48)
Total				(2.021)	(51)	(2.021)

c) Nestes casos específicos a seguir, com aprovações da Administração, excepcionalmente foram realizadas operações com derivativos para possibilitar a venda de CRIs a um investidor nacional, buscando desenvolver internamente este mercado.

Contratos de "Swap" 2009						
Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a receber (pagar) - curva	Valor justo	
Até 13/08/2010	IGP-M + 10,15% a.a.	TRD + 16,50% a.a.		72	(22)	(26)
Até 13/10/2014	IGP-M + 10,97% a.a.	TRD + 14,60% a.a.		1.248	(94)	(315)
Até 13/02/2015	IGP-M + 9,70% a.a.	TRD + 15,00% a.a.		2.983	(615)	(1.181)
Total					(631)	(1.531)

2009 - (Continuação)						
Vencimento	Valor pago	Valor recebido	Resultado curva	Resultado valor justo	Resultado total	
Até 13/08/2010	(77)	-	(54)	(38)	(92)	
Até 13/10/2014	(15)	5	(177)	(580)	(757)	
Até 13/02/2015	(177)	-	(518)	(1.617)	(2.135)	
Total	(269)	5	(749)	(2.235)	(2.984)	

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

 Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
 (Em milhares de reais)

Contratos de "Swap" 2008					
Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a receber (pagar) - curva	Valor justo
Até 13/08/2010	IGP-M + 10,15% a.a.	TRD + 16,50% a.a.	531	(46)	(10)
Até 13/10/2014	IGP-M + 10,97% a.a.	TRD + 14,80% a.a.	2.042	72	431
Até 13/02/2015	IGP-M + 9,70% a.a.	TRD + 15,00% a.a.	4.575	(174)	767
Total				(147)	1.188

2008 - (Continuação)			
Vencimento	Valor pago	Valor recebido	Resultado total
Até 13/08/2010	(62)	-	90
Até 13/10/2014	(23)	22	584
Até 13/02/2015	(105)	-	1.410
Total	(190)	22	2.084

Todas as operações de "swap" que compõe a carteira da Companhia (itens "a" a "c" anteriormente agrupados) foram negociadas em mercado de balcão, tendo como contraparte Instituições Financeiras privadas, são registradas na CETIP e sem a existência de margens dadas em garantia.

Em atendimento à Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, apresentamos a seguir o quadro demonstrativo da sensibilidade, para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela Administração, por instrumentos financeiros, de responsabilidade da Companhia.

Operação	Risco	Cenário provável (I)	Cenário (II)	Cenário (III)
CRF em IGP-M (Ativo)	Risco de Queda do IGP-M	(250)	(6.261)	(12.522)
LH em TR (Ativo)	Risco de Queda da TR	8	(176)	(356)
LCI em TR (Ativo)	Risco de Queda da TR	-	(19)	(38)
LCI em CDI (Ativo)	Risco de Queda do CDI	(1)	(1)	(1)
Swap IGP-M x TR	Risco de Alta da TR e Queda do IGP-M	(241)	(897)	(1.142)
Hedge Cambial	Empréstimo - Risco de Alta na Taxa de Câmbio (Ponta passiva)	576	(720)	(864)
	SWAP - Risco de Alta na Taxa de Câmbio (Ponta Ativa)	(576)	720	864
	Efeito Líquido antes dos impostos	-	-	-

Cenários

Os papéis são classificados em 2 categorias:

- Papéis "com referencial de mercado", isto é, passíveis de mensuração através de preços, taxas e índices referenciais no mercado.

- Papéis "sem referencial de mercado", isto é, que os índices de mercado não são suficientes para refletir as reais condições de realização financeira.

Em 31 de dezembro de 2009, todos os papéis correspondem a categoria "com referencial de mercado".

Para constituição dos papéis "com referencial de mercado" são consideradas, no caso do Cenário Provável (I), as condições vigentes no mercado na data da avaliação, ou seja, preços, taxas e índices divulgados pelos órgãos e instituições oficiais, entre as quais podemos citar BM&F, ANBIMA e BACEN, o que nos levam a um resultado mais próximo ao mercado praticado no momento da avaliação.

Ainda no Cenário Provável (I), para constituição dos papéis "sem referencial de mercado", são utilizadas metodologias internas, propostas pela área de Riscos e ratificadas pela Administração, de forma conservadora, ou seja, a preferência por cenários sempre desfavoráveis aos papéis, priorizando a visão de condições adversas. Para as operações não atreladas a moeda estrangeira, utilizou-se de um choque na proporção de 1% (um por cento) nas curvas de juros das posições ativas, e de -1% (menos um por cento) nas curvas de juros nas posições passivas, que resultaram no provável valor de perda financeira em uma situação de deslocamento paralelo das estruturas de juros dos papéis. Para tanto, apurou-se o valor da elasticidade de preço das taxas de juros das carteiras de maior relevância para a Administração.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

Uma vez definido e atualizado os valores da data base de 31 de dezembro de 2009, sobre as condições citadas no Cenário Provável (I), aplicou-se, conforme os dispostos na Instrução CVM nº 475 de 17 de dezembro de 2008, a deterioração de 25% e de 50% do indexador de referência para a determinação dos Cenários (II) e (III), respectivamente, conforme segue:

1) "Papéis com referencial de mercado"

Indexador	Dólar dos Estados Unidos
Taxa utilizada contabilmente	PTAX
Cenário Provável (I)	Dólar futuro BM&F
Cenário (II)	Dólar futuro x 1,25
Cenário (III)	Dólar futuro x 1,50

2) "Papéis sem referencial de mercado"

Indexador	Cupom + Indexador
Taxa utilizada contabilmente	Atualizado até a data base
Cenário Provável (I)	Aplicado choque de 1% na curva do papel
Cenário (II)	Aplicado choque compatível com a deteriorização de 25% na curva do papel no cenário provável
Cenário (III)	Aplicado choque compatível com a deteriorização de 50% na curva do papel no cenário provável

É importante ressaltar que os resultados apresentados no demonstrativo de sensibilidade referem-se a simulações que envolvem, principalmente nos casos dos cenários (II) e (III), fortes situações de stress, e sobre uma posição estática da carteira de 31 de dezembro de 2009, a partir do cenário provável. Em tais situações de stress procurou-se estimar o choque na curva de juros compatível com a deteriorização como determinada na Instrução CVM acima citada. Enfim, não refletem eventuais mudanças ocasionadas pelo dinamismo do mercado e, também, por ações que possam vir a ser tomadas pela própria Companhia no sentido de reduzir eventuais riscos envolvidos.

14. Composição da base de cálculo do IRPJ e CSLL

a) Composição da base de cálculo de Imposto de Renda e Contribuição Social:

	2009	2008
Resultado antes da tributação e após participações no lucro		
Adições (exclusões)	(3.063)	31.608
Adições (exclusões) temporárias - "swap"		
Outras adições permanentes e/ou temporárias	58.492	(36.400)
Reversão da provisão para ágio de incorporação	1.510	3.157
Liquidação "swap" - anteriormente excluídas	(2.290)	(2.290)
Outras exclusões permanentes e/ou temporárias	(30.587)	7.485
Outras exclusões permanentes e/ou temporárias	(1.799)	-
Base de cálculo (Imposto de renda e contribuição social)	22.283	3.560

	2009		2008	
	Imposto da renda	Contribuição social	Imposto da renda	Contribuição social
Imposto e contribuição devidos	5.542	2.003	866	320
Incentivo fiscal	-	-	(21)	-
Total da despesa no exercício	5.542	2.003	845	320

Em 31 de dezembro de 2009, a Companhia apresenta créditos tributários não contabilizados, no montante de R\$ 1.166 (2008 - R\$ 1.947), sobre o saldo da provisão para perdas de ágios de incorporação (Notas 1 e 3.e).

b) Créditos tributários sobre diferenças temporárias

	2009	2008
Adições (exclusões) temporárias		
"Swaps"		
Marcação a Mercado	51.468	(35.651)
Liquidação "swap" - anteriormente adicionadas (excluídas)	4.476	2.083
Base de cálculo (Imposto de renda e contribuição social - diferidos)	(30.587)	7.485
Imposto e contribuição - diferidos	26.357	(28.083)
Imposto de renda		
Contribuição social	6.339	(6.521)
Total	2.292	(2.347)
	8.624	(8.668)

15. Partes relacionadas

Os saldos das transações com partes relacionadas podem ser resumidos como segue:

	2009		2008	
	Ativos (passivos)	Receitas (despesas)	Ativos (passivos)	Receitas (despesas)
Brazilian Finance & Real Estate S.A. (1)				
Valores a receber (2)		281		

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

Outras despesas administrativas ^(b)	-	-	-	(21)
Brazilian Mortgages ^(h)				
Valores a pagar ^(f)	(232)	-	-	-
Outras despesas administrativas ^(b)	-	(16)	-	(8)
Letras de Crédito Imobiliário (Nota 4)	38.755	3.845	32.153	3.329
Letras Hipotecárias (Nota 4)	22.403	2.311	32.757	1.954
Fundo de Investimento Imobiliário BM Assol ⁽ⁱ⁾				
Cédula de Créditos Imobiliário ^(e)	13.762	1.049	-	-
Ouriinvest Empreendimentos Imobiliários ^(h)				
Valores a pagar ^(f)	-	(76)	(74)	-
Ouriinvest Assessoria de Investimentos Ltda. ^(h)				
Subsidiária ^(j)	-	(358)	-	(305)
Banco Ourinvest S.A. ^(h)				
Valores a pagar ^(f)	-	-	(1.762)	-
Outras despesas administrativas ^(b)	-	-	-	(26)

(a) Refere-se basicamente ao empréstimo de curto prazo conforme contrato de mútuo, liquidado em 17 de dezembro de 2009, remunerado a 100% do CDI e valores a receber por negociação de quotas de fundos de investimentos.

(b) Valores referentes a reembolsos de despesas.

(c) Valores referentes a sublocação de espaço físico, conforme "Contrato de Sublocação de Imóvel Não Residencial" celebrado entre a Companhia e a Ourinvest Assessoria de Investimentos Ltda., em 1º junho de 2009.

(d) Refere-se a recebíveis de aluguel adquiridos pela Companhia, conforme "Instrumento Particular do Contrato de Cessão de Crédito e Outras Avenças", firmado em 15 de maio de 2009, atualizados anualmente, de acordo com média aritmética da variação dos seguintes índices: IGP-DI, IGP-M, IPC e IPCA, e com vencimento até dezembro de 2028.

(e) Valores a repassar de créditos que, embora cedidos, têm suas cobranças efetuadas pela Companhia, conforme "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários" assinado em 30 de março de 2004 com vencimento em 2 de maio de 2009, a taxa de 12% a.a. + IGP-M.

(f) Refere-se a parcela do valor a pagar para BM, pela compra de operações de recebíveis imobiliários.

(g) Obrigações pela aquisição de cotas de fundos de investimentos.

(h) Controladora.

(i) Ligada.

A remuneração do pessoal chave da Administração está divulgada na Nota 16.h e refere-se a benefícios de curto prazo. O contrato de remuneração baseado em ações está divulgado na Nota 16.j.

16. Outras Informações

a) A Companhia possui contratos de compromisso de compra futura de recebíveis imobiliários que totalizam R\$ 387.300 (2008 - R\$ 644.606), os quais poderão ser efetivados até 28 de junho de 2011.

b) As receitas de operações de crédito são compostas por:

	2009	2008
Receitas de recebíveis imobiliários ainda não securitizados ou vinculados a CRIs com garantia	11.012	41.758
Receitas com taxas de alocação e estruturação de operações e outros	197	2.102
Deságio na compra de recebíveis e ágio na venda de CRIs	8.724	12.988
Total	19.933	56.848

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

c) O resultado de operações securitizadas é composto por:

	2009	2008
Receitas de recebíveis imobiliários securitizados sem garantia	307.971	328.741
Receitas financeiras	4.613	2.789
Despesas com CRIs sem garantia	(313.445)	(318.317)
Resultado das atividades de operações securitizadas	(861)	13.213

d) Receitas de prestações de serviços são compostas por rendas de assessoria técnica em operações estruturadas no montante de R\$ 6.885 (2008 - R\$ 1.985).

e) A Companhia não é parte integrante em processos judiciais e administrativos de natureza tributária, cível e trabalhista, que sejam passíveis de constituição de passivos contingentes ou obrigações legais.

f) Obrigações por aquisições de recebíveis, referem-se substancialmente a valores a pagar pela aquisição de recebíveis imobiliários em operações de crédito, com vencimento até março de 2011, atualizadas por percentuais do CDI e 10,85% a.a. + TR, conforme respectivos contratos.

g) Despesas administrativas incluem R\$ 1.466 (2008 - R\$ 505) de serviços do sistema financeiro e R\$ 3.818 (2008 - R\$ 3.063) de serviços técnicos especializados.

h) Despesas com pessoal incluem honorários da diretoria no montante de R\$ 2.411 (2008 - R\$ 2.151) e despesas de encargos, salários, benefícios e treinamento no montante de R\$ 3.434 (2008 - R\$ 2.685).

i) Em 2009 as despesas financeiras com empréstimo refere-se a variação cambial negativa, em virtude da queda da taxa do dólar no ano, sobre os empréstimos com o BID (Nota 10.a), que ocasionaram receita financeira para a Companhia.

j) Em 2 de maio de 2008, foram outorgadas opções de compra de 7.323.636 ações preferenciais nominativas da BFRÉ, empresa controladora da Companhia, aos administradores e empregados em posição de comando da BFRÉ e empresas sob seu controle, incluindo a Brazilian Securities, exercíveis a partir de 2009, conforme condições estabelecidas no Plano e nos Contratos emitidos pela própria BFRÉ, outorgante das referidas opções. A Administração procedeu à apuração do provável valor justo das referidas opções na data da outorga, através de modelos matemáticos baseados em múltiplos de resultado de empresas similares, não apurando valor positivo para estas opções. Desta forma, não há registro contábil a ser feito, em conformidade com o CPC 10 - Pagamentos baseados em ações. Até 31 de dezembro de 2009, nenhum dos Beneficiários da outorga de opções exerceu o primeiro terço das opções que foram outorgadas em 2 de maio de 2008 e que se tornaram exercíveis a partir de 2 de maio de 2009.

17. Informações requeridas pelos Incisos I a III, do Artigo 3º, da Instrução CVM nº 414/04

a) Apresentamos a seguir relatório contendo o volume mensal de aquisições de recebíveis imobiliários:

Mês	2009			2008		
	Quantidade de operações	Quantidade de contratos	Valor	Quantidade de operações	Quantidade de contratos	Valor
Janeiro	8	499	62.222	8	47	3.834
Fevereiro	3	37	4.981	8	112	11.801
Março	2	4	438	6	905	60.998
Abril	8	130	159.418	5	22	73.305
Maio	5	15	144.018	10	428	97.340
Junho	11	101	19.779	6	299	76.112
Julho	3	45	8.465	8	56	316.186
Agosto	7	24	2.559	4	25	40.477
Setembro	17	428	30.575	5	78	56.940
Outubro	7	207	104.130	7	116	17.600
Novembro	7	566	217.603	5	111	13.959
Dezembro	11	909	81.382	7	94	82.818
Total	89	2.865	835.570	79	2.296	851.370

b) Retrocessão

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

Mês	2009		Valor
	Quantidade de operações	Quantidade de contratos	
Janeiro	1	1	89
Fevereiro	2	8	447
Março	7	17	2.227
Abril	3	47	5.091
Maio	5	8	698
Junho	4	11	2.404
Julho	4	35	2.102
Agosto	3	3	258
Setembro	3	7	1.718
Outubro	3	3	171
Novembro	2	10	837
Dezembro	5	13	1.769
Total	42	163	17.609

Em 2008 não foram realizadas operações da retrocessão.

c) Adimplência e inadimplência

Data de Emissão	CRI's	Quantidade de contratos	Valor de emissão do CRI	2009		2008	
				Adimplência	Inadimplência ⁽¹⁾	Adimplência	Inadimplência ⁽¹⁾
13/03/2001	3-4	177	5.460	99,50%	0,50%	99,40%	0,60%
13/07/2002	9-10	158	6.003	100,00%	0,00%	99,40%	0,60%
13/11/2007	13-17	1	5.878	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/08/2004	28-27	117	9.480	99,40%	0,60%	99,40%	0,60%
13/11/2004	28-29	120	10.164	99,80%	0,20%	98,30%	1,70%
13/05/2005	30-31	156	16.036	99,00%	1,00%	98,10%	1,90%
11/10/2005	34-35	60	1.028.705	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/10/2005	36-37	87	7.676	99,60%	0,40%	95,10%	4,90%
13/12/2005	40-41	103	11.063	97,60%	2,40%	94,60%	5,40%
20/05/2006	46	300	83.250	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/08/2006	47-48	123	9.836	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/08/2006	49-50	365	32.229	98,80%	1,20%	96,80%	3,20%
13/09/2006	51-52	405	86.650	97,70%	2,30%	94,40%	5,60%
13/09/2006	53-54	50	7.159	95,80%	4,20%	86,90%	13,10%
20/10/2006	56	8	85.000	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/12/2006	58-59	192	25.538	98,50%	1,50%	98,10%	1,90%
13/02/2007	60-61	121	22.544	97,60%	2,40%	97,00%	3,00%
13/02/2007	64-65	1	50.633	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
14/04/2007	66	7	24.983	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/05/2007	67-68	310	12.859	98,20%	1,80%	94,10%	5,90%
13/05/2007	69-70	1.284	86.440	97,50%	2,50%	97,00%	3,00%
13/06/2009	71-72	133	17.797	98,40%	1,60%	94,50%	5,50%
05/08/2007	73	175	87.887	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/08/2007	74-75	308	25.997	99,50%	0,50%	98,40%	1,60%
13/09/2007	76	109	12.481	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/11/2007	77	137	14.133	97,60%	2,40%	92,40%	7,60%
13/12/2007	78	130	21.328	86,90%	13,10%	97,00%	3,00%
11/12/2007	79	5	101.760	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
10/01/2008	80	1	12.753	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
22/04/2008	81	1	17.456	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
22/07/2008	82	1	17.811	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
22/10/2008	83	1	18.192	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
22/01/2009	84	1	23.210	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/01/2008	85	106	13.559	96,80%	3,20%	95,90%	4,10%
13/02/2009	86-87	200	39.763	97,90%	2,10%	99,00%	1,00%
13/03/2008	88	231	30.943	98,50%	1,50%	98,30%	1,70%

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
 (Em milhares de reais)

13/03/2008	89-90	269	29.486	98,90%	1,10%	97,70%	2,30%
13/04/2008	92-93	93	20.330	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
25/04/2008	91	1	27.000	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
01/05/2008	95-96	879	45.582	99,20%	0,80%	98,10%	1,90%
06/05/2008	94	3	22.734	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
04/06/2008	97	1	10.246	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/06/2008	98-99	66	19.658	98,20%	3,80%	98,20%	1,80%
10/07/2008	100	1	288.000	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
28/07/2008	101 a 103	1	19.831	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/08/2008	104	1	36.750	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/09/2008	105	89	17.330	92,80%	7,20%	100,00%	0,00%
13/09/2008	106	76	10.056	94,90%	5,10%	100,00%	0,00%
13/09/2008	108	1	27.000	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/09/2008	109-110	480	43.421	83,90%	16,10%	100,00%	0,00%
21/09/2008	107	1	21.200	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/10/2008	111	293	47.529	97,10%	2,90%	100,00%	0,00%
01/12/2008	112	1	24.694	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/12/2008	113	114	16.193	99,40%	0,60%	100,00%	0,00%
28/12/2008	115	1	17.259	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
29/01/2009	114	1	47.200	100,00%	0,00%	-	-
13/02/2009	116	172	19.406	99,20%	0,80%	-	-
20/03/2009	117	62	7.477	95,80%	4,20%	-	-
01/04/2009	118-119	2	140.259	100,00%	0,00%	-	-
20/04/2009	120	58	12.076	94,40%	5,60%	-	-
20/04/2009	122	247	16.495	100,00%	0,00%	-	-
11/05/2009	121	1	140.000	100,00%	0,00%	-	-
20/06/2009	123	102	13.834	98,30%	1,70%	-	-
29/08/2009	124	1	9.070	100,00%	0,00%	-	-
20/09/2009	125	70	14.899	99,50%	0,50%	-	-
20/10/2009	130-131	257	27.093	100,00%	0,00%	-	-
26/10/2009	127	62	10.719	100,00%	0,00%	-	-
27/10/2009	128	1	75.000	100,00%	0,00%	-	-
05/11/2009	129	1	92.500	100,00%	0,00%	-	-
13/11/2009	132	147	16.466	100,00%	0,00%	-	-
15/12/2009	133	2	39.919	100,00%	0,00%	-	-
Total		3.255	3.494.118				

(a) O percentual de inadimplência foi apurado considerando-se o saldo devedor dos contratos com mais de 90 dias de atraso em relação ao saldo atualizado do CRI em referência.

d) Demonstrações financeiras independentes, por emissão de CRI sob o regime fiduciário.

Carteiras	Ativo total	2009					
		Banco - disponibilidades	Aplicações financeiras	Recebíveis Imobiliários	Circulante	Não Circulante	
					Outros ativos (b)	Aplicações financeiras	Recebíveis Imobiliários
Séries 3 e 4	504	10	68	165	-	261	-
Séries 13 a 17	7.765	-	-	2.112	-	-	5.653
Séries 26 e 27	566	31	13	331	-	-	151
Séries 28 e 29	1.575	24	74	389	381	40	407
Séries 30 e 31	3.558	27	61	1.238	143	272	1.217
Séries 34 e 35	1.192.127	1	-	26.342	-	-	1.105.784
Séries 36 e 37	2.953	43	199	595	-	597	1.529
Séries 40 e 41	4.211	157	-	1.220	173	242	2.419
Série 46	83.001	1.447	-	12.506	-	1.370	67.578
Séries 47 e 48	1.141	25	180	636	-	-	320
Séries 49 e 50	8.841	53	831	3.586	570	-	3.791

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

Séries 51 e 52	20.090	419	7.928	4.579	-	2.559	4.606
Séries 53 e 54	2.494	68	169	1.188	-	-	1.069
Série 56	58.857	25	4.340	8.204	-	-	43.288
Séries 58 e 59	7.146	45	432	2.924	-	-	3.745
Séries 60 e 61	9.281	166	568	3.669	-	-	4.838
Séries 64 e 65	62.081	5	22	8.693	-	-	53.361
Série 66	11.003	16	96	8.031	-	-	2.858
Séries 67 e 68	9.244	40	1.058	1.259	-	-	8.887
Séries 69 e 70	51.287	277	3.343	8.255	-	-	39.412
Séries 71 e 72	8.437	63	1.311	1.941	-	-	5.122
Série 73	36.101	12	3.860	5.530	-	-	26.699
Séries 74 e 75	12.730	80	2.300	3.212	92	-	7.046
Série 76	5.826	38	566	2.834	-	-	2.397
Série 77	6.357	63	239	1.788	122	-	4.145
Série 78	8.684	128	454	2.682	-	-	5.722
Série 79	96.303	459	-	12.171	-	-	85.673
Séries 80 e 84	112.649	-	-	25.485	372	-	84.750
Série 85	7.535	36	437	2.517	-	-	4.545
Séries 86 e 87	12.487	80	-	5.051	-	1.522	5.854
Série 88	9.545	215	-	2.468	-	106	6.736
Séries 89 e 90	16.101	62	657	1.508	-	-	13.876
Série 91	32.249	-	-	1.954	-	-	30.285
Séries 92 e 93	2.681	94	443	-	-	-	2.154
Série 94	11.369	632	-	8.882	-	-	1.654
Série 97	8.952	-	-	1.995	-	-	6.957
Séries 98 e 99	6.585	206	246	2.198	-	-	3.937
Série 100	321.542	3	-	32.011	-	-	289.528
Séries 101 a 103	21.949	-	-	-	-	-	21.502
Série 104	36.635	17	80	4.528	-	-	32.030
Série 105	7.801	107	432	2.825	-	-	4.537
Série 106	7.194	68	459	1.658	-	-	5.009
Série 107	22.243	8	-	2.708	-	-	19.527
Série 108	30.478	-	-	3.878	-	-	26.800
Séries 109 e 110	29.074	73	2.365	10.830	-	-	15.806
Série 111	25.501	72	1.262	7.187	-	-	17.080
Série 112	29.393	4	-	434	-	-	28.955
Série 113	10.819	138	651	2.253	-	-	7.777
Série 114	17.887	1	-	3.155	-	-	14.711
Série 115	52.754	3	-	-	-	-	52.751
Série 116	14.219	172	210	2.605	-	-	11.232
Série 117	5.981	53	134	1.357	-	-	4.427
Séries 118 e 119	135.142	1.892	100	14.809	-	-	118.341
Série 120	10.123	64	442	1.834	-	-	7.793
Série 121	137.205	324	-	21.871	-	-	115.010
Série 122	16.194	28	235	1.059	-	-	14.872
Série 123	11.632	170	318	2.648	-	-	8.648
Série 124	9.748	5	-	1.736	-	-	8.007
Série 125	14.164	150	755	5.386	-	-	7.873
Série 127	10.693	93	180	1.471	-	-	8.949
Série 128	74.728	-	-	9.648	-	-	85.080
Série 129	84.051	-	-	-	-	-	94.051
Séries 130 e 131	27.737	151	968	3.366	-	-	23.232
Série 132	16.529	205	210	6.664	-	-	9.450
Série 133	40.104	-	-	5.392	-	-	34.722
Total com cobrança	3.103.555	9.028	38.664	329.297	1.853	7.859	2.714.166
Séries 9 e 10	985	8	72	337	272	136	160
Séries 65 e 66	32.569	232	1.724	2.543	-	-	28.070
Total com cobrança	33.554	240	1.796	2.880	272	136	28.230

(a) Referem-se a Bens não de Uso, Valores a Receber pela Venda de BNDU e Instrumentos Financeiros.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

Carteiras	2009 - (Continuação)					
	Não Circulante		Circulante		Não Circulante	
	Outros ativos ^(d)	Passivo total	Certificados de receb. Imobiliários	Outros passivos ^(b)	Certificados de receb. Imobiliários	Operações securitizadas
Séries 3 e 4	-	(504)	-	-	(504)	-
Séries 13 e 17	-	(7.756)	(1.282)	-	(6.476)	7
Séries 26 e 27	-	(311)	(132)	-	(179)	255
Séries 28 e 29	-	(771)	(241)	-	(530)	804
Séries 30 e 31	-	(2.364)	(888)	-	(1.476)	1.194
Séries 34 e 35	-	(1.131.930)	(77.830)	-	(1.054.100)	197
Séries 36 e 37	-	(2.804)	(501)	-	(2.303)	149
Séries 40 e 41	-	(3.777)	(878)	-	(2.899)	434
Série 46	-	(82.951)	(8.546)	(1.374)	(73.031)	50
Séries 47 e 48	-	(938)	(449)	-	(489)	203
Séries 49 e 50	-	(8.713)	(2.878)	-	(5.835)	128
Séries 51 e 52	-	(20.089)	(4.696)	-	(15.393)	1
Séries 53 e 54	-	(2.165)	(362)	-	(1.819)	309
Série 58	-	(55.768)	(3.381)	(2.369)	(50.016)	91
Séries 58 e 59	-	(5.579)	(2.044)	-	(4.535)	567
Séries 60 e 61	-	(8.264)	(2.821)	-	(5.443)	697
Séries 64 e 65	-	(62.042)	(10.080)	-	(51.962)	39
Série 66	-	(10.757)	(8.612)	-	(4.145)	246
Séries 67 e 68	-	(9.225)	(328)	-	(8.897)	19
Séries 69 e 70	-	(50.790)	(6.433)	-	(44.357)	497
Séries 71 e 72	-	(8.437)	(1.730)	-	(6.707)	-
Série 73	-	(26.306)	(2.384)	-	(23.922)	9.795
Séries 74 e 75	-	(11.896)	(2.639)	-	(9.257)	834
Série 76	-	(5.622)	(1.604)	(1.044)	(2.974)	204
Série 77	-	(5.919)	(1.285)	-	(4.634)	438
Série 78	-	(8.138)	(1.647)	-	(6.491)	846
Série 79	-	(98.109)	(1.580)	(269)	(98.263)	194
Séries 80 a 84	2.242	(112.849)	(28.099)	-	(84.750)	-
Série 85	-	(7.633)	(1.863)	-	(5.672)	-
Séries 86 e 87	-	(12.185)	(3.722)	-	(8.463)	302
Série 88	-	(9.545)	(2.058)	-	(7.487)	-
Séries 89 e 90	-	(15.985)	(431)	-	(15.554)	116
Série 91	-	(32.249)	(907)	-	(31.342)	-
Séries 92 e 93	-	(2.590)	(562)	-	(2.028)	101
Série 94	-	(11.325)	(7.403)	-	(3.922)	43
Série 97	-	(8.952)	(589)	-	(8.363)	-
Séries 98 e 99	-	(6.355)	(1.757)	-	(4.598)	230
Série 100	-	(321.539)	(6.225)	-	(315.314)	3
Séries 101 a 103	447	(21.905)	-	-	(21.905)	44
Série 104	-	(38.419)	(1.260)	-	(35.159)	218
Série 105	-	(7.601)	(2.055)	-	(5.546)	-
Série 106	-	(7.194)	(921)	-	(6.273)	-
Série 107	-	(22.223)	(728)	-	(21.495)	20
Série 108	-	(30.478)	(1.589)	-	(28.889)	-
Séries 109 e 110	-	(28.836)	(4.963)	-	(23.873)	438
Série 111	-	(25.501)	(5.312)	-	(20.289)	-
Série 112	-	(27.570)	-	-	(27.570)	1.823
Série 113	-	(10.819)	(1.924)	-	(8.895)	-
Série 114	-	(17.858)	(1.294)	-	(16.564)	9
Série 115	-	(52.720)	-	-	(52.720)	34
Série 116	-	(14.219)	(2.249)	-	(11.970)	-
Série 117	-	(5.981)	(1.078)	-	(4.903)	-
Séries 118 e 119	-	(135.067)	(6.892)	(510)	(127.665)	75
Série 120	-	(10.123)	(1.183)	-	(8.940)	-
Série 121	-	(137.180)	(8.082)	(317)	(128.791)	15

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

Série 122	-	(16.094)	(492)	-	(15.602)	100
Série 123	-	(11.682)	(1.875)	-	(9.807)	-
Série 124	-	(9.748)	(1.663)	-	(8.085)	-
Série 125	-	(14.164)	(1.711)	-	(12.453)	-
Série 127	-	(10.693)	(908)	-	(9.785)	-
Série 128	-	(74.728)	(1.848)	-	(72.880)	-
Série 129	-	(94.047)	-	-	(94.047)	4
Séries 130 e 131	-	(27.539)	(2.258)	-	(25.281)	98
Série 132	-	(16.529)	(1.526)	-	(15.003)	-
Série 133	-	(40.104)	(2.157)	-	(37.947)	-
Total sem coobrigação	2.689	(3.081.386)	(250.773)	(5.880)	(2.824.733)	22.169
Séries 9 e 10	-	(3.958)	-	-	(3.958)	(2.973)
Séries 95 e 96	-	(33.021)	(3.090)	-	(29.931)	(452)
Total com coobrigação	-	(36.979)	(3.090)	-	(33.889)	(3.425)

(a) Referem-se a bens não da uso, valores a receber pela venda de BNDU e instrumentos financeiros.

(b) Referem-se a outras obrigações e instrumentos financeiros derivativos.

Carteiras	Ativo total	2008				
		Banco - disponibilidades	Aplicações financeiras	Recebíveis imobiliários	Circulante - Outros ativos (a)	Não Circulante - Aplicações financeiras e Recebíveis imobiliários
Séries 3 e 4	521	1	-	138	64	299
Séries 13 e 17	8.706	6	-	1.028	-	29
Séries 26 e 27	941	28	-	423	-	7.672
Séries 28 e 29	2.523	26	-	1.103	78	154
Séries 30 e 31	5.555	44	-	1.716	143	342
Séries 34 e 35	1.115.112	22	-	28.730	-	1.265
Séries 36 e 37	4.238	29	-	733	-	2.387
Séries 40 e 41	5.398	30	-	1.445	205	3.418
Série 46	91.020	1.703	-	7.510	-	1.086.360
Séries 47 e 48	2.804	58	136	1.201	-	744
Séries 49 e 50	15.671	68	403	5.861	441	302
Séries 51 e 52	26.937	191	-	11.684	-	137
Séries 53 e 54	4.285	51	324	1.654	-	1.209
Série 56	56.838	32	2.103	2.355	-	1.247
Série 57	5.024	27	197	4.737	-	7.321
Séries 58 e 59	12.256	59	680	4.358	-	7.741
Séries 60 e 61	13.928	80	678	4.845	-	2.246
Séries 64 e 65	61.596	-	-	8.098	-	69
Série 66	17.427	7	-	6.728	-	8.328
Séries 67 e 68	10.627	80	390	1.535	-	53.500
Séries 69 e 70	89.910	300	3.349	11.283	-	82
Séries 71 e 72	13.214	229	1.318	3.278	-	8.622
Série 73	39.418	3	478	2.564	-	1.301
Séries 74 e 75	20.432	43	1.373	5.842	-	55
Série 76	9.098	8	381	8.053	-	3.380
Série 77	10.292	66	391	2.626	-	1.670
Série 78	14.411	410	1.057	4.109	-	656
Série 79	101.387	256	240	2.672	-	695
Série 80 a 83	77.601	-	-	-	-	363
Série 85	11.293	21	284	3.231	-	8.514
Séries 86 e 87	22.583	68	-	7.367	-	8.472
Série 88	14.977	71	-	4.574	-	98.219
Séries 89 e 90	30.653	80	978	28.595	-	77.601
Série 91	29.120	-	-	-	-	7.092
Séries 92 e 93	7.613	54	395	1.295	-	10.186
Série 94	20.087	842	20	9.141	-	9.830
Série 97	9.930	-	-	1.036	-	-
Séries 98 e 99	12.545	97	1.104	4.594	-	29.120
Série 100	303.701	-	-	15.183	-	5.104
Séries 101 e 102	5.342	-	-	-	-	10.084
						8.884
						6.750
						288.518
						5.342

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
 (Em milhares de reais)

Série 104	37.066	2	45	832	-	29	36.158
Série 105	16.808	63	901	7.470	-	-	8.174
Série 106	9.412	59	173	2.432	-	-	5.748
Série 107	21.600	2	-	459	-	-	21.139
Série 108	28.194	-	-	-	-	-	28.194
Séries 109 e 110	45.377	163	809	19.687	-	-	24.718
Série 111	47.759	518	4.536	15.051	-	-	27.654
Série 112	25.219	-	-	-	-	-	25.219
Série 113	18.287	6	391	15.890	-	-	-
Total sem coobrigação	2.537.137	5.503	23.114	274.162	931	27.782	2.200.265
Séries 9 e 10	1.969	18	-	547	790	251	373
Séries 95 e 96	40.973	122	836	4.190	-	-	35.825
Total com coobrigação	42.542	140	836	4.737	780	251	36.198

(a) Referem-se a bens não de uso, valores a receber pela venda de BNDU e instrumentos financeiros.

Carteiras	2008 - (Continuação)				
	Circulante		Não Circulante		
	Passivo total	Certificados de recob. Imobiliários	Instrumentos financeiros derivativos	Certificados de recob. Imobiliários	Operações securitizadas
Séries 3 e 4	(521)	-	-	(521)	-
Séries 13 e 17	(8.692)	(1.028)	-	(7.664)	14
Séries 26 e 27	(654)	(286)	-	(368)	287
Séries 28 e 29	(1.603)	(619)	-	(984)	920
Séries 30 e 31	(4.425)	(1.550)	-	(2.875)	1.130
Séries 34 e 35	(1.114.841)	(28.867)	-	(1.085.974)	271
Séries 36 e 37	(4.237)	(644)	-	(3.593)	1
Séries 40 e 41	(5.140)	(1.227)	-	(3.913)	258
Série 46	(91.020)	(8.118)	-	(82.902)	-
Séries 47 e 48	(2.320)	(1.073)	-	(1.247)	284
Séries 49 e 50	(14.365)	(4.539)	-	(9.826)	1.306
Séries 51 e 52	(28.877)	(5.093)	-	(21.784)	60
Séries 53 e 54	(3.732)	(1.189)	-	(2.543)	553
Série 58	(56.531)	(3.442)	-	(53.089)	107
Série 57	(4.258)	(1.504)	-	(2.754)	768
Séries 58 e 59	(11.516)	(3.849)	-	(7.667)	740
Séries 60 e 61	(13.026)	(4.027)	-	(8.999)	903
Séries 64 e 65	(61.221)	(890)	-	(60.331)	375
Série 68	(17.232)	(6.755)	-	(10.477)	195
Séries 67 e 68	(10.627)	(291)	-	(10.336)	-
Séries 69 e 70	(68.239)	(9.334)	-	(58.905)	1.071
Séries 71 e 72	(13.214)	(2.884)	-	(10.330)	-
Série 73	(28.361)	(2.267)	-	(26.094)	11.057
Séries 74 e 75	(19.070)	(4.714)	-	(14.356)	1.362
Série 76	(8.417)	(3.364)	-	(5.053)	681
Série 77	(10.269)	(2.317)	-	(7.952)	23
Série 78	(13.493)	(3.021)	-	(10.472)	918
Série 79	(100.624)	(3.438)	-	(97.186)	753
Séries 80 a 83	(77.397)	-	(1.972)	(75.425)	204
Série 85	(11.097)	(2.741)	-	(8.356)	198
Séries 86 e 87	(21.819)	(7.651)	-	(13.968)	784
Série 88	(14.877)	(4.199)	-	(10.778)	-
Séries 89 e 90	(30.200)	(4.240)	-	(26.020)	393
Série 91	(28.120)	-	-	(28.120)	-
Séries 92 e 93	(8.851)	(2.000)	-	(4.851)	762
Série 94	(19.298)	(7.901)	-	(11.395)	791
Série 97	(9.930)	(1.036)	-	(8.894)	-
Séries 98 e 99	(12.545)	(4.484)	-	(8.061)	-
Série 100	(303.701)	(15.183)	-	(288.518)	-

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

Série 101 e 102	(5.322)	-	(49)	(5.273)	20
Série 104	(36.993)	(612)	-	(36.181)	73
Série 105	(16.581)	(8.166)	-	(10.415)	27
Série 106	(9.289)	(1.491)	-	(7.797)	124
Série 107	(21.598)	(459)	-	(21.139)	2
Série 108	(28.194)	-	-	(28.194)	-
Séries 109 e 110	(44.936)	(18.073)	-	(26.863)	441
Série 111	(47.769)	(12.668)	-	(35.091)	-
Série 112	(24.907)	-	-	(24.907)	312
Série 113	(16.234)	(2.367)	-	(13.867)	53
Total sem coobrigação	(2.503.310)	(197.741)	(2.021)	(2.303.588)	23.807
Séries 9 e 10	(4.084)	(169)	-	(3.905)	(2.095)
Séries 85 e 98	(41.007)	(4.032)	-	(36.975)	(34)
Total com coobrigação	(45.071)	(4.191)	-	(40.880)	(2.129)

Adicionalmente, as Notas Explicativas 5, 6 e 9, respectivamente, "Operações Securitizadas", "Recebíveis Imobiliários" e "Certificados de Recebíveis Imobiliários", apresentam os saldos contábeis das respectivas operações/emissões de forma independente, por emissão de CRI sob o regime fiduciário.

e) A Companhia não possui nenhuma emissão sujeita à atualização dos relatórios de classificação de risco (ratings) dos CRIs, isto porque não possui emissões de valor nominal unitário inferior a R\$ 300, nem emissões que contêm a obrigatoriedade de realização de relatório de classificação de risco na forma prevista no inciso 7º do Artigo 7º da Instrução CVM nº 414/04.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

**DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E
PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES**

Em cumprimento à Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as demonstrações financeiras e com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2009.

São Paulo, 25 de fevereiro de 2010

DIRETORIA

Moise Politi
Diretor-Presidente

Fábio de Araujo Nogueira
Vice-Presidente

Fernando Pinilha Cruz
Diretor de Relação com Investidores

George Demetrius Nicolas Verras
Diretor

André Bergstein
Diretor

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

ORÇAMENTO DE CAPITAL PROPOSTO PELA ADMINISTRAÇÃO - EXERCÍCIO 2010

(A ser aprovado pela AGO que ocorrerá até abril de 2010)

(Em reais)

Em atendimento ao Artigo 196 da Lei nº 6.404/76 e Instrução Normativa - CVM nº 480/09, a Companhia está apresentando a proposta da Administração do Orçamento de Capital para o exercício de 2010.

O referido Orçamento foi desenvolvido com base em perspectivas sobre cenários internos e externos à Companhia e, portanto, dependendo da evolução desses cenários, os números projetados podem sofrer variações.

Com base nas expectativas de Fontes e Aplicações de Recursos, a Administração está propondo a absorção do prejuízo do exercício findo em 31 de dezembro de 2009 com parte do lucro retido em exercícios anteriores (reserva de retenção de lucro), bem como a manutenção do saldo remanescente dessa reserva, conforme demonstrado a seguir:

Proposta da Administração para Destinação do Resultado de 2009	
Prejuízo do exercício de 2009	(1.987.488,31)
Absorção do prejuízo do exercício com saldo de reserva de retenção de lucros	1.987.488,31
Saldo de lucros (prejuízos) acumulados em 31/12/2009	-

Demonstração da movimentação da reserva de retenção de lucros	
Saldo da reserva de retenção de lucros em 31 de dezembro de 2008	28.058.119,62
Utilização para absorção do prejuízo do exercício de 2009	(1.987.488,31)
Saldo da reserva de retenção de lucros em 31 de dezembro de 2009	26.070.631,31

Orçamento de Capital Proposto para o Exercício de 2010	
Fontes	1.199.709.463,37
Outras fontes/Caplações de recursos	96.137.511,69
Venda de CRIs	1.021.038.922,97
Receitas de operações	34.965.628,23
Receitas financeiras	47.567.400,48
Aplicações	1.199.709.463,37
Aquisição de carteiras de crédito	1.168.952.965,92
Despesas financeiras	30.756.497,45

O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APRECIÇÃO SOBRE A COMPANHIA, SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01875-9	BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO	03.767.538/0001-14
4 - NIRE		
35300177401		

01.02 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO				2 - BAIRRO OU DISTRITO	
Avenida Paulista, 1374 - 16º andar				Bela Vista	
3 - CEP	4 - MUNICÍPIO			5 - UF	
01310-100	SAO PAULO			SP	
6 - DDD	7 - TELEFONE	8 - TELEFONE	9 - TELEFONE	10 - TELEX	
011	4081-4477	-	-		
11 - DDD	12 - FAX	13 - FAX	14 - FAX		
011	4081-4652	-	-		
15 - E-MAIL					

01.03 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)

1 - NOME					
FERNANDO PINILHA CRUZ					
2 - ENDEREÇO COMPLETO				3 - BAIRRO OU DISTRITO	
Avenida Paulista, 1374 - 16º andar				Bela Vista	
4 - CEP	5 - MUNICÍPIO			6 - UF	
01310-100	SAO PAULO			SP	
7 - DDD	8 - TELEFONE	9 - TELEFONE	10 - TELEFONE	11 - TELEX	
011	4081-4477	-	-		
12 - DDD	13 - FAX	14 - FAX	15 - FAX		
011	4081-4652	-	-		
16 - E-MAIL					
fernando.cruz@braziliansecurities.com.br					

01.04 - REFERÊNCIA / AUDITOR

EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO		TRIMESTRE ATUAL			TRIMESTRE ANTERIOR		
1 - INÍCIO	2 - TÉRMINO	3 - NÚMERO	4 - INÍCIO	5 - TÉRMINO	6 - NÚMERO	7 - INÍCIO	8 - TÉRMINO
01/01/2010	31/12/2010	3	01/07/2010	30/09/2010	2	01/04/2010	30/06/2010
9 - NOMENCLATURA SOCIAL DO AUDITOR					10 - CÓDIGO CVM		
MOORE STEPHENS LIMA LUCCHESI					00463-4		
11 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO					12 - CPF DO RESP. TÉCNICO		
CARLOS ATUSHI NAKAMUTA					011.603.863-38		

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01875-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO	3 - CNPJ 03.767.538/0001-14
---------------------------	--	--------------------------------

01.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Número de Ações (Mil)	1 - TRIMESTRE ATUAL 30/09/2010	2 - TRIMESTRE ANTERIOR 30/08/2010	3 - IGUAL TRIMESTRE EX. ANTERIOR 30/09/2009
Do Capital Integralizado			
1 - Ordinárias	45.846	45.846	45.846
2 - Preferenciais	0	0	0
3 - Total	45.846	45.846	45.846
Em Tesouraria			
4 - Ordinárias	0	0	0
5 - Preferenciais	0	0	0
6 - Total	0	0	0

01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - TIPO DE EMPRESA Empresa Comercial, Industrial e Outras
2 - TIPO DE SITUAÇÃO Operacional
3 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO Privada Nacional
4 - CÓDIGO ATIVIDADE 1390 - Securitização de Recebíveis
5 - ATIVIDADE PRINCIPAL Securitização de recebíveis imobiliários
6 - TIPO DE CONSOLIDADO Não Apresentado
7 - TIPO DO RELATÓRIO DOS AUDITORES Sem Ressalva

01.07 - SOCIEDADES NÃO INCLuíDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

1 - ITEM	2 - CNPJ	3 - DENOMINAÇÃO SOCIAL
----------	----------	------------------------

01.08 - PROVENTOS EM DINHEIRO DELIBERADOS E/OU PAGOS DURANTE E APÓS O TRIMESTRE

1 - ITEM	2 - EVENTO	3 - APROVAÇÃO	4 - PROVENTO	5 - INÍCIO PGTO.	6 - ESPÉCIE E CLASSE DE AÇÃO	7 - VALOR DO PROVENTO P/AÇÃO
----------	------------	---------------	--------------	------------------	------------------------------	------------------------------

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
-		00.000.000/0001-90

01.09 - CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO

1 - TIPO DE ALTERAÇÃO	2 - DATA DA ALTERAÇÃO	3 - VALOR DO CAPITAL SOCIAL (Reais M\$)	4 - VALOR DA ALTERAÇÃO (Reais M\$)	5 - ORIGEM DA ALTERAÇÃO	6 - QUANTIDADE DE AÇÕES EMITIDAS (M\$)	7 - PREÇO DA AÇÃO NA EMISSÃO (Reais)
-----------------------	-----------------------	---	------------------------------------	-------------------------	--	--------------------------------------

01.10 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA	2 - ASSINATURA
12/11/2010	

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01875-9	BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO	03.767.538/0001-14

02.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 30/09/2010	4 - 30/06/2010
1	Ativo Total	586.532	448.899
1.01	Ativo Circulante	283.490	228.655
1.01.01	Disponibilidades	170.787	119.139
1.01.01.01	Caixa e Equivalente de Caixa	3.688	3.163
1.01.01.02	Aplic. Financ. e Instr. Financ. Derivati	167.109	116.046
1.01.02	Créditos	91.808	106.574
1.01.02.01	Clientes	0	0
1.01.02.02	Créditos Diversos	91.808	106.574
1.01.02.02.01	Recebíveis Imobiliários	74.335	93.438
1.01.02.02.02	Outros Créditos	17.473	13.136
1.01.03	Estoques	0	0
1.01.04	Outros	895	882
1.01.04.01	Outros Valores e Bens	895	882
1.02	Ativo Não Circulante	323.042	222.344
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	322.905	222.201
1.02.01.01	Créditos Diversos	322.905	222.201
1.02.01.01.01	Aplic. Financ. e Instr. Financ. Derivati	215.016	105.532
1.02.01.01.02	Operações Securitizadas	10.977	21.035
1.02.01.01.03	Recebíveis Imobiliários	98.912	95.584
1.02.01.01.04	Outros Créditos	0	0
1.02.01.02	Créditos com Pessoas Ligadas	0	0
1.02.01.02.01	Com Coligadas e Equiparadas	0	0
1.02.01.02.02	Com Controladas	0	0
1.02.01.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0
1.02.01.03	Outros	0	0
1.02.02	Ativo Permanente	137	143
1.02.02.01	Investimentos	0	0
1.02.02.01.01	Participações Coligadas/Equiparadas	0	0
1.02.02.01.02	Participações Coligadas/Equiparadas-Ágio	0	0
1.02.02.01.03	Participações em Controladas	0	0
1.02.02.01.04	Participações em Controladas - Ágio	0	0
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	0	0
1.02.02.02	Imobilizado	137	143
1.02.02.03	Intangível	0	0
1.02.02.03.01	Ágios de Incorporação	0	0
1.02.02.03.02	Provisão p/ Perdas de Ágios de Incorpora	0	0
1.02.02.03.03	Direito de Uso de Softwares	0	0
1.02.02.03.04	Amortizações Acumuladas	0	0
1.02.02.04	Diferido	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01875-9	BRAZILIAN SECURITIES CIA. SECURITIZACAO	03.767.538/0001-14

02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 30/09/2010	4 - 30/09/2010
2	Passivo Total	586.532	448.999
2.01	Passivo Circulante	258.008	128.314
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.214	11.805
2.01.02	Debêntures	0	0
2.01.03	Fornecedores	0	0
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	12.991	3.949
2.01.05	Dividendos a Pagar	0	0
2.01.06	Provisões	0	704
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	815	0
2.01.08	Outros	241.888	109.856
2.01.08.01	Certificados de Recebíveis Imobiliários	2.457	2.040
2.01.08.02	Instrumentos Financeiros Derivativos	12.404	1.897
2.01.08.03	Obrigações por Aquisições de Recebíveis	227.127	106.119
2.02	Passivo Não Circulante	157.881	163.831
2.02.01	Passivo Exigível a Longo Prazo	157.881	163.831
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	128.168	133.895
2.02.01.02	Debêntures	0	0
2.02.01.03	Provisões	5	38
2.02.01.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0
2.02.01.05	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0
2.02.01.08	Outros	29.778	30.100
2.02.01.08.01	Certificado de Recebíveis Imobiliários	25.539	27.337
2.02.01.08.02	Instrumentos Financeiros Derivativos	188	284
2.02.01.08.03	Obrigações por aquisições de Recebíveis	4.073	2.479
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0
2.05	Patrimônio Líquido	170.543	158.864
2.05.01	Capital Social Realizado	100.229	100.229
2.05.02	Reservas de Capital	17.048	17.048
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas e Equiparadas	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	28.040	28.040
2.05.04.01	Legal	1.969	1.969
2.05.04.02	Estatutária	0	0
2.05.04.03	Para Contingências	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0
2.05.04.05	Retenção de Lucros	26.071	26.071
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	0	0
2.05.05	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0
2.05.05.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01875-9	BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO	03.767.538/0001-14

02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 30/09/2010	4 - 30/09/2010
2.05.05.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0
2.05.05.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0
2.05.06	Lucros/Prejuízos Acumulados	25.228	13.537
2.05.07	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01875-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO	3 - CNPJ 03.787.538/0001-14
---------------------------	--	--------------------------------

03.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/07/2010 a 30/09/2010	4 - 01/07/2010 a 30/09/2010	5 - 01/07/2009 a 30/09/2009	6 - 01/01/2009 a 30/09/2009
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	31.673	77.526	6.716	18.736
3.01.01	Receitas de Operações de Crédito	29.867	69.981	4.031	13.789
3.01.02	Resultado de Operações Securitizadas	593	4.628	(346)	(559)
3.01.03	Receitas de Prestação de Serviços	1.253	2.947	3.031	3.523
3.02	Deduções da Receita Bruta	0	0	0	0
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	31.673	77.526	6.716	16.736
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0	0	0
3.05	Resultado Bruto	31.673	77.526	6.716	16.736
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(14.077)	(39.574)	(4.886)	(21.416)
3.06.01	Com Vendas	0	0	0	0
3.06.02	Garais e Administrativas	(5.709)	(18.603)	(5.124)	(15.408)
3.06.02.01	Despesas com Pessoal	(1.204)	(4.767)	(1.108)	(4.621)
3.06.02.02	Despesas Administrativas	(2.801)	(9.407)	(2.728)	(6.660)
3.06.02.03	Despesas Tributárias	(1.904)	(4.429)	(1.289)	(3.937)
3.06.03	Financeiras	(8.680)	(21.630)	279	(6.404)
3.06.03.01	Receitas Financeiras	433	7.319	6.764	14.126
3.06.03.01.01	Receitas de Aplicações Financeiras	433	7.319	6.687	14.975
3.06.03.01.02	Receitas com Operações de Mútuo	0	0	67	151
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(9.113)	(28.949)	(6.475)	(21.530)
3.06.03.02.01	Desp. c/ Certificados de Recebíveis Imob	(655)	(1.949)	(817)	(2.731)
3.06.03.02.02	Resultado em Operações de Derivativos	(10.634)	(15.169)	(15.090)	(67.114)
3.06.03.02.03	Obrigações por Empréstimos e Repasses	2.176	(11.834)	9.432	38.315
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	596	2.095	(2.029)	2.696
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	(284)	(1.436)	0	(2.260)
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	0	0	0	0
3.07	Resultado Operacional	17.596	37.952	1.830	(4.680)
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01875-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BRAZULIAN SECURITIES CIA. SECURITIZACAO	3 - CNPJ 03.767.538/0001-14
---------------------------	---	--------------------------------

03.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/07/2010 a 30/09/2010	4 - 01/01/2010 a 30/09/2010	5 - 01/07/2009 a 30/09/2009	6 - 01/01/2009 a 30/09/2009
3.08.01	Receitas	0	0	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	17.596	37.952	1.830	(4.690)
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	(9.573)	(12.216)	(4.324)	(12.529)
3.11	IR Diferido	3.666	(511)	3.798	13.982
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	11.888	25.226	1.304	(3.227)
	NÚMERO AÇÕES EX-TESOURARIA (Mil)	45.846	45.846	45.846	45.846
	LUCRO POR AÇÃO (Reais)	0,25496	0,55023	0,02844	
	PREJUÍZO POR AÇÃO (Reais)				(0,07039)

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - Código CVM	2 - Denominação Social	3 - CNPJ
018729	BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO	03.767.538/0001-14

04.01 - DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - METODO INDIRETO (Reais Mil)

	1 - 00/01/2010	2 - 01/01/2010 a 30/09/2010	3 - 01/01/2010 a 30/09/2010	4 - 01/01/2010 a 30/09/2010	5 - 01/01/2009 a 30/09/2009	6 - 01/01/2009 a 30/09/2009
1.000100	Caixa Líquido Atividades Operacionais	15.827	7.181	70.650	38.457	
4.01.01	Caixa Gerado nas Operações	11.689	25.256	1.915	(3.191)	
4.01.01.01	Lucro líquido (prejuízo)	11.689	25.226	1.904	(3.227)	
4.01.01.02	Depreciação e amortização	10	30	11	36	
4.01.02	Variações nas Ativas e Passivos	3.826	(15.095)	5.235	41.848	
4.01.02.01	Red (Aumento) Aplic Finan e Instr Deriv	(160.597)	(213.302)	27.464	59.659	
4.01.02.02	Red (Aumento) Oper Segurizacão	10.268	11.192	2.892	4.894	
4.01.02.03	Red (Aumento) Receiv Imobiliarios	17.775	84.538	(16.025)	8.391	
4.01.02.04	Red (Aumento) Outros Créditos	(4.397)	48.948	(22.897)	(75.390)	
4.01.02.05	Red (Aumento) Outros Valores e Bens	(19)	(397)	206	16	
4.01.02.06	Aumento (Red) Cert Receiv Imobiliarios	(1.381)	(6.893)	(3.022)	(6.283)	
4.01.02.07	Aumento (Red) Instr Finance Derivativos	10.589	(5.882)	13.731	34.626	
4.01.02.08	Aumento (Red) Obrig por aquis de recibiv	122.602	61.745	5.884	13.109	
4.01.02.09	Aumento (Red) Outras Obrigações	5.122	3.745	1.132	2.450	
4.01.03	Outros	0	0	0	0	
4.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	(4)	(8)	(10)	(12)	
4.02.01	Aquisição de Imobilizado de uso	(4)	(9)	(10)	(12)	
4.03	Caixa Líquido Atividades Financeiro	(15.089)	(8.754)	(9.945)	(38.657)	
4.03.01	Aumento (Red) obrigações por empréstimo	(15.089)	(8.754)	(9.945)	(38.657)	
4.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0	0	0	0	
4.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	435	(1.601)	894	(222)	
4.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	3.153	5.189	1.736	2.852	
4.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	3.588	3.588	2.630	2.630	

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01875-9	BRAZILIAN SECURITIES CIA. SECURITIZACAO	03.787.539/0001-14

05.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/07/2010 a 30/09/2010 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LÍQUIDO	7 - LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	100.229	17.048	0	28.040	13.507	0	158.824
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Aberto	100.229	17.048	0	28.040	13.507	0	158.824
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	11.889	0	11.889
5.05	Distribuições	0	0	0	0	0	0	0
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	0	0
5.05.02	Lucros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Distribuições	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Rescisão de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Adquiridos no Contrato	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	0	0	0	0	0	0	0
5.09	Contribuição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transferências de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	100.229	17.048	0	28.040	25.396	0	170.543

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01875-9	BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZADA	03.767.539/0001-14

05.02 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2010 a 30/09/2010 (Reais-Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LÍQUIDO	7 - LÍQUIDOS PRELÍQUIDOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE PATRIMÔNIO	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	100.226	17.048	0	28.040	0	0	145.317
5.02	Ajustes de Bandeira Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Abatido	100.226	17.048	0	28.040	0	0	145.317
5.04	Lucros / Prejuízos do Período	0	0	0	0	25.225	0	25.225
5.05	Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.05.01	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.05.02	Lucros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outros Destinos	0	0	0	0	0	0	0
5.05.05	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados da Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes da Conversão de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	0	0	0	0	0	0	0
5.09	Contraprestação Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Adiás em Teorética	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outros Transferências de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	100.226	17.048	0	28.040	25.225	0	170.543

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

1. Contexto operacional

A Brazilian Securities Companhia de Securitização, controlada direta da Brazilian Finance & Real Estate S.A. (BFRE), foi constituída em 10 de abril de 2000, tendo como objetivo social a aquisição e securitização de créditos hipotecários e imobiliários, assim compreendida a compra, venda e prestação das respectivas garantias em créditos hipotecários e imobiliários; a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, podendo emitir outros títulos de créditos; e a prestação de serviços e realização de outros negócios referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e créditos imobiliários, de acordo com a Lei no. 9.514, de 20 de novembro de 1997. As atividades operacionais iniciaram-se efetivamente em 1º de dezembro de 2000.

Como parte da reorganização societária do Grupo, em 20 de junho de 2006 os acionistas da Companhia aprovaram a incorporação da empresa controladora Quinvest Securities Participações Ltda., cujo único ativo era a participação societária na Companhia. Na incorporação da Quinvest Securities Participações Ltda., os elementos patrimoniais foram avaliados com base no seu valor contábil, em 30 de abril de 2006. A incorporação não acarretou em aumento no capital social da Companhia. No momento da incorporação, o égio registrado na empresa incorporada, assim como a correspondente provisão no valor de R\$ 11.450, foram registrados na incorporadora, nos termos das instruções CVM nos. 319/99 e 349/01, considerando-se as expectativas da geração de lucros futuros.

Quando da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs pela Companhia, tendo como lastro recebíveis imobiliários vinculados ao regime fiduciário, tais recebíveis ficam excluídos do patrimônio líquido comum da Companhia, passando a constituir direitos patrimoniais em separado, com o objetivo específico de responder pela realização financeira dos direitos dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs. Entretanto, para algumas das suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, a Companhia responde por eventual insuficiência de recursos para liquidação financeira dos mesmos (em 30 de setembro de 2010 e 30 de junho de 2010 somente as séries 95 e 96 descritas na Nota 9).

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As informações trimestrais foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações e nas normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A elaboração das informações trimestrais exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, a divulgação de ativos e passivos contingentes na data das demonstrações financeiras, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas não se limita à seleção da vida útil de bens do ativo fixo, mas se estende às provisões necessárias para passivos contingentes, provisões para créditos de liquidação duvidosa, valor justo, impostos e encargos semelhantes. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei no. 11.638, alterada pela Medida Provisória - MP no. 449, de 3 de dezembro de 2008, convertida na Lei no. 11.941/09 que modificaram e introduziram novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações. Essa alteração teve como principal objetivo atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade que são emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB". As modificações nas práticas contábeis foram adotadas para as demonstrações financeiras anuais do exercício de 2009 e estão sendo aplicadas de maneira uniforme em 2009 e 2010.

Novas normas e interpretações de normas que alteram as práticas contábeis adotadas no Brasil, dentro do processo de convergência com as normas internacionais foram publicadas a partir de 2009, sendo requeridas para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2010. Entretanto, a Companhia optou pela faculdade prevista pela Deliberação CVM 603/09 de apresentar os seus Formulários de Informações Trimestrais - ITR durante o exercício de 2010 conforme as normas contábeis vigentes até 31 de dezembro de 2009.

A Companhia estima que os principais impactos em suas demonstrações financeiras/informações trimestrais serão decorrentes da aplicação dos pronunciamentos: CPC 26 - Apresentação das demonstrações contábeis; CPC 22 - Informação por segmento; CPC 38, CPC 39 e CPC 40 - Instrumentos financeiros - reconhecimento, mensuração, apresentação e evidênciação, entretanto, devido ao processo de adaptação/implementação de controles e sistemas para apuração dos referidos ajustes encontrar-se em andamento, não é possível estimar os possíveis efeitos decorrentes da adoção das referidas práticas no patrimônio líquido e no resultado da Companhia em 30 de setembro de 2010.

16/11/2010 15:14:40

Pág: 12

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

3. Sumário das principais práticas contábeis

a) Resultado do exercício

O resultado é apurado com base no regime contábil de competência.

b) Caixa e equivalente de caixa

Compreende numerário em espécie e depósitos bancários disponíveis, bem como aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente convertíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

c) Instrumentos financeiros e títulos e valores mobiliários

(i) Classificação e mensuração

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: (i) empréstimos e recebíveis e (ii) títulos disponíveis para venda. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A Administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

Empréstimos e recebíveis:

Incluem-se nesta categoria os recebíveis que são ativos financeiros não-derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados como ativos não-circulantes). Os recebíveis da Companhia compreendem os recebíveis imobiliários. Os recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva, que é equivalente ao valor de mercado na data do balanço.

Ativos financeiros disponíveis para venda:

Os ativos financeiros disponíveis para venda são não-derivativos que são designados nessa categoria ou que não são classificados em nenhuma outra categoria. Os ativos financeiros disponíveis para venda são contabilizados pelo valor justo. Os juros de títulos disponíveis para venda, calculados com o uso do método da taxa de juros efetiva, são reconhecidos na demonstração do resultado como receitas financeiras. A parcela correspondente à variação no valor justo, quando aplicável, é lançada contra patrimônio líquido, na conta ajustes de avaliação patrimonial, sendo realizada contra resultado quando da sua liquidação ou por perda considerada permanente (*impairment*).

(ii) Instrumentos derivativos e atividades de hedge

Inicialmente, os derivativos são reconhecidos pelo valor justo na data em que um contrato de derivativo é celebrado e são, subsequentemente, remensurados ao seu valor justo, com as variações do valor justo lançadas contra o resultado, exceto quando o derivativo for designado como um instrumento de hedge de fluxo de caixa.

Embora a Companhia faça uso de derivativos com o objetivo de proteção global, ela não aplica a chamada contabilização de hedge (*hedge accounting*).

O valor justo dos instrumentos derivativos está divulgado na Nota 13.

(iii) Valor justo

Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra. Para os ativos financeiros sem mercado ativo ou cotação pública, a Companhia estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, a referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, a análise de fluxos de caixa descontados e os modelos de precificação de opções que fazem uso de informações geradas pelo mercado e na ausência destas, informações geradas pela Administração da própria entidade.

A Companhia avalia, na data do balanço, se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros está registrado por valor acima de seu valor recuperável (*impairment*). Se houver evidência para os ativos financeiros disponíveis para venda, a perda cumulativa - mensurada como a diferença entre o custo de aquisição e o valor justo atual, menos qualquer perda por *impairment* desse ativo financeiro previamente reconhecida no resultado é retirada do patrimônio e reconhecida na demonstração do resultado.

16/11/2010 15:14:48

Pág: 13

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

d) Recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis imobiliários

Os recebíveis imobiliários e os certificados de recebíveis imobiliários - CRIs são registrados pelo valor de aquisição e captação respectivamente, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos auferidos/incorridos até as datas dos balanços. No caso de securitização em que existe cláusula de cobertura de patrimônio negativo da securitização pela Companhia, os ativos e passivos são apresentados em separado. Nas securitizações em que tal cláusula não existe, o saldo da securitização é demonstrado pelo líquido, no ativo ou passivo, na rubrica "Operações securitizadas" conforme aplicável.

O ágio/deságio auferido na aquisição de recebíveis imobiliários, enquanto não são emitidos certificados de recebíveis imobiliários - CRIs e eles vinculados, é apropriado ao resultado de acordo com o prazo de vencimento dos recebíveis (Nota 6). Na emissão de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs com cláusula na qual a Companhia é responsável pela cobertura de eventual patrimônio negativo da securitização, o ágio/deságio permanece sendo amortizado na forma anteriormente descrita, por ocasião da obtenção do registro provisório junto a CVM e consequente emissão e venda dos certificados de recebíveis imobiliários - CRIs sem a referida cláusula de cobertura, o ágio/deságio obtido na aquisição dos recebíveis imobiliários é apropriado integralmente ao resultado.

O ágio/deságio incorrido após a emissão e venda dos certificados de recebíveis imobiliários - CRIs é apropriado ao resultado pelo prazo dos certificados de recebíveis imobiliários - CRIs, na existência de cláusula de cobertura pela Companhia de patrimônio negativo; no caso das emissões sem a referida cláusula o ágio/deságio é apropriado ao resultado no momento da colocação dos certificados de recebíveis imobiliários - CRIs.

e) Imobilizado e Intangível

O imobilizado é demonstrado pelo custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada. A depreciação é calculada pelo método linear, utilizando taxas anuais estabelecidas com base na vida útil e econômica dos bens.

O intangível inclui saldo de ágio de incorporação e a correspondente provisão provenientes da incorporação da Quinest Securities Participações Ltda, e também, é representado pelos gastos com desenvolvimento de sistemas, os quais são amortizados em cinco anos.

f) Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10%, e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor. Foram constituídos créditos tributários decorrentes das diferenças temporárias (Nota 7).

De acordo com a Medida Provisória nº 449/08, convertida na Lei nº 11.941/09, as modificações no critério de reconhecimento de receitas, custos e despesas computadas na apuração do lucro líquido do exercício, introduzidas pela Lei no. 11.638/07 e pelos artigos 36 e 37 da referida Medida Provisória, não terão efeitos para fins de apuração do lucro real da pessoa jurídica optante pelo Regime Tributário de Transição - RTT, devendo ser considerados, para fins tributários, os métodos e critérios contábeis vigentes em 31 de dezembro de 2007. Para fins contábeis, os efeitos tributários da adoção da Lei no. 11.638/07 estão registrados nos ativos e passivos diferidos correspondentes.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados, às alíquotas vigentes, sobre os prejuízos fiscais do imposto de renda, a base negativa de contribuição social e as correspondentes diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos e os valores contábeis das demonstrações financeiras.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação das diferenças temporárias e/ou prejuízos fiscais, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

g) Ajuste a valor presente

Em atendimento ao Pronunciamento Técnico CPC 12, aprovado pela Deliberação CVM nº 564/2008, a Companhia mensura e, quando aplicável, efetua ajuste a valor presente dos elementos do ativo e do passivo de longo prazo, ou de curto prazo quando houver efeito relevante. São utilizadas taxas de desconto que refletem avaliações condizentes com o mercado, considerando o valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos do ativo e do passivo em suas datas originais. Na ausência de informações disponíveis de mercado, são utilizadas como referência operações similares, principalmente quanto aos prazos e fatores de risco envolvidos.

Devido a natureza da Companhia, suas operações já estão registradas ao valor presente, não tendo sido identificadas situações em que ajustes fossem aplicáveis, de acordo com a Deliberação CVM nº 564 (CPC 12).

16/11/2010 15:14:48

Pág: 14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

h) Valor recuperável

A Companhia efetua a análise sobre a recuperação dos valores registrados no Imobilizado e no Intangível, a fim de que sejam registradas as perdas, quando aplicável.

Como resultado dessa análise, a Companhia apurou que os referidos ativos não estão registrados por montantes superiores aos valores prováveis de recuperação, fato pelo qual não houve a necessidade de efetuar ajustes, de acordo com a Deliberação CVM nº 527 (CPC1).

4. Aplicações financeiras e Instrumentos financeiros derivativos

As aplicações financeiras são classificadas como disponíveis para venda. São representadas por:

	30/09/2010	30/06/2010
Operações Compromissadas ^(a)	93.876	118.885
Títulos Livres	224.716	26.330
Certificados de Depósito Bancário - CDB	45.982	1.116
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI ^(b)	178.734	25.277
Títulos Vinculados	63.623	76.370
Letras de Crédito Imobiliário - LCI ^(c)	8.010	25.329
Certificados de Depósito Bancário - CDB ^(d)	55.613	51.041
Total Geral	362.215	221.628
Circulante	167.189	116.046
Longo prazo	215.016	105.582

(a) Em 30 de setembro de 2010 inclui principalmente recursos de aplicações financeiras com uso restrito, conforme contrato de linha de crédito com o BD (Nota 10.a), no montante de R\$ 93.876 (30/06/2010 - R\$ 104.400)

(b) Inclui o efeito da amortização e provisão para desvalorização dos títulos, quando aplicável.

(c) Inclui, em 30 de setembro de 2010, R\$ 491 (30/06/2010 - R\$ 7.201) depositados a título de seguro caução na aquisição de recebíveis, R\$ 2.077 (30/06/2010 - R\$ 1.939) correspondente a recursos de aplicações financeiras vinculadas as securitizações de recebíveis com cláusula de cobertura de patrimônio líquido negativo, R\$ 37.268 (30/06/2010 - R\$ 23.974) vinculados ao pagamento de carteiras de recebíveis adquiridas, R\$ 15.777 (30/06/2010 - R\$ 7.550) depositados a título de seguro caução na venda de recebíveis e em 30 de junho de 2010 R\$ 10.377 dados em garantia de fluxo de recebíveis em operação de securitização.

As aplicações financeiras, em 30 de setembro de 2010, apresentam os seguintes vencimentos finais e taxas de remuneração:

Descrição	Taxa	Vencimento até
Operações Compromissadas	99,50% a 100,00% CDI	21/08/2012
Certificados de Depósito Bancário - CDB	95,00% a 101,00% CDI	20/10/2011
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	7,67% a 18,00% s.a. + IGFH e 1,30% a.a.+ 100% CDI	27/07/2040
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	101,50% do CDI	27/11/2010

Os títulos estão custodiados, quando aplicável, no Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC, na Central de Custódia de Títulos Privados - CETIP e na Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia - CBLIC.

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

5. Operações securitizadas

Conforme mencionado na Nota 3.d, representa todos os saldos patrimoniais decorrentes do processo de securitização de recebíveis ao amparo da Lei no. 9.514/97, para os quais não há cláusula de cobertura de patrimônio líquido negativo por parte da Companhia.

Recebíveis imobiliários	Vencimento (final)	Index	Juros %a.a.	30/09/2010	30/09/2010
Tranches 3 e 4	10/10/2010	IGPM	12,00	180	137
Tranches 13 a 17	13/12/2012	MFC	12,00	6.680	7.277
Tranches 28 e 29	10/07/2014	IGPM	11,38 a 12,00	450	500
Tranches 30 e 31	10/10/2014	IGPM	11,38 a 12,00	1.641	2.024
Tranches 34 e 35	11/10/2025	FCA	9,05	1.145.217	1.150.269
Tranches 36 e 37	15/12/2016	IGPM	11,38 a 12,00	1.807	1.987
Tranches 40 e 41	10/07/2015	IGPM	11,37 a 12,00	3.014	3.247
Tranche 46	01/07/2016	IGPM	11,21	79.081	80.000
Tranches 47 e 48	05/08/2014	IGPM	11,38 a 13,44	497	610
Tranches 49 e 50	02/01/2018	IGPM	11,38 a 16,66	4.910	5.876
Tranches 51 e 52	28/03/2015	IGPM	0 a 12,87	6.580	7.734
Tranches 53 e 54	05/05/2018	IGPM	11,38 a 13,44	1.688	1.873
Tranche 58	20/10/2018	TR	11,00	49.925	49.740
Tranches 68 e 59	05/11/2024	IGPM	11,38 a 12,00	4.319	5.116
Tranches 60 e 61	10/09/2026	IGPM	11,38 a 12,00	5.892	6.581
Tranches 64 e 65	13/11/2021	FCA	11,17	-	58.647
Tranches 67 e 68	15/01/2028	IGPM	12,00	7.405	7.853
Tranches 69 e 70	15/02/2023	TR	8,64 a 16,66	36.931	40.851
Tranches 71 e 72	12/04/2022	IGPM	11,38 a 13,52	5.977	6.178
Tranche 73	05/05/2017	IGPM	10,25	-	32.288
Tranches 74 e 75	02/08/2027	IGPM	11,38 a 12,00	8.141	8.878
Tranche 76	15/12/2014	IGPM	11,38 a 12,00	4.249	4.478
Tranche 77	20/11/2029	IGPM	11,38 a 12,00	4.637	5.117
Tranche 78	10/12/2027	IGPM	11,38 a 12,00	5.636	6.908
Tranche 79	20/12/2017	TR	10,00	97.015	97.210
Tranches 80 a 84	24/04/2019	IGPM	8,40	107.768	103.595
Tranche 85	18/06/2027	IGPM	11,38 a 12,42	5.015	5.722
Tranches 88 e 87	02/10/2015	IGPM	11,38 a 12,00	8.047	9.021
Tranche 88	10/10/2026	IGPM	11,38 a 12,00	6.652	7.780
Tranches 89 e 90	20/04/2020	IGPM	12,00	14.724	15.094
Tranche 91	01/02/2021	TR	10,00	33.267	33.579
Tranches 92 e 93	30/10/2019	IGPM	11,38 a 12,00	1.779	1.842
Tranche 94	28/02/2011	TR	12,16	3.924	7.002
Tranche 97	05/06/2018	TR	10,50	8.681	8.445
Tranches 98 e 89	15/03/2038	IGPM	11,38 a 12,00	4.713	4.941
Tranche 100	10/07/2020	TR	10,00	319.468	321.166
Tranches 101 a 103	28/07/2018	IGPM	8,89	23.406	23.448
Tranche 104	13/03/2018	TR	10,70	35.887	36.181
Tranche 105	02/03/2017	IGPM	11,38 a 12,00	4.919	5.419
Tranche 106	05/08/2038	IGPM	7,67 a 18,00	5.450	5.594
Tranche 107	18/09/2023	TR	10,20	21.719	21.866
Tranche 108	10/09/2026	IGPM	10,00	31.284	33.628
Tranches 109 e 110	30/11/2029	IGPM	0,00 a 14,24	20.620	22.267

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - Legislação Societária
 ITR - Informações Trimestrais EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS DATA-BASE - 30/09/2010
 01875-9BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO
 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Tranche 111	14/05/2008	IGPM	7,87 a 10,00	18.983	20.668
Tranche 112	29/03/2023	IGPM		12,68	34.189
Tranche 113	30/09/2008	IGPM	7,87 a 14,00	7.700	8.200
Tranche 114	27/09/2017	TR		11,50	18.789
Tranche 116	05/11/2008	IGPM	7,07 a 14,00	12.068	12.547
Tranche 117	05/08/2003	IGPM	11,38 a 12,00	4.345	4.504
Tranches 118 e 119	01/02/2021	IGPM		7,51	134.708
Tranche 120	30/01/2029	IGPM	7,67 a 12,00	8.679	9.075
Tranche 121	06/09/2019	TR		12,19	131.257
Tranche 122	26/09/2028	TR		8,65	15.138
Tranche 123	08/09/2029	IGPM	10,48 a 12,00	8.649	9.578
Tranche 124	28/01/2017	PCA		11,50	9.012
Tranche 125	10/09/2029	IGPM	7,67 a 12,00	11.609	11.796
Tranche 127	10/05/2029	IGPM		12,00	8.592
Tranche 128	31/10/2003	TR		11,40	73.177
Tranche 129	18/10/2021	TR		11,19	102.389
Tranches 130 e 131	16/07/2009	IGPM	7,07 a 15,99	24.415	24.898
Tranche 132	30/01/2022	IGPM	11,38 a 12,00	14.083	14.912
Tranche 134	04/08/2010	TR		10,50	112.039
Tranches 135 e 136	05/08/2016	PCA		8,46	19.598
Tranches 137 e 138	14/01/2013	IGPM		8,57	12.108
Tranches 139 e 140	18/01/2013	IGPM		8,63	11.404
Tranches 141 e 142	14/06/2014	IGPM		8,63	13.148
Tranches 143 e 144	14/06/2015	IGPM / PCA		8,72	10.201
Tranches 145 e 146	14/06/2013	IGPM / PCA		8,70	9.404
Tranches 147 e 148	14/02/2013	IGPM		8,64	10.141
Tranches 149 e 150	14/12/2013	IGPM / PCA		9,03	8.527
Tranches 151 e 152	14/08/2014	IGPM / PCA		8,84	9.359
Tranche 153	05/01/2025	TR		10,80	59.282
Tranche 154	09/03/2016	TR		10,05	86.129
Tranche 155	10/03/2030	IGPM	0,00 a 14,24	30.261	31.342
Tranche 156 e 157	16/11/2009	IGPM	7,67 a 15,80	47.574	49.387
Tranche 158	13/04/2020	TR		10,50	39.450
Tranche 159	26/12/2003	IGPM		12,00	19.761
Tranche 160	20/04/2018	IGPM		12,00	15.291
Tranche 161	09/01/2019	TR		11,25	40.181
Tranche 162	16/02/2024	IGPM	10,93 a 14,00	9.653	10.830
Tranche 163	01/08/2014	CDI		1,50	107.800
Tranches 164 e 165	26/03/2040	XSPM	7,67 a 14,00	-	40.011
Tranche 166	13/03/2020	TR		10,00	108.214
Tranche 167	30/09/2025	IGPM		12,00	13.333
Tranche 168	11/07/2022	TR		10,00	144.959
Tranches 169 e 170	24/05/2040	IGPM	10,93 a 14,00	11.171	-
Tranches 171 e 172	24/05/2040	IGPM	7,67 a 14,00	11.135	-
Tranche 173	28/08/2013	Ft6		14,70	39.007
Tranche 174	17/08/2022	PCA		7,94	1.235.394
Tranche 175	18/08/2016	PCA		7,40	405.494
Tranche 176	01/09/2016	CDI		1,50	136.183
Tranche 177	09/09/2014	CDI		1,30	120.815
Tranches 180 e 181	27/07/2040	IGPM	7,67 a 18,00	49.509	-
Total				5.721.586	3.749.930

16/11/2010 15:14:48

Pág: 17

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 ITR - Informações Trimestrais Legislação Societária
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS DATA-BASE - 30/09/2010
 01075-9BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO
 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	Vencimento final	Index	Juros % a.a.		Juros % a.a.	
			senior	júnior	30/09/2010	30/09/2016
Séries 3 e 4	13/03/2011	IGPM	-	12,00	(536)	(495)
Séries 13 e 17	15/12/2012	INPC	12,00	-	(8.882)	(7.273)
Séries 28 e 29	13/10/2014	IGPM	10,00	12,00	(503)	(593)
Séries 30 e 31	13/02/2015	IGPM	9,50	12,00	(1.404)	(1.756)
Séries 34 e 35	11/10/2025	IPCA	9,03	9,03	(1.144.885)	(1.150.049)
Séries 36 e 37	13/08/2015	IGPM	10,45	12,00	(2.557)	(2.672)
Séries 40 e 41	15/03/2015	IGPM	10,37	12,00	(2.990)	(3.121)
Série 46	01/07/2016	IGPM	11,21	-	(80.541)	(81.484)
Séries 47 e 48	13/04/2016	IGPM	10,04	12,00	(487)	(579)
Séries 49 e 50	13/03/2016	IGPM	10,76	12,00	(6.111)	(6.866)
Séries 51 e 52	28/03/2015	IGPM	11,53	11,68	(18.952)	(19.449)
Séries 53 e 54	13/05/2016	IGPM	9,94	12,00	(1.524)	(1.647)
Série 66	20/10/2018	TR	11,00	-	(50.736)	(51.589)
Séries 58 e 59	13/12/2016	IGPM	10,88	12,00	(4.416)	(5.177)
Séries 60 e 61	13/01/2015	IGPM	10,89	11,00	(5.058)	(5.662)
Séries 64 e 65	13/01/2022	IPCA	11,00	12,00	-	(58.690)
Séries 67 e 68	13/02/2028	IGPM	11,47	12,68	(8.879)	(8.959)
Séries 69 e 70	13/03/2022	TR	10,33	16,00	(39.674)	(43.477)
Séries 71 e 72	13/03/2022	IGPM	10,38	12,00	(6.169)	(6.593)
Série 73	05/05/2017	TR	10,15	-	-	(25.111)
Séries 74 e 75	13/05/2022	IGPM	10,85	12,00	(9.339)	(10.135)
Série 76	13/05/2015	IGPM	9,68	-	(3.083)	(3.533)
Série 77	13/11/2021	IGPM	11,25	-	(4.724)	(5.284)
Série 78	13/09/2024	IGPM	11,26	-	(6.426)	(7.209)
Série 79	20/12/2017	TR	9,95	-	(97.016)	(97.210)
Séries 80 e 84	24/04/2019	TR	10,80	-	(105.579)	(102.342)
Série 85	13/10/2024	IGPM	11,38	-	(5.386)	(6.684)
Séries 88 e 87	13/10/2015	IGPM	9,56	11,18	(8.640)	(8.499)
Série 88	13/03/2023	IGPM	10,87	-	(7.438)	(8.138)
Séries 89 e 90	13/08/2027	IGPM	11,37	12,00	(15.502)	(15.685)
Série 91	15/02/2022	TR	10,00	-	(33.147)	(33.479)
Séries 92 e 93	13/03/2028	IGPM	8,81	10,80	(1.810)	(2.120)
Série 94	05/03/2011	TR	12,05	-	(4.754)	(6.993)
Série 97	05/03/2018	TR	10,60	-	(8.681)	(8.445)
Séries 98 e 99	13/11/2016	IGPM	9,61	11,64	(4.916)	(5.369)
Série 100	10/07/2020	TR	10,00	-	(319.468)	(321.166)
Séries 101, 102 e 103	28/07/2018	TR	10,30	-	(22.662)	(23.018)
Série 104	13/08/2018	TR	10,52	-	(35.731)	(36.043)
Série 105	13/10/2017	IGPM	10,72	-	(5.470)	(6.136)
Série 106	13/10/2028	IGPM	11,71	-	(5.734)	(5.876)
Série 107	21/09/2023	TR	10,20	-	(21.707)	(21.853)
Série 108	13/03/2028	IGPM	10,00	-	(31.295)	(33.604)
Séries 109 e 110	13/03/2023	IGPM	11,72	11,45	(21.889)	(24.141)

16/11/2010 15:14:49

Pág: 18

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 ITR - Informações Trimestrais Legislação Societária
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS DATA-BASE - 30/09/2010
 01875-9BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO
 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Série 111	13/11/2020	IGPM	11,08	-	(18.946)	(21.682)
Série 112	01/11/2013	IGPM	12,61	-	(32.555)	(30.922)
Série 113	13/02/2024	IGPM	10,81	-	(8.587)	(8.906)
Série 114	27/09/2017	TR	11,50	-	(18.762)	(17.131)
Série 116	13/09/2033	IGPM	10,93	-	(12.887)	(13.230)
Série 117	20/08/2027	IGPM	10,97	-	(4.630)	(4.827)
Séries 118 e 119	01/03/2021	IGPM	7,47	7,47	(136.114)	(136.946)
Série 120	20/06/2023	IGPM	10,98	-	(8.864)	(9.382)
Série 121	09/05/2019	TR	12,17	-	(131.260)	(133.006)
Série 122	20/10/2028	TR	8,44	-	(15.333)	(15.589)
Série 123	20/08/2025	IGPM	10,81	-	(9.148)	(9.994)
Série 124	28/01/2017	PCA	11,50	-	(9.007)	(8.755)
Série 125	20/08/2029	IGPM	11,04	-	(11.968)	(12.236)
Série 127	20/08/2029	IGPM	11,47	-	(8.628)	(9.715)
Série 128	31/10/2023	TR	11,38	-	(73.144)	(73.594)
Série 129	18/10/2021	TR	11,16	-	(102.320)	(99.369)
Séries 130 e 131	20/08/2030	IGPM	10,10	11,66	(25.380)	(25.606)
Série 132	13/02/2022	IGPM	11,04	-	(14.827)	(15.339)
Série 134	06/08/2019	TR	10,50	-	(112.041)	(127.549)
Séries 135 e 136	05/09/2015	IGPM	8,25	8,25	(19.814)	(19.863)
Séries 137 e 138	14/01/2013	IGPM	8,25	8,25	(12.128)	(13.041)
Séries 139 e 140	19/01/2013	IGPM	8,25	8,25	(11.423)	(12.858)
Séries 141 e 142	14/06/2014	IGPM	8,25	8,25	(13.174)	(13.856)
Séries 143 e 144	14/03/2015	IGPM	8,25	8,25	(10.226)	(10.500)
Séries 145 e 146	14/03/2013	IGPM	8,25	8,25	(9.427)	(10.077)
Séries 147 e 148	14/02/2013	IGPM	8,25	8,25	(10.162)	(10.915)
Séries 149 e 150	14/12/2013	IGPM	8,25	8,25	(8.557)	(9.559)
Séries 151 e 152	14/08/2014	IGPM	8,25	8,25	(9.390)	(10.222)
Série 153	07/01/2025	TR	10,75	-	(59.285)	(59.712)
Série 154	10/03/2015	TR	10,00	-	(86.033)	(89.570)
Série 155	13/05/2030	IGPM	13,31	-	(31.036)	(31.550)
Séries 156 e 157	13/12/2039	IGPM	11,32	12,00	(49.910)	(50.806)
Série 158	13/04/2020	TR	10,50	-	(39.454)	(39.969)
Série 159	13/01/2024	IGPM	10,69	-	(20.487)	(21.797)
Série 160	20/04/2018	IGPM	12,00	-	(15.249)	(18.145)
Série 161	02/01/2019	TR	11,25	-	(40.151)	(40.781)
Série 162	13/03/2024	IGPM	11,31	-	(10.979)	(11.285)
Série 163	01/08/2014	CDI	1,50	-	(107.800)	(104.858)
Séries 164 e 165	13/04/2040	IGPM	11,55	12,59	-	(40.038)
Série 166	13/08/2020	TR	10,00	-	(108.215)	(109.618)
Série 167	13/07/2025	IGPM	10,88	-	(13.431)	-
Série 168	11/07/2022	TR	10,00	-	(144.950)	-
Séries 169 e 170	13/08/2040	IGPM	8,88	31,32	(11.299)	-
Séries 171 e 172	13/06/2040	IGPM	8,88	27,97	(11.302)	-
Série 173	28/08/2013	Pré	14,70	-	(39.010)	-
Série 174	17/08/2022	PCA	7,94	-	(1.235.382)	-
Série 175	18/09/2016	PCA	7,40	-	(405.479)	-
Série 176	01/09/2015	CDI	1,50	-	(136.183)	-
Série 177	09/09/2014	CDI	1,30	-	(120.815)	-
Séries 180 e 181	20/08/2040	IGPM	8,00	32,13	(49.419)	-
Total					(6.756.161)	(3.775.841)

16/11/2010 15:14:48

Pág: 19

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 ITR - Informações Trimestrais
 Legislação Societária
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS DATA-BASE - 30/09/2010
 01875-9BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO
 03.767.530/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	30/09/2010	30/06/2010
Operações securitizadas		
Líquido	(34.575)	(25.917)
Disponibilidades	8.248	8.736
Aplicações Financeiras (a)	44.081	45.975
Instrumentos Financeiros Derivativos - Swap (Nota 13)	(2.131)	(1.162)
Valores a repassar	(8.473)	(8.150)
Bens não de uso próprio - BNDU	1.708	1.435
Valores a receber pela venda de BNDU	119	116
Total (Realizável a Longo Prazo)	16.977	21.035

(a) Referem-se a aplicações financeiras em Certificados de Depósitos Bancários - CDBs efetivadas pela Companhia com recursos provenientes das amortizações dos recebíveis e que não foram ainda repassados aos detentores dos CRIs Juniors, devido aos diversos prazos de carência.

Em 30 de setembro de 2010, o total de parcelas em atraso há mais de 90 dias, dos recebíveis imobiliários, é de R\$ 11.568 (30/06/2010 - R\$ 10.520). O balanço patrimonial por série está demonstrado na Nota 17.d.

6. Recebíveis Imobiliários

A carteira de recebíveis é composta por:

Recebíveis Imobiliários	Vencimento final	Index	Juros % a.a.	30/09/2010	30/06/2010
Tranches 95 e 96 (a)	30/08/2027	TR	9,00	25.677	27.261
Oblição de Crédito Imobiliário - CCI (b)	18/07/2039	NCC, IGP-M ou TR	até 19,56	144.150	165.498
Sub-Total				169.827	192.859
Ágio (Deságio) acumulado a amortizar				1.420	(3.837)
Total				171.247	189.022
Circulante				74.335	93.438
Longo prazo				96.912	95.584

(a) As referidas tranches já foram securitizadas (Nota 9).

(b) Em 30 de setembro de 2010, o total de parcelas em atraso há mais de 90 dias dos recebíveis imobiliários é de R\$ 3.827 (30/06/2010 - R\$ 3.808).

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com a Lei no. 9.514/97, que dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário.

O deságio auferido na aquisição dos recebíveis imobiliários está sendo reconhecido no resultado de acordo com o regime contábil de competência, considerando os prazos de vencimento dos recebíveis, de forma que a apropriação líquida dos rendimentos represente o custo amortizado dos recebíveis.

Os contratos dos recebíveis imobiliários têm cláusula de alienação fiduciária do imóvel objeto. A Administração da Companhia entende que essa garantia é suficiente para cobertura de eventuais perdas prováveis decorrentes da inadimplência dos mutuários, não sendo, portanto, necessária a constituição de qualquer provisão complementar.

16/11/2010 15:14:48

Pág: 20

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 ITR - Informações Trimestrais Legislação Societária
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS DATA-BASE - 30/09/2010
 01875-9BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO
 03.767.530/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

7. Outros créditos

	30/09/2010	30/06/2010
Créditos Tributários ^(a)	5.628	2.418
Impostos e Contribuições a Compensar	9.968	9.722
Negociação de Valores ^(b)	1.444	444
Outros	385	552
Total - Circulante	17.425	13.136

(a) Refere-se a créditos tributários sobre diferenças temporárias de imposto de renda e contribuição social, registrados nos termos da Instrução CVM no. 371, de 27 de junho de 2002. Os referidos créditos deverão ser realizados integralmente em até 12 meses, segundo Estudo Técnico da Viabilidade, aprovado pela Administração.

(b) Refere-se substancialmente a valores a receber pela negociação de recebíveis imobiliários com cadência de créditos.

8. Outros valores e bens

Referem-se aos bens retomados decorrentes de inadimplências dos recebíveis imobiliários securitizados, com cláusula de cobertura de eventual patrimônio líquido negativo pela Companhia, apresentados pelos valores residuais contábeis dos respectivos financiamentos imobiliários, ajustados aos valores de mercado ou realização dos referidos bens, quando aplicável.

9. Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Para esses Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, existe cláusula de cobertura de eventual patrimônio líquido negativo da securitização.

Descrição	Vencimento final	Índice	Juros % a.a.		30/09/2010	30/06/2010
			senior	júnior		
Séries 95 e 96	01/05/2023	TR	8,59	15,63	27.996	29.377
Total					27.996	29.377
Circulante					2.457	2.040
Longo prazo					25.539	27.337

10. Obrigações por empréstimos

	30/09/2010	30/06/2010
BID ^(a)	130.412	135.822
Banco Fixa ^(b)	-	7.055
Banco ABC Brasil ^(c)	-	2.523
Total	130.412	145.399
Circulante	2.214	11.805
Longo prazo	128.198	133.595

(a) Em 24 de março de 2008, a Companhia firmou um contrato de linha de crédito, com o Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID, no valor de até US\$ 75 milhões. A linha de crédito é de sete anos, sendo utilizada nos primeiros cinco anos e paga nos dois anos subsequentes, com taxa de juros correspondente a taxa LIBOR, acrescida de 1,75% ao ano, e tem como objetivo financiar a aquisição de instrumentos hipotecários (residenciais e comerciais) e instrumentos de locação comercial, para posterior emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs lastreados nestes instrumentos e sua colocação no mercado. Em 30 de setembro de 2010, o montante utilizado da linha de crédito é de US\$ 75 milhões (30/09/2010 - US\$ 75 milhões), sendo que do montante captado R\$ 83.875 (Nota 4.a) (30/09/2010 - R\$ 104.400 (Nota 4.a)) apresenta-se em conta resrita (vinculada). A partir de outubro de 2010 a BS adquiriu uma nova linha de crédito no valor de US\$ 25 milhões com o BID totalizando o montante captado de US\$ 100 milhões.

(b) Refere-se a Crédito de Crédito Bancário, remunerado por CDI, adicionado de 3,00% a.a., com vencimento em 8 de agosto de 2010.

(c) Referem-se a empréstimos junto ao Banco ABC Brasil S.A., tomados em 6 de maio e 9 de setembro de 2009 para pagamentos de aquisições de carteiras de recebíveis imobiliários, remunerado por CDI, adicionado de juros de 4,50% a.a. a 6,16% a.a., com vencimento até 6 de setembro de 2010.

16/11/2010 15:14:48

Pág: 21

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

11. Outras obrigações

	30/09/2010	30/09/2009
Fiscais e Previdenciárias	12.991	3.949
Outras	820	740
Total	13.811	4.689
Circulante	13.806	4.653
Longo prazo	5	36

12. Patrimônio líquido

O capital social da Companhia em 30 de setembro e 30 de junho de 2010, está totalmente subscrito e integralizado no montante de R\$ 100.229, dividido em 45.845.987 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

A reserva de capital refere-se ao ágio na subscrição de ações no montante de R\$ 17.048 e é decorrente do aumento de capital ocorrido em 2002.

O Estatuto determina a distribuição de dividendos no mínimo de 25% sobre o lucro líquido anual, após a compensação de prejuízos acumulados e a destinação para a reserva legal.

13. Instrumentos financeiros

As aplicações financeiras são efetuadas por prazos e taxas compatíveis com o mercado, atualizadas até as datas dos balanços, sendo seus saldos contábeis representados pelos respectivos valores de mercado (valor justo), conforme descrito na Nota 3.c.

A emissão e colocação no mercado financeiro de CRIs são efetuadas de acordo com o lastro disponível da carteira de recebíveis imobiliários, ocasionando o casamento das operações.

Os CRIs são classificados pela Companhia em pulverizados e estruturados e substancialmente seguem com os parâmetros estabelecidos pelas empresas de classificação "Moody's", "Fitch" ou "Austin", com cláusula de alienação fiduciária, estrutura de subordinação e fundo de reserva, garantias julgadas suficientes pela Administração para cobertura de eventuais inadimplências dos devedores. As taxas de juros praticadas nas carteiras de recebíveis imobiliários e CRIs são compatíveis entre si, e a avaliação das carteiras a valor de mercado é compatível com os prazos e as taxas praticados nas datas dos encerramentos dos balanços.

A política da Companhia é estruturar suas operações de modo a manter o equilíbrio entre os ativos e passivos em sintonia com o momento do mercado financeiro.

A mensuração do valor de mercado (valor justo) dos instrumentos financeiros derivativos é baseada nos modelos de precificação desenvolvidos pela Administração. Tais modelos se baseiam em premissas amplamente aceitas pelo mercado e aderentes com o contexto econômico do período da avaliação. Em geral, instrumentos "com referencial de mercado" têm como parâmetro, para fins de apuração do valor justo, os preços, taxas e índices divulgados pelos órgãos e instituições oficiais, entre as quais podemos citar BM&F, ANDIMA e BACEN. Já para os instrumentos "sem referencial de mercado" utilizam-se modelos internos baseados nas características do produto, buscando sempre refletir as reais condições de liquidação dos ativos. É importante ressaltar que tais análises baseiam-se nas condições e preços indicativos vigentes na data de avaliação, de modo que devido à volatilidade dos indexadores utilizados, e também das condições de mercado, podem resultar em valores substancialmente diferentes dos estimados quando da sua futura realização.

A Companhia adquiriu junto a instituições financeiras, em mercado de balcão, instrumentos financeiros derivativos representados por contratos de "swap", cujos montantes de referência e os saldos patrimoniais estão demonstrados nos quadros a seguir. Os referidos "swaps" foram substancialmente adquiridos com intenção de hedge de operações da Companhia, que serão mantidos até o vencimento.

A apuração do valor de mercado (valor justo) pela Companhia foi efetuada com a participação direta da área de Risco de Mercado, a qual adotou como uma de suas principais premissas a utilização de taxas e índices divulgados pela BM&F, BACEN e ANDIMA, conforme aplicável.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 ITR - Informações Trimestrais
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS DATA-BASE - 30/09/2010
 01875-9BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO
 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

a) Contratos adquiridos como hedge econômico cambial (Captação com o BID - Nota 10.a).

Contratos de "Swap"					30/09/2010	
Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a receber (pagar) - curva	Valor justo	
Até 17/05/2010	USD + LBOR + 1,75% a.a.	ICP-M + 9,60% a.a.	87.722	-	-	
Até 16/11/2010	USD + LBOR + 2,1857% a.a.	ICP-M + 6,55% a.a.	58.862	(5.816)	(6.423)	
Até 18/05/2011	USD + LBOR + 2,1806% a.a.	ICP-M + 4,79% a.a.	74.495	(6.438)	(5.894)	
Total				(12.254)	(12.317)	

30/09/2010 - (Continuação)				
Vencimento	Valor (pagar)/ recebido	Resultado curva	Resultado valor justo	Resultado total
Até 17/05/2010	-	(4.209)	1.413	(2.796)
Até 16/11/2010	-	(7.366)	(191)	(7.557)
Até 18/05/2011	-	(6.438)	546	(5.893)
Total	-	(18.013)	1.767	(16.246)

Contratos de "Swap"					30/09/2010	
Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a receber (pagar) - curva	Valor justo	
Até 17/05/2010	USD + LBOR + 1,75% a.a.	ICP-M + 9,60% a.a.	87.722	-	-	
Até 16/11/2010	USD + LBOR + 2,1857% a.a.	ICP-M + 6,55% a.a.	58.862	(1.509)	(1.849)	
Até 18/05/2011	USD + LBOR + 2,1806% a.a.	ICP-M + 4,79% a.a.	74.495	(1.329)	108	
Total				(2.838)	(1.541)	

30/09/2010 - (Continuação)				
Vencimento	Valor (pagar)/ recebido	Resultado curva	Resultado valor justo	Resultado total
Até 17/05/2010	(18.658)	(4.209)	1.413	(2.796)
Até 16/11/2010	(1.194)	(3.059)	276	(2.783)
Até 18/05/2011	-	(1.329)	1.437	108
Total	(20.852)	(8.697)	3.126	(5.471)

16/11/2010 15:14:48

Pág: 23

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

b) Contratos adquiridos como hedge econômico para operações securitizadas (Swaps das séries 80 a 84 e 101 a 103 - Nota 5), pertencentes ao patrimônio dos respectivos CRIs.

Contratos de "Swap" 30/09/2010

Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor (pagos)/ recebido	Valor a receber (pagar) - curva	Valor justo	Resultado curva
Até 24/04/2010	TRD + 10,80% a.a.	ICPM+ 8,40% a.a.	63.032	-	(1.749)	(10.371)	(4.262)
Até 28/07/2018	TRD + 10,80% a.a.	ICPM+ 8,79% a.a.	19.950	(35)	(364)	(5.304)	(796)
Total				(35)	(2.113)	(16.675)	(5.058)

Contratos de "Swap" 30/09/2010

Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor (pagos)/ recebido	Valor a receber (pagar) - curva	Valor justo	Resultado curva
Até 24/04/2010	TRD + 10,80% a.a.	ICPM+ 8,40% a.a.	63.032	98	(833)	(6.621)	(3.349)
Até 28/07/2018	TRD + 10,80% a.a.	ICPM+ 8,79% a.a.	19.950	-	(330)	(3.841)	(777)
Total				98	(1.163)	(10.462)	(4.126)

c) Nestes casos específicos a seguir, com aprovações da Administração, excepcionalmente foram realizadas operações com derivativos para possibilitar a venda de CRIs a um investidor nacional, buscando desenvolver internamente este mercado.

Contratos de "Swap" 30/09/2010

Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a receber (pagar) - curva	Valor justo
Até 13/08/2010	ICPM + 10,15% a.a.	TRD + 16,50% a.a.	-	-	-
Até 13/10/2014	ICPM + 10,97% a.a.	TRD + 14,62% a.a.	883	(5)	52
Até 13/02/2015	ICPM + 9,70% a.a.	TRD + 15,00% a.a.	1.958	(292)	(305)
Total				(298)	(253)

30/09/2010 - (Continuação)

Vencimento	Valor (pagos)/ recebido	Resultado curva	Resultado valor justo	Resultado total
Até 13/08/2010	(1)	-	3	3
Até 13/10/2014	(1)	74	278	352
Até 13/02/2015	(44)	62	663	725
Total	(46)	136	944	1.030

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Contratos de "Swap" 30/06/2010

Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor do referencial	Valor a receber (pagar) - curva	Valor justo
Até 13/08/2010	IGP-M + 10,15% a.a.	TRD + 16,58% a.a.	5	(1)	(1)
Até 13/10/2014	IGP-M + 10,87% a.a.	TRD + 14,60% a.a.	985	(22)	(2)
Até 13/02/2015	IGP-M + 9,76% a.a.	TRD + 15,00% a.a.	2.265	(339)	(436)
Total				(362)	(440)

30/06/2010 - (Continuação)

Vencimento	Valor (pagar)/ recebido	Resultado curva	Resultado valor justo	Resultado total
Até 13/08/2010	(21)	-	3	3
Até 13/10/2014	(14)	59	239	288
Até 13/02/2015	(117)	59	579	638
Total	(152)	118	821	799

Todas as operações de "swap" que compõe a carteira da Companhia (lens "a" a "c" anteriormente agrupados) foram negociadas em mercado de balcão, tendo como contraparte Instituições Financeiras privadas, são registradas na CETIP e sem a existência de margens dadas em garantia.

Em atendimento à Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, apresentamos a seguir o quadro demonstrativo de sensibilidade, para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela Administração, por instrumentos financeiros, de responsabilidade da Companhia.

Operação	Risco	Cenário provável (I)	Cenário (II)	Cenário (III)
CR em IGP-M (Ativo)	Risco de Queda do IGP-M	-	(6.570)	(11.658)
Swap TRx IGP-M	Risco de Alta da TR e queda do IGP-M	45	(608)	(753)
Hedge Cambial	Empréstimo - Risco de Alta na Taxa de Câmbio (Ponto passiva)	(1.035)	(1.204)	(1.553)
	SWAP - Risco de Alta na Taxa de Câmbio (Ponto Ativa)	1.035	1.204	1.553
	Efeito Líquido	-	-	-

Cenários

Os papéis são classificados em 2 categorias:

- Papéis "com referencial de mercado", isto é, passíveis de mensuração através de preços, taxas e índices referenciais no mercado.
- Papéis "sem referencial de mercado", isto é, que os índices de mercado não são suficientes para refletir as reais condições de realização financeira.

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Para constituição dos papéis "com referencial de mercado" são consideradas, no caso do Cenário Provável (I), as condições vigentes no mercado na data da avaliação, ou seja, preços, taxas e índices divulgados pelos órgãos e instituições oficiais, entre as quais podemos citar BM&F, ANBIMA e BACEN, o que nos levam a um resultado mais próximo ao mercado praticado no momento da avaliação. Os instrumentos financeiros representados pelos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e pelos contratos de recebíveis utilizados como lastro para a emissão dos mesmos, são classificados como papéis "sem referencial de mercado". No cenário provável (I) estes papéis não sofreram risco de perda, considerando os fluxos futuros e as condições de negociação atuais. Uma vez definido e atualizado os valores da data base de 30 de setembro de 2010, sobre as condições citadas no Cenário Provável (I), aplicou-se, conforme os dispostos na Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, a deterioração de 25% e de 50% do indexador de referência para a determinação dos Cenários (II) e (III), respectivamente.

É importante ressaltar que os resultados apresentados no demonstrativo de sensibilidade referem-se a simulações que envolvem, principalmente nos casos dos cenários (II) e (III), fortes situações de stress, e sobre uma posição estática da carteira de 30 de setembro de 2010, a partir do cenário provável. Entim, não refletem eventuais mudanças ocasionadas pelo dinamismo de mercado e, também, por ações que possam vir a ser tomadas pela própria Companhia no sentido de reduzir eventuais riscos envolvidos.

14. Composição da base de cálculo do IRPJ e CSLL

a) Composição da base de cálculo de Imposto de Renda e Contribuição Social:

	Trimestre findo em 30/09/2010	Acumulado 30/09/2010
Resultado antes da tributação e após participações no lucro	17.596	37.952
Adições (exclusões)		
Adições temporárias - "swap"	11.568	20.225
Outras adições permanentes e/ou temporárias	(803)	1.859
Reversão de provisão para ágio de incorporação	(63)	(1.328)
Liquidação "swap" - anteriormente excluídas	(35)	(22.578)
Outras exclusões permanentes e/ou temporárias	(37)	(248)
Base de cálculo (imposto de renda e contribuição social)	28.106	35.881
Imposto de renda	(7.038)	(8.977)
Contribuição social	(2.535)	(3.238)
Total da despesa no período	(9.573)	(12.215)

Em 30 de setembro de 2010, a Companhia apresenta créditos tributários não contabilizados, no montante de R\$ 716 (30/09/2010 - R\$ 779), sobre o saldo da provisão para perdas de ágio de incorporação (Notas 1 e 3.e).

b) Créditos tributários sobre diferenças temporárias

	Trimestre findo em 30/09/2010	Acumulado 30/09/2010
Adições (exclusões) temporárias		
"Swaps"	10.349	458
Marcação a Mercado	434	(1.960)
Base de cálculo (imposto de renda e contribuição social - diferidos)	10.783	(1.502)
Imposto e contribuição - diferidos		
Imposto de renda	2.666	(376)
Contribuição social	817	(135)
Total	3.668	(611)

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

15. Partes relacionadas

As operações e remuneração de serviços entre as empresas do grupo são efetuadas com valores, taxas e prazos usuais de mercado. Os saldos relevantes das transações com partes relacionadas podem ser resumidos como segue:

	30/09/2010	3º Trim 2010	30/06/2010	3º Trim 2009
	Ativos (passivos)	Receitas (despesas)	Ativos (passivos)	Receitas (despesas)
Brazilian Finance & Real Estate S.A. ^(a)				
Valores a receber ^(b)	-	-	-	68
Valores a pagar ^(c)	(26)	-	(8)	-
Brazilian Mortgages ^(d)				
Valores a pagar ^(e)	(23.889)	(167)	(510)	-
Letras de Crédito Imobiliário ^(f)	8.010	433	25.329	983
Letras Hipotecárias ^(g)	-	-	-	542
Oquirinvest Assessoria de Investimentos Ltda. ^(h)				
Sublocação ⁽ⁱ⁾	-	(119)	-	-

(a) Refere-se basicamente ao empréstimo de curto prazo conforme contrato de mútuo, liquidado em 17 de dezembro de 2009, remunerado a 100% do CDI

(b) Valores referentes a sublocação de espaço físico, conforme "Contrato de Sublocação de Imóvel Não Residencial" celebrado entre a Companhia e a Oquirinvest Assessoria de Investimentos Ltda, em 1º junho de 2009.

(c) Refere-se a parcela do valor a pagar para BM pela compra de operações de recebíveis imobiliários.

(d) As informações de taxas, vencimentos dos LCIs estão descritas na Nota 4.

(e) As LH's apresentavam uma taxa de 8,46% a 9,80% a.a. e o vencimento em 30/12/2009.

(f) Reembolso de despesa.

(g) Controladora.

(h) Ligada.

A remuneração do pessoal chave da Administração está divulgada na Nota 16.h e refere-se a benefícios de curto prazo. O contrato de remuneração baseado em ações está divulgado na Nota 16.i.

16. Outras informações

- a) Em 30 de setembro e 30 de junho de 2010, a Companhia possui contratos de compromisso de compra futura de recebíveis imobiliários que totalizam R\$ 393.000, os quais poderão ser efetivados até 28 de junho de 2011.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 ITR - Informações Trimestrais Legislação Societária
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS DATA-BASE - 30/09/2010
 01875-9BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO
 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

b) As receitas de operações de crédito são compostas por:

	Trimestre		Trimestre	
	findo em	Acumulado	findo em	Acumulado
	30/09/2010	30/09/2010	30/09/2009	30/09/2009
Receitas de recebíveis imobiliários ainda não securitizados ou vinculados a CRIs com garantia	8.065	25.785	1.731	7.798
Receitas com taxas de alocação e estruturação de operações e outros	17	169	29	169
Desajô na compra de recebíveis e ajô na venda de CRIs	20.885	44.017	2.271	5.502
Total	29.867	69.951	4.931	13.769

c) O resultado de operações securitizadas é composto por:

	Trimestre		Trimestre	
	findo em	Acumulado	findo em	Acumulado
	30/09/2010	30/09/2010	30/09/2009	30/09/2009
Receitas de recebíveis imobiliários securitizados sem garantia	88.414	333.493	68.137	219.090
Receitas financeiras	1.078	2.821	6.243	8.745
Despesas com CRIs sem garantia	(88.939)	(331.666)	(74.728)	(228.392)
Resultado das atividades de operações securitizadas	553	4.528	(348)	(556)

- d) No trimestre findo em 30 de setembro de 2010, as receitas de prestações de serviços são compostas por rendas de assessoria técnica em operações estruturadas no montante de R\$ 1.253 (30/09/2009 - R\$ 3.031).
- e) A Companhia não é parte integrante em processos judiciais e administrativos de natureza tributária, cível e trabalhista, que sejam passíveis de constituição de passivos contingentes ou obrigações legais.
- f) Obrigações por aquisições de recebíveis, referem-se substancialmente a valores a pagar pela aquisição de recebíveis imobiliários, com vencimento até janeiro de 2012, atualizadas por percentuais do CDI, conforme respectivos contratos.
- g) No trimestre findo em 30 de setembro de 2010, as despesas administrativas incluem R\$ 224 (30/09/2009 - R\$ 730) de serviços do sistema financeiro e R\$ 1.728 (30/09/2009 - R\$ 1.031) de serviços técnicos especializados.
- h) No trimestre findo em 30 de setembro de 2010, as despesas com pessoal incluem honorários da diretoria no montante de R\$ 346 (30/09/2009 - R\$ 334) e despesas de encargos, salários, benefícios e treinamento no montante de R\$ 858 (30/09/2009 - R\$ 774).
- i) Em 2 de maio de 2008, foram outorgadas opções de compra de 7.323.636 ações preferenciais nominativas da BFRE, empresa controladora da Companhia, aos administradores e empregados em posição de comando da BFRE e empresas sob seu controle, incluindo a Brazilian Securities, exercíveis a partir de 2009, conforme condições estabelecidas no Plano e nos Contratos emitidos pela própria BFRE, outorgante das referidas opções. A Administração procedeu à apuração do provável valor justo das referidas opções na data da outorga, através de modelos matemáticos baseados em múltiplos de resultado de empresas similares, não apurando valor positivo para estas opções. Desta forma, não há registro contábil a ser feito, em conformidade com o CPC 10 - Pagamentos baseados em ações. Até 30 de setembro de 2010, nenhum dos Beneficiários da outorga de opções exerceu o primeiro terço das opções que foram outorgadas em 2 de maio de 2008 e que se tomaram exercíveis a partir de 2 de maio de 2009, e nenhum dos Beneficiários exerceu o segundo terço das opções que se tomaram exercíveis em 2 de maio de 2010.

16/11/2010 15:14:48

Pág: 28

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

17. Informações requeridas pelo Anexo32 - II, Artigo 1º da Instrução CVM nº 480

a) Apresentamos a seguir relatório contendo o volume mensal de aquisições de recebíveis imobiliários:

Mês	30/09/2010			30/08/2010		
	Quantidade de operações	Quantidade de contratos	Valor	Quantidade de operações	Quantidade de contratos	Valor
Janeiro	20	229	249.485	20	229	249.485
Fevereiro	3	42	5.648	3	42	5.648
Março	17	288	198.289	17	288	198.289
Abril	9	134	23.430	9	134	23.430
Maió	12	142	19.680	12	142	19.680
Junho	7	522	31.290	7	522	31.290
Julho	12	274	177.852	-	-	-
Agosto	12	386	1.721.113	-	-	-
Setembro	13	231	317.673	-	-	-
Total	105	2.248	2.744.460	68	1.357	627.822

b) Retrocessão

Mês	30/09/2010			30/08/2010		
	Quantidade de operações	Quantidade de contratos	Valor	Quantidade de operações	Quantidade de contratos	Valor
Janeiro	-	-	-	-	-	-
Fevereiro	-	-	-	-	-	-
Março	3	3	655	3	3	655
Abril	2	7	349	2	7	349
Maió	2	2	80	2	2	80
Junho	2	7	1.548	2	7	1.548
Julho	2	10	588	-	-	-
Agosto	4	34	1.590	-	-	-
Setembro	4	5	656	-	-	-
Total	19	68	5.465	9	19	2.632

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 ITR - Informações Trimestrais
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS
 01875-9BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO
 03.767.538/0001-14

Legislação Societária

DATA-BASE - 30/09/2010

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

c) Adimplência e inadimplência

Data de emissão	CRs	Quantidade de contratos	Valor de emissão do CR	30/09/2010		30/06/2010	
				(%) Adimplência	(%) Inadimplência ¹⁰	(%) Adimplência	(%) Inadimplência ¹¹
13/03/2001	3-4	177	5.872	99,80%	0,20%	99,60%	0,40%
13/11/2001	13-17	1	5.978	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/11/2004	28-29	120	10.267	99,80%	0,20%	100,00%	0,00%
13/05/2005	30-31	156	16.169	98,90%	1,10%	98,90%	1,10%
11/10/2005	34-35	60	1.028.405	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/10/2005	36-37	87	7.754	99,20%	0,80%	99,70%	0,30%
13/12/2005	40-41	103	11.175	98,60%	1,40%	98,20%	1,80%
20/06/2006	46	300	88.250	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/06/2006	47-48	123	9.733	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/08/2006	49-50	365	32.741	99,10%	0,90%	98,80%	1,20%
13/09/2006	51-52	405	61.773	98,70%	1,30%	98,10%	1,90%
13/09/2006	53-54	50	7.231	97,20%	2,80%	96,40%	3,60%
13/09/2006	55	8	65.000	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
20/10/2006	58-59	192	25.830	99,50%	0,50%	99,50%	0,50%
13/12/2006	60-61	121	22.771	98,50%	1,50%	98,40%	1,60%
13/02/2007	64-65	1	60.633	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
14/04/2007	66	7	24.883	-	-	100,00%	0,00%
13/05/2007	67-68	310	12.859	99,80%	0,20%	99,40%	0,60%
13/05/2007	69-70	1.284	99.357	99,20%	0,80%	98,30%	1,70%
13/05/2008	71-72	133	17.787	99,70%	0,30%	99,30%	0,70%
05/08/2007	73	175	87.867	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/09/2007	74-75	306	25.997	99,60%	0,40%	99,00%	1,00%
13/09/2007	76	109	12.481	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/11/2007	77	137	14.133	99,20%	0,80%	99,50%	0,50%
13/12/2007	78	130	21.326	97,70%	2,30%	94,10%	5,90%
11/12/2007	79	5	101.780	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
10/01/2008	80	1	12.753	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
22/04/2008	81	1	17.456	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
22/07/2008	82	1	17.811	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
22/10/2008	83	1	18.192	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
22/11/2009	84	1	23.210	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/01/2008	85	106	13.558	97,10%	2,90%	100,00%	0,00%
13/02/2008	86-87	200	39.763	100,00%	0,00%	99,30%	0,70%
13/03/2008	88	231	30.943	99,00%	1,00%	99,20%	0,80%
13/03/2008	89-90	269	29.496	97,40%	2,60%	98,20%	1,80%
13/04/2008	92-93	93	20.330	100,00%	0,00%	98,40%	1,60%
25/04/2008	91	1	64.522	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
01/05/2008	95-96	879	45.582	98,70%	1,30%	98,80%	1,20%
02/05/2008	94	3	22.734	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
04/08/2008	97	1	10.246	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%

16/11/2010 15:14:40

Pág: 30

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 ITR - Informações Trimestrais Legislação Societária
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS DATA-BASE - 30/09/2010
 01875-9BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO
 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

13/09/2008	98-99	66	19.858	98,20%	1,80%	96,90%	3,10%
10/07/2008	100	1	288.000	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
28/07/2008	101 a 103	1	19.831	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/08/2008	104	1	38.750	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/09/2008	105	86	17.330	98,10%	1,90%	98,00%	2,00%
13/09/2008	106	78	10.056	97,30%	2,70%	96,80%	3,20%
13/09/2008	108	1	27.000	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/09/2008	109-110	480	43.421	82,40%	17,60%	82,20%	17,80%
21/09/2008	107	1	21.200	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/10/2008	111	293	47.529	99,30%	0,70%	99,00%	1,00%
01/12/2008	112	1	24.694	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/12/2008	113	114	16.163	95,90%	4,10%	94,80%	5,20%
28/12/2008	115	1	17.259	-	-	100,00%	0,00%
28/01/2009	114	1	47.200	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/02/2009	116	172	19.408	95,10%	4,90%	98,30%	1,70%
20/03/2009	117	62	7.477	95,40%	4,60%	96,80%	3,20%
01/04/2009	118-119	2	140.259	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
20/04/2009	120	58	12.076	99,30%	0,70%	94,30%	5,70%
20/04/2009	122	247	16.495	98,10%	1,90%	98,60%	1,40%
11/05/2009	121	1	140.000	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
20/08/2009	123	102	13.834	96,00%	4,00%	96,10%	3,90%
28/08/2009	124	1	9.070	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
20/08/2009	125	70	14.899	99,50%	0,50%	97,80%	2,20%
28/10/2009	127	62	10.718	99,10%	0,90%	100,00%	0,00%
27/10/2009	128	1	75.000	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
05/11/2009	129	1	82.500	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
20/10/2009	130-131	267	27.093	99,00%	1,00%	97,70%	2,30%
13/11/2009	132	147	16.465	98,20%	1,80%	97,60%	2,40%
15/12/2009	133	2	39.918	-	-	100,00%	0,00%
04/01/2010	134	4	121.164	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
05/01/2010	135-136	1	19.633	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
14/01/2010	137-138	3	13.664	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
14/01/2010	139-140	1	14.144	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
14/01/2010	141-142	3	13.739	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
14/01/2010	143-144	4	10.449	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%

16/11/2010 15:14:40

Pág: 31

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 ITR - Informações Trimestrais
 Legislação Societária
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS DATA-BASE - 30/09/2010
 01875-9BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO
 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

14/01/2010	145-146	5	10.476	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
14/01/2010	147-148	4	11.424	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
14/01/2010	149-150	14	10.468	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
19/01/2010	151-152	6	10.852	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
05/03/2010	153	1	59.689	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
04/03/2010	154	1	92.497	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
16/03/2010	155	305	29.877	81,00%	19,00%	100,00%	0,00%
13/04/2010	156-157	382	49.368	95,90%	4,10%	100,00%	0,00%
13/04/2010	158	2	40.127	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/04/2010	159	770	21.466	85,50%	13,50%	100,00%	0,00%
20/04/2010	160	1	16.802	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/05/2010	164-165	359	39.157	-	-	100,00%	0,00%
28/05/2010	161	1	40.358	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
31/05/2010	162	77	11.014	96,80%	3,20%	100,00%	0,00%
31/05/2010	163	1	103.069	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/06/2010	166	6	109.076	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/07/2010	167	436	13.045	100,00%	0,00%	-	-
13/07/2010	169-170	68	11.005	100,00%	0,00%	-	-
13/07/2010	171-172	65	11.001	100,00%	0,00%	-	-
14/07/2010	168	1	143.800	100,00%	0,00%	-	-
03/08/2010	173	1	40.833	100,00%	0,00%	-	-
10/08/2010	174	6	1.217.815	100,00%	0,00%	-	-
10/08/2010	175	6	400.000	100,00%	0,00%	-	-
02/09/2010	176	1	135.000	100,00%	0,00%	-	-
03/09/2010	177	1	120.000	100,00%	0,00%	-	-
20/09/2010	180-181	298	49.058	100,00%	0,00%	-	-
Total		11.814	6.495.840				

(a) O percentual de inadimplência foi apurado considerando-se o saldo devedor dos contratos com mais de 90 dias de atraso em relação ao saldo atualizado do CRI em referência.

16/11/2010 19:14:48

Pág: 32

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 ITR - Informações Trimestrais
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS
 01875-9BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO
 03.767.538/0001-14
 Legislação Societária
 DATA-BASE - 30/09/2010

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

d) Demonstrações financeiras independentes, por emissão de CRI sob o regime fiduciário.

Carteiras	Ativo total	30/09/2010					
		Circulante		Não Circulante			
		Banco - disponibilidades	Aplicações financeiras	Recebíveis imobiliários	Outros ativos ^(M)	Aplicações financeiras	Recebíveis imobiliários
Séries 3 e 4	536	17	341	180	-	-	-
Séries 13 a 17	6.889	-	-	2.893	-	-	3.996
Séries 28 e 29	1.279	20	13	197	381	415	253
Séries 30 e 31	2.626	27	-	1.002	143	617	639
Séries 34 e 35	1.145.229	12	-	34.722	-	-	1.110.495
Séries 36 e 37	2.633	25	294	598	-	507	1.209
Séries 40 e 41	3.468	47	-	1.053	119	288	1.981
Série 46	61.409	1.943	-	10.245	-	365	68.836
Séries 47 e 48	663	21	145	359	-	-	138
Séries 49 e 50	6.166	27	1.005	1.172	215	-	3.747
Séries 51 e 52	18.952	40	10.875	3.306	-	1.457	3.274
Séries 63 e 64	1.820	35	97	1.054	-	-	634
Série 66	54.308	5	5.376	9.212	-	-	39.713
Séries 68 e 69	4.980	39	622	2.081	-	-	2.238
Séries 60 e 61	6.050	39	119	2.854	-	-	2.908
Séries 67 e 68	8.679	35	1.439	844	-	-	6.661
Séries 69 e 70	40.100	113	2.436	6.700	620	-	30.231
Séries 71 e 72	6.169	50	142	1.708	-	-	4.269
Séries 74 e 75	9.339	26	1.078	2.551	92	-	5.590
Série 76	4.382	12	121	2.220	-	-	2.029
Série 77	5.238	16	393	1.532	-	-	3.305
Série 78	6.652	55	504	1.283	257	-	4.553
Série 79	97.607	492	-	13.129	-	-	83.886
Séries 80 a 84	107.766	-	-	17.001	-	-	90.767
Série 85	5.386	23	348	1.717	-	-	3.298
Séries 86 e 87	8.821	106	-	4.569	-	658	3.476
Série 88	7.438	52	-	1.810	-	434	5.142
Séries 89 e 90	15.502	132	646	1.362	-	-	13.362
Série 91	33.269	2	-	4.814	-	-	28.453
Séries 92 e 93	2.025	46	200	661	-	-	1.118
Série 94	4.754	830	-	3.924	-	-	-
Série 97	8.687	6	-	1.919	-	-	6.762
Séries 98 e 99	5.149	34	402	1.575	-	-	3.138
Série 100	319.503	5	-	46.012	-	-	273.485

16/11/2010 15:14:40

Pág: 33

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 ITR - Informações Trimestrais
 Legislação Societária
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS DATA-BASE - 30/09/2010
 01875-9BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO
 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Séries 101 a 103	23.427	21	-	4.304	-	-	18.102
Série 104	35.572	25	80	6.588	-	-	29.279
Série 105	5.470	9	542	2.188	-	-	2.731
Série 106	5.734	11	273	1.475	-	-	3.975
Série 107	21.725	6	-	2.955	-	-	18.754
Série 108	31.295	1	-	4.035	-	-	27.259
Séries 109 e 110	21.898	21	1.168	8.944	-	-	11.676
Série 111	19.945	163	800	5.697	-	-	13.088
Série 112	34.210	21	-	6.245	-	-	27.944
Série 113	8.597	156	741	1.608	-	-	6.192
Série 114	16.790	1	-	3.457	-	-	13.332
Série 116	12.687	74	547	2.497	-	-	9.569
Série 117	4.630	27	258	986	-	-	3.359
Séries 118 e 119	136.314	1.605	-	23.700	-	-	111.008
Série 120	8.884	33	172	1.922	-	-	6.757
Série 121	131.820	683	-	23.994	-	-	107.263
Série 122	15.468	34	286	1.100	-	-	14.038
Série 123	9.148	49	248	2.115	-	-	6.734
Série 124	9.015	3	-	1.813	-	-	7.199
Série 125	11.998	11	348	2.424	-	-	9.185
Série 127	8.828	14	222	1.462	-	-	7.130
Série 128	73.178	1	-	10.571	-	-	62.805
Série 129	102.350	-	-	-	-	-	102.350
Séries 130 e 131	25.544	38	1.091	3.386	-	-	21.029
Série 132	14.827	59	685	3.025	-	-	11.058
Série 134	112.041	2	-	18.837	-	-	93.202
Séries 135 e 136	19.614	16	-	4.752	-	-	14.846
Séries 137 e 138	12.128	20	-	5.721	-	-	6.387
Séries 139 e 140	11.423	22	-	7.773	-	-	3.628
Séries 141 e 142	13.174	26	-	5.245	-	-	7.903
Séries 143 e 144	10.226	25	-	3.717	-	-	6.484

16/11/2010 15:14:48

Pág: 34

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 ITR - Informações Trimestrais Legislação Societária
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS DATA-BASE - 30/09/2010
 01075-9BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO
 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Séries 145 e 146	9.427	23	-	4.204	-	-	5.200
Séries 147 e 148	10.162	21	-	4.744	-	-	5.397
Séries 149 e 150	8.557	30	-	4.885	-	-	3.642
Séries 151 e 152	9.390	31	-	4.878	-	-	4.481
Série 153	59.284	2	-	7.952	-	-	51.330
Série 154	66.139	10	-	23.598	-	-	62.531
Série 155	31.036	96	679	6.890	-	-	23.371
Séries 156 e 157	49.910	100	2.236	7.405	-	-	40.169
Série 158	39.454	4	-	6.395	-	-	33.055
Série 159	20.487	9	717	1.561	-	-	18.200
Série 160	15.292	1	-	4.801	-	-	10.490
Série 161	40.161	-	-	7.288	-	-	32.863
Série 162	10.979	43	1.283	2.150	-	-	7.503
Série 163	107.600	-	-	-	-	-	107.600
Série 166	108.215	1	-	17.040	-	-	91.174
Série 167	13.431	98	-	1.364	-	-	11.968
Série 168	145.075	116	-	15.939	-	-	129.020
Séries 169 e 170	11.289	63	85	1.206	-	-	9.965
Séries 171 e 172	11.305	95	75	1.205	-	-	9.630
Série 173	39.018	11	-	16.371	-	-	22.638
Série 174	1.235.394	-	-	118.535	-	-	1.116.859
Série 175	405.484	-	-	100.075	-	-	305.419
Série 176	138.183	-	-	-	-	-	138.183
Série 177	120.815	-	-	120.815	-	-	-
Séries 180 e 181	49.509	-	-	6.036	-	-	43.473
Total sem coobrigação	5.775.742	8.248	38.112	844.352	1.827	4.969	4.877.234
Séries 95 e 98	28.810	1.056	2.977	2.536	-	-	23.141
Total com coobrigação	28.810	1.056	2.977	2.536	-	-	23.141

(a) Referem-se a bens não de uso, valores a receber pela venda de EDCU e instrumentos financeiros.

16/11/2010 15:14:48

Pág: 35

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
ITR - Informações Trimestrais Legislação Societária
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS DATA-BASE - 30/09/2010
01075-9BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO
03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

30/09/2010 - (Continuação)

Carteiras	Não Circulante		Circulante			Não Circulante		Operações Securitizedas
	Outros Ativos ⁽⁹⁾	Passivo Total	Certificados de Receb. Imobiliários	Outros Passivos ⁽⁹⁾	Certificados de Receb. Imobiliários	Outros Passivos ⁽⁹⁾		
			Imobiliários		Imobiliários			
Séries 3 e 4	-	(538)	(538)	-	-	-	-	
Séries 13 e 17	-	(6.882)	-	-	(6.882)	-	7	
Séries 26 e 29	-	(603)	(202)	-	(301)	-	776	
Séries 30 e 31	-	(1.404)	(596)	-	(808)	-	1.224	
Séries 34 e 35	-	(1.144.985)	(37.097)	-	(1.107.888)	-	244	
Séries 36 e 37	-	(2.557)	(608)	-	(1.949)	-	76	
Séries 40 e 41	-	(2.890)	(840)	-	(2.142)	-	476	
Série 45	-	(81.358)	(10.245)	(815)	(70.298)	-	53	
Séries 47 e 48	-	(487)	(274)	-	(213)	-	176	
Séries 49 e 50	-	(6.111)	(3.208)	-	(2.903)	-	55	
Séries 51 e 52	-	(18.952)	(1.057)	-	(17.895)	-	-	
Séries 53 e 54	-	(1.524)	(100)	-	(1.424)	-	296	
Série 56	-	(54.094)	(4.181)	(3.358)	(46.555)	-	212	
Séries 58 e 59	-	(4.416)	(1.873)	-	(2.543)	-	584	
Séries 60 e 61	-	(5.058)	(2.263)	-	(2.795)	-	992	
Séries 67 e 68	-	(8.879)	(134)	-	(8.745)	-	-	
Séries 69 e 70	-	(39.674)	(6.191)	-	(33.573)	-	426	
Séries 71 e 72	-	(6.169)	(1.531)	-	(4.638)	-	-	
Séries 74 e 75	-	(9.339)	(2.284)	-	(7.055)	-	-	
Série 76	-	(4.198)	(946)	(1.115)	(2.137)	-	184	
Série 77	-	(4.724)	(1.168)	-	(3.556)	-	514	
Série 78	-	(6.426)	(1.479)	-	(4.947)	-	226	
Série 79	-	(97.311)	(4.102)	(296)	(92.913)	-	196	
Séries 80 a 84	-	(107.326)	(5.801)	(262)	(99.678)	(1.485)	442	
Série 85	-	(5.368)	(1.207)	-	(4.179)	-	-	
Séries 86 e 87	-	(8.640)	(3.413)	-	(5.227)	-	161	
Série 88	-	(7.438)	(1.788)	-	(5.652)	-	-	
Séries 89 e 90	-	(15.502)	(60)	-	(15.442)	-	-	
Série 91	-	(33.147)	(1.671)	-	(31.476)	-	122	
Séries 92 e 93	-	(1.810)	(309)	-	(1.501)	-	215	
Série 94	-	(4.754)	(4.679)	-	(76)	-	-	
Série 97	-	(8.681)	(1.047)	-	(7.634)	-	6	
Séries 98 e 99	-	(4.916)	(1.190)	-	(3.726)	-	233	
Série 100	-	(319.498)	(15.265)	-	(303.233)	-	5	

16/11/2010 15:14:48

Pág: 36

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
ITR - Informações Trimestrais Legislação Societária
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS DATA-BASE - 30/09/2010
01875-9BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO
03.767.530/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Séries 101 a 103	-	(23.046)	(2.010)	(384)	(20.652)	-	381
Série 104	-	(35.731)	(3.077)	-	(32.654)	-	241
Série 105	-	(5.470)	(1.455)	-	(4.015)	-	-
Série 106	-	(5.734)	(892)	-	(4.842)	-	-
Série 107	-	(21.707)	(864)	-	(20.843)	-	18
Série 108	-	(31.295)	(678)	-	(30.617)	-	-
Séries 109 e 110	-	(21.809)	(4.083)	-	(17.726)	-	-
Série 111	-	(18.946)	(4.741)	-	(15.205)	-	-
Série 112	-	(32.555)	(3.950)	-	(28.605)	-	1.655
Série 113	-	(8.587)	(1.613)	-	(6.984)	-	-
Série 114	-	(16.782)	(1.685)	-	(15.097)	-	6
Série 116	-	(12.887)	(2.427)	-	(10.260)	-	-
Série 117	-	(4.630)	(822)	-	(3.808)	-	-
Séries 118 e 119	-	(138.221)	(8.644)	(107)	(127.470)	-	93
Série 120	-	(8.884)	(1.345)	-	(7.539)	-	-
Série 121	-	(131.968)	(9.146)	(648)	(122.114)	-	12
Série 122	-	(15.333)	(557)	-	(14.776)	-	135
Série 123	-	(8.145)	(1.553)	-	(7.483)	-	-
Série 124	-	(9.097)	(842)	-	(8.165)	-	8
Série 125	-	(11.968)	(1.884)	-	(10.104)	-	-
Série 127	-	(8.828)	(954)	-	(7.874)	-	-
Série 128	-	(73.144)	(2.563)	-	(70.481)	-	34
Série 129	-	(102.320)	-	-	(102.320)	-	40
Séries 130 e 131	-	(25.360)	(2.676)	-	(22.704)	-	184
Série 132	-	(14.827)	(1.572)	-	(13.155)	-	-
Série 134	-	(112.041)	(17.825)	-	(94.216)	-	-
Séries 135 e 136	-	(18.614)	(3.263)	-	(16.351)	-	-
Séries 137 e 138	-	(12.128)	(4.867)	-	(7.261)	-	-
Séries 139 e 140	-	(11.423)	(7.029)	-	(4.384)	-	-

16/11/2010 15:14:48

Pág: 37

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 ITR - Informações Trimestrais Legislação Societária
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS DATA-BASE - 30/09/2010
 01875-9BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO
 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Séries 141 e 142	-	(13.174)	(4.283)	-	(8.891)	-	-
Séries 143 e 144	-	(10.228)	(2.951)	-	(7.285)	-	-
Séries 145 e 146	-	(9.427)	(3.533)	-	(5.894)	-	-
Séries 147 e 148	-	(10.162)	(4.027)	-	(6.135)	-	-
Séries 149 e 150	-	(8.557)	(4.309)	-	(4.248)	-	-
Séries 151 e 152	-	(9.380)	(4.231)	-	(5.159)	-	-
Série 153	-	(59.284)	(1.882)	(19)	(57.383)	-	-
Série 154	-	(86.033)	(15.910)	-	(70.123)	-	106
Série 155	-	(31.036)	(3.299)	-	(27.737)	-	-
Séries 156 e 157	-	(49.910)	(5.111)	-	(44.799)	-	-
Série 158	-	(39.454)	(2.568)	-	(36.886)	-	-
Série 159	-	(20.487)	(1.078)	-	(19.409)	-	-
Série 160	-	(15.248)	(3.223)	-	(12.025)	-	43
Série 161	-	(40.151)	(3.129)	-	(37.022)	-	10
Série 162	-	(10.979)	(1.644)	-	(9.335)	-	-
Série 163	-	(107.800)	-	-	(107.800)	-	-
Série 166	-	(188.215)	(7.026)	-	(191.189)	-	-
Série 167	-	(13.431)	(112)	-	(13.319)	-	-
Série 168	-	(145.075)	(1.921)	(115)	(143.059)	-	-
Séries 169 e 170	-	(11.299)	(723)	-	(10.576)	-	-
Séries 171 e 172	-	(11.302)	(680)	-	(10.622)	-	3
Série 173	-	(39.010)	(11.638)	-	(27.372)	-	8
Série 174	-	(1.235.382)	(15.945)	-	(1.219.437)	-	12
Série 175	-	(405.479)	(68.529)	-	(336.950)	-	15
Série 176	-	(136.183)	-	-	(136.183)	-	-
Série 177	-	(120.615)	-	-	(120.615)	-	-
Séries 180 e 181	-	(49.419)	(3.411)	-	(48.008)	-	90
Total sem coobrigação	-	(5.764.755)	(383.044)	(7.119)	(5.373.117)	(1.485)	10.977
Séries 95 e 96	-	(27.593)	(2.457)	-	(25.539)	-	814
Total com coobrigação	-	(27.593)	(2.457)	-	(25.539)	-	814

(a) Referem-se a bens não de Uso, valores a receber pela venda de BNDU e instrumentos financeiros.

(b) Referem-se a outras obrigações e instrumentos financeiros derivativos.

16/11/2010 15:14:48

Pág: 38

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

ITR - Informações Trimestrais

Legislação Societária

EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS DATA-BASE - 30/09/2010

01875-9BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO

03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Carteiras	30/09/2010						
	Alvo total	Banco - disponibilidades	Aplicações financeiras	Recebíveis Imobiliários	Outros ativos (1)	Aplicações financeiras	Recebíveis Imobiliários
Séries 3 e 4	495	25	300	137	-	33	-
Séries 13 a 17	7.277	-	-	2.784	-	-	4.513
Séries 26 e 29	1.366	21	23	221	381	443	279
Séries 30 e 31	2.956	34	-	1.134	143	756	890
Séries 34 e 35	1.150.282	13	-	40.117	-	-	1.110.162
Séries 36 e 37	2.784	49	270	599	-	476	1.368
Séries 40 e 41	3.577	35	-	1.121	118	177	2.129
Série 46	84.328	1.918	-	10.062	-	2.411	69.938
Séries 47 e 48	756	12	134	451	-	-	159
Séries 49 e 50	6.686	22	647	3.212	441	-	2.684
Séries 51 e 52	19.449	65	7.257	3.691	-	4.393	4.043
Séries 53 e 54	1.945	31	41	1.105	-	-	768
Séries 56	54.758	9	5.009	9.348	-	-	40.392
Séries 58 e 59	5.748	92	541	2.454	-	-	2.682
Séries 60 e 61	6.861	43	237	3.100	-	-	3.481
Séries 64 e 65	58.660	22	-	4.787	-	-	53.860
Séries 67 e 68	8.998	51	1.285	1.027	-	-	6.626
Séries 69 e 70	43.632	182	2.899	7.531	-	-	33.320
Séries 71 e 72	6.593	53	382	1.732	-	-	4.446
Série 73	35.313	4	3.021	3.481	-	-	28.607
Séries 74 e 75	10.135	28	1.137	2.799	92	-	6.079
Série 76	4.681	14	181	2.306	-	-	2.170
Série 77	5.728	52	437	1.602	122	-	3.515
Série 78	7.414	51	199	1.930	258	-	4.078
Série 79	97.694	484	-	13.167	-	-	84.043
Séries 80 a 84	103.565	-	-	15.418	-	-	88.147
Série 85	6.084	21	341	2.080	-	-	3.642
Séries 86 e 87	9.679	355	-	4.850	-	303	4.171
Série 88	8.136	73	17	2.050	-	268	5.730
Séries 89 e 90	15.885	49	602	1.427	-	-	13.607
Série 91	33.581	2	-	4.995	-	-	28.584
Séries 92 e 93	2.294	25	427	(116)	-	-	1.960
Série 94	7.023	21	-	7.002	-	-	-
Série 97	8.451	6	-	1.825	-	-	6.620
Séries 98 e 99	5.568	248	377	1.674	-	-	3.267
Série 100	321.169	3	-	44.792	-	-	276.374

16/11/2010 15:14:40

Pág: 39

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 ITR - Informações Trimestrais Legislação Societária
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS DATA-BASE - 30/09/2010
 01075-9BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO
 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Série 101 a 103	23.448	-	-	4.008	-	-	19.440
Série 104	36.270	11	79	8.299	-	-	29.822
Série 105	6.136	25	692	2.342	-	-	3.077
Série 106	5.878	25	267	1.503	-	-	4.091
Série 107	21.872	6	-	3.016	-	-	18.830
Série 108	33.628	-	-	5.284	-	-	28.344
Séries 109 e 110	24.141	34	1.840	9.420	-	-	12.847
Série 111	21.682	30	984	6.530	-	-	14.138
Série 112	32.634	21	-	1.097	-	-	31.518
Série 113	8.906	50	653	1.771	-	-	6.429
Série 114	17.139	1	-	3.571	-	-	13.607
Série 116	13.230	41	642	2.602	-	-	9.845
Série 117	4.827	28	205	1.063	-	-	3.501
Séries 118 e 119	137.289	1.708	-	8.433	-	-	127.148
Série 120	9.382	123	184	1.848	-	-	7.127
Série 121	133.147	143	-	24.823	-	-	108.181
Série 122	15.716	14	317	1.089	-	-	14.296
Série 123	9.934	49	307	2.338	-	-	7.240
Série 124	8.705	4	-	1.721	-	-	7.040
Série 126	12.235	33	406	2.388	-	-	8.410
Série 127	9.715	604	182	1.628	-	-	7.401
Série 128	73.633	1	-	10.703	-	-	62.929
Série 129	99.394	-	-	-	-	-	99.394
Séries 130-131	25.909	44	1.057	3.422	-	-	21.386
Série 132	15.339	103	324	3.070	-	-	11.836
Série 134	127.557	8	-	17.559	-	-	109.991
Séries 135-138	19.993	12	-	4.867	-	-	15.104
Séries 137-138	13.041	15	-	5.933	-	-	7.093
Séries 139-140	12.858	16	-	8.095	-	-	4.747
Séries 141-142	13.975	339	-	4.994	-	-	8.642
Séries 143-144	10.600	19	-	3.503	-	-	6.079
Séries 145-146	10.077	71	-	4.303	-	-	5.703
Séries 147-148	11.103	204	-	4.910	-	-	5.980
Séries 149-150	9.589	49	-	5.476	-	-	4.085
Séries 151-152	10.328	129	-	5.154	-	-	5.045
Série 153	59.828	110	-	8.090	-	-	51.628
Série 154	89.655	5	-	24.739	-	-	64.911
Série 155	31.959	77	631	7.844	-	-	23.898
Séries 156-157	51.222	92	1.783	8.181	-	-	41.188
Série 158	39.969	1	-	6.535	-	-	33.433
Série 159	21.787	16	200	2.234	-	-	19.245
Série 160	16.184	225	-	5.833	-	-	10.328
Série 161	40.810	-	-	7.518	-	-	33.292
Série 162	11.265	105	330	2.598	-	-	8.232
Série 163	104.658	-	-	-	-	-	104.658
Séries 164-165	40.039	28	-	3.844	-	-	36.067
Série 166	103.616	-	-	17.482	-	-	82.134
Total sem cobertura	3.896.194	8.736	38.746	475.375	1.853	9.289	3.274.665
Séries 95 e 96	30.095	795	1.939	2.801	-	-	24.760
Total com cobertura	30.095	795	1.939	2.801	-	-	24.760

(9) Referem-se a bens não do uso, valores a receber pela venda de BNDU e instrumentos financeiros.

16/11/2010 15:14:48

Pág: 40

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 ITR - Informações Trimestrais Legislação Societária
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS DATA-BASE - 30/09/2010
 01875-9BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO
 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

30/09/2010 - (Continuação)

Carteiras	Não Circulante		Circulante			Não Circulante		Operações Securilizadas
	Outros Ativos ^(a)	Passivo Total	Certificados de Recab. Imobiliários	Outros Passivos ^(b)	Certificados de Recab. Imobiliários	Outros Passivos ^(c)		
Séries 3 e 4	-	(465)	-	-	(465)	-	-	
Séries 13 e 17	-	(7.273)	-	-	(7.273)	-	4	
Séries 28 e 29	-	(593)	(203)	-	(390)	-	775	
Séries 30 e 31	-	(1.755)	(928)	-	(1.127)	-	1.201	
Séries 34 e 35	-	(1.450.049)	(69.257)	-	(1.080.792)	-	233	
Séries 38 e 37	-	(2.672)	(561)	-	(2.111)	-	92	
Séries 40 e 41	-	(3.121)	(975)	-	(2.146)	-	458	
Série 46	-	(84.263)	(12.622)	(2.795)	(68.842)	-	68	
Séries 47 e 48	-	(578)	(282)	-	(297)	-	177	
Séries 49 e 50	-	(8.986)	(2.636)	-	(4.350)	-	-	
Séries 51 e 52	-	(18.449)	(1.305)	-	(18.143)	-	-	
Séries 53 e 54	-	(1.847)	(101)	-	(1.546)	-	298	
Séries 58	-	(54.816)	(4.006)	(3.038)	(47.574)	-	142	
Séries 60 e 60	-	(5.177)	(2.106)	-	(3.071)	-	572	
Séries 60 e 61	-	(5.862)	(2.399)	-	(3.463)	-	999	
Séries 64 e 65	-	(58.890)	(8.797)	-	(51.623)	-	79	
Séries 67 e 68	-	(8.999)	(240)	-	(8.759)	-	-	
Séries 69 e 70	-	(43.477)	(5.527)	-	(37.950)	-	455	
Séries 71 e 72	-	(8.593)	(1.421)	-	(5.172)	-	-	
Série 73	-	(25.111)	(2.484)	-	(22.647)	-	10.202	
Séries 74 e 75	-	(10.136)	(2.371)	-	(7.764)	-	-	
Série 76	-	(4.908)	(1.202)	(975)	(2.331)	-	173	
Série 77	-	(5.284)	(1.212)	-	(4.072)	-	444	
Série 78	-	(7.206)	(1.578)	-	(5.628)	-	208	
Série 79	-	(97.508)	(4.143)	(298)	(93.067)	-	186	
Séries 80 a 84	-	(103.175)	(7.879)	(125)	(94.363)	(708)	390	
Série 85	-	(8.084)	(1.033)	-	(5.051)	-	-	
Séries 86 e 87	-	(9.499)	(3.358)	-	(6.141)	-	180	
Série 88	-	(6.138)	(1.851)	-	(4.285)	-	-	
Séries 89 e 90	-	(15.685)	(70)	-	(15.615)	-	-	
Série 91	-	(33.479)	(1.559)	-	(31.924)	-	102	
Séries 92 a 93	-	(2.129)	(264)	-	(1.865)	-	165	
Série 94	-	(8.993)	(8.993)	-	-	-	30	
Série 97	-	(8.445)	(590)	-	(7.855)	-	6	
Séries 98 e 99	-	(5.369)	(1.255)	-	(4.114)	-	187	
Série 100	-	(321.168)	(14.905)	-	(306.261)	-	3	
Séries 101 a 103	-	(23.348)	(1.973)	-	(21.045)	(330)	100	
Série 104	-	(38.043)	(2.778)	-	(33.265)	-	227	
Série 105	-	(8.138)	(1.485)	-	(4.651)	-	-	
Série 106	-	(5.876)	(788)	-	(5.108)	-	-	
Série 107	-	(21.853)	(770)	-	(21.083)	-	19	
Série 108	-	(33.864)	(2.905)	-	(30.699)	-	24	
Séries 109 e 110	-	(24.141)	(4.245)	-	(18.896)	-	-	

16/11/2010 15:14:48

Pág: 41

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
ITR - Informações Trimestrais Legislação Societária
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS DATA-BASE - 30/09/2010
01875-9BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO
03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Série 111	-	(2.682)	(4.681)	-	(17.001)	-	-
Série 112	-	(30.922)	(1.543)	-	(29.379)	-	1.712
Série 113	-	(8.906)	(1.563)	-	(7.343)	-	-
Série 114	-	(17.131)	(1.381)	-	(15.740)	-	8
Série 116	-	(13.230)	(2.228)	-	(11.002)	-	-
Série 117	-	(4.827)	(326)	-	(4.502)	-	-
Séries 118 e 119	-	(137.159)	(9.255)	(213)	(127.691)	-	130
Série 120	-	(9.382)	(1.290)	-	(8.092)	-	-
Série 121	-	(133.138)	(8.791)	(130)	(124.218)	-	9
Série 122	-	(15.589)	(523)	-	(15.066)	-	127
Série 123	-	(8.934)	(1.231)	-	(8.703)	-	-
Série 124	-	(8.755)	(1.232)	-	(7.523)	-	10
Série 125	-	(12.235)	(1.110)	-	(11.125)	-	-
Série 127	-	(9.715)	(736)	-	(8.979)	-	-
Série 128	-	(73.584)	(1.972)	-	(71.592)	-	69
Série 129	-	(89.368)	-	-	(89.369)	-	25
Séries 130-131	-	(25.806)	(2.303)	-	(23.503)	-	103
Série 132	-	(15.339)	(1.920)	-	(13.419)	-	-
Série 134	-	(127.549)	(18.897)	-	(108.652)	-	8
Séries 135-136	-	(19.985)	(2.885)	-	(17.098)	-	-
Séries 137-138	-	(13.041)	(4.416)	-	(8.625)	-	-
Séries 139-140	-	(12.856)	(6.286)	-	(6.570)	-	-
Séries 141-142	-	(13.676)	(3.685)	(319)	(9.991)	-	-
Séries 143-144	-	(10.500)	(2.530)	-	(7.970)	-	-
Séries 145-146	-	(10.077)	(3.214)	-	(6.863)	-	-
Séries 147-148	-	(11.103)	(3.854)	(188)	(7.261)	-	-
Séries 149-150	-	(9.589)	(4.135)	(30)	(5.424)	-	-
Séries 151-152	-	(10.328)	(3.896)	(106)	(6.326)	-	-
Série 153	-	(59.767)	(1.790)	(55)	(57.922)	-	81
Série 154	-	(89.570)	(12.281)	-	(77.289)	-	85
Série 155	-	(31.950)	(5.495)	-	(26.455)	-	-
Séries 156-157	-	(50.806)	(4.857)	-	(45.949)	-	416
Série 158	-	(39.589)	(2.510)	-	(37.079)	-	-
Série 159	-	(21.797)	453	-	(22.250)	-	-
Série 160	-	(16.146)	(3.402)	-	(12.743)	-	39
Série 161	-	(40.781)	(3.036)	-	(37.745)	-	29
Série 162	-	(11.285)	(1.889)	-	(9.396)	-	-
Série 163	-	(104.658)	-	-	(104.658)	-	-
Séries 164-165	-	(40.639)	(2.473)	-	(37.566)	-	-
Série 166	-	(109.616)	(7.385)	-	(102.231)	-	-
Total sem coobrigação	-	(3.785.159)	(318.841)	(8.274)	(3.457.088)	(1.038)	21.035
Séries 95 e 96	-	(28.377)	(2.040)	-	(27.337)	-	718
Total com coobrigação	-	(28.377)	(2.040)	-	(27.337)	-	718

(a) Referem-se a bens não de Uso, valores a receber pela venda de BNDU e instrumentos financeiros.

(b) Referem-se a outras obrigações e instrumentos financeiros derivativos.

16/11/2010 15:14:40

Pág: 42

07.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO DA COMPANHIA NO TRIMESTRE

Passado o momento econômico turbulento vivido no final de 2008 e no primeiro semestre de 2009, o mercado começou a apresentar um nível de atividade mais forte em todos os setores da economia, que se fortaleceu no segundo semestre de 2009, com destaque para o imobiliário. Como consequência, a atividade da Securitizadora apresentou uma melhora significativa em relação ao mesmo período do exercício anterior. Por conta da expectativa de estabilidade no setor no restante do ano, nossas projeções apontam para um crescimento contínuo até o final do exercício de 2010.

Abaixo, seguem os principais indicadores de desempenho da companhia:

Compra de Carteiras

Durante o 3º trimestre de 2010, a Companhia adquiriu R\$ 2.216.638 mil em carteiras pulverizadas, a serem utilizadas para lastrear novas emissões de CRI's.

Emissão de CRI's

No 3º trimestre de 2010, a Companhia emitiu as seguintes séries, totalizando R\$ 2.141.569 mil:

2010 - 167	13.045	2010 - 174	1.217.815
2010 - 168	143.800	2010 - 175	400.000
2010 - 169	9.905	2010 - 176	135.000
2010 - 170	1.101	2010 - 177	120.000
2010 - 171	9.901	2010 - 180	42.689
2010 - 172	1.100	2010 - 181	6.379
2010 - 173	40.834		

Saldos Contábeis

O saldo de Recebíveis Imobiliários em 30 de setembro de 2010 totalizou R\$ 171.247 mil, comparado com R\$ 189.022 mil em 30 de junho de 2010.

O volume de carteiras securitizadas sem coobrigação em 30 de setembro de 2010 totalizou a R\$ 5.721.586 mil, comparado com R\$ 3.749.930 mil em 30 de junho de 2010, sendo que os respectivos Certificados de Recebíveis Imobiliários montaram a R\$ 5.756.161 mil em 30 de setembro de 2010, comparado com R\$ 3.775.847 mil em 30 de junho de 2010.

O saldo de Certificados de Recebíveis Imobiliários, vinculados no passivo da Companhia, em 30 de setembro de 2010, totalizou R\$ 27.996 mil, comparado com R\$ 29.377 mil em 30 de junho de 2010.

O saldo do Patrimônio Líquido em 30 de setembro de 2010 totalizou R\$ 170.543 mil, comparado com R\$ 158.854 mil, em 30 de junho de 2010.

A Demonstração do Resultado apresentou, no trimestre findo em 30 de setembro de 2010, lucro de R\$ 11.689 mil, comparado com R\$ 12.547 mil no trimestre findo em 30 de junho de 2010, e com R\$ 1.304 mil de lucro, no terceiro trimestre de 2009, conforme demonstrado no quadro a seguir:

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
ITR - Informações Trimestrais
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária
DATA-BASE - 30/09/2010

01875-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

07.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO DA COMPANHIA NO TRIMESTRE

Patrimônio Líquido e Resultado do trimestre

Em R\$ mil	3º Trim 2010	2º Trim 2010	3º Trim 2009
Lucro Líquido / (Prejuízo) do Trimestre	11.689	12.547	1.304
Patrimônio Líquido	170.543	158.854	144.077

16.01 - COMENTÁRIO SOBRE O COMPORTAMENTO DAS PROJEÇÕES EMPRESARIAIS

Apesar da forte crise econômica global que teve início em 2007, e de suas inevitáveis influências sobre o Brasil ao longo de 2008 e início de 2009, o país retomou sua trajetória de crescimento ao longo do segundo semestre de 2009, gerando ótimas perspectivas para o crescimento do PIB em 2010. E o mercado imobiliário, pela importante característica que tem como gerador de empregos e pela sua representatividade no PIB vem tendo papel importante neste processo de retomada do crescimento do país, sendo objeto de incentivos estratégicos do governo federal, tal como o programa "Minha Casa Minha Vida". Neste contexto, os mecanismos de captação de recursos para o mercado imobiliário (Fundos de Investimento Imobiliário, Certificados de Recebíveis Imobiliários, etc), trazem ao investidor alternativas de aplicações de longo prazo, com rentabilidades muito atraentes, quando comparadas às tradicionais alternativas do mercado financeiro (CDI) e, principalmente, com segurança de ativos imobiliários. E sendo investimentos de renda fixa, com isenção de imposto de renda para alguns investidores, trazem uma excelente opção em relação à renda variável. Além disso, a alienação fiduciária encontra-se cada vez mais sedimentada, mostrando-se um instrumento extremamente seguro como garantia real de operações imobiliárias.

Ela traz agilidade nas demandas para a retomada de imóveis em caso de inadimplência, constituindo-se em poderoso estímulo ao crédito, trazendo também conforto e segurança ao investidor em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's, recursos estes que são canalizados novamente na atividade produtiva, possibilitando o desenvolvimento do mercado secundário destes papéis. A perspectiva para o restante de 2010 é de que esse mercado atrairá maior volume de recursos e possibilitará, no futuro, uma queda nas taxas de juros deste mercado, trazendo maior número de consumidores e investidores.

A Companhia, além de manter sua política de originação de recebíveis residenciais, para conseqüentes emissões de CRI's pulverizados, procura também atender demanda por operações estruturadas, lastreadas por créditos imobiliários, que utilizam os CRI's como forma de financiamento. O aumento deste modelo, desde 2006, gerou maiores receitas, com efeitos imediatos nos resultados da Brazilian Securities. Cabe destacar o volume de emissões de CRI's da Brazilian Securities durante o terceiro trimestre de 2010 que foi de R\$ 2.141.569 mil.

A Companhia mantém, com o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), um contrato de abertura de linha de crédito, no valor de US\$ 75 milhões, para financiar a aquisição de recebíveis imobiliários, e conseqüente emissão de CRIs. Esta linha vem sendo utilizada para atender às condições do mercado, especificamente uma composição mais equilibrada entre recebíveis residenciais e comerciais. Demonstrando o ótimo relacionamento entre a Companhia e o BID, e a importância que este Banco dá ao crescimento do mercado de securitização no Brasil, neste terceiro trimestre de 2010 foi celebrado um aditamento ao contrato existente, aumentando a linha em US\$25 milhões, passando então a US\$100 milhões (assinatura objeto de "fato relevante", publicado em 12 de agosto de 2010). Em 30 de setembro de 2010, a Companhia estava utilizando os US\$75 milhões iniciais. Os US\$25 milhões adicionais foram desembolsados em Outubro de 2010.

O aquecimento do mercado imobiliário tende, no médio prazo, a produzir um montante expressivo de recebíveis por parte dos incorporadores, que necessitando de recursos para novos projetos, já demonstram a intenção de vender tais créditos. O mercado de securitização se beneficiará desta tendência, aumentando seu volume. Além deste aspecto, os bancos já apontam como estratégia de "funding" no curto prazo, a intenção de securitizar suas carteiras de crédito imobiliário. Desta forma, o mercado de securitização dá mostras de seu grande potencial no curto e médio prazo. A Brazilian Securities, por estar atuante desde 2000, possui a expertise necessária para aproveitar os fatores positivos atuais, e dar continuidade a sua trajetória de crescimento.

21.01 - RELATÓRIO DA REVISÃO ESPECIAL - SEM RESSALVA

Relatório de revisão dos auditores independentes

Aos Administradores e Acionistas da

Brazilian Securities Companhia de Securitização

São Paulo - SP

1. Revisamos as informações contábeis contidas nas Informações Trimestrais - ITR da Brazilian Securities Companhia de Securitização referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2010, compreendendo os balanços patrimoniais e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa, as notas explicativas e o relatório de desempenho, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração.
2. Nossa revisão foi efetuada de acordo com as normas específicas estabelecidas pelo IBRACON - Instituto dos Auditores Independentes do Brasil, em conjunto com o Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e consistiu, principalmente, em: (a) indagação e discussão com os administradores responsáveis pelas áreas contábil, financeira e operacional da Companhia, quanto aos principais critérios adotados na elaboração das Informações Trimestrais; e (b) revisão das informações e dos eventos subsequentes que tenham, ou possam vir a ter, efeitos relevantes sobre a posição financeira e as operações da Companhia.
3. Com base em nossa revisão especial, não temos conhecimento de nenhuma modificação relevante que deva ser feita nas informações contábeis contidas nas Informações Trimestrais acima referidas, para que estas estejam de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.
4. Conforme mencionado na nota explicativa nº 2, durante o ano de 2009, a Comissão de Valores Mobiliários - CVM aprovou diversos Pronunciamentos, Interpretações e Orientações Técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC com vigência para 2010, que alteraram as práticas contábeis adotadas no Brasil. Conforme facultado pela Deliberação CVM nº 603/09, a Administração da Companhia optou por apresentar suas Informações Trimestrais - ITR utilizando as normas contábeis adotadas no Brasil até 31 de dezembro de 2009. Conforme requerido pela referida Deliberação, a Companhia divulgou esse fato na nota explicativa nº 2 às ITR, bem como os esclarecimentos das razões que impedem a apresentação da estimativa dos seus possíveis efeitos no patrimônio líquido e no resultado.

São Paulo, 12 de novembro de 2010.

MOORE STEPHENS LIMA LUCCHESI

Auditores Independentes

CRC.SP - 2SP016.045/0-0

Carlos Atushi Nakamuta

Sócio Diretor

16/11/2010 15:14:54

Pág: 47

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
ITR - Informações Trimestrais Legislação Societária
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS DATA-BASE - 30/09/2010
01875-9BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO
03.767.538/0001-14
21.01 - RELATÓRIO DA REVISÃO ESPECIAL - SEM RESSALVA

CRC - 1SP113.118/O-4

16/11/2010 15:14:54

Pág: 4B

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01875-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO	3 - CNPJ 03.767.538/0001-14
---------------------------	--	--------------------------------

ÍNDICE

GRUPO	QUADRO	DESCRIÇÃO	PÁGINA
01	01	IDENTIFICAÇÃO	1
01	02	SEDE	1
01	03	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)	1
01	04	REFERÊNCIA DO ITR	1
01	05	COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL	2
01	06	CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA	2
01	07	SOCIEDADES NÃO INCLuíDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS	2
01	08	PROVENTOS EM DINHEIRO	2
01	09	CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO	3
01	10	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES	3
02	01	BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO	4
02	02	BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO	5
03	01	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	7
04	01	04 - DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	9
05	01	05 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/07/2010 a 30/09/2010	10
05	02	06 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2010 a 30/09/2010	11
06	01	NOTAS EXPLICATIVAS	12
07	01	COMENTÁRIO DO DESEMPENHO DA COMPANHIA NO TRIMESTRE	44
16	01	COMENTÁRIO SOBRE O COMPORTAMENTO DAS PROJEÇÕES EMPRESARIAIS	46
21	01	RELATÓRIO DA REVISÃO ESPECIAL	47/48

