

**PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO DA SÉRIE 2.009-132 DA 1ª EMISSÃO  
DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA**



Avenida Paulista, nº 1.728, 7º andar - São Paulo-SP - CNPJ Nº 03.767.538/0001-14

**Lastreados em Créditos Imobiliários Pulverizados**

Emissão no Valor Nominal Total de:

**R\$ 16.465.841,50**

Código ISIN nº. BRBSCSRI3C9

Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (os "CRIs"), nominativo-escriturais, para distribuição pública, sendo emitidos 25 (vinte e cinco) CRIs relativos à série 2.009-132 da primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização (a "Securitizadora"), com valor nominal unitário de R\$ 658.633,66 (seiscentos e cinquenta e oito mil, seiscentos e trinta e três reais e sessenta e seis centavos), na data de 13/11/2009 (a "Data de Emissão"), perfazendo o valor total de emissão de R\$ 16.465.841,50 (dezesesseis milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil, oitocentos e quarenta e um reais e cinquenta centavos), conforme deliberado na Reunião do Conselho de Administração, realizada em 08/08/2007. Os CRIs terão prazo de 147 (cento e quarenta e sete) meses, vencendo em 13/02/2022 e previsão de pagamento de juros e principal, mensalmente a partir de 13/01/2010. A remuneração dos CRIs será de 11,0448% ao ano, incidentes sobre o valor nominal não amortizado dos CRIs, atualizado monetariamente pelo IGP-M. Os CRIs têm como lastro 128 (cento e vinte e oito) 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 09K0006041 na CETIP. A Oferta foi registrada, provisoriamente na Comissão de Valores Mobiliários – CVM sob nº CVM/SER/CRI/2009-037 em 18/11/2009 e recebeu o registro definitivo em [data].

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS NORMAS EMANADAS PELA 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 EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DOS CRIS QUE LASTREIAM A PRESENTE EMISSÃO, DE SUA EMISSORA E DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

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", NAS PÁGINAS 53 A 56, 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 09 de fevereiro de 2010



# ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>PRINCIPAIS TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS NESTE PROSPECTO</b>	<b>05</b>
<b>2.</b>	<b>CARACTERÍSTICAS DA OFERTA</b>	<b>09</b>
2.1.	Principais Características da Oferta	09
2.2.	Informações Relativas à Oferta	17
2.3.	Documentos da Operação	23
2.4.	Fluxograma do Pagamento Mensal das Remunerações dos CRIs	30
<b>3.</b>	<b>CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRIS</b>	<b>31</b>
3.1.	Descrição da forma como se operou a Cessão de Créditos	31
3.2.	Descrição dos Critérios de Elegibilidade	31
3.3.	Origem dos Créditos Imobiliários	32
3.4.	Identificação dos Créditos Imobiliários	34
3.5.	Informações sobre as eventuais taxas de desconto praticadas na aquisição dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora	39
3.6.	Informações estatísticas sobre inadimplimentos, perdas ou pré-pagamentos de créditos de mesma natureza	39
3.7.	Substituição, Acréscimo e Remoção de Créditos Imobiliários	40
3.8.	Descrição da forma adotada pelos Originadores na Concessão de Financiamento	41
<b>4.</b>	<b>INFORMAÇÕES SOBRE A OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO</b>	<b>42</b>
4.1.	Identificação de Administradores, Consultores e Auditores	42
4.2.	Descrição das atividades exercidas pelas Empresas de Auditoria dos Créditos Imobiliários	43
4.3.	Descrição das Principais Funções e Responsabilidades das Instituições Custodiantes na Emissão	44
4.4.	Procedimentos adotados pela Instituição Custodiante e Agente Fiduciário para a verificação do lastro dos CRIs	44
4.5.	Descrição das Atividades da Empresa Administradora na Administração dos Créditos Imobiliários	45
4.6.	Procedimentos adotados pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário no Acompanhamento da Gestão de Créditos e dos CRIs.	47
4.7.	Critérios de substituição de Prestadores de Serviço	48
4.8.	Destinação dos Recursos	49
4.9.	Classificação de Risco	49
4.10.	Declarações	49
4.11.	Relacionamentos Societários, Negociais e Parcerias Comerciais entre os Participantes da Operação	50
<b>5.</b>	<b>FATORES DE RISCO</b>	<b>53</b>
5.1.	Fatores Relativos ao Ambiente Macroeconômico	53
5.2.	Fatores Relativos à Securitizadora e ao Setor de Securitização Imobiliária	54
5.3.	Fatores Relativos aos Créditos Imobiliários	54
5.4.	Fatores Relativos aos CRIs	56
<b>6.</b>	<b>VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIO</b>	<b>57</b>
<b>7.</b>	<b>INFORMAÇÕES SOBRE A SECURITIZADORA:</b>	<b>61</b>
7.1.	Informações Cadastrais da Securitizadora	61
7.2.	Sumário da Securitizadora	61
7.3.	Administração da Securitizadora	62
7.4.	Resumo das Demonstrações Financeiras da Securitizadora	65
7.5.	Informações sobre os Títulos e Valores Mobiliários Emitidos pela Securitizadora	68

<b>8.</b>	<b>ANEXOS</b>	<b>91</b>
Anexo I	Ata da Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora	92
Anexo II	Termo de Securitização de Créditos Série 2.009-132 com os respectivos anexos: ANEXO I – Identificação dos Créditos imobiliários e ANEXO II - Fluxo Financeiro Programado	94
Anexo II – A	Primeira Rerratificação ao Termo de Securitização de Créditos Série 2.009-132	127
Anexo III	Minuta do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças	134
Anexo IV	Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário	149
Anexo V	Contrato de Prestação de Serviços das Empresas de Administração e da Empresa de Cobrança	160
Anexo VI	Modelo Boletim de Subscrição da Série 2.009-132	182
Anexo VII	Demonstrações Financeiras da Helbor	183
Anexo VIII	Demonstrações Financeiras da Securitizadora e pareceres dos auditores independentes relativas aos exercícios sociais encerrados em 31.12.2008 e 31.12.2007 e 31.12.2006	238
Anexo IX	Demonstrações Financeiras Anuais da Securitizadora relativa ao exercício social encerrado em 31.12.2008	323
Anexo X	Informações Trimestrais da Securitizadora relativas ao trimestre encerrado em 30.09.2009	389

## 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.

<b>Agente Fiduciário</b>	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.
<b>Alienação Fiduciária</b>	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.
<b>Anúncios de Distribuição e Encerramento</b>	Anúncio pelo qual se dará a publicidade de distribuição e encerramento dos CRIs, utilizando a faculdade prevista no parágrafo único do artigo 29 da Instrução 400/03.e que substituirá os anúncios de início e o de encerramento da distribuição.
<b>Banco Escriturador</b>	Banco Bradesco S/A, instituição financeira com sede na Cidade de Deus, Avenida Yara, s/n, Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.746.948/0001-12, ou quem vier a sucedê-lo.
<b>Carteira</b>	Totalidade dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão.
<b>CCIs</b>	Cédulas de Crédito Imobiliário, emitidas de conformidade com a Lei 10.931/04. As CCIs são emitidas pelos Originadores e custodiadas unicamente, em uma das Instituições Custodiantes.
<b>CETIP</b>	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.
<b>CMN</b>	Conselho Monetário Nacional.
<b>Conta Corrente da Emissão</b>	Conta corrente nº 3711427-9 da agência 0689, mantida no Banco Real S/A, 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.
<b>Contratos de Cessão</b>	Instrumentos Particulares de Cessão de Créditos e Outras Avenças, firmados entre a Securitizadora e os Originadores.
<b>Contrato de Custódia</b>	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 a respectiva Instituição Custodiante, e ou eventualmente entre Securitizadora e as Instituições Custodiantes.
<b>Contratos Imobiliários</b>	Contratos firmados entre os Originadores e os Devedores, pelos quais são constituídos os Créditos Imobiliários.
<b>Contrato de Administração dos Créditos</b>	Contrato de prestação de serviços de administração de Créditos Imobiliários, firmado entre a Securitizadora e a Empresa Administradora, constante no Anexo V, deste Prospecto.
<b>Créditos ou Créditos Imobiliários</b>	Créditos originados de Contratos Imobiliários e que são representados pelas CCIs vinculadas à Emissão.

**Coobrigado(s)** Os Originadores, discriminados abaixo, que por força do Contrato de Cessão possuem a obrigação de recomprar os Créditos Imobiliários.

	<b>Razão Social</b>	<b>CNPJ/MF</b>
1	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A ("Helbor")	49.263.189/0001-02
2	INCORPORAÇÃO CLASSIC LTDA ("Classic")	07.637.462/0001-63
3	INCORPORAÇÃO EXCELLENCE LTDA ("Excellence")	07.637.448/0001-60
4	SCOPEL DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA ("Scopel")	07.339.221/0001-38

**CRIs** Certificados de Recebíveis Imobiliários, da série 2.009-132 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 de novembro de 2009.

**Data de Início de Pagamento de Principal e Juros** 13/01/2010.

**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** A emissão de CRIs da série nº 2.009-132 da 1ª emissão pública da Securitizadora.

**Emissora** A Securitizadora.

**Empreendimentos Imobiliários** Empreendimentos imobiliários construídos nos termos da Lei 4.591/64 ou da Lei 6.766/79, nos quais se inserem os imóveis dados em garantia nos 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 **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

**Empresa(s) de Auditoria** Os Créditos Imobiliários vinculados a presente Emissão, foram auditados individualmente pela **(i) 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 ou pela **(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.

<b>Habite-se</b>	O habite-se 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.
<b>IGP-DI</b>	Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<b>IGP-M</b>	Índice Geral de Preços Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<b>Imóveis</b>	Unidades autônomas dos Empreendimentos Imobiliários, adquiridas pelos Devedores dos Originadores por meio dos Contratos Imobiliários.
<b>INCC</b>	Índice Nacional da Construção Civil, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<b>Instituição Custodiante</b>	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 comparece como instituição custodiante a <b>Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A</b> , 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 36.113.876/0001-91.
<b>Investidor(es) Qualificado(s)</b>	Investidor definido no artigo 109 da Instrução CVM nº 409/04.
<b>JUCESP</b>	Junta Comercial do Estado de São Paulo.
<b>LTV</b>	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).
<b>MIP</b>	Seguro de morte e invalidez permanente, quando houver. Sendo contratado pelos Devedores.
<b>Originador(es)</b>	Empresa(s) ou Instituição(ões) detentora(s) dos Créditos Imobiliários, que cede(m) os recebíveis para a Securitizadora. Podendo ser companhia hipotecária, empresa(s) de incorporação e/ou construção civil responsável(is) pela realização dos Empreendimentos Imobiliários. Comparecem como Originadores <sup>1</sup> as seguintes pessoas jurídicas:

	<b>Razão Social</b>	<b>CNPJ/MF</b>
1	AMERICA PIQUERI INCORPORADORA S/A ("América Piqueri")	05.787.592/0001-57
2	BRASCAN IMOBILIÁRIA INCORPORAÇÕES S/A ("Brascan")	29.964.749/0001-30
3	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA ("BM")	62.237.367/0001-80
4	GODOI CONSTRUTORA SPE-1 – CAPUAVA LTDA ("Godoi")	08.909.230/0001-80
5	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A ("Helbor")	49.263.189/0001-02
6	INCORPORAÇÃO CLASSIC LTDA ("Classic")	07.637.462/0001-63
7	INCORPORAÇÃO EXCELLENCE LTDA ("Excellence")	07.637.448/0001-60
8	IPIRANGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA ("Ipiranga")	07.377.845/0001-40
9	SCOPEL DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA ("Scopel")	07.339.221/0001-38

**Patrimônio Separado** As CCI's que lastreiam a Emissão representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos Imobiliários, bem como os recursos provenientes dos pagamentos destes Créditos Imobiliários, depositados na conta corrente da Emissão, que constituem

<sup>1</sup> As empresas Classic e Excellence são integrantes do Grupo Borges Landeiro.

patrimônio separado do patrimônio comum da Securitizadora.

<b>Prospecto</b>	O presente prospecto.
<b>Recompra</b>	Toda e qualquer compra de Créditos Imobiliários que constituam lastro dos CRIs emitidos pela Securitizadora, em função da coobrigação estabelecida nos correspondentes Contratos de Cessão de Créditos.
<b>Regime Fiduciário</b>	Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Art. 9º da Lei 9.514/97.
<b>Securitizadora</b>	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.
<b>Substituição</b>	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 no Termo e descritas em 3.6 abaixo.
<b>Termo</b>	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.
<b>TVO</b>	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 6.766/79, 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 da Operação” deste Prospecto.

**Securitizadora:** Brazilian Securities Companhia de Securitização.

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

**Créditos Imobiliários:** Créditos imobiliários no montante de R\$ 16.465.841,50 (dezesesseis milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil, oitocentos e quarenta e um reais e cinquenta centavos), na data de emissão, cedidos pelos Originadores à Securitizadora, oriundos dos Contratos Imobiliários, nos quais os adquirentes dos Imóveis são os Devedores.

**Garantias:**

- (i) Regime Fiduciário: 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, constituída na forma prevista na Lei 9.514/97, conforme individualizados no Anexo I do Termo de Securitização. A cessão dos Créditos Imobiliários para a Securitizadora implica a automática transferência das respectivas garantias de alienação fiduciária em seu favor.
- (iii) Coobrigação: obrigação individual dos Coobrigados de recomprarem os Créditos Imobiliários, conforme estabelecido nos Contratos de Cessão. A obrigação recai sobre:

Originador	% do volume total de Créditos Imobiliários cedidos pelo Originador	% do valor total da Emissão
Helbor	59%	21%
Classic	100%	19,4%
Excellence	100%	19,1%
Scopel	98%	19,50%

**Reforço de créditos existentes** Em conformidade à previsão existente no item 1.8 do Anexo III-A à Instrução CVM nº 400/03, Esclarecemos que não existem reforços de créditos na presente Oferta além das garantias acima descritas.

**Política de Investimento do Emissor** Eventuais recursos integrantes dos Fundos de Despesa e Liquidez, deverão ser aplicados em títulos públicos e/ou privados de baixo risco de crédito.

**Data de Emissão dos CRIs:** 13 de novembro de 2009

**Quanto aos CRIs** Emitidos com as seguintes características:

**Nº. da Série:** 2.009-132

**Nº. do Ativo:** 09K0006041

**Código ISIN:** BRBSCSRI3C9

**Valor Total:** R\$ 16.465.841,50 (dezesesseis milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil, oitocentos e quarenta e um reais e cinquenta centavos)

**Quantidade:** 25 (vinte e cinco)

**Valor Nominal Unitário:** R\$ 658.633,66 (seiscentos e cinquenta e oito mil, seiscentos e trinta e três reais e sessenta e seis centavos)

**Prazo:** 147 (cento e quarenta e sete) meses

**Carência:** 1 (hum) mês

**Forma dos CRIs:** Escritural

**Índice de Atualização:** IGP-M (FGV)

**Periodicidade da atualização:** Mensal

**Cálculo da Atualização:**  $V_a = V_b \times C$ , onde:  
 $V_a$  = Valor Nominal atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;  
 $V_b$  = Valor Nominal de emissão, ou da data da última amortização ou incorporação de juros, 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 mês imediatamente anterior ao mês de atualização;

$NI_0$  = Número Índice do mês imediatamente anterior ao mês da emissão, de incorporação de juros ou da última amortização. No caso de ocorrer amortização extraordinária,  $NI_0$  será o número índice do mês imediatamente anterior ao mês da última atualização mensal.

**Juros Remuneratórios:** 11,0448% a.a. (taxa efetiva)

**Cálculo dos Juros:**  $I = V_a \times (\text{Fator Juros} - 1)$ , onde:  
 $I$  = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 2 (duas) casas decimais, sem arredondamento;

$$\text{Fator Juros} = \left( \frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{N}}, \text{ onde:}$$

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

$i$  = taxa de Juros da respectiva série ao ano, informada com 4 (quatro) casas

$n$  = 30 dias

$N$  = Número de dias de expressão da taxa (360 dias)

$N^0$  meses = Número de meses inteiros entre a Data de Emissão e a data de incorporação inicial, ou entre a data de incorporação inicial ou pagamento anterior e o próximo

pagamento de juros.

dcp = Número de dias corridos entre a data de emissão, incorporação ou último pagamento e a data de atualização, pagamento ou vencimento.

dct = Número de dias corridos existente no número de meses entre a data de emissão e a data do primeiro pagamento ou incorporação, ou entre a data de incorporação, ou pagamento anterior e o próximo pagamento de juros.

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

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

**Amortização Programada:**

A tabela abaixo apresenta o fluxo financeiro dos CRIs da Emissão, podendo ser alterado durante o período de existência dos CRIs em função de amortizações ou liquidações antecipadas e alteração na cronologia de pagamentos, ou outros fatores em função do risco destes certificados. A remuneração dos CRIs será paga aos Investidores mensalmente, observadas as condições deste Prospecto, todo dia 13 (treze) de cada mês ou no Dia Útil imediatamente subsequente.

Fluxo de Pagamentos da Série 2.009-132					
#	Vencimento	Saldo Devedor	Amortização	Juros	% de amortização
0	13/11/2009	16.465.841,50			
1	13/12/2009	16.610.222,48	0,00	0,00	0,0000%
2	13/1/2010	16.610.222,48	310.943,36	145.646,98	1,8720%
3	13/2/2010	16.299.279,11	179.944,04	142.920,47	1,1040%
4	13/3/2010	16.119.335,07	103.631,21	141.342,63	0,6429%
5	13/4/2010	16.015.703,87	100.482,53	140.433,94	0,6274%
6	13/5/2010	15.915.221,34	173.682,81	139.552,86	1,0913%
7	13/6/2010	15.741.538,53	188.567,89	138.029,92	1,1979%
8	13/7/2010	15.552.970,64	160.599,97	136.376,46	1,0326%
9	13/8/2010	15.392.370,66	150.675,92	134.968,23	0,9789%
10	13/9/2010	15.241.694,75	125.850,67	133.647,03	0,8257%
11	13/10/2010	15.115.844,07	128.197,47	132.543,50	0,8481%
12	13/11/2010	14.987.646,60	141.348,50	131.419,40	0,9431%
13	13/12/2010	14.846.298,11	143.311,32	130.179,99	0,9653%
14	13/1/2011	14.702.986,79	287.458,09	128.923,36	1,9551%
15	13/2/2011	14.415.528,70	198.862,22	126.402,78	1,3795%
16	13/3/2011	14.216.666,48	123.983,55	124.659,05	0,8721%
17	13/4/2011	14.092.682,93	156.682,45	123.571,90	1,1118%
18	13/5/2011	13.936.000,48	191.383,09	122.198,03	1,3733%
19	13/6/2011	13.744.617,39	212.203,15	120.519,88	1,5439%
20	13/7/2011	13.532.414,24	188.898,97	118.659,18	1,3959%
21	13/8/2011	13.343.515,27	165.726,46	117.002,81	1,2420%
22	13/9/2011	13.177.788,81	141.041,87	115.549,64	1,0703%
23	13/10/2011	13.036.746,93	135.842,90	114.312,91	1,0420%
24	13/11/2011	12.900.904,03	150.372,94	113.121,77	1,1656%
25	13/12/2011	12.750.531,09	170.780,61	111.803,22	1,3394%
26	13/1/2012	12.579.750,48	317.563,22	110.305,73	2,5244%
27	13/2/2012	12.262.187,26	225.379,00	107.521,17	1,8380%
28	13/3/2012	12.036.808,26	136.076,12	105.544,93	1,1305%
29	13/4/2012	11.900.732,14	178.629,99	104.351,75	1,5010%

#	Vencimento	Saldo Devedor	Amortização	Juros	% de amortização
30	13/5/2012	11.722.102,15	219.730,80	102.785,43	1,8745%
31	13/6/2012	11.502.371,35	233.981,24	100.858,72	2,0342%
32	13/7/2012	11.268.390,11	171.448,56	98.807,05	1,5215%
33	13/8/2012	11.096.941,55	147.689,20	97.303,70	1,3309%
34	13/9/2012	10.949.252,36	158.884,60	96.008,68	1,4511%
35	13/10/2012	10.790.367,76	162.837,44	94.615,50	1,5091%
36	13/11/2012	10.627.530,32	186.523,78	93.187,66	1,7551%
37	13/12/2012	10.441.006,53	192.156,28	91.552,12	1,8404%
38	13/1/2013	10.248.850,25	295.997,04	89.867,20	2,8881%
39	13/2/2013	9.952.853,20	210.184,35	87.271,74	2,1118%
40	13/3/2013	9.742.668,85	164.076,29	85.428,74	1,6841%
41	13/4/2013	9.578.592,56	167.251,80	83.990,03	1,7461%
42	13/5/2013	9.411.340,76	237.730,47	82.523,48	2,5260%
43	13/6/2013	9.173.610,29	235.293,93	80.438,94	2,5649%
44	13/7/2013	8.938.316,36	193.103,39	78.375,76	2,1604%
45	13/8/2013	8.745.212,97	180.606,14	76.682,53	2,0652%
46	13/9/2013	8.564.606,84	176.576,50	75.098,88	2,0617%
47	13/10/2013	8.388.030,34	180.837,55	73.550,57	2,1559%
48	13/11/2013	8.207.192,79	195.109,59	71.964,89	2,3773%
49	13/12/2013	8.012.083,20	189.541,85	70.254,07	2,3657%
50	13/1/2014	7.822.541,34	309.522,32	68.592,07	3,9568%
51	13/2/2014	7.513.019,03	188.126,00	65.878,02	2,5040%
52	13/3/2014	7.324.893,03	183.320,10	64.228,43	2,5027%
53	13/4/2014	7.141.572,93	181.146,00	62.620,99	2,5365%
54	13/5/2014	6.960.426,94	239.689,26	61.032,61	3,4436%
55	13/6/2014	6.720.737,67	221.979,24	58.930,89	3,3029%
56	13/7/2014	6.498.758,43	176.421,80	56.984,46	2,7147%
57	13/8/2014	6.322.336,63	166.682,08	55.437,50	2,6364%
58	13/9/2014	6.155.654,55	174.125,00	53.975,95	2,8287%
59	13/10/2014	5.981.529,55	174.200,09	52.449,13	2,9123%
60	13/11/2014	5.807.329,47	170.079,26	50.921,66	2,9287%
61	13/12/2014	5.637.250,21	166.541,28	49.430,31	2,9543%
62	13/1/2015	5.470.708,93	291.741,97	47.969,99	5,3328%
63	13/2/2015	5.178.966,96	172.956,78	45.411,85	3,3396%
64	13/3/2015	5.006.010,18	176.056,37	43.895,28	3,5169%
65	13/4/2015	4.829.953,81	176.771,48	42.351,52	3,6599%
66	13/5/2015	4.653.182,33	236.944,70	40.801,50	5,0921%
67	13/6/2015	4.416.237,63	157.147,40	38.723,85	3,5584%
68	13/7/2015	4.259.090,23	172.075,76	37.345,90	4,0402%
69	13/8/2015	4.087.014,47	154.068,18	35.837,05	3,7697%
70	13/9/2015	3.932.946,28	162.289,10	34.486,10	4,1264%
71	13/10/2015	3.770.657,19	157.093,12	33.063,06	4,1662%
72	13/11/2015	3.613.564,07	150.537,47	31.685,59	4,1659%

#	Vencimento	Saldo Devedor	Amortização	Juros	% de amortização
73	13/12/2015	3.463.026,60	153.079,63	30.365,60	4,4204%
74	13/1/2016	3.309.946,97	262.458,94	29.023,32	7,9294%
75	13/2/2016	3.047.488,04	154.178,51	26.721,94	5,0592%
76	13/3/2016	2.893.309,52	138.242,33	25.370,03	4,7780%
77	13/4/2016	2.755.067,19	135.618,18	24.157,85	4,9225%
78	13/5/2016	2.619.449,01	198.415,40	22.968,68	7,5747%
79	13/6/2016	2.421.033,61	111.389,34	21.228,87	4,6009%
80	13/7/2016	2.309.644,27	98.356,20	20.252,15	4,2585%
81	13/8/2016	2.211.288,07	76.413,27	19.389,71	3,4556%
82	13/9/2016	2.134.874,80	67.795,08	18.719,68	3,1756%
83	13/10/2016	2.067.079,72	75.252,04	18.125,22	3,6405%
84	13/11/2016	1.991.827,68	67.188,33	17.465,37	3,3732%
85	13/12/2016	1.924.639,35	68.199,60	16.876,23	3,5435%
86	13/1/2017	1.856.439,75	162.581,42	16.278,22	8,7577%
87	13/2/2017	1.693.858,33	62.974,26	14.852,62	3,7178%
88	13/3/2017	1.630.884,06	61.029,31	14.300,43	3,7421%
89	13/4/2017	1.569.854,75	59.535,17	13.765,29	3,7924%
90	13/5/2017	1.510.319,58	99.880,45	13.243,26	6,6132%
91	13/6/2017	1.410.439,13	55.160,86	12.367,46	3,9109%
92	13/7/2017	1.355.278,26	51.447,72	11.883,78	3,7961%
93	13/8/2017	1.303.830,54	48.862,35	11.432,66	3,7476%
94	13/9/2017	1.254.968,19	33.871,59	11.004,21	2,6990%
95	13/10/2017	1.221.096,60	31.696,00	10.707,20	2,5957%
96	13/11/2017	1.189.400,59	22.905,48	10.429,28	1,9258%
97	13/12/2017	1.166.495,12	23.180,59	10.228,43	1,9872%
98	13/1/2018	1.143.314,53	75.113,48	10.025,17	6,5698%
99	13/2/2018	1.068.201,05	22.306,17	9.366,54	2,0882%
100	13/3/2018	1.045.894,87	22.557,86	9.170,94	2,1568%
101	13/4/2018	1.023.337,01	22.812,23	8.973,15	2,2292%
102	13/5/2018	1.000.524,79	63.499,31	8.773,12	6,3466%
103	13/6/2018	937.025,48	23.721,74	8.216,32	2,5316%
104	13/7/2018	913.303,74	23.988,84	8.008,32	2,6266%
105	13/8/2018	889.314,91	24.257,84	7.797,97	2,7277%
106	13/9/2018	865.057,06	24.531,29	7.585,27	2,8358%
107	13/10/2018	840.525,77	33.957,24	7.370,16	4,0400%
108	13/11/2018	806.568,53	25.173,81	7.072,41	3,1211%
109	13/12/2018	781.394,72	21.557,12	6.851,67	2,7588%
110	13/1/2019	759.837,61	88.977,74	6.662,65	11,7101%
111	13/2/2019	670.859,86	22.629,44	5.882,44	3,3732%
112	13/3/2019	648.230,42	22.848,83	5.684,02	3,5248%
113	13/4/2019	625.381,59	23.070,33	5.483,67	3,6890%
114	13/5/2019	602.311,26	62.581,95	5.281,38	10,3903%
115	13/6/2019	539.729,32	22.759,31	4.732,62	4,2168%

#	Vencimento	Saldo Devedor	Amortização	Juros	% de amortização
116	13/7/2019	516.970,01	22.979,83	4.533,06	4,4451%
117	13/8/2019	493.990,18	23.202,72	4.331,56	4,6970%
118	13/9/2019	470.787,46	23.427,80	4.128,11	4,9763%
119	13/10/2019	447.359,66	23.655,04	3.922,68	5,2877%
120	13/11/2019	423.704,63	23.884,23	3.715,26	5,6370%
121	13/12/2019	399.820,40	24.115,97	3.505,83	6,0317%
122	13/1/2020	375.704,43	43.080,15	3.294,37	11,4665%
123	13/2/2020	332.624,28	24.767,87	2.916,62	7,4462%
124	13/3/2020	307.856,41	25.007,79	2.699,44	8,1232%
125	13/4/2020	282.848,62	25.250,46	2.480,16	8,9272%
126	13/5/2020	257.598,16	59.482,76	2.258,75	23,0913%
127	13/6/2020	198.115,39	19.630,26	1.737,18	9,9085%
128	13/7/2020	178.485,13	17.937,04	1.565,05	10,0496%
129	13/8/2020	160.548,09	11.850,54	1.407,77	7,3813%
130	13/9/2020	148.697,55	11.965,39	1.303,86	8,0468%
131	13/10/2020	136.732,16	12.081,38	1.198,94	8,8358%
132	13/11/2020	124.650,78	12.198,57	1.093,00	9,7862%
133	13/12/2020	112.452,20	12.316,89	986,0388285	10,9530%
134	13/1/2021	100.135,31	12.436,31	878,0379955	12,4195%
135	13/2/2021	87.699,01	12.556,92	768,9900668	14,3182%
136	13/3/2021	75.142,09	12.678,65	658,884531	16,8729%
137	13/4/2021	62.463,44	12.801,63	547,711603	20,4946%
138	13/5/2021	49.661,81	12.925,78	435,4603008	26,0276%
139	13/6/2021	36.736,03	13.051,10	322,1204355	35,5267%
140	13/7/2021	23.684,93	2.861,59	207,6816748	12,0819%
141	13/8/2021	20.823,34	2.889,34	182,5897825	13,8755%
142	13/9/2021	17.934,00	2.917,36	157,2545373	16,2672%
143	13/10/2021	15.016,64	2.945,63	131,673627	19,6158%
144	13/11/2021	12.071,01	2.974,21	105,8447918	24,6393%
145	13/12/2021	9.096,79	3.003,05	79,765376	33,0122%
146	13/1/2022	6.093,74	3.032,17	53,4330705	49,7587%
147	13/2/2022	3.061,58	3.061,58	26,84546925	100,0000%

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

**Fundo de Despesa:** O Fundo de Despesa será formado mensalmente por recursos originados da diferença entre os recebimentos da Carteira e os valores devidos aos 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, inclusive a taxa de registro dos CRIs na CVM;

(b) despesas com a contratação de entidades e empresas envolvidas na operação, tais como: Securitizadora, Cetip, Banco Escriturador, Agente Fiduciário e Agência de Rating, se futuramente contratada. Como também as despesas relacionadas ao exercício de suas atividades (emissão de relatórios, publicações e etc);

(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 e contratação de seguros DFI e MIP, conforme o caso, avaliação de imóveis, de engenharia, e outras despesas necessárias ao processo de retomada dos imóveis; 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 Assembléias Gerais relacionadas à emissão em questão.

Após a integral liquidação dos CRIs e cumprimento de todas as obrigações do Patrimônio Separado, o saldo remanescente do Fundo de Despesas será transferido aos Investidores, proporcionalmente ao valor de cada CRI.

A forma de cálculo da remuneração das empresas envolvidas na Operação consta nas páginas 21 e 22 deste Prospecto.

**Seqüência de Pagamento das Obrigações Relativas ao Patrimônio Separado:**

Mensalmente, a prioridade nos pagamentos obedecerá à seguinte ordem:

- 1º Pagamento das despesas e comissões, estabelecida no item "Fundo de Despesa" acima;
- 2º Pagamento dos juros referentes aos CRIs vencidos no respectivo mês do pagamento;
- 3º Pagamento do principal dos CRIs relativo ao respectivo mês de pagamento;
- 4º Pagamento relativo às antecipações e liquidações dos contratos ocorridos no Patrimônio Separado;
- 5º Residual. Na hipótese de pagamento integral das obrigações do Patrimônio Separado, os recursos residuais deverão ser incorporados ao Fundo de Despesas.

**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, 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, desde que: (i) em comum acordo com os Investidores e respeitado aviso prévio ao Agente Fiduciário com antecedência de 30 (trinta) dias e (ii) alcance indistinta e proporcionalmente todos os CRIs ao seu valor unitário na data do evento.

**Resgate Antecipado**

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

<b>Obrigatório</b>	cancelamento pela CVM, na forma do artigo 11 da Instrução CVM 414/2004.
<b>Amortização Extraordinária</b>	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. 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.
<b>Desdobramento dos CRIs:</b>	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 às seguintes condições: <ul style="list-style-type: none"> <li>I. que a Securitizadora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM;</li> <li>II. que não tenha ocorrido o inadimplemento financeiro perante os Investidores;</li> <li>III. que o desdobramento seja aprovado em Assembléia 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; e</li> <li>IV. que a presente emissão seja objeto de atualização do relatório de classificação de risco pela Agência de <i>Rating</i>, a cada período de 3 (três) meses, caso ocorra o desdobramento.</li> <li>V. que na forma do §2º do art. 16 da Instrução 414/04, sejam arquivadas na CVM as demonstrações financeiras dos devedores e coobrigados, caso estes ainda sejam responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários e em conformidade com o inciso III do §1º do art. 5º da Instrução 414/04.</li> </ul>
<b>Forma de Subscrição e Integralização</b>	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.
<b>Distribuição dos CRIs</b>	Os CRIs serão distribuídos diretamente pela Securitizadora, sem a participação de Coordenador Líder, uma vez que é dispensada a participação de instituição intermediária nas ofertas públicas de distribuição de CRI para a captação de importância não superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).
<b>Procedimento de Distribuição e Colocação dos CRIs:</b>	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.

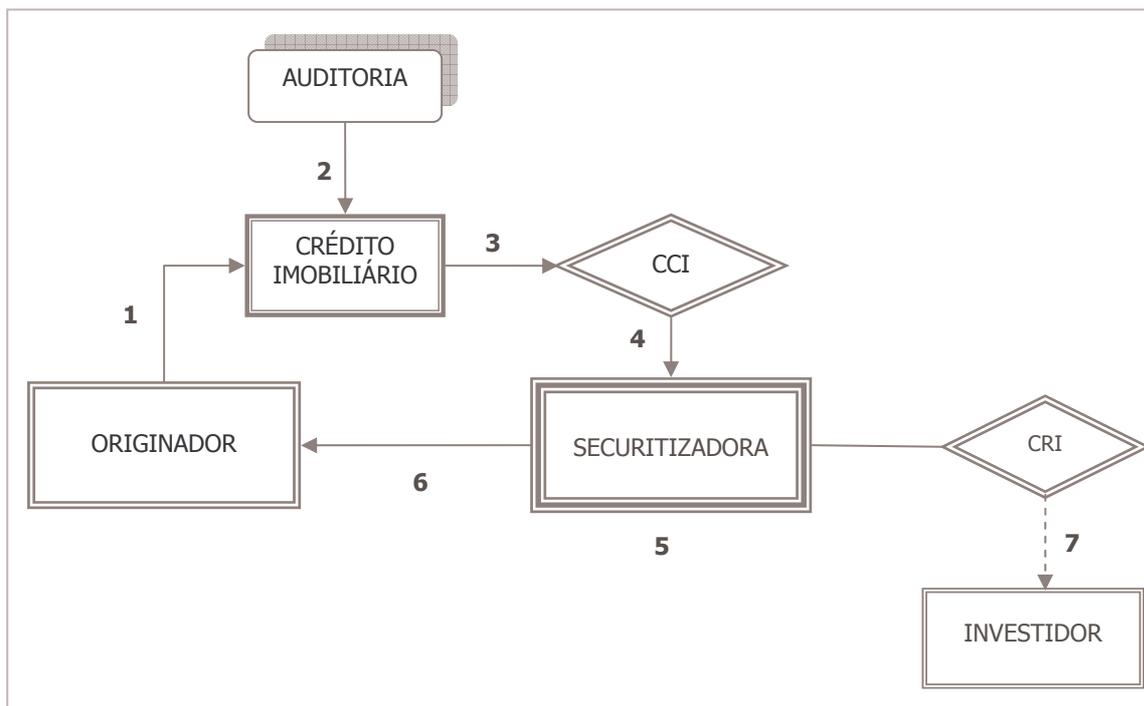
<b>Boletins de Subscrição</b>	<p>A aquisição dos CRIs será formalizada mediante a assinatura do Boletim de Subscrição de CRI de emissão da Emissora, cujo modelo encontra-se no Anexo VI e estará sujeita aos termos e condições da Oferta e aqueles previstos no respectivo Boletim de Subscrição.</p> <p>O 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 pelo Custodiante nos termos do Termo de Securitização.</p>
<b>Público-Alvo da Oferta:</b>	<p>A Oferta primária tem como público alvos 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.</p>
<b>Assembléia dos Titulares dos CRI:</b>	<p>Quorum para Convocação: A Assembléia 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% dos CRIs em Circulação ou (iv) pela CVM.</p> <p>Quorum para Instalação: A Assembléia 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 se outro quorum for exigido no Termo de Securitização.</p> <p>Estarão sujeitas à aprovação de titulares dos CRIs:</p> <p>(i) que representem, no mínimo, 70% dos CRIs em Circulação, a administração do patrimônio separado pelo Agente Fiduciário das obrigações constantes do Termo de Securitização; e (ii) que representem, no mínimo, 90% dos CRIs em Circulação: (a) a não administração do patrimônio separado pelo Agente Fiduciário das obrigações constantes do Termo de Securitização; (b) alteração de quaisquer condições ou prazos de pagamento dos CRIs, salvo as condições previstas no Termo; (c) alteração da Remuneração do CRIs; e (d) alteração dos quoruns de deliberação previstos no Termo de Securitização.</p>
<b>Inadequação do Investimento:</b>	<p>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.</p>
<b>Destinação dos Recursos:</b>	<p>Os recursos líquidos obtidos pela Securitizadora por meio desta Emissão serão destinados à recomposição do patrimônio da Securitizadora diminuído em razão da aquisição das CCIs.</p>
<b>Comunicação de Ato e/ou Fato Relevante</b>	<p>A comunicação de atos e/ou fato de interesse dos investidores será feita através de publicação no jornal "O Dia" de São Paulo, ou pelo website da securitizadora (<a href="http://www.braziliansecurities.com.br">www.braziliansecurities.com.br</a>), podendo a Securitizadora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e aos detentores dos CRIs, alterar referido veículo, através de aditamento ao Termo de Securitização.</p>
<b>Informações Adicionais</b>	<p>Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Securitizadora e sobre a Emissão poderão ser obtidos junto à Emissora e CVM.</p>

## 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 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 pela 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) CCIs com lastro nos Créditos Imobiliários escolhidos pela Securitizadora.
4. O(s) Originador(es) cede(m) as CCIs para a Securitizadora.
5. A Securitizadora emite CRI(s) com lastro na(s) CCI(s) cedida(s) pelo(s) Originador(es).
6. O(s) Investidor(es) subscreve(m) e integraliza(m) o(s) CRI(s).
7. A Securitizadora paga ao(s) Originador(es) pela(s) CCI(s) cedida(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;
- (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 Assembléia 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) custos 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 CCIs;
- 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 CCIs;
- 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, 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, 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. 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	-	383,32
Custo Total e Percentual de Distribuição	0,06	9.582,92
- Despesas decorrentes do registro	0,05	8.232,92
- Outros custos relacionados <sup>2</sup>	0,01	1.350,00
- Comissão de colocação	Não há	Não há
- Outras Comissões	Não há	Não há

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

As despesas<sup>3</sup> 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:

<sup>2</sup> Refere-se à despesa com publicações legais.

<sup>3</sup> 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. 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, estimamos que os prêmios de seguro dos Créditos Imobiliários alcançaria 347 mil reais. O preço de avaliação de imóvel é em torno de R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais), assim estimamos que o valor total tenha sido de R\$ 44.800,00 (quarenta e quatro mil e oitocentos reais), já o valor total da remuneração da empresa de cobrança, incluindo as atividades definidas no item 4.5 abaixo, estimamos que seja em torno de R\$ 173.000,00 (cento e setenta e três mil reais). Para esta emissão a remuneração paga às empresas de auditoria foi de cerca de R\$ 20.160,00 (vinte mil cento e sessenta reais).

	<b>Despesa</b>	<b>Na Emissão</b>	<b>Durante o prazo de Emissão</b>
1	Registro do CRI escritural	0,002% s/ valor da emissão	Não há
2	Agente Fiduciário <sup>4</sup>	R\$ 4.161,08	R\$ 4.161,08 /semestre
3	Despesas Administrativas	Não há	R\$ 1.100,00/mês
4	Custódia e Registro da CCI	0,00932% do valor da CCI registrada na CETIP+ R\$ 170,00 por CCI custodiada	Não há
5	Escriturador dos CRIs	R\$ 350,00	R\$ 350,00/mês
6	Securizadora	R\$ 250,00	R\$ 250,00/mês

### 2.2.9. Cronograma estimativo da Oferta

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

<b>Etapa</b>	<b>Data Prevista</b>
Disponibilização do Prospecto Preliminar	13/11/2009
Registro da Oferta (Registro Provisório)	18/11/2009
Pedido de Registro Definitivo	30/12/2009
Previsão do Registro Definitivo	25/02/2010
Publicação do Anúncio de Distribuição e Encerramento	02/03/2010

### 2.2.10. Informações Complementares

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

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

***Moore Stephens do Brasil S.A***

Auditor: Carlos Atushi Nakamuta  
 Rua La Place, 96 – 10º andar - Brooklin  
 CEP: 04622-000 - São Paulo - SP  
 Telefone: 55.11.5561-2230  
 Fax: 55.11.5511-6007  
 www.msbrasil.com.br

E os exercícios sociais de 2005, 2006 e 2007 foram auditados pela:

***PriceWaterHouseCoopers Auditores Independentes.***

Auditor: João Manoel dos Santos – CRC 1RJ054092/0 o “s” SP  
 Av Francisco Matarazzo, 1400 – Torre Torino  
 Caixa Postal – 61005  
 Cep: 05001-903 – São Paulo – SP  
 Telefone: 55.11.3674-2000  
 www.pwc.com.br

### 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 Securização***

<sup>4</sup> Valor da remuneração do Agente Fiduciário, em outubro de 2009, desconsiderando-se impostos e taxas fiscais incidentes sobre a remuneração.

At. Sr. Fernando Pinilha Cruz  
Avenida Paulista, nº 1728, 7º andar  
São Paulo – SP  
Tel.: (11) 4081-4477  
Fax: (11) 4081-4652  
E-mail: fernando.cruz@braziliansecurities.com.br  
www.bfre.com.br

***CETIP S/A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos***

Avenida República do Chile, 230 – 11º andar  
Rio de Janeiro, RJ  
Rua Líbero Badaró, nº 425, 24º 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, 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 da Escritura Definitiva 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:
- (ii) valor do saldo devedor, incluindo as prestações e os prêmios de seguro vencidos e não pagos à data do leilão, tudo atualizado monetariamente;
- (iii) contribuições condominiais, mensalidades de associações de moradores, despesas de água, luz e gás, vencidos e não pagos à data do leilão;
- (iv) IPTU, foro e outros tributos ou contribuições, vencidos e não pagos;
- (v) custeio de obras e reparos para restituir ao imóvel sua condição original;
- (vi) quaisquer tributos e encargos incidentes sobre pagamentos efetuados pelo Originador, para cobrir a alienação em leilão extrajudicial, ou sobre entrega de quantias ao Devedor;
- (vii) imposto de transmissão e laudêmio eventualmente pagos pelo Originador em decorrência da consolidação da plena propriedade do imóvel;
- (viii) custas de intimação e outras despesas necessárias ao leilão, incluídas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro;
- (ix) outros encargos devidos na forma do contrato, como as taxas de administração de crédito;
- (x) 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 subseqüentes; 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 subseqüentes 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 judícia, 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 do Valor da Compra e Venda, e (ii) o direito ao recebimento de quaisquer penalidades e valores devidos pelos Devedores dos Imóveis. As CCIs podem contar com garantia real e estarão averbadas em cartório de registro de imóveis e custodiadas exclusivamente em uma das Instituições Custodiantes. O valor total de todas as CCIs que fazem lastro à Emissão é de R\$ 16.465.841,50 (dezesesseis milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil, oitocentos e quarenta e um mil reais e cinquenta 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 de CCI**

A Securitizadora celebrou com os Originadores o Contrato de Cessão de Créditos representados por CCIs, por meio do qual os Originadores cederam e transferiram à Securitizadora, as CCIs e todos os direitos e eventuais garantias a ela inerentes. As CCIs 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.

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.

#### **2.3.3.1. Sumário dos Contratos de Cessão**

Abaixo apresentamos quadro com os sumários dos contratos de cessão firmados com os Originadores.

Razão Social	Qtd. Créditos Cessão	Qtd. Créditos Emissão	VP DA CESSÃO	Data de assinatura
AMERICA PIQUERI INCORPORADORA S/A	2	1	544.885,80	30/7/2009
BRASCAN IMOBILIÁRIA INCORPORAÇÕES S/A	182	1	52.040.225,01	23/6/2008
BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA	1	1	13.169.142,62	28/9/2009
GODOI CONSTRUTORA SPE-1 – CAPUAVA LTDA	1	1	78.753,58	3/6/2009
HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A	19	19	5.849.433,76	28/10/2009
INCORPORAÇÃO CLASSIC LTDA	59	36	8.339.032,87	15/10/2009
INCORPORAÇÃO EXCELLENCE LTDA	35	25	5.038.998,01	15/10/2009
IPIRANGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	3	3	376.405,61	13/10/2009
SCOPEL DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA	43	41	3.326.605,22	28/10/2009

### **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 ou 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 em

conta corrente da Emissão, até a formalização deste 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 2 (duas) parcelas semestrais antecipadas, para o primeiro Termo de Securitização da 1ª emissão de CRIs pela Securitizadora, e uma parcela equivalente ao valor de uma parcela semestral antecipada, para os demais Termos de Securitização a serem celebrados, paga integralmente antes do início de cada implantação do serviço;
- b) parcelas semestrais de R\$ R\$ 4.161,08 (quatro mil, cento e sessenta e um reais e oito 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 outubro de 2009. 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:

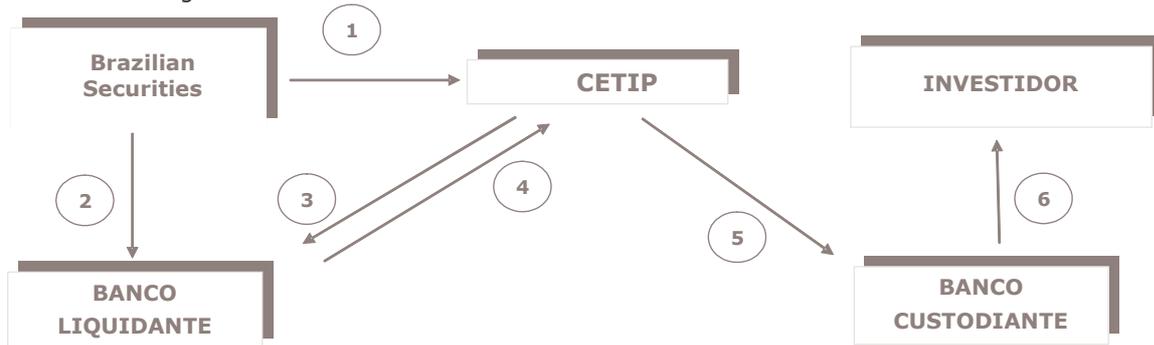
- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidores, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;
- b) adotar, quando 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 neste 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 neste 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 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 artigo 12, inciso 9 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 individualizados no Anexo I do Termo, sua realização e Substituição conforme previstas neste 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 presente 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 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, nos competentes Cartórios de Registros de Imóveis dos Créditos Imobiliários e Garantias a elas vinculadas, 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. 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

Dinâmica dos Pagamentos

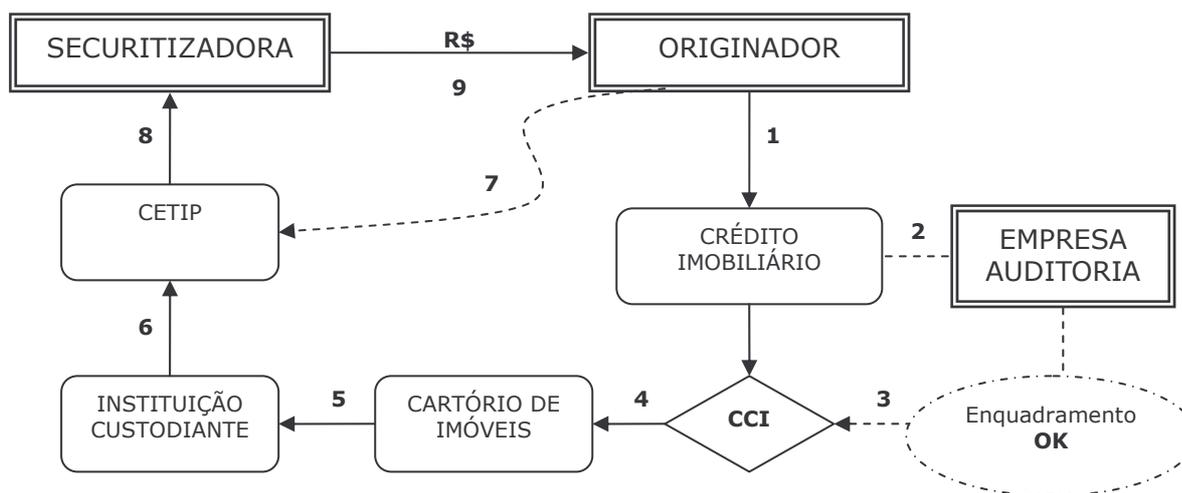


1. 2 (dois) dias antes do evento, a Securitizadora comunica à CETIP os valores a serem pagos aos titulares de CRIs;
2. A Securitizadora disponibiliza os recursos na conta corrente;
3. No dia do evento, a CETIP envia arquivo ao banco liquidante da Emissora, informando os valores que serão debitados da 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 das CCIs 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 CCIs no sistema da CETIP;
7. O Originador autorizará a Instituição Custodiante a transferir as CCIs para a Securitizadora;
8. 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 Termo de Vistoria de Obras ("TVO") concedido pelo órgão administrativo competente;
- (ii) Imóveis com finalidade residencial;

- (iii) Apontamento na Serasa: foram aceitos Créditos Imobiliários com restrição no valor máximo de R\$3.050,00 (três mil e cinqüenta reais);
- (iv) Contratos Imobiliários deverão prever a contratação de seguros de MIP e DFI, sendo que: a) para loteamentos foi solicitado apenas o seguro de MIP e b) para os Créditos Imobiliários originados pelas empresas Classic e Excellence não serão contratados estes seguros, observado o disposto abaixo;
- (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 147 (cento e quarenta 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 25% (vinte e cinco por cento).

Caso os Créditos Imobiliários originados pela Classic ou pela Excellence, mencionados no item a) de (iv) acima, venham a sofrer sinistros, conforme consta no respectivo Contrato de Cessão caberá a estes Originadores o pagamento dos valores referentes a sinistros que eventualmente os Créditos Imobiliários venham a incorrer.

E ainda 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.

### 3.3. Origem dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários que fazem lastro à Emissão foram cedidos no total por 9 (nove) empresas <sup>5</sup>, sendo estas de incorporação e/ou construção civil, responsáveis pela realização de projetos imobiliários e instituição financeira, as quais encontram-se discriminadas abaixo:

	<b>Razão Social</b>	<b>CNPJ/MF</b>
1	AMERICA PIQUERI INCORPORADORA S/A ("América Piqueri")	05.787.592/0001-57
2	BRASCAN IMOBILIÁRIA INCORPORAÇÕES S/A ("Brascan")	29.964.749/0001-30
3	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA ("BM")	62.237.367/0001-80
4	GODOI CONSTRUTORA SPE-1 – CAPUAVA LTDA ("Godói")	08.909.230/0001-80
5	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A ("Helbor")	49.263.189/0001-02
6	INCORPORAÇÃO CLASSIC LTDA ("Classic")	07.637.462/0001-63
7	INCORPORAÇÃO EXCELLENCE LTDA ("Excellence")	07.637.448/0001-60
8	IPIRANGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA ("Ipiranga")	07.377.845/0001-40
9	SCOPEL DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA ("Scopel")	07.339.221/0001-38

Observamos que eventualmente os originadores de créditos imobiliários podem ser empresas pertencentes do mesmo grupo sócio-econômico, em decorrência das estratégias adotadas pelas incorporadoras e construtoras de realizarem projetos e empreendimentos imobiliários, através da constituição de sociedades de propósito específico – SPEs, na forma prevista na Lei 4.591 de 1969, alterada pela Lei 10.931 de 2004. A prática de desenvolver empreendimentos imobiliários por intermédio de sociedades com propósito específico tem sido largamente utilizada no mercado imobiliário e tem por finalidade segregar o empreendimento imobiliário do patrimônio geral de sua controladora, o que acaba por conferir uma segurança adicional ao negócio e aos compradores de unidades. Abaixo apresentamos um breve histórico das empresas originadoras dos Créditos Imobiliários, bem como suas relações societárias.

<sup>5</sup> As empresas Classic e Excellence são integrantes do Grupo Borges Landeiro.

1) América Piqueri: ([www.rossiresidencial.com.br](http://www.rossiresidencial.com.br)), sediada em São Paulo, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, 5200 - Ed. Miami, bloco C, conjunto 42-G- Jardim Morumbi, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.787.538/0001-57. É uma empresa integrante do Grupo Rossi fundado em 1913 é um dos principais grupos de engenharia, construção e incorporação do Brasil. Em mais de 40 anos de atuação na área de construção e engenharia, participou em algumas das mais importantes obras do país, tanto no desenvolvimento de projetos quanto no gerenciamento e execução das obras, como por exemplo: o Elevado Arthur da Costa e Silva ("Minhocão") e a Praça Roosevelt, em São Paulo; o Elevado do Joá, no Rio de Janeiro; o projeto de Itaipu; a Estrada de Ferro Carajás; o projeto e gerenciamento técnico das hidrelétricas de Tucuruí, no rio Tocantins, PA, e de Palmar, no Uruguai; o primeiro trecho de metrô no Brasil, entre as estações Santa Cruz e da Praça da Árvore em SP, entre muitas outras. Participou ainda de obras nacionais de grande destaque através da Engemix - a maior concreiteira do país, fundada e controlada pelo grupo durante 34 anos. O sucesso na área da construção nas décadas de 60 e 70 fez com que o Grupo Rossi criasse e incorporasse outras empresas. Em 1961 o Grupo Rossi iniciou suas atividades no setor imobiliário e, com a crescente procura por unidades residenciais, em 1980 foi criada a Rossi Residencial que é uma das maiores incorporadoras e construtoras de imóveis residenciais e comerciais do País, atuando em todas as fases de um empreendimento imobiliário. O histórico da Companhia demonstra sua flexibilidade para atuar em diversos segmentos do mercado imobiliário e adaptar seu portfólio de produtos aos ciclos de demanda e às mudanças do setor, obtendo assim numerosas vendas em diversas cidades. Com a aquisição da América Properties em outubro de 2002, a Rossi reforçou a atuação nos segmentos de imóveis residenciais de alto padrão e iniciou suas atividades no segmento comercial. Contabilizando a Rossi já lançou cerca de 30 mil lares. São mais de 400 torres e 33 condomínios horizontais, em três estados.

2) Borges Landeiro S.A.: ([www.borgeslandeiro.com.br](http://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 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 constroi empreendimentos residenciais, comerciais e públicos, tendo já entregue 27 empreendimentos residenciais verticais. A Borges Landeiro é a empresa controladora das sociedades empresariais limitadas: Incorporação Classic Ltda. inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.637.462/0001-63 e Incorporação Excellence Ltda. inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.637.448/0001-60, cedentes e coobrigadas pelos créditos imobiliários. Essa é a primeira aquisição de créditos pela Securitizadora das empresas do grupo Borges Landeiro. Não havendo qualquer tipo de parceria comercial e ou contratos firmados com essas empresas.

3) Brazilian Mortgages: ([www.bfre.com.br/brazilianmortgages](http://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. Em 2000, ela inovou ao lançar no Brasil o financiamento imobiliário para uso livre. Trata-se de de um refinanciamento do imóvel quitado, que entra como garantia do financiamento, e o dinheiro pode ser usado livremente.

4) Brookfield (atual denominação da Brascan): ([www.br.brookfield.com](http://www.br.brookfield.com)), empresa com sedes nas cidades de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, 14.171 - Torre B - 14º andar- Brooklin Novo, no Rio de Janeiro, na Av. das Américas, 10.101- lojas 137 a 140- Barra da Tijuca, e em Goiânia, na AV. T-9, 1423, Setor Bueno, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.700.557/0001-84

A Brascan Imobiliária Incorporações S.A é uma companhia integrante do Grupo Brascan, um grupo Canadense e Brasileiro que opera no Brasil desde 1899 quando iniciou suas atividades no país no mercado de energia, e, posteriormente, nos setor imobiliário e de serviços financeiros.

Grupo Brascan possui como controladora indireta a Brookfield Asset Management Inc. Sendo que, a Brookfield administra mais de US\$ 2,0 bilhões em ativos de incorporação imobiliária residencial na América do Norte e iniciou suas atividades de incorporação imobiliária no Brasil durante o ano de 1978, e atualmente administra R\$ 14 bilhões no Brasil, sendo R\$ 9,5 bilhões na área imobiliária (incorporação e shopping Center).

A Brascan Residential Properties ("Brascan") adquiriu a MB Engenharia em março de 2008, e em setembro ela integrou suas operações com a Company S.A ("Company"), tornando-se uma das terceiras maiores empresas

No dia 22/06/2009 os acionistas da Brascan Residential Properties S.A., em Assembléia Geral aprovaram a proposta de alteração da denominação social da Companhia para Brookfield Incorporações S.A com o objetivo de fortalecer a imagem da Companhia perante o mercado internacional.

A Brookfield Incorporações possui um portfólio de mais de 10 milhões de metros quadrados entre áreas construídas e em desenvolvimento, um banco de terrenos estrategicamente localizado em São Paulo, Rio de Janeiro, Distrito Federal, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, Santa Catarina e Ceará.

5) Helbor: (www.helbor.com.br), empresa com sede na cidade de Mogi das Cruzes - SP, na Avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco, nº 515, completou 30 anos de atividades em 2007, e é uma incorporadora integrante do conjunto de empresas lideradas pela Hélio Borenstein S/A Administração, Participações e Comércio. A Helbor já lançou mais de 3,2 mil unidades residenciais, comerciais e lotes urbanizados e hoje mantém mais de 20 empreendimentos em execução, totalizando mais de 2 milhões de metros quadrados em empreendimentos lançados, comercializados e entregues no prazo.

6) Ipiranga Empreendimentos Imobiliários Ltda: empresa com sede da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Rua Afonso Braz, 656 – 5º andar, conjunto 51, sala 1, Vila Nova Conceição inscrita no CNPJ/MF sob o nº07.377.845/0001-45. É uma empresa integrante da Afinco Construtora e Participações Ltda.

7) 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.

8) Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.: (www.scopel.com.br) empresa com sede na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, nº 2.134, Jardim América, inscrita no CNPJ/MF nº07.339.221/0001-38. A Scopel é uma empresa que constroe empreendimentos residenciais em diversas cidades do interior do Estado de São Paulo, como Araçatuba, Arujá, Ribeirão Preto, São Roque entre outras. A Securitizadora adquiriu créditos da Scopel, no âmbito dos contratos de aquisição de recebíveis futuros e alocação de recursos firmados com a Scopel em 03/09/2008. Os contratos de aquisição tem por objeto a aquisição de créditos num montante de 350 milhões de reais, divididos em *tranches* de no mínimo 10 milhões de reais. Os créditos serão adquiridos mediante a celebração de novos contratos de cessão e deverão ter como objeto créditos imobiliários auditados por empresa especializada, que verificará o atendimento dos critérios de elegibilidade usualmente utilizados pela Securitizadora. Pelo contrato de aquisição, caso de algum dos critérios de elegibilidade não sejam atendidos, a Scopel torna-se coobrigada do crédito imobiliário. Todos os contratos imobiliários oriundos de imóveis concluídos deverão contar com a alienação fiduciária em garantia e deverão estar representados por Cédulas de crédito imobiliário devidamente averbadas nos registros de imóveis e na Cetip.

### 3.4. Identificação dos Créditos Imobiliários

No total são 128 (cento e vinte e oito) Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão, que perfazem o montante de **R\$16.465.841,50** (dezesesseis milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil, oitocentos e quarenta e um reais e cinquenta centavos).

	Não possui coobrigação		Possui coobrigação		Total
<b>Originadores</b>					
América Piqueri	445.769,41	2,71%	-	0,00%	445.769,41
Brascan	55.125,86	0,33%	-	0,00%	55.125,86
BM	62.499,27	0,38%	-	0,00%	62.499,27
Godoi	76.048,34	0,46%	-	0,00%	76.048,34
Helbor	2.381.210,64	14,46%	3.458.247,82	21,00%	5.839.458,47
Classic	-	0,00%	3.194.206,23	19,40%	3.194.206,23
Excellence	-	0,00%	3.147.572,23	19,12%	3.147.572,23
Ipiranga	377.693,86	2,29%	-	0,00%	377.693,86
Scopel	50.081,11	0,30%	3.217.386,83	19,54%	3.267.467,94
<b>Total</b>	<b>3.448.428,48</b>	<b>20,9%</b>	<b>13.017.413,12</b>	<b>79,1%</b>	<b>16.465.841,6</b>

A Carteira de Créditos tem as seguintes características:

Valor Total	R\$ 16.465.841,50
Quantidade	128
Saldo Devedor Médio	R\$ 128.639,39
Prazo Máximo	147 meses
LTV Médio	48 %

### 3.4.1 Distribuição por Originador

Originador	Quantidade	Saldo Devedor (R\$)	%
Helbor	19	5.839.458,47	35,46%
Scopel	41	3.267.467,94	19,84%
Classic	36	3.194.206,23	19,40%
Excellence	25	3.147.572,23	19,12%
América Piqueri	1	445.769,41	2,71%
Ipiranga	3	377.693,86	2,29%
Godoi	1	76.048,34	0,46%
BM	1	62.499,27	0,38%
Brascan	1	55.125,86	0,33%
<b>Total</b>	<b>128</b>	<b>16.465.841,60</b>	<b>100,00%</b>

### 3.4.2 Distribuição por saldo devedor

Faixa de Saldo Devedor	Quantidade	Saldo Devedor (R\$)	%
Abaixo de 50 mil	11	363.219	2,21%
entre 50 e 100	60	4.553.655	27,66%
entre 100 e 200	44	6.023.755,95	36,58%
entre 200 e 300	6	1.443.435,22	8,77%
entre 300 e 400	2	754.298,46	4,58%
entre 400 e 500	1	445.769,41	2,71%
entre 500 e 750	3	1.842.501,19	11,19%
acima de 750	1	1.039.207,05	6,31%
<b>Total</b>	<b>128</b>	<b>16.465.841,60</b>	<b>100%</b>

### 3.4.3 Distribuição por LTV = Saldo Devedor dividido pelo valor de avaliação

Faixa de LTV	Quantidade	Saldo Devedor (R\$)	%
Abaixo de 20%	10	499.072,16	3,03%
De 20,01 a 40%	24	2.403.804,70	14,60%
De 40,01 a 60%	61	6.082.449,58	36,94%
De 60,01 a 80%	32	7.116.594,09	43,22%
LTV Acima de 80%	1	363.921,06	2,21%
<b>Total</b>	<b>128</b>	<b>16.465.841,60</b>	<b>100%</b>

### 3.4.4 Distribuição por devedor

Nome do Devedor	Saldo Devedor	%
CARLA DELASCIO LOPES	1.039.207,05	6,31%
DEVANIR APARECIDO DE OLIVEIRA	673.432,17	4,09%
FRANCISCO EIDER DE FIGUEIREDO	602.273,07	3,66%
JOSE ALEXANDRE AMARAL CARNEIRO	566.795,95	3,44%
MARGARETE SAVIATTO	445.769,41	2,71%
ROSANA FURTADO ALEXANDRE	390.377,40	2,37%
FELIPE DE UNGARO ABDALA	363.921,06	2,21%
EDUARDO LUIS DA MOTA ALVES	326.132,85	1,98%
MAURICIO CARREIRO DE MELO	269.226,49	1,64%
ABIGAIL LIMA DE SOUZA NASCIMENTO	265.859,25	1,61%
SUELY NATALINA DE MOURA	241.512,85	1,47%
PAULO TAEK KEUN RHEE	235.382,47	1,43%
MARCUS VINICIUS QUEIROGA	224.222,77	1,36%
EUNICE JUDITH CARDOSO DE ALMEIDA	218.966,71	1,33%
ADEMILDE CARDOSO DOS SANTOS	207.231,40	1,26%
CLAUDIA BARBOSA DE RESENDE RODRIGUES	187.249,47	1,14%
ALEX ALMEIDA ALVES DA CUNHA	186.171,04	1,13%
KLEBER LIGERI	186.149,35	1,13%
GISELA ALVES NAVARRO	183.866,48	1,12%
ROSALY MOREIRA DA SILVA MARQUES	180.440,13	1,10%
JULIANA FERREIRA	174.686,28	1,06%
AMAURY LARA ROSA FILHO	172.167,19	1,05%
ORTOPEDIA BRASIL LIMITADA EPP	169.813,87	1,03%
PEDRO PAULO JOVENTINO DA SILVA	165.517,25	1,01%
DEBORAH MARCOS VICTER	164.014,44	1,00%
RENATO GOMES PINTO	163.065,82	0,99%
CESAR MARTINS RODRIGUES	161.150,24	0,98%
SORMANY DEMOSTHENES POVOA RIBEIRO	158.786,06	0,96%
IVANDRO CARLOS KLEMMANN	158.615,16	0,96%
WELES BARBOSA DO VALLE	149.614,23	0,91%
CLEITON LUIZ PIMENTA	149.419,55	0,91%
EVANILDE PRADO DOS SANTOS	146.151,50	0,89%
JOAO CARLOS DE OLIVEIRA	143.002,01	0,87%
FERNANDO LUIS VIEIRA	142.311,39	0,86%
DENISE APARECIDA AVELAR	141.617,79	0,86%
LEIDINAURA PEREIRA DO CARMO	140.135,40	0,85%
ALEXANDER JOHN HARCUMBE	139.070,62	0,84%
SOLANGE ANGELICA MARTINS XAVIER DA S	137.969,43	0,84%
MARINELLA DELLA VEDOVA	137.331,15	0,83%
CLEIBY ROBERTO DA SILVA	134.265,37	0,82%

RODRIGO LEMOS RODRIGUES	132.502,79	0,80%
JOSE EDUARDO DE SOUZA PEIXOTO	130.034,75	0,79%
MIRTES MARIA DE OLIVEIRA	125.805,86	0,76%
VALERIA APARECIDA DE SA GONDOLO	125.735,76	0,76%
RICARDO CAMPOS DE GOUVEIA	125.608,65	0,76%
JAIRO RODRIGUES DE OLIVEIRA	125.144,86	0,76%
ANA CASSIA DE OLIVEIRA CARVALHO	124.241,37	0,75%
NEPHTALLY DE OLIVEIRA CARVALHO	124.241,37	0,75%
HAMILTON CARLOS PANVECHIO	121.752,83	0,74%
NIVALDA GONCALVES FERREIRA	119.380,79	0,73%
DIVINO CEZAR BARBOSA	116.023,65	0,70%
FERNANDO ASSIS RIBELATO	113.684,90	0,69%
FABIO ROGERIO PEREIRA	110.859,80	0,67%
LIDIA DE PAULA SEABRA	108.789,22	0,66%
WALDIR CALERO AMADO	105.050,80	0,64%
REJANE MARIA GONCALVES ZAMORA	104.897,25	0,64%
ROSEMEIRE APARECIDA DE REZENDE CARDOSO	103.652,41	0,63%
RENATA CIPRIANO SILVA	103.104,19	0,63%
MARIA JOSE ALVES DE BRITO	102.947,32	0,63%
EMERSON ULERICH TAVARES	101.496,18	0,62%
JONAS MARIANO DE FARIA NETO	101.160,20	0,61%
ELISANGELA CRISTINA DA SILVA	99.905,49	0,61%
JAIME FELICIO DAMASCENA FILHO	98.999,73	0,60%
BEATRIZ PEREIRA DE SOUZA	96.677,63	0,59%
PAULO CESAR DE SOUZA	94.687,77	0,58%
HELIO JOSE PIMENTA	94.088,69	0,57%
DANIELE DRUMMOND DE LIMA E SILVA	93.571,77	0,57%
MARCELO CASTILHO SENHOR	91.133,55	0,55%
FRANCISCO JOSE BALINT	89.593,87	0,54%
LANA MARIA PEREIRA SERRANO	86.404,39	0,52%
JORGE FERNANDES JACINTO	86.171,38	0,52%
FABIO BURY RAMALHO NEGRAO	85.907,42	0,52%
JETER JAMES BUTTURI	84.273,35	0,51%
DANIELA CRISTINA FLORENTINO	82.988,85	0,50%
GILVANA GONCALVES	81.638,78	0,50%
JOSE SALOME DE AQUINO	81.624,53	0,50%
VANDERLEI EDUARDO DE OLIVEIRA	81.624,53	0,50%
LEONARDO CORDEIRO ZANON	81.381,78	0,49%
JOAQUIM MARTINS FILHO	80.114,98	0,49%
SHALOM MUSIC RECORDS LTDA	78.918,00	0,48%
ANDREIA FATIMA VENSON	78.726,26	0,48%
RCR INVESTIMENTOS E ADMINISTRACAO IMOBILIARIA LTDA	76.710,23	0,47%
SAMUEL WASHINGTON LUIZ JACINTO	76.651,76	0,47%

GUIDO NARDI JUNIOR	76.647,39	0,47%
KEILA FABIANA SILVA SOUSA	76.573,39	0,47%
CLAUDIA VASCONCELLOS LEMES	76.269,66	0,46%
LUIZ ANTUNES TAVARES	76.048,34	0,46%
MARCELO BRITO DE SOUSA	74.920,35	0,46%
LEONETE MARIA DA SILVA	74.489,45	0,45%
GLAUCIA ROBERTA DE PAULA MARCOS	73.084,90	0,44%
RENATHA FACURI TEIXEIRA	72.613,71	0,44%
EUNICE DE SOUZA MORAIS	70.661,70	0,43%
SANDRA FERREIRA ROCHA	70.572,14	0,43%
ALCIR VELLOSO	70.519,96	0,43%
VALTENCIR NICASTRO	69.952,65	0,42%
WESLEY BRANDAO MACHADO	69.364,63	0,42%
JUSCELINO FLAVIO AGOSTINHO	69.176,02	0,42%
SERGIO EDUARDO ZAMORA	67.465,42	0,41%
CRISTIAN GLEI RIBEIRO	66.626,74	0,40%
ANA REGINA GALLI INNOCENTI	65.456,99	0,40%
ALFREDO ALVES ULBRICHT	65.039,35	0,39%
CARLOS NORMAN CASTRO MOLLINEDO	62.499,27	0,38%
SEBASTIAO GOULART PEREIRA	62.473,21	0,38%
LUCIMARA APARECIDA SOARES	62.374,13	0,38%
JOAO PAULO FACCI CARUSO NETO	60.580,06	0,37%
ALFREDO VLADIMIR GOMEZ ORELLANA	59.149,66	0,36%
MARIA APARECIDA CYPRIANO	57.209,00	0,35%
MARIANNE SOBOTTA	55.125,86	0,33%
RICARDO NAVAS ARCHANGELO	52.593,72	0,32%
JACOB RICARDO FACURI TEIXEIRA	51.043,42	0,31%
RAMIRES OLIVEIRA DE SOUSA	48.496,79	0,29%
HORLANDO HONORIO MONTES	45.519,26	0,28%
ERISOM DIAS DE ALMEIDA	45.185,94	0,27%
MARIA CRISTINA GARCIA SOUZA	32.808,83	0,20%
MARIA LUIZA DE SOUZA CARDOSO BRAZ	32.790,55	0,20%
DOMITILA GALLAFRIO FIGUEIRA	29.996,77	0,18%
MAURICIO GABORIAUD DA SILVA	21.134,93	0,13%
UBALDO JOSE DUCATTI SANT ANNA	17.272,27	0,10%
TAIS CAMILLO GUELERI	13.303,34	0,08%
<b>TOTAL</b>	<b>16.465.841,60</b>	<b>100,00%</b>

### **3.4.5. Distribuição por quantidade de prazo remanescente para o vencimento dos Contratos Imobiliários**

	Quantidade	Saldo Devedor (R\$)	%
Abaixo de 2 anos	7	345.560	2,10%

2 a 5	30	3.749.924	22,77%
5 a 10	84	9.369.008	56,90%
10 a 15	7	3.001.349	18,23%
<b>Total</b>	<b>128</b>	<b>16.465.842</b>	<b>100,00%</b>

### 3.4.6. Distribuição por ano de vencimento dos Contratos Imobiliários

Ano de Vencimento	Quantidade	Saldo Devedor (R\$)	%
2011	3	172.308	1,05%
2012	4	173.252	1,05%
2013	7	624.221	3,79%
2014	4	903.086	5,48%
2015	19	2.222.618	13,50%
2016	16	1.827.120	11,10%
2017	42	4.209.977	25,57%
2018	21	2.782.067	16,90%
2019	3	336.464	2,04%
2020	2	213.379	1,30%
2021	4	1.527.559	9,28%
2022	1	1.039.207	6,31%
2023	2	434.583	2,64%
<b>Total</b>	<b>128</b>	<b>16.465.842</b>	<b>100%</b>

### 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 11,70 % 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	2005	2006	2007	2008
Quantidade de créditos	1035	1572	1852	4061
Volume CRIs (em milhões)	R\$ 126,5	R\$ 197,5	R\$ 300,9	R\$ 516,6
Inadimplência	6,1%	3,7%	3,9%	2,6%
Pré-pagamento	11,6%	9,0%	5,4%	4,9%
Retomadas	0,8%	0,9%	0,4%	0,1%
Perdas	0,11%	0,64%	0,80%	0,50%

#### **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 conseqüente 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 conseqüentemente 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 8,66% dos Créditos antecipam parcialmente ou integralmente o seu financiamento, o que impacta diretamente o *duration*<sup>1</sup> dos CRIs, alterando a expectativa de remuneração dos papéis, uma vez que o Investidor espera receber os juros que é auferido no tempo. Com base nas Emissões já efetuadas pela Securitizadora, demonstra-se abaixo o impacto do pré-pagamento no *duration* do papel, valendo ressaltar que estes dados podem variar de conformidade com a qualidade dos Créditos e das condições mercadológicas.

Ano de Emissão	Duration na data de Emissão	Duration em Dez/07
2004	26 meses	23 meses
2005	33 meses	31 meses
2006	26 meses	25 meses
2007	33 meses	32 meses

<sup>1</sup> *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 originação 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 CCIs, 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 25% 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.

#### **4. INFORMAÇÕES SOBRE A OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO**

##### **4.1. Identificação de administradores, consultores e auditores.**

###### ***Securizadora: Brazilian Securities Companhia de Securitização***

At. Sr. Fernando Pinilha Cruz  
Avenida Paulista, 1728 – 7º andar.  
Cerqueira César – São Paulo – SP - CEP: 01310-919  
Tel.: (11) 4081-4477  
Fax: (11) 4081-4652  
E-mail: fernando.cruz@braziliansecurities.com.br  
www.bfre.com.br

###### ***Agente Fiduciário: Oliveira Trust DTVM S/A***

At. Sr. José Alexandre de Costa Freitas  
Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205.  
CEP: 22640-100 - Rio de Janeiro – RJ  
Tel.: (21) 2493-7003  
Fax: (21) 2493-4746  
E-mail: agente@oliveiratrust.com.br  
<http://www.oliveiratrust.com.br>

###### ***CETIP S/A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos***

Rua Líbero Badaró, 425 - 24º andar.  
CEP: 01009-000 - São Paulo - SP  
Tel.: (11) 3111-1400  
Fax: (11) 3115-1664  
[www.cetip.com.br](http://www.cetip.com.br)

###### ***Comissão de Valores Mobiliários - CVM***

Rua Sete de Setembro, 111 -2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º Andares.  
CEP: 20050-901 - Rio de Janeiro - RJ  
Tel.: (21) 3233-8686  
[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

###### ***Auditores da Companhia:***

Exercícios referentes aos anos de 2008 e 2009 auditados pela:

###### ***Moore Stephens do Brasil S.A.***

Auditor: Carlos Atushi Nakamuta  
Rua La Place, 96 – 10º andar - Brooklin  
CEP: 04622-000 - São Paulo - SP  
Telefone: 55.11.5561-2230  
Fax: 55.11.5511-6007  
[www.msbrasil.com.br](http://www.msbrasil.com.br)

E os exercícios sociais de 2005, 2006 e 2007 foram auditados pela:

###### ***PriceWaterHouseCoopers Auditores Independentes.***

Auditor: João Manoel dos Santos – CRC 1RJ054092/0 o “s” SP  
Av Francisco Matarazzo, 1400 – Torre Torino  
Caixa Postal – 61005  
Cep: 05001-903 – São Paulo – SP  
Telefone: 55.11.3674-2000  
[www.pwc.com.br](http://www.pwc.com.br)

###### ***Empresa Administradora***

###### ***Interservicer- Serviços de Crédito Imobiliário Ltda.***

Avenida Paulo Ayres, nº 40 – sala D  
CEP:06767-220 –Taboão da Serra- SP  
Tel.: (11)4788-5770

www.interservicer.com.br

**Empresa(s) de Auditoria:**

***FPS Negócios Imobiliários Ltda.***

At. Sr. Alexandre César Pádua  
Avenida Paulista, nº 1.009, 22º Andar  
CEP: 01311-919 – Bela Vista – São Paulo – SP  
Tel.: (11)32531885

***Interservicer- Serviços de Crédito Imobiliário Ltda.***

Avenida Paulo Ayres, nº 40 –sala D  
CEP:06767-220 –Taboão da Serra- SP  
Tel.: (11)4788-5770  
www.interservicer.com.br

**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: 22640-100  
Tel.: (21) 2493-7003  
Fax: (21) 2493-4746  
www.oliveiratrust.com.br

**Empresa de Avaliação dos Imóveis:**

***Dexter - Engenharia S/C Ltda.***

At: Sr. Luiz Felipe Santiago  
Rua Baronesa Bela Vista, 735, Cj 12  
Vila Congonhas, São Paulo - SP  
CEP: 04612-001  
Tel: (11) 5543-3011  
Fax: (11) 5543-3011  
www.dexterengenharia.com.br

***DLR Engenheiros Associados Ltda.***

Alameda Santos, 1470, Cj 1470  
Jardim Paulista, São Paulo – SP  
CEP: 01418-100  
Tel: (11) 3287-3111  
Fax: (11) 3289-9520  
www.dlr.com.br

**Empresa de Escrituração dos CRIs:**

***Banco Bradesco S.A.***

At: Sr. José Donizetti de Oliveira  
Avenida Yara, s/n  
Cidade de Deus - Osasco – SP  
CEP: 06029-900  
www.bradesco.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 frequência;
- 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 tratarem-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:

- 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;
- Contratos Imobiliários;
- apólices dos seguros contra danos físicos aos imóveis, morte e invalidez permanente bem como comprovante de quitação dos respectivos prêmios, quando for o caso;
- dados cadastrais dos Devedores, e;
- 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:

- verificar a regularidade da emissão das CCIs, analisando a respectiva Escritura de Emissão;
- manter sob sua custódia os instrumentos particulares e/ou as escrituras públicas de emissão das CCIs assim como as respectivas matrículas onde as mesmas tenham sido averbadas durante todo o período do contrato;
- manter o Termo de Securitização emitido pela Securitizadora sob sua custódia durante todo o período do contrato;
- realizar o registro das CCIs junto à Cetip;
- 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;
- 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 CCIs 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 CCIs serão custodiadas pela Instituição Custodiante, nos termos da Lei 10.931/2004, seguindo o seguinte roteiro:

- Serão firmados entre os Originadores ou eventualmente com a Securitizadora e a Instituição Custodiante os contratos de Custódia e Registro das CCIs;
- 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 CCIs, bem como as respectivas matrículas, comprovando a averbação das mesmas;
- (iv) A Instituição Custodiante verificará a regularidade da emissão das CCIs, verificando por exemplo: se os signatários das Escrituras têm poderes para assiná-la, se as CCIs 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 CCIs a registro na Cetip;
- (vi) Uma vez registrada escrituralmente as CCIs na Cetip, os Originadores solicitarão a transferência das CCIs para a Securitizadora, sendo certo que na data de assinatura do Termo de Securitização, serão vinculados apenas as CCIs que já estiverem devidamente registradas na Cetip, e as demais CCIs, 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 CCIs 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.

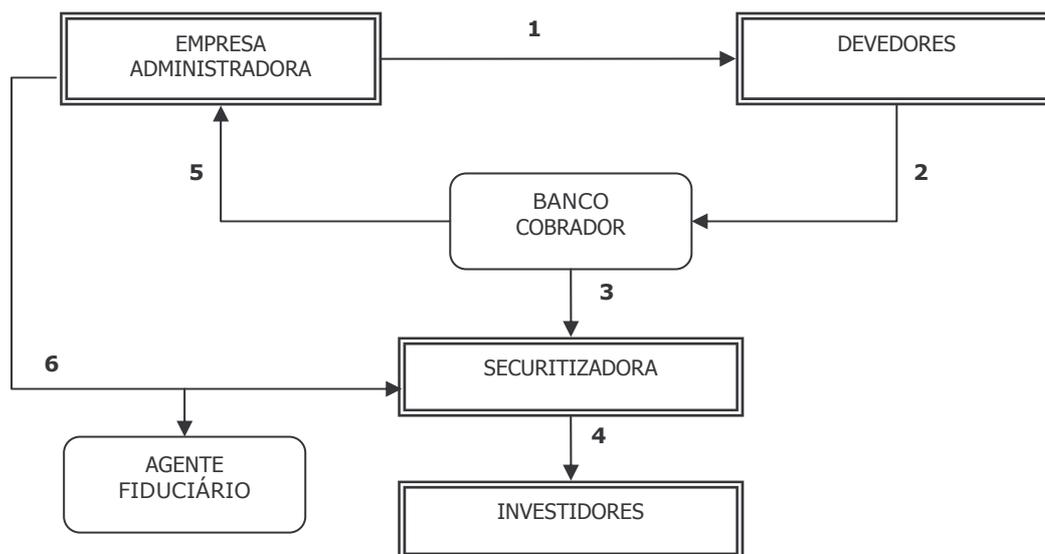
**Relatórios:** Elaboração e envio à Securitizadora e ao Agente Fiduciário de relatórios mensais contendo informações gerenciais e contábeis sobre o comportamento da carteira de Créditos Imobiliários sob sua administração, incluindo informações discriminadas sobre pagamentos recebidos, volume de inadimplência 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, por 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 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, 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 Cartório 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 Cartório 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 9.514/97;
- 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.

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 assembléia dos Investidores para a escolha do novo Agente Fiduciário;

2 - A assembléia 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 assembléia 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 Assembléia 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 Assembléia 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**

Os CRIs objeto desta Emissão não serão objeto de análise por agência de *rating*. Eventualmente, os Investidores reunidos em assembleia poderão requerer a classificação de risco da presente emissão e os custos decorrentes desta contratação correrão pelos Investidores.

#### **4.10. Declarações**

### ***Declarações da Emissora***

A Emissora declara, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400/03 e do item 15 do Anexo III à Instrução CVM 414/04, exclusivamente para os fins do processo de registro da Emissão e da Oferta na CVM que:

- a) o Anúncio de Distribuição e Encerramento e o presente Prospecto contêm, nas datas da publicação, as informações relevantes a respeito dos CRIs da Emissora, de suas atividades, de sua situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades e outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta;
- b) o presente Prospecto foi preparado de acordo com os normativos em vigor;
- c) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição.

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, nos termos do artigo 12, IX, da Instrução CVM 28/83 e do item 15 do Anexo III à Instrução CVM 414/04, exclusivamente para os fins do processo de registro da Emissão e da Oferta na CVM, que: (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização e neste Prospecto são verdadeiras, consistentes corretas e suficientes, de modo a permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) as Garantias Reais e fidejussórias, bem como o valor dos bens dados em garantia foram regularmente constituídos, observada a manutenção de sua eficiência e exequibilidade; (iii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no art. 10 da Instrução CVM 28/83.

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

### **4.11.1 Relacionamentos societários**

No âmbito da operação, apenas existe relacionamento societário entre as empresas Classic e Excellence, que integram o mesmo conglomerado econômico-financeiro do Grupo Borges Landeiro. Além deste relacionamento societário existente na oferta, dentre os participantes da operação também há relação societária entre a 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. A Securitizadora adquire créditos originados pela Brazilian Mortgages desde 2005, totalizando um volume de aproximadamente 20 (vinte) milhões de reais, que fizeram lastro a 7 (sete) emissões de CRI pela Securitizadora.

### **4.11.2 Relacionamentos negociais**

Os relacionamentos verificados entre as empresas são estritamente comerciais, e contratados em condições normais de mercado. Os Originadores podem ceder créditos tanto para a Brazilian Securities como para 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 a auditoria e eventualmente a administração do crédito seja realizada pela FPS ou pela Interservicer.

A Instituição Custodiante (Oliveira Trust) pode prestar serviços de custódia das CCI's tanto para o Originador, quanto para a Brazilian Mortgages e Brazilian Securities caso estas venham a adquirir ou a emitir créditos representados pelas CCI's. As empresas avaliadoras (DLR e Dexter) podem prestar serviços para os Originadores, 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 os Originadores:** A Securitizadora possui com os Originadores relacionamento estritamente pertinente à aquisição regular de Créditos Imobiliários originados em condições de mercado. As operações são realizadas em condições de mercado. Não existe relacionamento societário entre a Securitizadora e os Originadores, bem como parcerias comerciais relevantes entre estas empresas e a Securitizadora. A taxa média de desconto praticada na aquisição dos créditos dos Originadores foi de 11,70% ao ano. Dentre os Originadores, a Borges Landeiro, a Helbor e a Scopel são as empresas as maiores cedentes em termos de quantidade e volume dos Créditos Imobiliários que compõem os CRIs da presente Emissão, assim segue abaixo, os relacionamentos comerciais existentes:
  - **Borges Landeiro:** A Securitizadora e a Borges Landeiro possuem um relacionamento estritamente pertinente à aquisição de Créditos Imobiliários, originados em condições de mercado. A carteira de créditos imobiliários desta emissão é a primeira aquisição feita pela Securitizadora. Não existe relacionamento societário entre a Securitizadora e a Borges Landeiro.
  - **Helbor:** A Securitizadora opera com a Helbor desde 2004. Além dos créditos lastro a essa emissão, a Helbor até a data da presente Emissão, já cedeu aproximadamente 430 créditos imobiliários, totalizando o valor de aproximadamente 70 milhões de reais e participou de cerca de 21 (vinte e uma) emissões da Securitizadora desde 2004. Além do relacionamento referente à cessão dos créditos, a Securitizadora e a Helbor não mantêm nenhum outro relacionamento comercial, que possa ser considerado relevante para o âmbito da oferta, nem possuem qualquer relação societária com quaisquer outras partes integrantes da oferta.
  - **Scopel:** A Securitizadora e a Scopel possuem um relacionamento estritamente pertinente à aquisição de Créditos Imobiliários originados em condições de mercado. A carteira de créditos imobiliários desta emissão é a primeira emissão de CRIs feita pela Securitizadora com créditos cedidos pela Scopel. Não existe relacionamento societário entre a Securitizadora e a Scopel. A Securitizadora adquiriu créditos da Scopel, no âmbito dos contratos de aquisição de recebíveis futuros e alocação de recursos firmados com a Scopel em 03/09/2008. Os contratos de aquisição tem por objeto a aquisição de créditos num montante de 350 milhões de reais, divididos em *tranches* de no mínimo 10 milhões de reais. Os créditos serão adquiridos mediante a celebração de novos contratos de cessão e deverão ter como objeto créditos imobiliários auditados por empresa especializada, que verificará o atendimento dos critérios de elegibilidade usualmente utilizados pela Securitizadora. Pelo contrato de aquisição, caso de algum dos critérios de elegibilidade não sejam atendidos, a Scopel torna-se coobrigada do crédito imobiliário. Todos os contratos imobiliários oriundos de imóveis concluídos deverão contar com a alienação fiduciária em garantia e deverão estar representados por Cédulas de crédito imobiliário devidamente averbadas nos registros de imóveis e na Cetip.
- **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 operações<sup>6</sup> 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.

- **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 CCIs), 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](http://www.cetip.com.br). Até o ano de 2008 a CETIP custodiou 94 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 Interservicer (Empresa Administradora e de Auditoria):** A Interservicer atual denominação da DR2 Real State Servicer, a qual a Securitizadora se relaciona 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 25/04/2006, com vigência de um ano, renovável automaticamente. A rescisão poderá ser promovida por qualquer das partes, desde que com aviso prévio de 30 dias. A Interservicer administrava aproximadamente 17 carteiras de créditos imobiliários das operações de securitização realizadas pela Securitizadora, com custo total mensal aproximado de R\$ 45.000,00. As partes não possuem exclusividade na prestação de serviços. A Securitizadora se utiliza de outras empresas para a prestação desses serviços, bem como a Interservicer presta serviços a terceiro, inclusive, também para algumas empresas de nosso grupo. Não existe relacionamento societário entre a Securitizadora e a Interservicer e entre a Interservicer e as demais empresas integrantes da Oferta.
- **Relacionamento com a FPS (Empresa de Auditoria):** 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 Relacionamentos decorrentes de parcerias comerciais

Após pesquisa realizada pela Securitizadora, junto às empresas envolvidas na operação não foi constatado nenhum relacionamento relevante decorrentes de parcerias comerciais entre as partes.

---

<sup>6</sup> Informação prestada pela empresa.

## **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, aos Originadores 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 2005 foram de 1,20%, 2006 ficou em 3,83%, já em 2007 passou para 7,75% e no ano 2008 subiu para 9,81%, o que representa a maior taxa desde 2004, quando o índice subiu 12,41%. 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. Fatores Relativos à Securitizadora e ao Setor de Securitização Imobiliária**

### **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 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, 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**

### **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.

### **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.

### **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 CRI's 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.

### **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.

### **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.

### **Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários**

Conforme estabelecido nos Contratos Imobiliários, o Credor poderá decretar o vencimento antecipado da dívida, nos casos previstos nos 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.

### **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 Adquirente. Se a indenização, por outro lado, for inferior à dívida, o Credor receberá do Adquirente a diferença correspondente. Nesta situação, caso o Adquirente não tenha recursos para pagamento desta diferença, poderá faltar recursos para o pagamento aos detentores dos CRIs.

### **Desvalorização do valor de mercado do Imóvel**

Os imóveis podem ter ser valor de mercado valorizados ou desvalorizados em função da alteração da infraestrutura 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.

### **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 aos CRIs**

##### **Riscos relacionados a eventuais perdas que os fundos de despesa e liquidez podem vir a sofrer devido sua forma aplicação**

Conforme estabelecido pelo Termo de Securitização de Créditos, a Securitizadora deverá aplicar os recursos mantidos nos fundos de liquidez e despesa em títulos públicos e/ou privados de baixo risco de crédito. Contudo, caso o saldo destas aplicações financeiras não acompanhem as correções monetárias das despesas com os prestadores de serviço ao longo da vida dos CRIs, os fundos de liquidez e despesa poderá ser insuficiente para pagamento das despesas, afetando adversamente o pagamento dos CRIs

##### **Liquidação Financeira com base no Registro Provisório concedido pela CVM**

A Emissora poderá liquidar financeiramente a Emissão, desde que com a anuência dos investidores, 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.

##### **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.

##### **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.

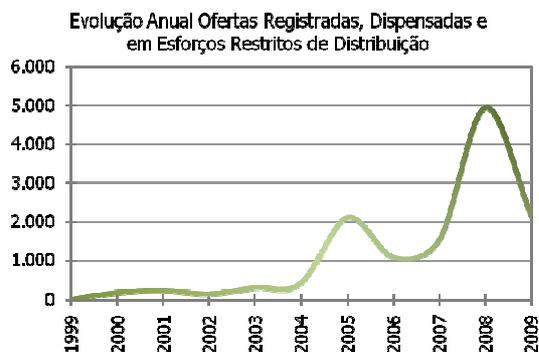
Além deste fator, o Investidor poderá encontrar dificuldades na alienação dos CRIs, em função de seu elevado valor unitário, o que pode afetar sua liquidez no mercado secundário.

## 6. VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

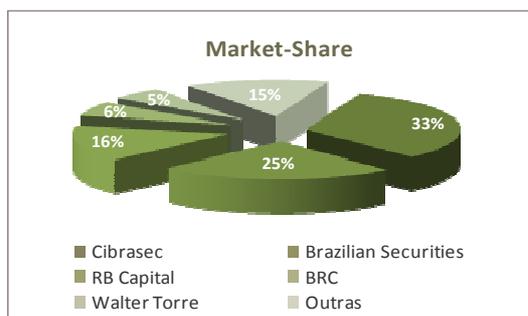
A securitização de recebíveis imobiliários no Brasil tem se desenvolvido com extrema rapidez nos últimos anos.

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 públicas e volumes de 1999 até 30/10/2009.

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



### Volume de CRIs por Securitizadoras de 1999 a 2009:



### 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 Financiamento Imobiliário 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 do originador 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 Financiamento Imobiliário nº 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 recebíveis 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 iniciada 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 dispensada 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 CCIs, o termo de securitização deverá ser custodiado em ambas as Instituições Custodiantes.

### ***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, de 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 1728, 7º 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.

#### ***Diretor de Relações com Investidores***

Fernando Pinilha Cruz  
Telefone: 55.11.4081-4677  
Fax: 55.11.4081-4652  
E-mail: fernando.cruz@braziliansecurities.com.br  
www.braziliansecurities.com.br

#### ***Auditores Independentes***

O exercício de 2008 foi auditado pela:

##### ***Moore Stephens do Brasil S.A***

Auditor: Carlos Atushi Nakamuta  
Rua La Place, 96 – 10º andar - Brooklin  
CEP: 04622-000 - São Paulo - SP  
Telefone: 55.11.5561-2230  
Fax: 55.11.5511-6007  
www.msbrasil.com.br

Os exercícios sociais de 2005, 2006 e 2007 foram auditados pela:

##### ***PriceWaterHouseCoopers Auditores Independentes.***

Auditor: João Manoel dos Santos – CRC 1RJ054092/0 o “s” SP  
Av Francisco Matarazzo, 1400 – Torre Torino  
Caixa Postal – 61005  
CEP: 05001-903 – São Paulo – SP  
Telefone: 55.11.3674-2000  
www.pwc.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/default.asp>

### **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.

Foi responsável por uma série de inovações, entre as quais se destaca a utilização da alienação fiduciária no segmento imobiliário, o mais moderno mecanismo de garantia nas operações do setor.

No mesmo ano (2000), firmou um acordo com o IIC – Inter-American Investment Corporation, braço financeiro do BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento, por meio do qual se previu a aquisição de CRI de emissão

da Brazilian Securities. Em função do sucesso desta parceria, a partir de 2001 houve uma ampliação da linha visando o desenvolvimento deste segmento do mercado de capitais no Brasil.

Foi também a empresa que, primeiramente, aprovou junto à CVM – Comissão de Valores Imobiliários, o conceito de Séries Sênior e Júnior (subordinadas), hoje amplamente utilizado, inclusive em outros produtos, como os FIDC – Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios.

É pioneira no registro e utilização de CCIs – Cédulas de Créditos Imobiliários como lastro para suas emissões de CRIs, instrumento que hoje é vastamente utilizado, em razão da sua agilidade e da redução de custos que traz às operações de securitização.

Ainda, a Brazilian Securities foi a primeira companhia no Brasil a obter a classificação AA1.BR, pela Moody's Investors Services, para suas emissões de CRIs.

No ano de 2005, efetuou a maior emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários no mercado brasileiro, no montante de R\$ 1 Bilhão (de acordo com as ofertas registradas no ano de 2005, no site da CVM). Até junho de 2009, o volume emitido de CRI pela Brazilian Securities foi de R\$ 2.942.937, totalizando 26,3% das emissões do mercado.

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.

Dentre as linhas de crédito hoje existentes, a Securitizadora possui linhas de crédito junto ao BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento, que concedeu à Securitizadora uma linha de U\$ 75 milhões, por sete anos, para aquisição de novos créditos imobiliários e conseqüente emissão de CRIs.

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.

**Composição societária**  
Empresas ligadas - Brazilian Finance

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	022.191.888-18	-	0,000000%	570.585	1,708147%	570.585	0,890012%	29/08/06
David Assine	769.483.078-88	8.898.872	24,985638%	1.849.104	5,529333%	10.545.778	15,452049%	29/08/06
Fábio de Araujo Nogueira	010.403.038-03	-	0,000000%	13.949.090	40,816367%	13.949.090	20,000000%	09/08/06
George Meisel	837.834.808-91	21.783.754	62,527513%	3.152.122	9,425718%	24.915.878	36,507634%	09/08/06
Moise Politi	043.054.868-08	-	0,000000%	14.220.245	42,522474%	14.220.245	20,836012%	09/08/06
Rodolfo Schwarz	868.912.468-88	4.348.258	12,488849%	-	0,000000%	4.348.258	6,388293%	28/08/06
<b>TOTAL</b>		<b>34.808.884</b>	<b>100,000000%</b>	<b>33.441.718</b>	<b>100,000000%</b>	<b>68.248.400</b>	<b>100,000000%</b>	

Brazilian Finance & Real Estate S.A.		Capital Social		Subscrito: ( )		R\$ 422.249.715,44		
CNPJ: 02.762.113/0001-50		Av. Paulista, 1728 - 4º andar - São Paulo - SP - CEP 01310-919		Integralizado:		R\$ 422.249.715,44		
Acionistas	CPF/CNPJ	Qtde ações ON	% Ações ON	Qtde ações PN	% Ações PN	Qtde ações TOTAL	% Ações TOTAL	ENTRADA
Adam Navroz Jwan	232.577.888-80	1	0,000002%	-	-	1	0,000002%	02/04/2007
Bruce Thomas Philips	022.191.888-18	1	0,000002%	-	-	1	0,000002%	02/04/2007
Dinakar Singh	232.577.878-98	1	0,000002%	-	-	1	0,000002%	02/04/2007
Fábio de Araujo Nogueira	010.403.038-03	1	0,000002%	-	-	1	0,000002%	02/04/2007
George Meisel	837.834.808-91	1	0,000002%	-	-	1	0,000002%	02/04/2007
Moise Politi	043.054.868-08	1	0,000002%	-	-	1	0,000002%	02/04/2007
Ourinvest Real Estate Holding S.A.	07.951.440/0001-73	209.022.491	50,4999980%	-	-	209.022.491	50,4999980%	02/04/2007
TPG-Axon BFRE Holding, LLC	09.384.002/0001-04	204.863.434	49,4999980%	-	-	204.863.434	49,4999980%	28/08/2007
<b>TOTAL</b>		<b>413.905.931</b>	<b>100,000000%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>413.905.931</b>	<b>100,000000%</b>	

Brazilian Secures Cia de Securitização		Capital Social		Subscrito:		R\$ 100.228.651,54		
CNPJ: 03.767.538/0001-14		Av. Paulista, 1728 - 12º 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	99,99999%	-	0,00%	45.845.984	99,99999%	19/04/02
George Meisel	837.834.808-91	1	0,000002%	-	0,00%	1	0,000002%	15/07/04
Luiz Augusto Prado Barreto	011.862.828-28	1	0,000002%	-	0,00%	1	0,000002%	29/04/06
Moise Politi	043.054.868-08	1	0,000002%	-	0,00%	1	0,000002%	4/10/00
<b>TOTAL</b>		<b>45.845.987</b>	<b>100,000000%</b>	<b>0,000000%</b>	<b>0,00%</b>	<b>45.845.987</b>	<b>100,000000%</b>	

**Conselho de Administração**

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.

Os atuais membros do Conselho de Administração, seus respectivos cargos e datas de nomeação são os seguintes:

Nome	Cargo	Nomeação
Moise Politi	Presidente	28.04.2009
George Meisel	Vice-Presidente	28.04.2009
Luiz Augusto Prado Barreto	Conselheiro	28.04.2009

**Dados Biográficos – Membros do Conselho de Administração**

Constam abaixo dados biográficos básicos dos membros do Conselho de Administração da Securitizadora, essas informações encontram-se detalhadas no Anexo VII do presente prospecto.

**Moise Politi – Presidente do Conselho de Administração**

Formação Acadêmica: Engenheiro civil - Escola de Engenharia Mauá

Experiência Profissional: Diretor Presidente da Brazilian Finance & Real Estate S/A

**George Meisel – Vice- Presidente do Conselho de Administração**

Formação Acadêmica: Universidade Presbiteriana Mackenzie

Experiência Profissional: Foi Diretor do Banco Ourinvest S/A e da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária.

Atualmente, é Diretor da Ourinvest Real Estate Holding S/A

Luiz Augusto Prado Barreto – Conselheiro do Conselho de Administração

Formação Acadêmica: Bacharel em Direito (Pontifícia Universidade Católica - PUC)

Experiência Profissional: Sócio da Machado de Campos, Pizzo e Barreto Advogados (Atual)

**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 Assembléia 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 28/04/2009, e todos possuem mandato até a Assembléia Geral de Acionistas na qual será aprovada as Demonstrações Financeiras do exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2009.

Nome	Cargo	Nomeação
Moise Politi	Presidente	28.04.2009
Fabio de Araújo Nogueira	Diretor-Presidente	28.04.2009
Fernando Pinilha Cruz	Diretor de Relação com Investidores	28.04.2009
George Verras	Diretor sem designação específica	28.04.2009
André Bergstein	Diretor sem designação específica	28.04.2009

**Dados Biográficos da Diretoria**

Moise Politi – Presidente

Formação Acadêmica: Engenheiro civil - Escola de Engenharia Mauá

Experiência Profissional: Diretor Presidente da Brazilian Finance & Real Estate S/A

Fabio de Araújo Nogueira – Vice - Presidente

Formação Acadêmica: Bacharel em Direito (Pontifícia Universidade Católica de São Paulo - PUC/SP)

Experiência Profissional: Diretor de Produtos e Varejo, Crédito Imobiliário e Poupança do BankBoston (1995 - 1998)

Fernando Pinilha Cruz – DRI - Diretor de Relações com os Investidores

Formação Acadêmica: Engenheiro Civil (Universidade Estadual de Campinas - Unicamp)

Experiência Profissional: Diretor adjunto de créditos Imobiliários e Poupança do BankBoston (1997 - 1999)

George Demétrius Nicolas Verras – Diretor sem designação específica

Formação Acadêmica: Administrador de empresas (Universidade São Judas Tadeu)

Experiência Profissional: Superintendente de Cash Management do BankBoston (2004 - 2005)

André Bergstein – Diretor sem designação específica

Formação Acadêmica: Engenheiro elétrico (Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro - PUC/RJ)

Experiência Profissional: Diretor Administrativo-Financeiro da Atlântica Residencial S/A (2001- 2005)

**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.

### Introdução

As Demonstrações Financeiras da Companhia (Informações Trimestrais – ITR) foram elaboradas em conformidade com os Princípios Contábeis Brasileiros. As Demonstrações Financeiras da Companhia e as respectivas notas explicativas para os períodos encerrados em 30 de setembro de 2009 e de 2008 foram auditadas pela Moore Stephens Lima Lucchesi; 2007 foram auditadas pela PricewaterhouseCoopers. O quadro a seguir apresenta, para os períodos indicados, o balanço patrimonial da Companhia:

Valores expressos em R\$ 1000	30/09/2009		30/09/2008		30/09/2007		VARIACÃO (%)	
							2009-2008	2008-2007
<b>ATIVO</b>	<b>458.390</b>	<b>100%</b>	<b>459.102</b>	<b>100%</b>	<b>279.55</b>	<b>100%</b>	<b>87%</b>	<b>105%</b>
<u>CIRCULANTE</u>	<u>232.902</u>	<u>51%</u>	<u>124.494</u>	<u>27%</u>	<u>60.850</u>	<u>22%</u>	<u>87%</u>	<u>105%</u>
CAIXA E BANCOS	2.430		2.263		28.344			
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	83.621		69.091		11.315			
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	54.853		40.325		9.411			
OUTROS CRÉDITOS	91.500		11.669		10.632			
OUTROS VALORES E BENS	498		1.146		1.148			
<u>NÃO-CIRCULANTE</u>	<u>225.488</u>	<u>49%</u>	<u>334.608</u>	<u>73%</u>	<u>218.705</u>	<u>78%</u>	<u>(33)%</u>	<u>53%</u>
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	70.340		69.377		190.591			
OPERAÇÕES SECURITIZADAS	23.813		31.222		14.668			
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	110.506		233.640		13.216			
OUTROS CRÉDITOS	20.660		166		0			
IMOBILIZADO	169		200		224			
INTANGÍVEL	0		3		6			
<b>PASSIVO E PL</b>	<b>458.390</b>	<b>100%</b>	<b>459.102</b>	<b>100%</b>	<b>279.555</b>	<b>100%</b>	<b>(2)%</b>	<b>64%</b>
<u>CIRCULANTE</u>	<u>119.383</u>	<u>26%</u>	<u>125.901</u>	<u>27%</u>	<u>63.877</u>	<u>23%</u>	<u>(5)%</u>	<u>97%</u>
OBRIGAÇÕES POR EMPRÉSTIMOS	12.221		15.618		9.802			
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	5.701		4.545		344			
INSTRUM. FINANCEIROS DERIVATIVOS	34.087		108		8.982			
OUTRAS OBRIGAÇÕES	67.374		105.630		44.749			
<u>NÃO-CIRCULANTE</u>	<u>194.930</u>	<u>43%</u>	<u>188.766</u>	<u>41%</u>	<u>91.369</u>	<u>33%</u>	<u>3%</u>	<u>107%</u>
OBRIGAÇÕES POR EMPRÉSTIMOS	134.325		139.162		86.428			
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	33.117		41.820		3.573			
INSTRUM. FINANCEIROS DERIVATIVOS	518		235		1.368			
FUNDO DE RESERVA	0		0		0			
OUTRAS OBRIGAÇÕES	26.970		7.549		0			
<u>PATRIMONIO LÍQUIDO</u>	<u>144.077</u>	<u>31%</u>	<u>144.435</u>	<u>32%</u>	<u>124.309</u>	<u>44%</u>	<u>(2)%</u>	<u>16%</u>
CAPITAL SOCIAL	100.229		100.229		96.000			
RESERVA DE CAPITAL	17.048		17.048		17.048			
RESERVA DE LUCRO	30.027		13.576		0			
LUCRO/PREJUÍZO LÍQUIDO	(3.227)		13.582		11.261			

### **Ativo Total**

Os ativos totais da Companhia atingiram R\$ 458.390.000,00 no período encerrado em 30 de setembro de 2009, apresentando uma redução de 0,2% em relação a 30 de setembro de 2008.

### **Aplicações Financeiras**

Aplicações financeiras são compostas, basicamente, por certificados de depósitos bancários (CDBs) emitidos pelos Bancos Real e Bradesco, debêntures emitidas pelo Banco Itaú, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário. O seu aumento está relacionado à caução de aplicações vinculadas à cessão de créditos imobiliários vinculados a registros definitivos de emissões de CRIs e à utilização de US\$ 75MM em recursos da linha de financiamento do BID.

### **Passivo Total**

O saldo do passivo circulante e não circulante atingiu R\$ 458.390.000,00 em 30 de setembro de 2009, representando um decréscimo de 0,2 % em relação ao saldo apurado em 30 de setembro de 2008. Os principais itens que compõem o passivo circulante e realizável estão comentados a seguir.

### **Certificados de recebíveis imobiliários**

O saldo em 30 de setembro de 2009 atingiu R\$ 38.818.000,00, apresentando um decréscimo de 16% em relação a 30 de setembro de 2008.

### **Outras obrigações**

Incluem principalmente compromissos ou cessões dos originadores de créditos imobiliários que foram ou serão lastro das emissões de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).

### **Obrigações por Empréstimos**

Em 24 de março de 2006, 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 2009, o montante utilizado da linha de crédito é de US\$ 75 milhões (31.06.2009 – US\$ 75 milhões), sendo que do montante captado R\$ 116.924 (nota 4(d)), em (31.06.2009 – R\$ 121.457 (nota 4 (d) e (e)) apresenta-se em conta restrita vinculada.

### **Capital Social**

Na Assembléia 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\$ 4.227,00, as quais foram totalmente integralizadas por meio dos créditos a pagar aos acionistas a título de dividendos.

### **Demonstração de Resultados**

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

	Valores expressos em R\$ 1000						VARIÇÃO (%)	
	30/09/2009		30/09/2008		30/09/2007		2009-2008	2008-2007
RECEITAS OPERACIONAIS	31.711	100%	65.113	100%	41.942	100%	(51)%	55%
OPER. DE CRÉDITO	13.769	43%	41.797	64%	12.701	30%		
OPER. SECURITIZADAS	(556)	(2)%	10.113	16%	5.353	13%		

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	3.523	11%	1.734	3%	718	2%		
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	15.126	47%	11.469	18%	23.170	55%		
<u>DESPESAS OPERACIONAIS</u>	<u>(36.542)</u>	<u>(115)%</u>	<u>(45.223)</u>	<u>(69)%</u>	<u>(25.584)</u>	<u>(61)%</u>	<u>19%</u>	<u>77%</u>
CRI	(2.731)	(7)%	(1.388)	(3)%	(586)	(1)%		
OPER. COM DERIVATIVOS	(57.114)	(156)%	(4.211)	(9)%	(9.593)	(23)%		
PESSOAL	(4.621)	(13)%	(3.833)	(8)%	(2.809)	(7)%		
ADMINISTRATIVAS	(6.850)	(19)%	(4.166)	(9)%	(7.585)	(18)%		
TRIBUTÁRIAS	(3.937)	(11)%	(3.777)	(8)%	(2.510)	(6)%		
EMPRÉSTIMOS	38.315	105%	(27.845)	(62)%	(2.408)	(6)%		
OUTRAS	396	1%	(3)	0%	(93)	0%		
<u>IR E CONTRIBUIÇÃO</u>	<u>1.453</u>	<u>5%</u>	<u>(6.309)</u>	<u>(10)%</u>	<u>(4.324)</u>	<u>1%</u>	<u>(77)%</u>	<u>46%</u>
LUCRO/PREJUÍZO LÍQUIDO	(3.227)	(10)%	13.581	21%	11.995	29%	(124)%	13%

### ***Análise comparativa do Resultado Operacional***

#### ***Receitas com Operações e Prestações de Serviços***

A variação no total das receitas operacionais apuradas no primeiro semestre de 2008 para igual período de 2009 foi de -124%.

#### ***Aplicações Financeiras***

As receitas com aplicações financeiras no montante de R\$ 15.126.000,00 em 30 de setembro de 2009, representam 47% das receitas operacionais.

Os principais componentes relacionados às despesas estão descritos a seguir:

#### ***Despesas com Certificados de Recebíveis Imobiliários***

Estas despesas cresceram 97%, atingindo R\$ 2.731.000,00 no período encerrado em 30 de setembro de 2009 contra R\$ 1.388.000,00 em relação a 30 de setembro de 2008.

#### ***Despesas com pessoal***

As despesas com pessoal no montante de R\$ 4.621.000,00 em 30 de setembro de 2009 apresentam um incremento de 21% quando comparado com R\$ 3.833.000,00 em 30 de setembro de 2008.

#### ***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 a diminuição do 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. No período encerrado em 30 de setembro de 2009, o imposto de renda e a contribuição social provisionados, inclusive impostos diferidos, somaram R\$ 1.453.000,00 (receita), comparado com R\$ 6.309.000,00 (despesa), em 30 de setembro de 2008.

## 7.5 Informações sobre Títulos e Valores Mobiliários Emitidos pela Securitizadora

### **Certificados de Recebíveis Imobiliários**

A Securitizadora já realizou 131 (cento e trinta e uma) emissões públicas de certificados de recebíveis imobiliários. Suas principais características são sumariamente descritas abaixo.

<p><b>Série 2001-01</b></p> <p>a) Emissão: 1ª b) Série: 01ª c) Data de Emissão: 13.Fev.01 d) Vencimento: 13.Nov.10 e) Valor: R\$ 3.404.249,60 f) Agência de Rating: Moody's g) Rating Inicial: Aa1.br h) Status: Liquidado i) Código do Ativo: BBRAZ S001 j) Subordinação: Sênior k) Lastro: Residencial l) Câmara: Cetip m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	<p><b>Série 2001-02</b></p> <p>a) Emissão: 1ª b) Série: 02ª c) Data de Emissão: 13.Fev.01 d) Vencimento: 13.Nov.10 e) Valor: R\$ 560.699,88 f) Agência de Rating: Não há g) Rating Inicial: Não Classificado h) Status: Liquidado i) Código do Ativo: BBRAZ J001 j) Subordinação: Júnior k) Lastro: Residencial l) Câmara: Cetip m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>
<p><b>Série 2001-03</b></p> <p>a) Emissão: 1ª b) Série: 03ª c) Data de Emissão: 13.Mar.01 d) Vencimento: 13.Mar.11 e) Valor: R\$ 3.342.989,21 f) Agência de Rating: Moody's g) Rating Inicial: Aa1.br h) Status: Liquidado i) Código do Ativo: BBRAZ S002 j) Subordinação: Sênior k) Lastro: Residencial l) Câmara: Cetip m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	<p><b>Série 2001-04</b></p> <p>a) Emissão: 1ª b) Série: 04ª c) Data de Emissão: 13.Mar.01 d) Vencimento: 13.Mar.11 e) Valor: R\$ 2.117.226,58 f) Agência de Rating: Não há g) Rating Inicial: Não Classificado h) Status: Negociado i) Código do Ativo: BBRAZ J002 j) Subordinação: Júnior k) Lastro: Residencial l) Câmara: Cetip m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>
<p><b>Série 2001-05</b></p> <p>a) Emissão: 1ª b) Série: 05ª c) Data de Emissão: 13.Jul.01 d) Vencimento: 13.Abr.11 e) Valor: R\$ 4.203.411,24 f) Agência de Rating: Moody's g) Rating Inicial: Aa1.br h) Status: Liquidado i) Código do Ativo: BBRAZ S003 j) Subordinação: Sênior k) Lastro: Residencial l) Câmara: Cetip m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	<p><b>Série 2001-06</b></p> <p>a) Emissão: 1ª b) Série: 06ª c) Data de Emissão: 13.Jul.01 d) Vencimento: 13.Abr.11 e) Valor: R\$ 692.326,56 f) Agência de Rating: Não há g) Rating Inicial: Não Classificado h) Status: Liquidado i) Código do Ativo: BBRAZ J003 j) Subordinação: Júnior k) Lastro: Residencial l) Câmara: Cetip m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>

<p><b>Série 2002-07</b></p> <p>a) Emissão: 1ª  b) Série: 07ª  c) Data de Emissão: 13.Fev.02  d) Vencimento: 13.Nov.11  e) Valor: R\$ 5.463.957,06  f) Agência de Rating: Moody's  g) Rating Inicial: Aa1.br  h) Status: Liquidado  i) Código do Ativo: BBRAZ S004  j) Subordinação: Sênior  k) Lastro: Residencial  l) Câmara: Cetip  m) Registro CVM: Definitivo  n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	<p><b>Série 2002-08</b></p> <p>a) Emissão: 1ª  b) Série: 08ª  c) Data de Emissão: 13.Fev.02  d) Vencimento: 13.Nov.11  e) Valor: R\$ 999.504,36  f) Agência de Rating: Não há  g) Rating Inicial: Não Classificado  h) Status: Liquidado  i) Código do Ativo: BBRAZ J004  j) Subordinação: Júnior  k) Lastro: Residencial  l) Câmara: Cetip  m) Registro CVM: Definitivo  n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>
<p><b>Série 2002-09</b></p> <p>a) Emissão: 1ª  b) Série: 09ª  c) Data de Emissão: 13.Jul.02  d) Vencimento: 13.Jun.12  e) Valor: R\$ 5.075.074,72  f) Agência de Rating: Moody's  g) Rating Inicial: Aa1.br  h) Status: Negociado  i) Código do Ativo: BBRAZ S005  j) Subordinação: Sênior  k) Lastro: Residencial  l) Câmara: Cetip  m) Registro CVM: Definitivo  n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	<p><b>Série 2002-10</b></p> <p>a) Emissão: 1ª  b) Série: 10ª  c) Data de Emissão: 13.Jul.02  d) Vencimento: 13.Jun.12  e) Valor: R\$ 928.367,34  f) Agência de Rating: Não há  g) Rating Inicial: Não Classificado  h) Status: Negociado  i) Código do Ativo: BBRAZ J005  j) Subordinação: Júnior  k) Lastro: Residencial  l) Câmara: Cetip  m) Registro CVM: Definitivo  n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>
<p><b>Série 2003-13</b></p> <p>a) Emissão: 1ª  b) Série: 13ª  c) Data de Emissão: 15.Jan.03  d) Vencimento: 15.Jan.09  e) Valor: R\$ 2.700.000,00  f) Agência de Rating: Fitch Ratings  g) Rating Inicial: BBB-  h) Status: Negociado  i) Código do Ativo: BBRAZ U001-5  j) Subordinação: Não Há  k) Lastro: Comercial  l) Câmara: Cetip  m) Registro CVM: Definitivo  n) Agente Fiduciário: C&amp;D DTVM</p>	<p><b>Série 2003-14</b></p> <p>a) Emissão: 1ª  b) Série: 14ª  c) Data de Emissão: 15.Jan.03  d) Vencimento: 15.Jan.09  e) Valor: R\$ 866.636,00  f) Agência de Rating: Fitch Ratings  g) Rating Inicial: BBB-  h) Status: Negociado  i) Código do Ativo: BBRAZ U001-5  j) Subordinação: Não Há  k) Lastro: Comercial  l) Câmara: Cetip  m) Registro CVM: Definitivo  n) Agente Fiduciário: C&amp;D DTVM</p>
<p><b>Série 2003-15</b></p> <p>a) Emissão: 1ª  b) Série: 15ª  c) Data de Emissão: 15.Jan.03  d) Vencimento: 15.Jan.09  e) Valor: R\$ 834.508,00</p>	<p><b>Série 2003-16</b></p> <p>a) Emissão: 1ª  b) Série: 16ª  c) Data de Emissão: 15.Jan.03  d) Vencimento: 15.Jan.09  e) Valor: R\$ 803.571,00</p>

<p>f) Agência de Rating: Fitch Ratings  g) Rating Inicial: BBB-  h) Status: Negociado  i) Código do Ativo: BBRAZ U001-5  j) Subordinação: Não Há  k) Lastro: Comercial  l) Câmara: Cetip  m) Registro CVM: Definitivo  n) Agente Fiduciário: C&amp;D DTVM</p>	<p>f) Agência de Rating: Fitch Ratings  g) Rating Inicial: BBB-  h) Status: Negociado  i) Código do Ativo: BBRAZ U001-5  j) Subordinação: Não Há  k) Lastro: Comercial  l) Câmara: Cetip  m) Registro CVM: Definitivo  n) Agente Fiduciário: C&amp;D DTVM</p>
<p><b>Série 2003-17</b></p> <p>a) Emissão: 1ª  b) Série: 17ª  c) Data de Emissão: 15.Jan.03  d) Vencimento: 15.Jan.09  e) Valor: R\$ 773.782,00  f) Agência de Rating: Fitch Ratings  g) Rating Inicial: BBB-  h) Status: Negociado  i) Código do Ativo: BBRAZ U001-5  j) Subordinação: Não Há  k) Lastro: Comercial  l) Câmara: Cetip  m) Registro CVM: Definitivo  n) Agente Fiduciário: C&amp;D DTVM</p>	
<p><b>Série 2003-20</b></p> <p>a) Emissão: 1ª  b) Série: 20ª  c) Data de Emissão: 13.Abr.03  d) Vencimento: 13.Ago.10  e) Valor: R\$ 11.732.874,66  f) Agência de Rating: Fitch Ratings  g) Rating Inicial: BBB+ (bra)  h) Status: Liquidado  i) Código do Ativo: BBRAZ S007  j) Subordinação: Sênior  k) Lastro: Residencial  l) Câmara: Cetip  m) Registro CVM: Definitivo  n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	<p><b>Série 2003-21</b></p> <p>a) Emissão: 1ª  b) Série: 21ª  c) Data de Emissão: 13.Abr.03  d) Vencimento: 13.Ago.10  e) Valor: R\$ 1.303.652,72  f) Agência de Rating: Não há  g) Rating Inicial: Não Classificado  h) Status: Liquidado  i) Código do Ativo: BBRAZ J007  j) Subordinação: Júnior  k) Lastro: Residencial  l) Câmara: Cetip  m) Registro CVM: Definitivo  n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>
<p><b>Série 2003-22</b></p> <p>a) Emissão: 1ª  b) Série: 22ª  c) Data de Emissão: 13.Nov.03  d) Vencimento: 13.Out.13  e) Valor: R\$ 1.500.000,00  f) Agência de Rating: Austin  g) Rating Inicial: AA  h) Status: Liquidado  i) Código do Ativo: BBRAZ S008  j) Subordinação: Sênior  k) Lastro: Residencial</p>	<p><b>Série 2003-23</b></p> <p>a) Emissão: 1ª  b) Série: 23ª  c) Data de Emissão: 13.Nov.03  d) Vencimento: 13.Out.13  e) Valor: R\$ 300.000,00  f) Agência de Rating: Não há  g) Rating Inicial: Não Classificado  h) Status: Liquidado  i) Código do Ativo: BBRAZ J008  j) Subordinação: Júnior  k) Lastro: Residencial</p>

<p>l) Câmara: Cetip m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	<p>l) Câmara: Cetip m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>
<p><b>Série 2004-24</b> a) Emissão: 1ª b) Série: 24ª c) Data de Emissão: 13.Jun.04 d) Vencimento: 13.Jun.09 e) Valor: R\$ 5.480.797,86 f) Agência de Rating: Austin g) Rating Inicial: AA h) Status: Liquidado i) Código do Ativo: BBRAZ S009 j) Subordinação: Sênior k) Lastro: Residencial l) Câmara: Cetip m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	<p><b>Série 2004-25</b> a) Emissão: 1ª b) Série: 25ª c) Data de Emissão: 13.Jun.04 d) Vencimento: 13.Jun.09 e) Valor: R\$ 615.820,00 f) Agência de Rating: Não há g) Rating Inicial: Não Classificado h) Status: Liquidado i) Código do Ativo: BBRAZ J009 j) Subordinação: Júnior k) Lastro: Residencial l) Câmara: Cetip m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>
<p><b>Série 2004-26</b> a) Emissão: 1ª b) Série: 26ª c) Data de Emissão: 13.Ago.04 d) Vencimento: 13.Mai.14 e) Valor: R\$ 8.522.011,68 f) Agência de Rating: Austin g) Rating Inicial: AA h) Status: Liquidado i) Código do Ativo: BBRAZ S010 j) Subordinação: Sênior k) Lastro: Residencial l) Câmara: Cetip m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	<p><b>Série 2004-27</b> a) Emissão: 1ª b) Série: 27ª c) Data de Emissão: 13.Ago.04 d) Vencimento: 13.Mai.14 e) Valor: R\$ 957.529,41 f) Agência de Rating: Não há g) Rating Inicial: Não Classificado h) Status: Negociado i) Código do Ativo: BBRAZ J010 j) Subordinação: Júnior k) Lastro: Residencial l) Câmara: Cetip m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>
<p><b>Série 2004-28</b> a) Emissão: 1ª b) Série: 28ª c) Data de Emissão: 13.Nov.04 d) Vencimento: 13.Out.14 e) Valor: R\$ 9.137.256,90 f) Agência de Rating: Austin g) Rating Inicial: AA h) Status: Negociado i) Código do Ativo: BBRAZ S011 j) Subordinação: Sênior k) Lastro: Residencial l) Câmara: Cetip m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	<p><b>Série 2004-29</b> a) Emissão: 1ª b) Série: 29ª c) Data de Emissão: 13.Nov.04 d) Vencimento: 13.Out.14 e) Valor: R\$ 1.026.658,08 f) Agência de Rating: Não há g) Rating Inicial: Não Classificado h) Status: Negociado i) Código do Ativo: BBRAZ J011 j) Subordinação: Júnior k) Lastro: Residencial l) Câmara: Cetip m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>
<p><b>Série 2005-30</b></p>	<p><b>Série 2005-31</b></p>

<p>a) Emissão: 1ª  b) Série: 30ª  c) Data de Emissão: 13.Mai.05  d) Vencimento: 13.Fev.15  e) Valor: R\$ 14.416.614,72  f) Agência de Rating: Austin  g) Rating Inicial: AA  h) Status: Negociado  i) Código do Ativo: BBRAZ S012  j) Subordinação: Sênior  k) Lastro: Residencial  l) Câmara: Cetip  m) Registro CVM: Definitivo  n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	<p>a) Emissão: 1ª  b) Série: 31ª  c) Data de Emissão: 13.Mai.05  d) Vencimento: 13.Fev.15  e) Valor: R\$ 1.619.844,35  f) Agência de Rating: Não há  g) Rating Inicial: Não Classificado  h) Status: Negociado  i) Código do Ativo: BBRAZ J012  j) Subordinação: Júnior  k) Lastro: Residencial  l) Câmara: Cetip  m) Registro CVM: Definitivo  n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>
<p><b>Série 2005-32</b>  a) Emissão: 1ª  b) Série: 32ª  c) Data de Emissão: 13.Set.05  d) Vencimento: 13.Jun.15  e) Valor: R\$ 10.408.737,90  f) Agência de Rating: Moody's  g) Rating Inicial: Aa2.br  h) Status: Liquidado  i) Código do Ativo: BBRAZ S013  j) Subordinação: Sênior  k) Lastro: Residencial  l) Câmara: Cetip  m) Registro CVM: Definitivo  n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	<p><b>Série 2005-33</b>  a) Emissão: 1ª  b) Série: 33ª  c) Data de Emissão: 13.Set.05  d) Vencimento: 13.Jun.15  e) Valor: R\$ 1.169.521,14  f) Agência de Rating: Não há  g) Rating Inicial: Não Classificado  h) Status: Liquidado  i) Código do Ativo: BBRAZ J013  j) Subordinação: Júnior  k) Lastro: Residencial  l) Câmara: Cetip  m) Registro CVM: Definitivo  n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>
<p><b>Série 2005-34</b>  a) Emissão: 1ª  b) Série: 34ª  c) Data de Emissão: 13.Out.05  d) Vencimento: 11.Out.25  e) Valor: R\$ 822.964.186,20  f) Agência de Rating: Não há  g) Rating Inicial: Não Classificado  h) Status: Negociado  i) Código do Ativo: BBRAZ S015  j) Subordinação: Sênior  k) Lastro: Comercial  l) Câmara: Cetip  m) Registro CVM: Definitivo  n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	<p><b>Série 2005-35</b>  a) Emissão: 1ª  b) Série: 35ª  c) Data de Emissão: 13.Out.05  d) Vencimento: 11.Out.25  e) Valor: R\$ 205.741.044,65  f) Agência de Rating: Não há  g) Rating Inicial: Não Classificado  h) Status: Negociado  i) Código do Ativo: BBRAZ J015  j) Subordinação: Júnior  k) Lastro: Comercial  l) Câmara: Cetip  m) Registro CVM: Definitivo  n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>
<p><b>Série 2005-36</b>  a) Emissão: 1ª  b) Série: 36ª  c) Data de Emissão: 11.Out.05  d) Vencimento: 13.Ago.15  e) Valor: R\$ 6.590.835,72  f) Agência de Rating: Moody's</p>	<p><b>Série 2005-37</b>  a) Emissão: 1ª  b) Série: 37ª  c) Data de Emissão: 11.Out.05  d) Vencimento: 13.Ago.15  e) Valor: R\$ 1.085.549,40  f) Agência de Rating: Não há</p>

<p>g) Rating Inicial: A2.br  h) Status: Negociado  i) Código do Ativo: BBRAZ S014  j) Subordinação: Sênior  k) Lastro: Residencial  l) Câmara: Cetip  m) Registro CVM: Definitivo  n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	<p>g) Rating Inicial: Não Classificado  h) Status: Negociado  i) Código do Ativo: BBRAZ J014  j) Subordinação: Júnior  k) Lastro: Residencial  l) Câmara: Cetip  m) Registro CVM: Definitivo  n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>
<p><b>Série 2005-38</b>  a) Emissão: 1ª  b) Série: 38ª  c) Data de Emissão: 15.Dez.05  d) Vencimento: 15.Out.15  e) Valor: R\$ 7.054.286,99  f) Agência de Rating: Moody's  g) Rating Inicial: Aaa.br  h) Status: Liquidado  i) Código do Ativo: BSCS 38  j) Subordinação: Sênior  k) Lastro: Residencial  l) Câmara: CBLC  m) Registro CVM: Definitivo  n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	<p><b>Série 2005-39</b>  a) Emissão: 1ª  b) Série: 39ª  c) Data de Emissão: 15.Dez.05  d) Vencimento: 15.Out.15  e) Valor: R\$ 792.616,52  f) Agência de Rating: Não há  g) Rating Inicial: Não Classificado  h) Status: Liquidado  i) Código do Ativo: BSCS 39  j) Subordinação: Júnior  k) Lastro: Residencial  l) Câmara: CBLC  m) Registro CVM: Definitivo  n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>
<p><b>Série 2005-40</b>  a) Emissão: 1ª  b) Série: 40ª  c) Data de Emissão: 15.Dez.05  d) Vencimento: 15.Set.15  e) Valor: R\$ 9.498.375,20  f) Agência de Rating: Moody's  g) Rating Inicial: A2.br  h) Status: Negociado  i) Código do Ativo: BSCS 40  j) Subordinação: Sênior  k) Lastro: Residencial  l) Câmara: CBLC  m) Registro CVM: Definitivo  n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	<p><b>Série 2005-41</b>  a) Emissão: 1ª  b) Série: 41ª  c) Data de Emissão: 15.Dez.05  d) Vencimento: 15.Set.15  e) Valor: R\$ 1.564.438,30  f) Agência de Rating: Não há  g) Rating Inicial: Não Classificado  h) Status: Negociado  i) Código do Ativo: BSCS 41  j) Subordinação: Júnior  k) Lastro: Residencial  l) Câmara: CBLC  m) Registro CVM: Definitivo  n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>
<p><b>Série 2006-46</b>  a) Emissão: 1ª  b) Série: 46ª  c) Data de Emissão: 20.Jun.06  d) Vencimento: 1.Jul.16  e) Valor: R\$ 88.250.000,58  f) Agência de Rating: Não há  g) Rating Inicial: Não Classificado  h) Status: Negociado  i) Código do Ativo: BSCS 46  j) Subordinação: Júnior  k) Lastro: Comercial  l) Câmara: CBLC</p>	

<p>m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	
<p><b>Série 2006-47</b></p> <p>a) Emissão: 1ª b) Série: 47ª c) Data de Emissão: 13.Jun.06 d) Vencimento: 13.Abr.16 e) Valor: R\$ 8.662.630,20 f) Agência de Rating: Austin g) Rating Inicial: AA - h) Status: Negociado i) Código do Ativo: BBRAZ S018 j) Subordinação: Sênior k) Lastro: Residencial l) Câmara: Cetip m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	<p><b>Série 2006-48</b></p> <p>a) Emissão: 1ª b) Série: 48ª c) Data de Emissão: 13.Jun.06 d) Vencimento: 13.Abr.16 e) Valor: R\$ 973.329,24 f) Agência de Rating: Não há g) Rating Inicial: Não Classificado h) Status: Negociado i) Código do Ativo: BBRAZ J018 j) Subordinação: Júnior k) Lastro: Residencial l) Câmara: Cetip m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>
<p><b>Série 2006-49</b></p> <p>a) Emissão: 1ª b) Série: 49ª c) Data de Emissão: 13.Ago.06 d) Vencimento: 13.Mar.16 e) Valor: R\$ 28.291.427,22 f) Agência de Rating: Fitch Ratings g) Rating Inicial: A (bra) h) Status: Negociado i) Código do Ativo: BBRAZ S019 j) Subordinação: Sênior k) Lastro: Residencial l) Câmara: Cetip m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	<p><b>Série 2006-50</b></p> <p>a) Emissão: 1ª b) Série: 50ª c) Data de Emissão: 13.Ago.06 d) Vencimento: 13.Mar.16 e) Valor: R\$ 3.937.273,73 f) Agência de Rating: Fitch Ratings g) Rating Inicial: Não há h) Status: Negociado i) Código do Ativo: BBRAZ J019 j) Subordinação: Júnior k) Lastro: Residencial l) Câmara: Cetip m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>
<p><b>Série 2006-51</b></p> <p>a) Emissão: 1ª b) Série: 51ª c) Data de Emissão: 15.Set.06 d) Vencimento: 28.Mar.15 e) Valor: R\$ 75.298.392,50 f) Agência de Rating: Fitch Ratings g) Rating Inicial: AA (bra) h) Status: Negociado i) Código do Ativo: BSCS 51 j) Subordinação: Sênior k) Lastro: Residencial l) Câmara: CBLC m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	<p><b>Série 2006-52</b></p> <p>a) Emissão: 1ª b) Série: 52ª c) Data de Emissão: 15.Set.06 d) Vencimento: 28.Mar.15 e) Valor: R\$ 11.251.483,92 f) Agência de Rating: Não há g) Rating Inicial: Não Classificado h) Status: Negociado i) Código do Ativo: BSCS 52 j) Subordinação: Júnior k) Lastro: Residencial l) Câmara: CBLC m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>
<p><b>Série 2006-53</b></p> <p>a) Emissão: 1ª b) Série: 53ª</p>	<p><b>Série 2006-54</b></p> <p>a) Emissão: 1ª b) Série: 54ª</p>

c) Data de Emissão: 13.Set.06  
d) Vencimento: 13.Jun.16  
e) Valor: R\$ 6.435.697,38  
f) Agência de Rating: Fitch Ratings  
g) Rating Inicial: BB (bra)  
h) Status: Negociado  
i) Código do Ativo: BBRAZ S020  
j) Subordinação: Sênior  
k) Lastro: Residencial  
l) Câmara: Cetip  
m) Registro CVM: Definitivo  
n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

c) Data de Emissão: 13.Set.06  
d) Vencimento: 13.Jun.16  
e) Valor: R\$ 723.112,08  
f) Agência de Rating: Não há  
g) Rating Inicial: Não Classificado  
h) Status: Negociado  
i) Código do Ativo: BBRAZ J020  
j) Subordinação: Júnior  
k) Lastro: Residencial  
l) Câmara: Cetip  
m) Registro CVM: Definitivo  
n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

---

**Série 2006-55**

a) Emissão: 1ª  
b) Série: 55ª  
c) Data de Emissão: 10.Out.06  
d) Vencimento: 15.Out.16  
e) Valor: R\$ 8.223.933,78  
f) Agência de Rating: Austin  
g) Rating Inicial: A-  
h) Status: Liquidado  
i) Código do Ativo: BSCS 55  
j) Subordinação: Única  
k) Lastro: Comercial  
l) Câmara: CBLC  
m) Registro CVM: Definitivo  
n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

---

**Série 2006-56**

a) Emissão: 1ª  
b) Série: 56ª  
c) Data de Emissão: 20.Out.06  
d) Vencimento: 20.Out.18  
e) Valor: R\$ 65.000.000,88  
f) Agência de Rating: Não há  
g) Rating Inicial: Não Classificado  
h) Status: Negociado  
i) Código do Ativo: BBRAZ S021  
j) Subordinação: Única  
k) Lastro: Comercial  
l) Câmara: Cetip  
m) Registro CVM: Definitivo  
n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

---

**Série 2006-57**

a) Emissão: 1ª  
b) Série: 57ª  
c) Data de Emissão: 18.Dez.06  
d) Vencimento: 13.Jan.13  
e) Valor: R\$ 9.612.983,25  
f) Agência de Rating: Não há  
g) Rating Inicial: Não Classificado

<p>h) Status: Negociado  i) Código do Ativo: BBRAZ S022  j) Subordinação: Única  k) Lastro: Comercial  l) Câmara: Cetip  m) Registro CVM: Definitivo  n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	
<p><b>Série 2006-58</b>  a) Emissão: 1ª  b) Série: 58ª  c) Data de Emissão: 13.Dez.06  d) Vencimento: 13.Dez.16  e) Valor: R\$ 22.958.583,88  f) Agência de Rating: Fitch Ratings  g) Rating Inicial: A+ (bra)  h) Status: Negociado  i) Código do Ativo: BBRAZ S023  j) Subordinação: Sênior  k) Lastro: Residencial  l) Câmara: Cetip  m) Registro CVM: Definitivo  n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	<p><b>Série 2006-59</b>  a) Emissão: 1ª  b) Série: 59ª  c) Data de Emissão: 13.Dez.06  d) Vencimento: 13.Dez.16  e) Valor: R\$ 2.579.616,16  f) Agência de Rating: Não há  g) Rating Inicial: Não Classificado  h) Status: Negociado  i) Código do Ativo: BBRAZ J023  j) Subordinação: Júnior  k) Lastro: Residencial  l) Câmara: Cetip  m) Registro CVM: Definitivo  n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>
<p><b>Série 2007-60</b>  a) Emissão: 1ª  b) Série: 60ª  c) Data de Emissão: 13.Fev.07  d) Vencimento: 13.Jan.15  e) Valor: R\$ 20.266.553,50  f) Agência de Rating: Fitch Ratings  g) Rating Inicial: A+(bra)  h) Status: Negociado  i) Código do Ativo: BBRAZ S024  j) Subordinação: Sênior  k) Lastro: Residencial  l) Câmara: Cetip  m) Registro CVM: Definitivo  n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	<p><b>Série 2007-61</b>  a) Emissão: 1ª  b) Série: 61ª  c) Data de Emissão: 13.Fev.07  d) Vencimento: 13.Jan.15  e) Valor: R\$ 2.277.138,64  f) Agência de Rating: Não há  g) Rating Inicial: Não Classificado  h) Status: Negociado  i) Código do Ativo: BBRAZ J024  j) Subordinação: Júnior  k) Lastro: Residencial  l) Câmara: Cetip  m) Registro CVM: Definitivo  n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>
<p><b>Série 2007-64</b>  a) Emissão: 1ª  b) Série: 64ª  c) Data de Emissão: 13.Fev.07  d) Vencimento: 13.Nov.21  e) Valor: R\$ 45.570.075,58  f) Agência de Rating: Não há  g) Rating Inicial: Não classificado  h) Status: Negociado  i) Código do Ativo: BBRAZ S026  j) Subordinação: Sênior  k) Lastro: Comercial  l) Câmara: Cetip  m) Registro CVM: Definitivo</p>	<p><b>Série 2007-65</b>  a) Emissão: 1ª  b) Série: 65ª  c) Data de Emissão: 13.Fev.07  d) Vencimento: 13.Nov.21  e) Valor: R\$ 5.063.341,76  f) Agência de Rating: Não há  g) Rating Inicial: Não classificado  h) Status: Negociado  i) Código do Ativo: BBRAZ J026  j) Subordinação: Júnior  k) Lastro: Comercial  l) Câmara: Cetip  m) Registro CVM: Definitivo</p>

n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust	n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust
<p><b>Série 2007-66</b></p> <p>a) Emissão: 1ª  b) Série: 66ª  c) Data de Emissão: 13.Abr.07  d) Vencimento: 13.Nov.21  e) Valor: R\$ 24.983.435,28  f) Agência de Rating: Não há  g) Rating Inicial: Não classificado  h) Status: Negociado  i) Código do Ativo: BBRAZ U027  j) Subordinação: Única  k) Lastro: Comercial  l) Câmara: Cetip  m) Registro CVM: Definitivo  n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	
<p><b>Série 2007-67</b></p> <p>a) Emissão: 1ª  b) Série: 67ª  c) Data de Emissão: 13.Mai.07  d) Vencimento: 13.Fev.28  e) Valor: R\$ 10.287.486,90  f) Agência de Rating: Não há  g) Rating Inicial: Não classificado  h) Status: Negociado  i) Código do Ativo: BBRAZ S028  j) Subordinação: Sênior  k) Lastro: Residencial  l) Câmara: Cetip  m) Registro CVM: Definitivo  n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	<p><b>Série 2007-68</b></p> <p>a) Emissão: 1ª  b) Série: 68ª  c) Data de Emissão: 13.Mai.07  d) Vencimento: 13.Fev.28  e) Valor: R\$ 2.571.871,72  f) Agência de Rating: Não há  g) Rating Inicial: Não classificado  h) Status: Negociado  i) Código do Ativo: BBRAZ J028  j) Subordinação: Júnior  k) Lastro: Residencial  l) Câmara: Cetip  m) Registro CVM: Definitivo  n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>
<p><b>Série 2007-69</b></p> <p>a) Emissão: 1ª  b) Série: 69ª  c) Data de Emissão: 13.Mai.07  d) Vencimento: 13.Mar.22  e) Valor: R\$ 86.440.475,52  f) Agência de Rating: Fitch Ratings  g) Rating Inicial: AA(bra)  h) Status: Negociado  i) Código do Ativo: BBRAZS029  j) Subordinação: Sênior  k) Lastro: Residencial  l) Câmara: Cetip  m) Registro CVM: Definitivo  n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	<p><b>Série 2007-70</b></p> <p>a) Emissão: 1ª  b) Série: 70ª  c) Data de Emissão: 13.Mai.07  d) Vencimento: 13.Mar.28  e) Valor: R\$ 12.916.212,43  f) Agência de Rating: Não há  g) Rating Inicial: Não classificado  h) Status: Negociado  i) Código do Ativo: BBRAZ J029  j) Subordinação: Júnior  k) Lastro: Residencial  l) Câmara: Cetip  m) Registro CVM: Não há  n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>
<p><b>Série 2007-71</b></p> <p>a) Emissão: 1ª  b) Série: 71ª  c) Data de Emissão: 13.Jun.07</p>	<p><b>Série 2007-72</b></p> <p>a) Emissão: 1ª  b) Série: 72ª  c) Data de Emissão: 13.Jun.07</p>

d) Vencimento: 13.Jun.22  
e) Valor: R\$ 15.661.067,50  
f) Agência de Rating: Fitch Ratings  
g) Rating Inicial: BBB+(bra)  
h) Status: Negociado  
i) Código do Ativo: BBRAZS030  
j) Subordinação: Sênior  
k) Lastro: Residencial  
l) Câmara: Cetip  
m) Registro CVM: Definitivo  
n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

d) Vencimento: 13.Jun.28  
e) Valor: R\$ 2.135.699,11  
f) Agência de Rating: Não há  
g) Rating Inicial: Não classificado  
h) Status: Negociado  
i) Código do Ativo: BBRAZ J030  
j) Subordinação: Júnior  
k) Lastro: Residencial  
l) Câmara: Cetip  
m) Registro CVM: Definitivo  
n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

**Série 2007-73**

a) Emissão: 1ª  
b) Série: 73ª  
c) Data de Emissão: 05.Ago.07  
d) Vencimento: 05.Mai.2017  
e) Valor: R\$ 87.866.718,36  
f) Agência de Rating: Fitch Ratings  
g) Rating Inicial: B – (bra)  
h) Status: Negociado  
i) Código do Ativo: BSCS-C56  
j) Subordinação: Não há  
k) Lastro: Comercial  
l) Câmara: CBLC  
m) Registro CVM: Definitivo  
n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

**Série 2007-74**

a) Emissão: 1ª  
b) Série: 74ª  
c) Data de Emissão: 13.Set.07  
d) Vencimento: 13.Mai.22  
e) Valor: R\$ 23.397.723,75  
f) Agência de Rating: Fitch Ratings  
g) Rating Inicial: A+ (bra)  
h) Status: Negociado  
i) Código do Ativo: BBRAZ S031  
j) Subordinação: Sênior  
k) Lastro: Residencial  
l) Câmara: Cetip  
m) Registro CVM: Definitivo  
n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

**Série 2007-75**

a) Emissão: 1ª  
b) Série: 75ª  
c) Data de Emissão: 13.Set.07  
d) Vencimento: 13.Mai.22  
e) Valor: R\$ 2.599.747,04  
f) Agência de Rating: Não há  
g) Rating Inicial: Não classificado  
h) Status: Negociado  
i) Código do Ativo: BBRAZ J031  
j) Subordinação: Júnior  
k) Lastro: Residencial  
l) Câmara: Cetip  
m) Registro CVM: Definitivo  
n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

**Série 2007-76**

a) Emissão: 1ª  
b) Série: 76ª  
c) Data de Emissão: 05.Set.07  
d) Vencimento: 13.Jun.2015  
e) Valor: R\$ 12.480.798,00  
f) Agência de Rating: Fitch Ratings  
g) Rating Inicial: não há  
h) Status: Negociado  
i) Código do Ativo: BBRAZ U032

- j) Subordinação: Não há
- k) Lastro: Comercial
- l) Câmara: Cetip
- m) Registro CVM: Definitivo
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

---

**Série 2007-77**

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 77ª
- c) Data de Emissão: 05.Nov.07
- d) Vencimento: 13.Jun.2021
- e) Valor: R\$ 13.133.033,18
- f) Agência de *Rating*: Não há
- g) *Rating* Inicial: Não há
- h) Status: Negociado
- i) Código do Ativo: BBRAZ U033
- j) Subordinação: Não há
- k) Lastro: Residencial
- l) Câmara: CETIP
- m) Registro CVM: Provisório
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

---

**Série 2007-78**

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 78ª
- c) Data de Emissão: 13.Dez.2007
- d) Vencimento: 13.Set.2024
- e) Valor: R\$ 21.326.224,71
- f) Agência de *Rating*: Não há
- g) *Rating* Inicial: Não há
- h) Status: Negociado
- i) Código do Ativo: BBRAZ U034
- j) Subordinação: Não há
- k) Lastro: Residencial
- l) Câmara: Cetip
- m) Registro CVM: Definitivo
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

---

**Série 2007-79**

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 79ª
- c) Data de Emissão: 11.Dez.2007
- d) Vencimento: 20.Dez.2017
- e) Valor: R\$ 101.759.762,40
- f) Agência de *Rating*: Fitch *Ratings*
- g) *Rating* Inicial: B – (bra)
- h) Status: Negociado
- i) Código do Ativo: BSCS C79
- j) Subordinação: Não há
- k) Lastro: Comercial
- l) Câmara: CBLC
- m) Registro CVM: Definitivo
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

<p><b>Série 2007-80</b></p> <p>a) Emissão: 1ª  b) Série: 80ª  c) Data de Emissão: 10.Jan.2008  d) Valor: R\$ 12.751.941,00  e) Câmara: Cetip  f) Registro CVM: Dispensado</p>	<p><b>Série 2007-81</b></p> <p>a) Emissão: 1ª  b) Série: 81ª  c) Data de Emissão: 22.Abr.2008  d) Valor: R\$ 17.454.742,60  e) Câmara: Cetip  f) Registro CVM: Dispensado</p>
<p><b>Série 2007-82</b></p> <p>a) Emissão: 1ª  b) Série: 82ª  c) Data de Emissão: 22.Jul.2008  d) Valor: R\$ 17.810.281,00  e) Câmara: Cetip  f) Registro CVM: Dispensado</p>	<p><b>Série 2007-83</b></p> <p>a) Emissão: 1ª  b) Série: 83ª  c) Data de Emissão: 22.Out.2008  d) Valor: R\$ 18.190.519,60  e) Câmara: Cetip  f) Registro CVM: Dispensado</p>
<p><b>Série 2007-84</b></p> <p>a) Emissão: 1ª  b) Série: 84ª  c) Data de Emissão: 22.Jan.2009  d) Valor: R\$ 23.208.733,60  e) Câmara: Cetip  f) Registro CVM: Dispensado</p>	
<p><b>Série 2008-85</b></p> <p>a) Emissão: 1ª  b) Série: 85ª  c) Data de Emissão: 13.Jan.2008  d) Vencimento: 13.Out.2024  e) Valor: R\$ 13.559.137,65  f) Agência de <i>Rating</i>: Não há  g) <i>Rating</i> Inicial: Não há  h) Status: Negociado  i) Código do Ativo: BBRAZ U036  j) Subordinação: Não há  k) Lastro: Residencial  l) Câmara: Cetip  m) Registro CVM: Definitivo  n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	
<p><b>Série 2008-86</b></p> <p>a) Emissão: 1ª  b) Série: 86ª  c) Data de Emissão: 13.Fev.2008  d) Vencimento: 13.Out.2015  e) Valor: R\$ 35.786.254,70  f) Agência de <i>Rating</i>: Não há  g) <i>Rating</i> Inicial: Não há  h) Status: Negociado  i) Código do Ativo: BBRAZ S037  j) Subordinação: Sênior  k) Lastro: Residencial  l) Câmara: Cetip</p>	<p><b>Série 2008-87</b></p> <p>a) Emissão: 1ª  b) Série: 87ª  c) Data de Emissão: 22.Fev.2008  d) Vencimento: 13.Out.2015  e) Valor: R\$ 3.976.250,52  f) Agência de <i>Rating</i>: Não há  g) <i>Rating</i> Inicial: Não há  h) Status: Negociado  i) Código do Ativo: BBRAZ J037  j) Subordinação: Júnior  k) Lastro: Residencial  l) Câmara: Cetip</p>

<p>m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	<p>m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>
<p><b>Série 2008-88</b></p> <p>a) Emissão: 1ª b) Série: 88ª c) Data de Emissão: 13.Mar.2008 d) Vencimento: 13.Mar.2023 e) Valor: R\$ 30.943.324,75 f) Agência de Rating: Não há g) Rating Inicial: Não classificado h) Status: Negociado i) Código do Ativo: BBRAZ U038 j) Subordinação: não há k) Lastro: Residencial l) Câmara: Cetip m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	
<p><b>Série 2008-89</b></p> <p>a) Emissão: 1ª b) Série: 89ª c) Data de Emissão: 13.Mar.2008 d) Vencimento: 13.Ago.2027 e) Valor: R\$ 26.537.259,25 f) Agência de Rating: Não há g) Rating Inicial: Não há h) Status: Negociado i) Código do Ativo: BBRAZ S039 j) Subordinação: Sênior k) Lastro: Residencial l) Câmara: CETIP m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	<p><b>Série 2008-90</b></p> <p>a) Emissão: 1ª b) Série: 90ª c) Data de Emissão: 13.Mar.2008 d) Vencimento: 13.Ago.2027 e) Valor: R\$ 2.948.584,36 f) Agência de Rating: Não há g) Rating Inicial: Não há h) Status: Negociado i) Código do Ativo: BBRAZ J039 j) Subordinação: Júnior k) Lastro: Residencial l) Câmara: CETIP m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>
<p><b>Série 2008-91</b></p> <p>a) Emissão: 1ª b) Série: 91ª c) Data de Emissão: 07.Mai.2008 d) Valor: R\$ 27.000.000,00 e) Câmara: CETIP f) Registro CVM: Dispensado</p>	
<p><b>Série 2008-92</b></p> <p>a) Emissão: 1ª b) Série: 92ª c) Data de Emissão: 13.Abr.2008 d) Vencimento: 13.Mar.2028 e) Valor: R\$ 18.297.224,40 f) Agência de Rating: Não há g) Rating Inicial: Não há h) Status: Negociado i) Código do Ativo: BBRAZ S041 j) Subordinação: Sênior</p>	<p><b>Série 2008-93</b></p> <p>a) Emissão: 1ª b) Série: 93ª c) Data de Emissão: 13.Abr.2008 d) Vencimento: 13.Mar.2028 e) Valor: R\$ 2.033.024,94 f) Agência de Rating: Não há g) Rating Inicial: Não há h) Status: Negociado i) Código do Ativo: BBRAZ J041 j) Subordinação: Júnior</p>

<p>k) Lastro: Residencial l) Câmara: CETIP m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	<p>k) Lastro: Residencial l) Câmara: CETIP m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>
<p><b>Série 2008-94</b></p> <p>a) Emissão: 1ª b) Série: 94ª c) Data de Emissão: 09.Mai.2008 d) Vencimento: 05.Jun.2011 e) Valor: R\$ 22.733.947,50 f) Agência de Rating: Não há g) Rating Inicial: Não classificado h) Status: Negociado i) Código do Ativo: j) Subordinação: Não há k) Lastro: Residencial l) Câmara: Cetip m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	
<p><b>Série 2008-95</b></p> <p>a) Emissão: 1ª b) Série: 95ª c) Data de Emissão: 01.Mai.2008 d) Vencimento: 01.Mai.2023 e) Valor: R\$ 41.023.557,78 f) Agência de Rating: Não há g) Rating Inicial: Não há h) Status: Negociado i) Código do Ativo: BBRAZ S044 j) Subordinação: Sênior k) Lastro: Residencial l) Câmara: CETIP m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	<p><b>Série 2008-96</b></p> <p>a) Emissão: 1ª b) Série: 96ª c) Data de Emissão: 01.Mai.2008 d) Vencimento: 01/09/2027 e) Valor: R\$ 4.558.173,08 f) Agência de Rating: Não há g) Rating Inicial: Não há h) Status: Negociado i) Código do Ativo: BBRAZ J044 j) Subordinação: Júnior k) Lastro: Residencial l) Câmara: CETIP m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>
<p><b>Série 2008-97</b></p> <p>a) Emissão: 1ª b) Série: 97ª c) Data de Emissão: 04.Jun.2008 d) Valor: R\$ 10.245.720,33 e) Câmara: Cetip f) Registro CVM: Dispensado</p>	
<p><b>Série 2008-98</b></p> <p>a) Emissão: 1ª b) Série: 98ª c) Data de Emissão: 13.Jun.2008 d) Vencimento: 13.Nov.2016 e) Valor: R\$ \$ 17.344.192,56 f) Agência de Rating: Não há g) Rating Inicial: Não há h) Status: Negociação</p>	<p><b>Série 2008-99</b></p> <p>a) Emissão: 1ª b) Série: 99ª c) Data de Emissão: 13.Jun.2008 d) Vencimento: 13.Nov.2016 e) Valor: R\$ 2.313.663,73 f) Agência de Rating: Não há g) Rating Inicial: Não há h) Status: Negociação</p>

i) Código do Ativo: 08F0003119  
j) Subordinação: Sênior  
k) Lastro: Residencial  
l) Câmara: CETIP  
m) Registro CVM: Definitivo  
n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

i) Código do Ativo: 08F0003121  
j) Subordinação: Júnior  
k) Lastro: Residencial  
l) Câmara: CETIP  
m) Registro CVM: Definitivo  
n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

**Série 2008-100**

a) Emissão: 1ª  
b) Série: 100ª  
c) Data de Emissão: 10.Jul.2008  
d) Valor: R\$ 288.000.000,00  
e) Câmara: Cetip  
f) Registro CVM: Dispensado

**Série 2008-101**

a) Emissão: 1ª  
b) Série: 101ª  
c) Data de Emissão: 04.Jun.2008  
d) Valor: R\$ 5.000.000,00  
e) Câmara: Cetip  
f) Registro CVM: Dispensado

**Série 2008-102**

a) Emissão: 1ª  
b) Série: 102ª  
c) Data de Emissão: 04.Jun.2008  
d) Valor: R\$ 4.614.426,84  
e) Câmara: Cetip  
f) Registro CVM: Dispensado

**Série 2008-103**

a) Emissão: 1ª  
b) Série: 103ª  
c) Data de Emissão: 04.Jun.2008  
d) Valor: R\$ 10.216.140,20  
e) Câmara: Cetip  
f) Registro CVM: Dispensado

**Série 2008-104**

a) Emissão: 1ª  
b) Série: 104ª  
c) Data de Emissão: 13.Ago.2008  
d) Valor: R\$ 36.750.000,00  
e) Câmara: Cetip  
f) Registro CVM: Dispensado

**Série 2008-105**

a) Emissão: 1ª  
b) Série: 105ª  
c) Data de Emissão: 13.Set.2008  
d) Vencimento: 13.Out.2017  
e) Valor: R\$ 17.330.498,36

- f) Agência de Rating: Não há
- g) Rating Inicial: Não classificado
- h) Status: Negociado
- i) Código do Ativo:
- j) Subordinação: não há
- k) Lastro: Residencial
- l) Câmara: Cetip
- m) Registro CVM: Definitivo
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

**Série 2008-106**

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 106ª
- c) Data de Emissão: 13.Set.2008
- d) Vencimento: 13/10/2028
- e) Valor: R\$ 10.055.814,96
- f) Agência de Rating: Não há
- g) Rating Inicial: Não classificado
- h) Status: Negociado
- i) Código do Ativo:
- j) Subordinação: não há
- k) Lastro: Residencial
- l) Câmara: Cetip
- m) Registro CVM: Definitivo
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

**Série 2008-107**

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 104ª
- c) Data de Emissão: 21.set.2023
- d) Valor: R\$ 21.200.000,00
- e) Câmara: Cetip
- f) Registro CVM: Dispensado

**Série 2008-108**

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 108ª
- c) Data de Emissão: 13.Set.2008
- d) Valor: R\$ 27.000.000,00
- e) Câmara: Cetip
- f) Registro CVM: Dispensado

**Série 2008-109**

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 109ª
- c) Data de Emissão: 13.Out.2008
- d) Vencimento: 13/03/2023
- e) Valor: R\$ \$ 39.078.895,05
- f) Agência de Rating: Não há
- g) Rating Inicial: Não há
- h) Status: Negociação
- i) Código do Ativo:
- j) Subordinação: Sênior
- k) Lastro: Residencial
- l) Câmara: CETIP
- m) Registro CVM: Provisorio
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

**Série 2008-110**

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 110ª
- c) Data de Emissão: 13.Out.2008
- d) Vencimento: 13/03/2023
- e) Valor: R\$ 4.342.099,44
- f) Agência de Rating: Não há
- g) Rating Inicial: Não há
- h) Status: Negociação
- i) Código do Ativo:
- j) Subordinação: Júnior
- k) Lastro: Residencial
- l) Câmara: CETIP
- m) Registro CVM: Provisorio
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

**Série 2008-111**

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 111ª
- c) Data de Emissão: 13.Out.2008
- d) Vencimento: 13/10/2020
- e) Valor: R\$ 47.529.199,75
- f) Agência de Rating: Não há
- g) Rating Inicial: Não classificado
- h) Status: Negociado
- i) Código do Ativo:08J0012973
- j) Subordinação: não há
- k) Lastro: Residencial
- l) Câmara: Cetip
- m) Registro CVM: Provisório
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

**Série 2008-112**

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 112ª
- c) Data de Emissão: 01.Dez.2008
- d) Vencimento: 01/11/2013
- e) Valor: R\$ 24.693.579,36
- f) Agência de Rating: Não há
- g) Rating Inicial: Não classificado
- h) Status: Negociado
- i) Código do Ativo: 08L0004574
- j) Subordinação: não há
- k) Lastro: Comercial
- l) Câmara: Cetip
- m) Registro CVM: Definitivo
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

**Série 2008-113**

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 113ª
- c) Data de Emissão: 13.Dez.2008
- d) Vencimento: 13/10/2020
- e) Valor: R\$ 16.162.899,00
- f) Agência de Rating: Não há
- g) Rating Inicial: Não classificado
- h) Status: Negociado
- i) Código do Ativo: 08L0002118
- j) Subordinação: não há
- k) Lastro: Residencial
- l) Câmara: Cetip
- m) Registro CVM: Definitivo
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

**Série 2008-114**

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 114ª
- c) Data de Emissão: 21.jan.09
- d) Valor: R\$ 17.259.324,44
- e) Câmara: Cetip
- f) Registro CVM: Dispensado

**Série 2008-115**

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 115ª
- c) Data de Emissão: 28.dez.2008
- d) Valor: R\$ 47.200.000,00
- e) Câmara: Cetip
- f) Registro CVM: Dispensado

**Série 2009-116**

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 116ª
- c) Data de Emissão: 13.fev.2009
- d) Valor: R\$ 19.408.211,00
- e) Câmara: Cetip
- f) Agência de Rating: Não há
- g) Rating Inicial: Não classificado
- h) Status: Negociação
- i) Código do Ativo: 09B0002128
- j) Subordinação: não há
- k) Lastro: Residencial
- l) Câmara: Cetip
- m) Registro CVM: Definitivo
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

**Série 2009-117**

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 117ª
- c) Data de Emissão: 20.março.2009
- d) Vencimento: 20/08/2027
- e) Valor: R\$ 7.477.369,68
- f) Agência de Rating: Não há
- g) Rating Inicial: Não classificado
- h) Status: Negociação
- i) Código do Ativo: 09C0005309
- j) Subordinação: não há
- k) Lastro: Residencial
- l) Câmara: Cetip
- m) Registro CVM: Definitivo
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

**Série 2009-118**

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 118ª
- c) Data de Emissão: 01.Abril.2009
- d) Vencimento: 01/02/2021
- e) Valor: R\$ 105.258.886,74
- f) Agência de Rating: Não há
- g) Rating Inicial: Não classificado
- h) Status: Negociação
- i) Código do Ativo: 09D0002442
- j) Subordinação: Sênior
- k) Lastro: Comercial
- l) Câmara: Cetip
- m) Registro CVM: Definitivo
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

**Série 2009-119**

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 113ª
- c) Data de Emissão: 01.Abril.2009
- d) Vencimento: 01/02/2021
- e) Valor: R\$ 35.000.000,00
- f) Agência de Rating: Não há
- g) Rating Inicial: Não classificado
- h) Status: Negociação
- i) Código do Ativo: 09D0002570
- j) Subordinação: Júnior
- k) Lastro: Comercial
- l) Câmara: Cetip
- m) Registro CVM: Definitivo
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

**Série 2009-120**

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 120ª
- c) Data de Emissão: 20.Abril.2009
- d) Vencimento: 20/06/2023
- e) Valor: R\$ 12.075.869,00
- f) Agência de Rating: Não há
- g) Rating Inicial: Não classificado
- h) Status: Negociação
- i) Código do Ativo: 09D0007414
- j) Subordinação: não há
- k) Lastro: Residencial
- l) Câmara: Cetip
- m) Registro CVM: Definitivo
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

**Série 2009-121**

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 121ª
- c) Data de Emissão: 11.mai.2009
- d) Valor: R\$ 140.000.000,00
- e) Câmara: Cetip
- f) Registro CVM: Dispensado

**Série 2009-122**

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 122ª
- c) Data de Emissão: 20.Abril.2009
- d) Vencimento: 20/10/2028
- e) Valor: R\$ 16.495.283,88
- f) Agência de Rating: Não há
- g) Rating Inicial: Não classificado
- h) Status: Negociação
- i) Código do Ativo: 09D00116697
- j) Subordinação: não há
- k) Lastro: Residencial
- l) Câmara: Cetip
- m) Registro CVM: Definitivo
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

**Série 2009-123**

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 123ª
- c) Data de Emissão: 20.Jun.2009
- d) Vencimento: 20/06/2025
- e) Valor: R\$ 13.833.756,75
- f) Agência de Rating: Não há
- g) Rating Inicial: Não classificado
- h) Status: Negociação
- i) Código do Ativo: 09F0014788
- j) Subordinação: não há
- k) Lastro: Residencial
- l) Câmara: Cetip
- m) Registro CVM: Definitivo
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

**Série 2009-124**

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 124ª
- c) Data de Emissão: 29.junho.2009
- d) Valor: R\$ 9.070.039,08
- e) Câmara: Cetip

**Série 2009-125**

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 125ª
- c) Data de Emissão: 20.Agosto.2009
- d) Vencimento: 20/08/2029
- e) Valor: R\$ 14.899.278,75
- f) Agência de Rating: Não há
- g) Rating Inicial: Não classificado
- h) Status: Negociação
- i) Código do Ativo: 09H0007932
- j) Subordinação: não há
- k) Lastro: Residencial
- l) Câmara: Cetip
- m) Registro CVM: Provisório
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

**Série 2009-127**

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 127ª
- c) Data de Emissão: 20.Out.2009
- d) Vencimento: 20/06/2029
- e) Valor: R\$ 10.718.884,25
- f) Agência de Rating: Não há
- g) Rating Inicial: Não classificado
- h) Status: Negociação
- i) Código do Ativo: 09J0008264
- j) Subordinação: não há
- k) Lastro: Residencial e Comercial
- l) Câmara: Cetip
- m) Registro CVM: Provisório
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

**Série 2009-128**

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 128ª
- c) Data de Emissão: 27.out.2009
- d) Valor: R\$ 75.000.000,00
- e) Câmara: Cetip

**Série 2009-129**

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 129ª
- c) Data de Emissão:  
05.nov.2009
- d) Valor: R\$ 92.500.000,00
- e) Câmara: Cetip

**Série 2009-130**

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 130ª
- c) Data de Emissão: 20.Out.2009
- d) Vencimento: 20/08/2039
- e) Valor: R\$ 24.112.912,80
- f) Agência de Rating: Não há
- g) Rating Inicial: Não classificado
- h) Status: Negociação
- i) Código do Ativo: 09J0016949
- j) Subordinação: Sênior
- k) Lastro: Residencial e Comercial
- l) Câmara: Cetip
- m) Registro CVM: Provisório
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

**Série 2009-131**

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 131ª
- c) Data de Emissão: 20.Out.2009
- d) Vencimento: 20/08/2039
- e) Valor: R\$ 2.980.247,58
- f) Agência de Rating: Não há
- g) Rating Inicial: Não classificado
- h) Status: Negociação
- i) Código do Ativo: 09J0016950
- j) Subordinação: Júnior
- k) Lastro: Residencial e Comercial
- l) Câmara: Cetip
- m) Registro CVM: Provisório
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

## **ANEXOS**

Anexo I	Ata da Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora
Anexo II	Termo de Securitização de Créditos Série 2.009-132 com os respectivos anexos: ANEXO I – Identificação dos Créditos imobiliários e ANEXO II - Fluxo Financeiro Programado
Anexo II – A	Primeira Rerratificação ao Termo de Securitização de Créditos Série 2.009-132
Anexo III	Minuta do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças
Anexo IV	Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário
Anexo V	Contrato de Prestação de Serviços da Empresa de Administração e da Empresa de Cobrança
Anexo VI	Modelo Boletim de Subscrição da Série 2.009-132
Anexo VII	Demonstrações Financeiras da Helbor
Anexo VIII	Demonstrações Financeiras da Securitizadora e pareceres dos auditores independentes relativas aos exercícios sociais encerrados em 31.12.2008, 31.12.2007 e 31.12.2006
Anexo IX	Informações Anuais da Securitizadora relativa ao exercício social encerrado em 31.12.2008
Anexo X	Informações Trimestrais da Securitizadora relativas ao trimestre encerrado em 30.09.2009

# Anexo I

## Ata da Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora

**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 08.08.2007**

**DATA, HORÁRIO E LOCAL:** 08 de agosto de 2007, 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.

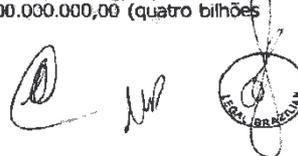
**MESA:** Presidente: Sr. Moise Politi; Secretário: Sr. George Meisel.

**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\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de Reais), aprovado na ARCA realizada em 01.09.2005, para R\$4.000.000.000,00 (quatro bilhões

The image shows three handwritten signatures in black ink. To the right of the signatures is a circular stamp with the text "BRASILIAN SECURITIES" around the perimeter and a central emblem.

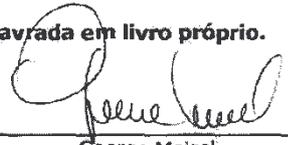
de Reais). Os CRI's serão emitidos em uma ou mais séries, nos termos da Lei nº 9.514/97 e poderão ter sua colocação realizada total ou parcialmente. Na hipótese de colocação parcial, a oferta poderá ser mantida desde que colocado um mínimo de 10% do montante ofertado, ficando facultado à Companhia cancelar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

II. a extensão, pelo prazo adicional de 36 (trinta e seis) meses, do prazo para emissão de CRI's, pela Companhia, tal como aprovado na ARCA realizada em 01.09.2005 e que se encerraria em 11.03.2008. Com isso, o novo prazo para emissão dos CRI's, dentro do limite aprovado no item I, passa a se encerrar em 11.03.2011.

**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, 08 de agosto de 2007. Assinaturas: Presidente: Moise Politi; Secretário: George Meisel. Conselheiros: Moise Politi, George Meisel e Luiz Augusto Prado Barreto.

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

  
Moise Politi  
Presidente

  
George Meisel  
Secretário



**Anexo II**  
**Termo de Securitização de Créditos Série 2.009-132 com os respectivos anexos:**  
**ANEXO I – Identificação dos Créditos Imobiliários e ANEXO II- Fluxo Financeiro**  
**Programado**



BS

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS**  
**SÉRIE 2.009-132**

Pelo presente Termo de Securitização de Créditos, **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº. 1.728, 7º 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 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 n. 35.300.177.401, em sessão de 14/04/2000, neste ato representada por seus diretores em conformidade com seus atos constitutivos, doravante designada simplesmente Securitizadora, promove a Securitização de créditos adiante configurada e, para este efeito, vincula os Créditos Imobiliários, individualizados no Anexo I deste Termo, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (doravante "CRI's"), de sua emissão, descritos e identificados neste Termo.

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES**

**Agência de Rating:** empresa que poderá ser contratada, a critério da Securitizadora ou por solicitação dos titulares de CRI, para avaliar e classificar a 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.

**Banco Escriturador: Banco Bradesco S/A**, instituição financeira com sede na Cidade de Deus, Avenida Yara, s/n, Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 60.746.948/0001-12, ou quem vier a sucedê-lo.

**Carteira de Créditos Imobiliários (Carteira):** a totalidade dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão.

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

**Conta da Emissão:** Conta corrente nº 3711427-9, da agência 0689, mantida no Banco Real S/A, de titularidade da Securitizadora.

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

**Coobrigados:** Os Originadores, discriminados abaixo, que por força do Contrato de Cessão possuem a obrigação de recomprar os Créditos Imobiliários.

CB

8  
73

Razão Social	CNPJ/MF
1 HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A ("Helbor")	49.263.189/0001-02
2 INCORPORAÇÃO CLASSIC LTDA ("Classic")	07.637.462/0001-63
3 INCORPORAÇÃO EXCELLENCE LTDA ("Excellence")	07.637.448/0001-60
4 SCOPEL DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA ("Scopel")	07.339.221/0001-38

**Créditos Imobiliários:** direitos creditórios oriundos dos Contratos Imobiliários, incluindo a alienação fiduciária em garantia.

**CRIs:** títulos de créditos nominativos, de livre negociação, integrantes da Série 2.009-132 da 1ª Emissão de CRIs pela Securitizadora, sob a forma escritural.

**Devedores:** pessoas físicas e jurídicas devedoras dos Contratos Imobiliários.

**Empreendimentos Imobiliários:** empreendimentos imobiliários construídos nos termos da Lei 4.591/1964 ou da Lei 6.766/1979, nos quais se inserem os imóveis dados em garantia nos Contratos Imobiliários.

**Empresa Administradora:** Os Créditos Imobiliários serão administrados pela **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.

**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 o 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:** instituição financeira autorizada pelo BACEN, nos termos da Lei 9.514/1997, **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.

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

**Originador(es):** Empresa(s) ou Instituição(ões) detentora(s) dos Créditos Imobiliários, que cedeu(ram) os recebíveis para a Securitizadora. Podendo ser companhias hipotecárias, empresa(s) de incorporação e/ou construção civil responsável(eis) pela realização dos Empreendimentos Imobiliários. Nesta Emissão, os Originadores são as seguintes pessoas jurídicas:

Razão Social	CNPJ/MF
1 AMERICA PIQUERI INCORPORADORA S/A ("America Piqueri")	05.787.592/0001-57
2 BRASCAN IMOBILIÁRIA INCORPORAÇÕES S/A ("Brascan")	29.964.749/0001-30
3 BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA ("BM")	62.237.367/0001-80
4 GODOI CONSTRUTORA SPE-1 – CAPUAVA LTDA ("Godoi")	08.909.230/0001-80
5 HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A ("Helbor")	49.263.189/0001-02
6 INCORPORAÇÃO CLASSIC LTDA ("Classic")	07.637.462/0001-63
7 INCORPORAÇÃO EXCELLENCE LTDA ("Excellence")	07.637.448/0001-60

Razão Social	CNPJ/ME
8 IPIRANGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA ("Ipiranga")	07.377.845/0001-40
9 SCOPEL DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA ("Scopel")	07.339.221/0001-38

**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 11 da Lei 9.514/1997.

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

**Recompra:** toda e qualquer compra de Créditos Imobiliários que constituam lastro dos CRIs emitidos pela Securitizadora, em função da coobrigação estabelecida nos correspondentes Contratos de Cessão de Créditos.

**Regime Fiduciário:** Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, com a consequente 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 10.931/2004.

**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(s) Instituição(ões) Custodiante(s).

**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. 400, de 29 de dezembro de 2003, Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004, Instrução CVM nº. 414, de 30 de dezembro de 2004 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\$ 16.465.841,50** (dezesseis milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil, oitocentos e quarenta e um reais e cinquenta centavos).

**2.2.** As características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo, tais como identificação do devedor, valor nominal, imóveis a eles vinculados, indicação e condições pertinentes ao respectivo Cartório de Registro Imóveis estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I, que fica fazendo 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:

- (i) Imóveis já concluídos, com Habite-se ou Termo de Vistoria de Obras ("TVO") concedido pelo órgão administrativo competente;
- (ii) Imóveis com finalidade residencial;
- (iii) Apontamento na Serasa: foram aceitos Créditos Imobiliários com restrição no valor máximo de R\$3.050,00 (três mil e cinqüenta reais);
- (iv) Contratos Imobiliários deverão prever a contratação de seguros de MIP e DFI, sendo que: a) para loteamentos foi solicitado apenas o seguro de MIP e b) para os Créditos Imobiliários originados pelas empresas Classic e Excellence não serão contratados estes seguros, observado o disposto no item 2.3.1.1. abaixo;
- (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 147 (cento e quarenta 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 25% (vinte e cinco por cento).

**2.3.1.1. Caso os Créditos Imobiliários originados pela Classic ou pela Excellence, mencionados no item (iv) de 2.3.1. acima, venham a sofrer sinistros, conforme consta no respectivo Contrato de Cessão caberá a estes Originadores o pagamento dos valores referentes aos sinistros que eventualmente os Créditos Imobiliários venham a incorrer.**

**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:

- (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, quando for o caso;
- (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.

**2.3.3.1. Avaliação dos Imóveis:** Os imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários foram objeto de avaliação individual por empresa especializada. Nesta Emissão, as empresas que avaliaram os Imóveis foram: Dexter - Engenharia S/C Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 67.566.711/0001-07 e a DLR - Engenheiros Associados S/C Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 001.000.02/0001-52, com a emissão do competente Laudo de Avaliação. A Securitizadora aceita as avaliações dos imóveis feitas até pelo menos 6 (seis) meses antes da aquisição dos créditos. Considerando tratar-se de imóveis prontos e acabados, a presente emissão não conta com Fiscal de Obras.

**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, 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, 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 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 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, 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 9514/97;
- 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: 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 9.514/97;
  - 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.

**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.

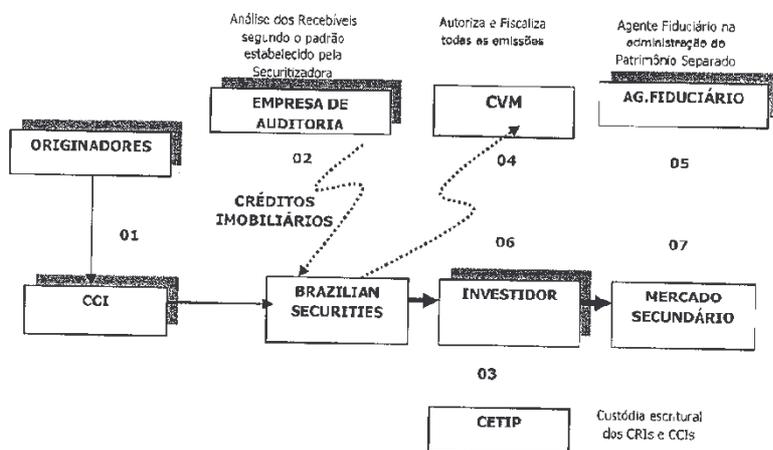
**2.5.9.** Quando da efetiva venda do imóvel, a Securitizadora providenciará a amortização dos CRIs. Caso o valor de venda seja inferior ao valor devido ao Patrimônio Separado, os prejuízos decorrentes desta venda serão arcados pelo Patrimônio Separado.

### **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:

G S 43



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 escrituralmente por meio da Cetip, 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. Os Investidores subscrevem e integralizam os CRIs.
7. As negociações relativas a esta emissão ocorrerão no mercado secundário.

**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 a série 2.009-132 e que possuem as seguintes características de emissão:

*(Handwritten signatures and initials)*

- A – Valor Total da Emissão** **R\$ 16.465.841,50** (dezesseis milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil, oitocentos e quarenta e um reais e cinquenta centavos), são emitidos 25 (vinte e cinco) certificados com valor nominal unitário de R\$ 658.633,66 (seiscentos e cinquenta e oito mil, seiscentos e trinta e três reais e sessenta e seis centavos).
- B – Data e Local da Emissão** Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos CRIs é o dia 13 de novembro de 2009, em São Paulo.
- C – Prazo da Emissão** 147 (cento e quarenta e sete) meses, a partir da Data de Emissão.
- D – Vencimento Final** 13/02/2022
- E – Forma de Pagamento** Pagamentos mensais de juros e amortização, todo dia **13** (treze) de cada mês, a partir de 13/01/2010, inclusive conforme o fluxo financeiro descrito no Anexo II ao presente Termo, por meio da Cetip.
- F – Juros** 11,0448% a.a. (taxa efetiva). Sendo os Juros dos CRIs capitalizados e incorporados ao Saldo Devedor destes papéis em 13/12/2009.

- F.1 – Cálculo dos Juros**  $I = Va \times (\text{Fator Juros} - 1)$ , onde:
- I** = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- Va** = Valor Nominal atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$$\text{FatorJuros} = \left[ \left( \frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{N \times \text{Meses} \times 30}{N}} \right]^{\frac{dcp}{dct}}$$

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.

**N** = Número de dias de expressão da taxa (360 dias),

**Nº meses** = Número de meses inteiros entre a Data de Emissão e a data de incorporação inicial, ou entre a data de incorporação inicial ou pagamento anterior e o próximo pagamento de Juros.

**dcp** = Número de dias corridos entre a data de emissão, incorporação ou último pagamento e a data de atualização, pagamento ou vencimento,

**dct** = Número de dias corridos existente no número de meses entre a data de emissão e a data do primeiro pagamento ou incorporação, ou entre a data de incorporação, ou pagamento anterior e o próximo pagamento de juros.

- G – Atualização Monetária** Pela variação do IGP-M divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

- 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 abaixo, na seguinte ordem: 1º) IGP (FGV); 2º) IPC (FGV) e 3º) IPC (FIPE).

**G.3 – Cálculo da Atualização Monetária:**

$V_a = V_b \times C$ , onde:

$V_a$  = Conforme definido na cláusula F.1 acima

$V_b$  = Valor Nominal 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:

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

onde:

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

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

**I- Amortização**

$$AM_i = \left[ SDa \times \left( \frac{Ta}{100} \right) \right]$$

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

$SDa$  = conforme definido acima;

$Ta$  = Taxa fixa definida para amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, sem arredondamento, de acordo com a tabela anexa.

**H – 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, constituída na forma prevista na Lei 9.514/1997, conforme individualizados no Anexo I. A cessão dos Créditos Imobiliários para a Securitizadora implica a automática transferência das respectivas garantias de alienação fiduciária em seu favor.

III. Obrigação individual dos Coobrigados de recomprar os Créditos Imobiliários, conforme estabelecido nos Contratos de Cessão. A obrigação recai, sobre:

Originador	% do volume total de Créditos Imobiliários cedidos pelo Originador	% do valor total da Emissão
Helbor	59%	21%
Classic	100%	19,4%
Excellence	100%	19,1%
Scopel	98%	19,5%

I – Código ISIN: BRBSCCRI3C9

J – Código Ativo 09K0006041

**4.2. Fundo de Despesa** – O Fundo de Despesa será formado mensalmente por recursos originados da diferença entre os recebimentos da Carteira e os valores devidos aos CRIs. Os recursos serão utilizados para o pagamento das despesas previstas em 4.5. abaixo.

**4.2.1.** Após a integral liquidação dos CRIs e cumprimento de todas as obrigações do Patrimônio Separado, o saldo remanescente do Fundo de Despesas será transferido aos Investidores, proporcionalmente ao valor de cada CRI.

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

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

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

**4.4. 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, conforme previsto em 4.1.E (forma de pagamento), através dos sistemas de liquidação da Cetip.

**4.4.1.** 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 pelos Devedores.

**4.5. 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 operação, tais como: Securitizadora, Cetip, Banco Escriturador, Agente Fiduciário e Agência de Rating, se futuramente contratada. Como também as despesas relacionadas ao exercício de suas atividades (emissão de relatórios, publicações e etc);

(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, avaliação de imóveis, de engenharia, e outras despesas necessárias ao processo de retomada dos imóveis; 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 Assembléias Gerais relacionadas à emissão em questão.

**4.6. 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 estabelecidas em 4.5. acima;
- 2º pagamento dos juros referentes aos CRIs vincendos no respectivo mês do pagamento;
- 3º pagamento do principal dos CRIs relativo ao respectivo mês de pagamento;
- 4º pagamento relativo às antecipações e liquidações dos contratos ocorridos no Patrimônio Separado;
- 5º Residual. Na hipótese de pagamento integral das obrigações do Patrimônio Separado, os recursos residuais deverão ser incorporados ao Fundo de Despesa.

**4.7. 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.

**4.8. Do resgate antecipado dos CRIs:** À Securitizadora é permitido a qualquer momento, promover o resgate antecipado dos CRIs vinculados ao presente Termo, desde que: (i) em comum acordo com os Investidores e respeitado aviso prévio ao Agente Fiduciário com antecedência de 30 (trinta) dias, e (ii) alcance indistinta e proporcionalmente todos os CRIs ao seu valor unitário na data do evento.

**4.9. 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 ordem e demais condições estabelecidas neste termo, e deverá ser avisada ao Agente Fiduciário. 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.

**4.10.** 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.

**4.11. Distribuição dos CRIs:** Os CRIs serão distribuídos diretamente pela Securitizadora, sem a participação de Coordenador Líder, uma vez que é dispensada a participação de instituição intermediária nas ofertas públicas de distribuição que atendam ao disposto no art. 9º da Instrução CVM 414 de 2004, ou seja, é 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).

**4.12. Da subscrição dos CRIs** - Após o registro 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.

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

**4.12.2. Negociação secundária dos CRIs** - Os CRIs da presente emissão poderão ser negociados no mercado secundário, sendo que serão observados os procedimentos estabelecidos pela Cetip para sua negociação e liquidação.

**4.13.** 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.

**4.13.1.** 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 em conta corrente mantida no Banco Real S.A., até a formalização deste Termo de Securitização.

**4.13.1.1.** Esclarecemos que para imóveis construídos na forma da Lei 6.766/66, por se tratar de lotes, não há que se falar em obtenção do auto de conclusão de obras expedido pela Municipalidade ("habite-se"), para certificar que as obras foram concluídas de conformidade com o projeto de construção aprovado. Tratando-se de lotes, de acordo com a Lei 6.766/66, o documento equivalente ao Habite-se, para confirmar a conclusão das obras, é o Termo de Vistoria de Obras (TVO).

**4.13.2.** À Securitizadora é facultado o direito de constituir garantia fidejussória em favor dos titulares dos CRIs, em substituição às garantias descritas na cláusula 4.13.1. desde que com a anuência, obtida previamente, de todos os Investidores afetados por referida substituição.

**4.14. Das despesas de responsabilidade dos detentores dos CRIs** - Caberá aos Investidores o pagamento das seguintes despesas: (i) as que forem relativas 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 sobre a distribuição de seus rendimentos, conforme a regulamentação em vigor e descrito nos itens abaixo.

**4.14.1.** 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 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").

**4.14.2.** 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 4.14.1 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.

**4.14.3.** 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.

**4.15. 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 website da empresa ([www.bfre.com.br](http://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. A qualquer tempo poderá ser requerida pelos Investidores a classificação de risco, que será contratada às expensas dos Investidores, cujo relatório será disponibilizado no website da Securitizadora.

#### **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 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, 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 alteração, pela Securitizadora, de qualquer terceiro para a execução dos serviços de administração do Patrimônio Separado dependerá de prévia anuência do Agente Fiduciário.

**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, um exemplar 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 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 abaixo identificados. Os Investidores poderão solicitar tais relatórios diretamente ao Agente Fiduciário, que os receberá mensalmente da Securitizadora.

**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 – DAS SUBSTITUIÇÕES 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 alegando que os novos Créditos Imobiliários atendem aos critérios de enquadramento dispostos nos itens 2.3.1 e 8.4, devendo o Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) dias, anuir expressamente com a Substituição.

**8.3.** Na hipótese de substituição de créditos, 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;

- 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" 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.

**8.6.** A Securitizadora promoverá alterações nos contratos, 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) acima, serão aceitas substituições 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 verificou a regularidade da constituição das garantias reais e fidejussórias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exeqüibilidade, nos termos dos incisos IX do artigo 12 da Instrução CVM 28 de 1983, e;
- e) que tomou todas as cautelas e agiu com elevado padrão de diligência para assegurar que as informações prestadas pelo ofertante ao mercado durante a presente oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414/04.

**9.2.1.** Para a declaração prevista na alínea "d" acima, o Agente Fiduciário recebeu declaração da Instituição Custodiana listando as CCI que já estavam devidamente registradas na CETIP a data da emissão, conforme item (vi) do item 10.2.

**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) uma parcela de implantação de serviços equivalente a 2 (duas) parcelas semestrais antecipadas, para o primeiro Termo de Securitização da 1ª emissão de CRIs pela Securitizadora, e uma parcela equivalente ao valor de uma parcela semestral antecipada, para os demais Termos de Securitização a serem celebrados, paga integralmente antes do início de cada implantação do serviço;
- b) parcelas semestrais de R\$ 4.161,08 (quatro mil, cento e sessenta e um reais e oito 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 o mês de outubro de 2009. 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 por eles, 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 judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos titulares dos 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 de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário na 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora acima mencionado:

- 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 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 neste 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 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:
  - 1.1) acompanhar mensalmente, através de gestões junto à Securitizadora e do relatório que lhe for disponibilizado pela Empresa Administradora, diretamente ou por prepostos que vier a indicar, o andamento do processo de transferência dos Créditos individualizados no Anexo I ao presente, sua realização e substituição conforme previstas neste Termo, especialmente quanto ao nível de inadimplência dos Devedores, bem como o andamento detalhado de seu fluxo;
  - 1.2) solicitar, quando considerar necessária, de forma fundamentada, auditoria extraordinária na Securitizadora, que será realizada às expensas da Securitizadora;
  - 1.3) 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 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 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) notificar 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 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 assembléia dos Investidores para a escolha do novo Agente Fiduciário;
- b) a assembléia dos Investidores, referida na alínea anterior, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por Investidores que representem no mínimo 10% (dez por cento) dos CRIs emitidos e subscritos, ou pela CVM;
- c) se a convocação da assembléia 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 assembléia de Investidores, especialmente convocada para esse fim;
- e) a convocação da assembléia geral dos Investidores far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo a primeira com antecedência de 20 (vinte) dias, 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;
- 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 Emissora, e expressem o seu "de acordo".

**9.10.** O Agente Fiduciário deverá renunciar às suas funções, sob pena de ser destituído pela Securitizadora ou pela assembleia 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 assembleia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no Art. 13 da Lei nº. 9.514/97, no respectivo contrato e neste Termo.

#### **CLÁUSULA 10 – DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DAS CCIS**

**10.1.** Compete à Instituição Custodiante declinada na Cláusula 1ª deste Termo, de acordo com o Contrato 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 CCIs, analisando a respectiva Escritura de Emissão;
- (ii) manter sob sua custódia os instrumentos particulares e/ou as escrituras públicas de emissão das CCIs 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 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;
- (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 CCIs assim como as respectivas matrículas nas quais tenham sido averbadas, e que mantém o Termo de Securitização emitido pela Securitizadora sob sua custódia.

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

- (i) serão firmados entre o(s) Originador(es), ou eventualmente com a Securitizadora e a Instituição Custodiante, os contratos de Custódia e Registro das CCIs;
- (ii) o(s) Originador(es) emitirá(ão) as Escrituras de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário e as levarão para serem averbadas nos respectivos Registro de Imóveis, quando houver garantia real;
- (iii) o(s) Originador(es) entregará(ão) à Instituição(ões) Custodiante(s) a(s) Escritura(s) de Emissão das CCIs, bem como as respectivas matrículas, comprovando sua averbação;
- (iv) a Instituição Custodiante verificará a regularidade da emissão das CCIs;
- (v) a Instituição Custodiante levará as CCIs a registro na Cetip;
- (vi) uma vez registradas escrituralmente as CCIs na Cetip, o(s) Originador(es) solicitará(ão) a transferência das CCIs para a Securitizadora, sendo certo que na data de assinatura do presente

- termo, serão vinculados apenas as CCIs que já estiverem devidamente registradas na Cetip, e as demais CCIs, serão vinculadas à medida que os registros forem 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 CCIs junto aos Registros 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.

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

- 11.1.** Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia especial a fim de deliberar sobre a matéria de interesse comum.
- 11.2.** A assembleia dos Investidores poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Securitizadora, por Investidores que representem, no mínimo, 20% (vinte 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 assembleia dos Investidores, no que couber, o disposto na Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, sobre a assembleia geral de debenturistas.
- 11.4.** A assembleia 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, 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.** O Agente Fiduciário deverá comparecer à assembleia e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

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

**12.1.** Na hipótese de insolvência da Securitizadora, 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.

#### **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 em valor nominal 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 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;

- (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, sejam arquivadas na CVM as demonstrações financeiras dos Devedores e coobrigados, caso estes ainda sejam responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários e em conformidade com o inciso III do §1º do art. 5º da Instrução 414/04.

**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 instrumento;
- (ii) a Securitizadora se responsabiliza pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições enunciadas no respectivo instrumento de cessão desses créditos firmada 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 a 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.

**14.1.2.** Quanto à Propriedade:

- (i) a Securitizadora passou a ser legítima credora dos Devedores mediante a cessão dos Créditos Imobiliários, mediante a transferência das CCI's por meio da Cetip;
- (ii) nos Créditos Imobiliários que contam com garantia de alienação fiduciária, em conformidade com a Lei 10.931/2004, tornou-se proprietária fiduciária dos imóveis, lastro dos Créditos Imobiliários garantidos por alienação fiduciária;
- (iii) as propriedades imóveis encontram-se livres de qualquer ônus que não seja, quando for o caso, a alienação fiduciária acima mencionada.

**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 CRIs, 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.

**14.3.** O Agente Fiduciário presta 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 e ao Agente Fiduciário informando que a carteira de

*(Handwritten signatures and initials)*

Créditos Imobiliários e os documentos relativos aos Empreendimentos Imobiliários refletem as características e disposições constantes deste Termo.

**CLÁUSULA 15 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**15.1.** 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.

**15.2.** 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.

**15.3.** A Securitizadora se compromete a encaminhar para Agência de *Rating*, se houver e ao Agente Fiduciário, trimestralmente, 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.

**15.4.** 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 Assembleia Geral.

**15.5.** 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, aos Originadores e seus Empreendimentos Imobiliários, aos Devedores dos 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.

**15.6.** 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 assinada 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.

**15.7.** 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.

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

15.9. Para fins de execução dos créditos constituídos pelo presente Termo e pelos CRTs, 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.

15.10. 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 03 (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 novembro de 2009

Fernando Pinilla Cruz  
Diretor

George D.N.Verras  
Diretor

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Nina Bueno Lahoz Moya*  
OLIVEIRA TRUST DTVM S/A  
Nina Bueno Lahoz Moya/Biasquez da Fonte  
RG: 27.224.097-7  
CPF: 305.540.188-37

TESTEMUNHAS:

1. *Arwen Takashi*  
Viviane Vieira Takashi  
RG. 25.741.710-2  
CPF. 297.714.728-44

2. *Fernando Luiz Romero*  
Fernando Luiz Romero  
RG: 27.811.443-X  
CPF: 303.655.098-41

**ANEXO I ao TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS  
SÉRIE 2.009-132 – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**Instituição Custodiante: 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.

nº	Nome do Cliente	Originador	Série CCI	nº CCI	Cartório	Matrícula	Assent.	Valor de Avaliação	Saldo Devedor
1	ABIGAIL LIMA DE SOUZA	Helbor	0093	A0064	01º Oficial de Registro de Imóveis de Santos	65.101	Av.07	400.000,00	265.859,25
2	ADEMILDE CARDOSO DOS	Helbor	0093	A0071	01º Oficial de Registro de Imóveis de Santos	65.102	Av.07	475.000,00	207.281,40
3	ALCIR VELLOSO	Scopel	SDUMARIA02	7	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.697	Av. 05	159.460,00	70.519,96
4	ALEX ALMEIDA ALVES DA CUNHA	Helbor	0089	121	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	89.871	Av.05	297.000,00	186.171,04
5	ALEXANDER JOHN HARCOMBE	Classic	BL1	1	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	193.041 193.042	Em Registro	210.000,00	139.070,62
6	ALFREDO ALVES ULBRICHT	Scopel	SDUMARIA03	14	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.091	Av. 05	159.460,00	65.039,35
7	ALFREDO VLADIMIR GOMEZ ORELLANA	Scopel	SDUMARIA02	30	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	138.209	Av. 05	159.460,00	59.149,66
8	AMAURY LARA ROSA FILHO	Excellence	BL2	1	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	186.995 186.996	Em Registro	235.000,00	172.167,19
9	ANA CASSIA DE OLIVEIRA	Classic	BL1	2	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	192.578 192.579	Em Registro	210.000,00	124.241,37
10	ANA REGINA GALLI INNOCENTI	Helbor	0066	1201	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	84.234	Av.05	251.115,36	65.456,99
11	ANDREIA FATIMA VENSON	Scopel	SDUMARIA02	28	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.683	Av. 05	159.460,00	78.726,26
12	BEATRIZ PEREIRA DE SOUZA	Classic	BL1	3	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	192.212 192.213	Em Registro	210.000,00	96.677,63
13	CARLA DELASCO LOPEZ	Helbor	00131	83	04º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	176.763	Av.06	1.472.000,00	1.039.207,05
14	CARLOS NORMAN CASTRO	BM	BC21	25	11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	95.181	Av.13	130.000,00	62.499,27
15	CESAR MARTINS RODRIGUES	Helbor	0084	202	01º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	106.812	Av.05	345.000,00	161.150,24
16	CLAUDIA BARBOSA DE RESENDE	Excellence	BL2	3	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	191.498 191.499	Em Registro	237.000,00	187.249,47
17	CLAUDIA VASCONCELLOS	Classic	BL1	4	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	191.805 191.806	Em Registro	163.000,00	76.269,66
18	CLEIBY ROBERTO DA SILVA	Excellence	BL2	4	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	193.884 193.885	Em Registro	269.000,00	134.205,37
19	CLEITON LUIZ PIMENTA	Classic	BL1	5	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	194.961 194.962	Em Registro	163.000,00	74.709,77
20	CLEITON LUIZ PIMENTA	Classic	BL1	5	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	194.964 194.965	Em Registro	163.000,00	74.709,77
21	CRISTIAN GLEI RIBEIRO	Classic	BL1	7	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	193.032 193.033	Em Registro	163.000,00	66.626,74
22	DANIELA CRISTINA FLORENTINO	Scopel	SDUMARIA02	9	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.701	Av. 05	187.989,10	82.988,85
23	DANIELE DRUMMOND DE	Classic	BL2	5	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	193.219 193.220	Em Registro	268.000,00	93.571,77

n°	Nome do Cliente	Originador	Série CCI	nº CCI	Cartório	Matrícula	Assent.	Valor de Avaliação	Saldo Devedor
24	DEBORAH MARCOS VICTOR	Excellence	BL2	6	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	192.854 192.855	Em Registro	268.000,00	164.014,44
25	DENISE APARECIDA AVELAR	Helbor	0081	111	13º Oficial de Registro de Imóveis de São	90.127	Av.03	920.000,00	141.617,79
26	DEVANIR APARECIDO DE	Helbor	0081	182	13º Oficial de Registro de Imóveis de São	90.142	Av.03	970.000,00	673.432,17
27	DIVINO CFZAR BARBOSA	Excellence	BL2	7	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	195.068 195.069	Em Registro	235.000,00	116.023,65
28	DONITILA GALLAFRIO	Helbor	0093	A0042	01º Oficial de Registro de Imóveis de Santos	65.091	Av.07	460.000,00	29.996,77
29	EDUARDO LUIS DA MOTA ALVES	Excellence	BL2	8	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	194.507 194.508	Em Registro	268.000,00	163.066,43
30	EDUARDO LUIS DA MOTA ALVES	Excellence	BL2	8	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	194.510 194.511	Em Registro	268.000,00	163.066,43
31	ELISANGELA CRISTINA DA SILVA	Excellence	BL2	10	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	190.953 190.954	Em Registro	237.000,00	99.905,49
32	EMERSON ULERICH TAVARES	Scopel	SDUMARIA02	21	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.694	Av. 05	220.345,25	101.496,18
33	ERISOM DIAS DE ALMEIDA	Classic	BL1	10	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	193.027 193.028	Em Registro	163.000,00	45.185,94
34	EUNICE DE SOUZA MORAIS	Classic	BL1	11	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	194.828 194.829	Em Registro	168.000,00	70.661,70
35	EUNICE JUDITH CARDOSO DE	Scopel	SDUMARIA03	1	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	142.516	Av.04	199.325,00	109.483,36
36	EUNICE JUDITH CARDOSO DE	Scopel	SDUMARIA03	2	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	142.517	Av.04	199.325,00	109.483,36
37	EVANILDE PRADO DOS SANTOS	Classic	BL1	12	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	194.710 194.711	Em Registro	210.000,00	146.151,50
38	FABIO BURY RAMALHO NEGRAO	Scopel	SDUMARIA02	24	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.647	Av. 05	180.989,05	85.907,42
39	FABIO ROGERIO PEREIRA	Scopel	SDUMARIA02	26	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.673	Av. 05	216.771,63	110.859,80
40	FELIPE DE UNGARO ABDALA	Helbor	0093	A0022	01º Oficial de Registro de Imóveis de Santos	65.083	Av.07	450.000,00	363.921,06
41	FERNANDO ASSIS RIBELATO	Scopel	SDUMARIA02	25	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	138.625	Av. 05	159.460,00	113.684,90
42	FERNANDO LUIS VIEIRA	Ipiranga	IP01	1	06º Oficial de Registro de Imóveis de São	177.937	Em Registro	486.000,00	71.155,70
43	FERNANDO LUIS VIEIRA	Ipiranga	IP01	1	06º Oficial de Registro de Imóveis de São	177.938	Em Registro	486.000,00	71.155,70
44	FRANCISCO EIDER DE FIGUEIREDO	Helbor	0086	101	01º Oficial de Registro de Imóveis de São	107.633	Av.06	1.643.807,48	602.273,07
45	FRANCISCO JOSE BALINT	Scopel	SDUMARIA02	6	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.145	Av.07	196.702,45	89.593,87
46	GILVANA GONCALVES	Excellence	BL2	11	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	192.988 192.989	Em Registro	268.000,00	81.638,78
47	GISELA ALVES NAVARRO	Excellence	BL2	12	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	192.203 192.204	Em Registro	268.000,00	183.866,48
48	GLAUCIA ROBERTA DE PAULA MARCOS	Scopel	SDUMARIA03	6	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	142.834	Av.04	159.460,00	73.084,30
49	GUIDO NARDI JUNIOR	Scopel	SDUMARIA02	23	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	142.873	Av.04	159.460,00	76.647,39
50	HAMILTON CARLOS PANVECHIO	Scopel	SDUMARIA03	11	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	140.270	Av. 05	159.460,00	121.752,83
51	HELIO JOSE PIMENTA	Classic	BL1	13	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	195.093 195.094	Em Registro	163.000,00	94.088,69

nº	Nome do Cliente	Originador	Série CC	nº CCI	Cartório	Matrícula	Assent.	Valor de Avaliação	Saldo Devedor
52	HORLANDO HONORIO MONTES	Excellence	BL2	13	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	192.206 192.207	Em Registro	235.000,00	45.519,25
53	IVANDRO CARLOS KLEMANN	Scopel	SDU003	4	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.700	Av.06	159.460,00	74.330,08
54	IVANDRO CARLOS KLEMANN	Scopel	SDU003	5	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.721	Av.06	180.793,47	84.285,08
55	JACOB RICARDO FACURI TEIXEIRA	Classic	BL1	15	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	172.898 172.900	Em Registro	210.000,00	51.043,42
56	JAIMÉ FELICIO DAMASCENA FILHO	Classic	BL1	15	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	194.604 194.605	Em Registro	163.000,00	93.999,73
57	JAIRO RODRIGUES DE OLIVEIRA	Scopel	SDUMARIA03	13	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	142.515	Av.04	159.460,00	125.144,86
58	JETER JAMES BUTTURI	Scopel	SDUMARIA03	12	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	147.520	Av.04	159.460,00	84.273,35
59	JOAO CARLOS DE OLIVEIRA	Helbor	0093	80C21	01º Oficial de Registro de Imóveis de Santos	65.118	Av. 07	315.000,00	143.002,01
60	JOAO PAULO FACCI CARUSO NETO	Scopel	SDUMARIA02	17	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.652	Av.06	159.460,00	60.580,06
61	JOAQUIM MARTINS FILHO	Scopel	SDUMARIA02	14	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.676	Av. 05	185.577,27	80.114,98
62	JONAS MARIANO DE FARIA NETO	Classic	BL1	17	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	194.090 194.091	Em Registro	163.000,00	101.160,20
63	JORGE FERNANDES JACINTO	Scopel	SDUMARIA02	20	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.082	Av. 05	215.308,02	86.171,38
64	JOSE ALEXANDRE AMARAL CARNEIRO	Helbor	0081	142	13º Oficial de Registro de Imóveis de São	90.134	Av.03	920.000,00	566.795,95
65	JOSE EDUARDO DE SOUZA PEIXOTO	Helbor	0084	84	01º Oficial de Registro de Imóveis de São	106.766	Av.05	335.000,00	130.034,75
66	JOSE SALOMÉ DE AQUINO	Classic	BL1	19	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	192.581 192.582	Em Registro	163.000,00	81.624,53
67	JULIANA FERREIRA	Excellence	BL2	14	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	193.034 193.035	Em Registro	221.000,00	174.686,28
68	JUSCELINO FLAVIO AGOSTINHO	Scopel	SDUMARIA02	13	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.677	Av. 05	159.460,00	69.176,02
69	KEILA FABIANA SILVA SOUSA	Classic	BL1	21	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	193.278 193.279	Em Registro	163.000,00	76.978,39
70	KIFBER LIGERI	Scopel	SDU003	3	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.108	Av. 05	206.420,97	93.554,33
71	KLEBER LIGERI	Scopel	SDU003	2	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.699	Av. 05	204.350,84	92.595,01
72	LANA MARIA PEREIRA SERRANO	Scopel	SDU003	1	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.131	Av. 05	193.000,00	86.404,39
73	LEIDIANA PEREIRA DO CARMO	Excellence	BL2	15	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	194.770 194.771	Em Registro	268.000,00	140.135,40
74	LEONARDO CORDEIRO ZANON	Scopel	SDU003	6	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.686	Av. 05	159.460,00	81.381,78
75	LEONETE MARIA DA SILVA	Scopel	SDUMARIA03	8	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	142.514	Av.04	159.460,00	74.489,45
76	LIDIA DE PAULA SEABRA	Excellence	BL2	15	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	192.059 192.060	Em Registro	237.000,00	108.789,22
77	LUCIMARA APARECIDA SOARES	Scopel	SDUMARIA03	7	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	142.521	Av.04	159.460,00	62.374,13
78	LUIZ ANTUNES TAVARES	Godoi	D03	014	01º Oficial de Registro de Imóveis de Cotia	88.771	Av. 05	108.000,00	76.048,34
79	MARCELO BRITO DE SOUSA	Classic	BL1	24	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	195.027 195.028	Em Registro	154.000,00	74.920,35

n°	Nome do Cliente	Originador	Série CCI	n° CCI	Cartório	Matrícula	Assent.	Valor de Avaliação	Saldo Devedor
80	MARCELO CASTILHO SENHOR	Scopel	SDUMARIA02	19	01ª Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.711	Av. 05	204.960,20	91.133,55
81	MARCUS VINICIUS QUEIROGA	Helbor	0093	AC02	01ª Oficial de Registro de Imóveis de Santos	65.082	Av.06	450.000,00	324.222,77
82	MARGARETE SAVIATTO	América Piqueri	R005	19	09ª Oficial de Registro de Imóveis de São	204.676	Av.08	560.000,00	445.769,41
83	MARIA APARECIDA CYPRANO	Classic	BL1	26	01ª Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	191.472 191.473	Em Registro	168.000,00	57.209,00
84	MARIA CRISTINA GARCIA SOUZA	Scopel	SDUMARIA02	18	01ª Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.090	Av.06	159.460,00	32.808,83
85	MARIA JOSE ALVES DE BRITO	Classic	BL1	28	01ª Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	194.650 194.651	Em Registro	163.000,00	102.947,32
86	MARIA LUIZA DE SOUZA CARDOZO	Excellence	BL2	17	01ª Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	191.991 191.992	Em Registro	268.000,00	32.790,55
87	MARIANNE SOBOTTA	Brascan	BB04	4	01ª Oficial de Registro de Imóveis de São	103.145	Av. 05	280.758,37	55.125,86
88	MARINELLA DELLA VEDOVA	Classic	BL1	30	01ª Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	194.736 194.737	Em Registro	210.000,00	137.331,15
89	MAURICIO CARREIRO DE MELO	Helbor	090	83	03ª Oficial de Registro de Imóveis de Santos	46.743	Av.03	377.000,00	269.226,49
90	MAURICIO GABORIAUD DA	Excellence	BL2	18	01ª Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	191.449 191.450	Em Registro	269.000,00	21.134,93
91	MIRTES MARIA DE OLIVEIRA	Classic	BL1	31	01ª Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	194.593 194.594	Em Registro	163.000,00	125.805,86
92	NEPHTALY DE OLIVEIRA	Classic	BL1	33	01ª Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	192.586 192.587	Em Registro	210.000,00	124.241,37
93	IVALDA GONCALVES	Excellence	BL2	19	01ª Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	190.943 190.944	Em Registro	269.000,00	119.380,79
94	ORTOPEDIA BRASIL LIMITADA EPP	Excellence	BL2	21	01ª Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	191.899 191.900	Em Registro	237.000,00	169.813,87
95	PAULO CESAR DE SOUZA	Classic	BL1	34	01ª Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	194.645 194.646	Em Registro	210.000,00	94.687,77
96	PAULO TAEK KEUN RHEE	Ipiranga	IP01	1	06ª Oficial de Registro de Imóveis de São	177.933	Em Registro	481.000,00	235.382,47
97	PEDRO PAULO JOVENTINO DA	Excellence	BL2	22	01ª Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	192.579 192.580	Em Registro	237.000,00	165.517,25
98	RAMIRES OLIVEIRA DE SOUSA	Classic	BL1	35	01ª Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	192.051 192.052	Em Registro	163.000,00	48.436,79
99	RCR INVESTIMENTOS E	Classic	BL1	36	01ª Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	193.961 193.962	Em Registro	163.000,00	38.355,12
100	RCR INVESTIMENTOS E	Classic	BL1	36	01ª Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	193.963 193.964	Em Registro	163.000,00	38.355,12
101	REJANE MARIA GONCALVES	Scopel	SDUMARIA02	15	01ª Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	126.080	Av. 05	251.841,44	104.897,25
102	RENATA CIPRIANO SILVA	Classic	BL1	38	01ª Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	194.602 194.603	Em Registro	163.000,00	51.552,10
103	RENATA CIPRIANO SILVA	Classic	BL1	38	01ª Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	194.602 194.603	Em Registro	163.000,00	51.552,10
104	RENATHA FACURI TEIXEIRA	Classic	BL1	39	01ª Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	172.901 172.902	Em Registro	163.000,00	72.613,71
105	RENATO GOMES PINTO	Excellence	BL2	24	01ª Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	191.994 191.995	Em Registro	268.000,00	163.065,82
106	RICARDO CAMPOS DE GOUVEIA	Classic	BL1	40	01ª Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	192.316 192.317	Em Registro	168.000,00	125.608,65
107	RICARDO NAVAS ARCHANGELO	Scopel	SDUMARIA02	8	01ª Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	141.411	Av.04	159.460,00	52.593,72

nº	Nome do Cliente	Originador	Serie CCI	nº CCI	Cartório	Matrícula	Assent.	Valor de Avaliação	Saldo Devedor
108	RODRIGO LEMOS RODRIGUES	Excellence	BL2	25	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	192.583 192.584	Em Registro	769.000,00	132.502,79
109	ROSALY MOREIRA DA SILVA MARQUES	Excellence	BL2	26	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	194.513 194.514	Em Registro	249.000,00	90.220,06
110	ROSALY MOREIRA DA SILVA MARQUES	Excellence	BL2	26	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	194.516 194.517	Em Registro	249.000,00	90.220,06
111	ROSANA FURTADO ALEXANDRE	Helbor	0085	91	15º Oficial de Registro de Imóveis de São	197.366	Av.05	1.060.000,00	390.377,40
112	ROSEMEIRE APARECIDA DE SAMUEL	Classic	BL1	42	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	192.576 192.577	Em Registro	210.000,00	103.652,41
113	WASHINGTON LUIZ SANDRA FERREIRA ROCHA	Scopel	SDUMARIA02	22	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	142.874	Av.04	159.460,00	76.651,76
114	SANDRA FERREIRA ROCHA	Scopel	SDUMARIA03	9	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	142.508	Av.04	159.460,00	70.572,14
115	SEBASTIAO GOULART PEREIRA	Scopel	SDUMARIA03	4	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	138.198	Av. 05	159.460,00	62.473,21
116	SERCIO EDUARDO ZAMORA	Scopel	SDUMARIA02	16	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.109	Av. 05	159.460,00	67.465,42
117	SHALOM MUSIC RECORDS LTDA	Excellence	BL2	28	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	193.434 193.435	Em Registro	237.000,00	78.918,00
118	SOLANGE ANGÉLICA MARTINS XAVIER	Helbor	0089	42	13º Oficial de Registro de Imóveis de São	89.824	Av.05	307.000,00	137.969,43
119	SORMANY DEMOSTHENES	Classic	BL1	46	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	192.271 192.272	Em Registro	210.000,00	158.786,06
120	SUELY NATALINA DE MOURA	Helbor	0093	A054	01º Oficial de Registro de Imóveis de Santos	65.097	Av.07	395.000,00	241.512,85
121	TAIS CAMILLO GUELERI	Scopel	SDUMARIA02	29	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	138.204	Av. 05	159.460,00	13.303,34
122	UBALDO JOSE DUCATTI SANT	Scopel	SDUMARIA02	5	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.655	Av. 05	183.720,70	17.272,27
123	VALERIA APARECIDA DE SA GONDOLO	Classic	BL1	47	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	194.648 194.649	Em Registro	210.000,00	125.735,76
124	VALENCIR NICASTRO	Scopel	SDUMARIA02	12	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	138.495	Av. 05	165.120,83	69.952,65
125	VANDERLEI EDUARDO DE	Classic	BL1	48	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	193.061 193.062	Em Registro	163.000,00	81.624,53
126	WALDIR CALERO AMADO	Scopel	SDUMARIA03	3	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	142.518	Av.04	199.325,00	105.050,80
127	WELLES BARBOSA DO VALLE	Excellence	BL2	29	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	192.515 192.516	Em Registro	221.000,00	149.614,23
128	WESLEY BRANDAO MACHADO	Classic	BL1	49	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	194.595 194.596	Em Registro	210.000,00	69.364,63

Página 29 de 33

**ANEXO II ao TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS  
SÉRIE 2.009-132 - FLUXO FINANCEIRO PROGRAMADO  
DATA BASE: 13/11/2009**

Fluxo de Pagamentos da Série 2.009-132					
#	Vencimento	Saldo Devedor	Amortização	Juros	% de amortização
0	13/11/2009	16.465.841,50	0	0	
1	13/12/2009	16.610.222,48	0	0	
2	13/1/2010	16.610.222,48	310.943,36	145.646,98	1,8720%
3	13/2/2010	16.299.279,11	179.944,04	142.920,47	1,1040%
4	13/3/2010	16.119.335,07	103.631,21	141.342,63	0,6429%
5	13/4/2010	16.015.703,87	100.482,53	140.433,94	0,6274%
6	13/5/2010	15.915.221,34	173.682,81	139.552,86	1,0913%
7	13/6/2010	15.741.538,53	188.567,89	138.029,92	1,1979%
8	13/7/2010	15.552.970,64	160.599,97	136.376,46	1,0326%
9	13/8/2010	15.392.370,66	150.675,92	134.968,23	0,9789%
10	13/9/2010	15.241.694,75	125.850,67	133.647,03	0,8257%
11	13/10/2010	15.115.844,07	128.197,47	132.543,50	0,8481%
12	13/11/2010	14.987.646,60	141.348,50	131.419,40	0,9431%
13	13/12/2010	14.846.298,11	143.311,32	130.179,99	0,9653%
14	13/1/2011	14.702.986,79	287.458,09	128.923,36	1,9551%
15	13/2/2011	14.415.528,70	198.862,22	126.402,78	1,3795%
16	13/3/2011	14.216.666,48	123.983,55	124.659,05	0,8721%
17	13/4/2011	14.092.682,93	156.682,45	123.571,90	1,1118%
18	13/5/2011	13.936.000,48	191.383,09	122.198,03	1,3733%
19	13/6/2011	13.744.617,39	212.203,15	120.519,88	1,5439%
20	13/7/2011	13.532.414,24	188.898,97	118.659,18	1,3959%
21	13/8/2011	13.343.515,27	165.726,46	117.002,81	1,2420%
22	13/9/2011	13.177.788,81	141.041,87	115.549,64	1,0703%
23	13/10/2011	13.036.746,93	135.842,90	114.312,91	1,0420%
24	13/11/2011	12.900.904,03	150.372,94	113.121,77	1,1656%
25	13/12/2011	12.750.531,09	170.780,61	111.803,22	1,3394%
26	13/1/2012	12.579.750,48	317.563,22	110.305,73	2,5244%
27	13/2/2012	12.262.187,26	225.379,00	107.521,17	1,8380%
28	13/3/2012	12.036.808,26	136.076,12	105.544,93	1,1305%
29	13/4/2012	11.900.732,14	178.629,99	104.351,75	1,5010%
30	13/5/2012	11.722.102,15	219.730,80	102.785,43	1,8745%
31	13/6/2012	11.502.371,35	233.981,24	100.858,72	2,0342%
32	13/7/2012	11.268.390,11	171.448,56	98.807,05	1,5215%
33	13/8/2012	11.096.941,55	147.689,20	97.303,70	1,3309%
34	13/9/2012	10.949.752,36	158.884,60	96.008,68	1,4511%
35	13/10/2012	10.790.367,76	162.837,44	94.615,50	1,5091%
36	13/11/2012	10.627.530,32	186.523,78	93.187,66	1,7551%
37	13/12/2012	10.441.006,53	192.156,28	91.552,12	1,8404%

#	Vencimento	Saldo Devedor	Amortização	Juros	% de amortização
38	13/1/2013	10.248.850,25	295.997,04	89.867,20	2,8881%
39	13/2/2013	9.952.853,20	210.184,35	87.271,74	2,1118%
40	13/3/2013	9.742.668,85	164.076,29	85.428,74	1,6841%
41	13/4/2013	9.578.592,56	167.251,80	83.990,03	1,7461%
42	13/5/2013	9.411.340,76	237.730,47	82.523,48	2,5260%
43	13/6/2013	9.173.610,29	235.293,93	80.438,94	2,5649%
44	13/7/2013	8.938.316,36	193.103,39	78.375,76	2,1604%
45	13/8/2013	8.745.212,97	180.606,14	76.682,53	2,0652%
46	13/9/2013	8.564.606,84	176.576,50	75.098,88	2,0617%
47	13/10/2013	8.388.030,34	180.837,55	73.550,57	2,1559%
48	13/11/2013	8.207.192,79	195.109,59	71.964,89	2,3773%
49	13/12/2013	8.012.083,20	189.541,85	70.254,07	2,3657%
50	13/1/2014	7.822.541,34	309.522,32	68.592,07	3,9568%
51	13/2/2014	7.513.019,03	188.126,00	65.878,02	2,5040%
52	13/3/2014	7.324.893,03	183.320,10	64.228,43	2,5027%
53	13/4/2014	7.141.572,93	181.146,00	62.620,99	2,5365%
54	13/5/2014	6.960.426,94	239.689,26	61.032,61	3,4436%
55	13/5/2014	6.720.737,67	221.979,24	58.930,89	3,3029%
56	13/7/2014	6.498.758,43	176.421,80	56.984,46	2,7147%
57	13/8/2014	6.322.336,63	166.682,08	55.437,50	2,6364%
58	13/9/2014	6.155.654,55	174.125,00	53.975,95	2,8287%
59	13/10/2014	5.981.529,55	174.200,09	52.449,13	2,9123%
60	13/11/2014	5.807.329,47	170.079,26	50.921,66	2,9287%
61	13/12/2014	5.637.250,21	166.541,28	49.430,31	2,9543%
62	13/1/2015	5.470.708,93	291.741,97	47.969,99	5,3328%
63	13/2/2015	5.178.966,96	172.956,78	45.411,85	3,3396%
64	13/3/2015	5.006.010,18	176.056,37	43.895,28	3,5169%
65	13/4/2015	4.829.953,81	176.771,48	42.351,52	3,6599%
66	13/5/2015	4.653.182,33	236.944,70	40.801,50	5,0921%
67	13/6/2015	4.416.237,63	157.147,40	38.723,85	3,5584%
68	13/7/2015	4.259.090,23	172.075,76	37.345,90	4,0402%
69	13/8/2015	4.087.014,47	154.068,18	35.837,05	3,7697%
70	13/9/2015	3.932.946,28	162.289,10	34.486,10	4,1264%
71	13/10/2015	3.770.657,19	157.093,12	33.063,06	4,1662%
72	13/11/2015	3.613.564,07	150.537,47	31.685,59	4,1659%
73	13/12/2015	3.463.026,60	153.079,63	30.365,60	4,4204%
74	13/1/2016	3.309.946,97	262.458,94	29.023,32	7,9294%
75	13/2/2016	3.047.488,04	154.178,51	26.721,94	5,0592%
76	13/3/2016	2.893.309,52	138.242,33	25.370,03	4,7780%
77	13/4/2016	2.755.067,19	135.618,18	24.157,85	4,9225%
78	13/5/2016	2.619.449,01	198.415,40	22.968,68	7,5747%
79	13/6/2016	2.421.033,61	111.389,34	21.228,87	4,6009%
80	13/7/2016	2.309.644,27	98.356,20	20.252,15	4,2585%

#	Vencimento	Saldo Devedor	Amortização	Juros	% de amortização
81	13/8/2016	2.211.288,07	76.413,27	19.389,71	3,4556%
82	13/9/2016	2.134.874,80	67.795,08	18.719,68	3,1756%
83	13/10/2016	2.067.079,72	75.252,04	18.125,22	3,6405%
84	13/11/2016	1.991.827,68	67.188,33	17.465,37	3,3732%
85	13/12/2016	1.924.639,35	68.199,60	16.876,23	3,5435%
86	13/1/2017	1.856.439,75	162.581,42	16.278,22	8,7577%
87	13/2/2017	1.693.858,33	62.974,26	14.852,62	3,7178%
88	13/3/2017	1.630.884,06	61.029,31	14.300,43	3,7421%
89	13/4/2017	1.569.854,75	59.535,17	13.765,29	3,7924%
90	13/5/2017	1.510.319,58	99.880,45	13.243,26	6,6132%
91	13/6/2017	1.410.439,13	55.160,86	12.367,46	3,9109%
92	13/7/2017	1.355.278,26	51.447,72	11.883,78	3,7951%
93	13/8/2017	1.303.830,54	48.862,35	11.432,66	3,7476%
94	13/9/2017	1.254.968,19	33.871,59	11.004,21	2,6990%
95	13/10/2017	1.221.096,60	31.696,00	10.707,20	2,5957%
96	13/11/2017	1.189.400,59	22.905,48	10.429,28	1,9258%
97	13/12/2017	1.166.495,12	23.180,59	10.228,43	1,9872%
98	13/1/2018	1.143.314,53	75.113,48	10.025,17	6,5698%
99	13/2/2018	1.068.201,05	22.306,17	9.366,54	2,0882%
100	13/3/2018	1.045.894,87	22.557,86	9.170,94	2,1568%
101	13/4/2018	1.073.337,01	22.812,23	8.973,15	2,2292%
102	13/5/2018	1.000.524,79	63.499,31	8.773,12	6,3466%
103	13/6/2018	937.025,48	23.721,74	8.216,32	2,5316%
104	13/7/2018	913.303,74	23.988,84	8.008,32	2,6266%
105	13/8/2018	889.314,91	24.257,84	7.797,97	2,7277%
106	13/9/2018	865.057,06	24.531,29	7.585,27	2,8358%
107	13/10/2018	840.525,77	33.957,24	7.370,16	4,0400%
108	13/11/2018	806.568,53	25.173,81	7.072,41	3,1211%
109	13/12/2018	781.394,72	21.557,12	6.851,67	2,7588%
110	13/1/2019	759.837,61	88.977,74	6.662,65	11,7101%
111	13/2/2019	670.859,86	22.629,44	5.882,44	3,3732%
112	13/3/2019	648.230,42	22.848,83	5.684,02	3,5248%
113	13/4/2019	675.381,59	23.070,33	5.483,67	3,6890%
114	13/5/2019	602.311,26	62.581,95	5.281,38	10,3903%
115	13/6/2019	539.729,32	22.759,31	4.732,62	4,2168%
116	13/7/2019	516.970,01	22.979,83	4.533,06	4,4451%
117	13/8/2019	493.990,18	23.202,72	4.331,56	4,6970%
118	13/9/2019	470.787,46	23.427,80	4.128,11	4,9763%
119	13/10/2019	447.359,66	23.655,04	3.922,68	5,2877%
120	13/11/2019	423.704,63	23.884,23	3.715,26	5,6370%
121	13/12/2019	399.820,40	24.115,97	3.505,83	6,0317%
122	13/1/2020	375.704,43	43.080,15	3.294,37	11,4665%
123	13/2/2020	332.624,28	24.767,87	2.916,62	7,4462%

#	Vencimento	Saldo Devedor	Amortização	Juros	% de amortização
124	13/3/2020	307.856,41	25.007,79	2.699,44	8,1232%
125	13/4/2020	282.848,62	25.250,46	2.480,16	8,9272%
126	13/5/2020	257.598,16	59.482,76	2.258,75	23,0913%
127	13/6/2020	198.115,39	19.630,26	1.737,18	9,9085%
128	13/7/2020	178.485,13	17.937,04	1.565,05	10,0496%
129	13/8/2020	160.548,09	11.850,54	1.407,77	7,3813%
130	13/9/2020	148.697,55	11.965,39	1.303,86	8,0468%
131	13/10/2020	136.732,16	12.081,38	1.198,94	8,8358%
132	13/11/2020	124.650,78	12.198,57	1.093,00	9,7862%
133	13/12/2020	112.452,20	12.316,89	986,0383285	10,9530%
134	13/1/2021	100.135,31	12.436,31	878,0379955	12,4195%
135	13/2/2021	87.699,01	12.556,92	768,9900668	14,3182%
136	13/3/2021	75.142,09	12.678,65	658,884531	16,8729%
137	13/4/2021	62.463,44	12.801,63	547,711603	20,4946%
138	13/5/2021	49.661,81	12.925,78	435,4603008	26,0276%
139	13/6/2021	36.736,03	13.051,10	322,1204355	35,5267%
140	13/7/2021	23.684,93	2.861,59	207,6816748	12,0819%
141	13/8/2021	20.823,34	2.889,34	182,5897825	13,8755%
142	13/9/2021	17.934,00	2.917,36	157,2545373	16,2672%
143	13/10/2021	15.016,64	2.945,63	131,673627	19,6158%
144	13/11/2021	12.071,01	2.974,21	105,8447918	24,6393%
145	13/12/2021	9.096,79	3.003,05	79,765376	33,0122%
146	13/1/2022	6.093,74	3.032,17	53,4330705	49,7587%
147	13/2/2022	3.061,58	3.061,58	26,84546925	100,0000%

G

S  
PB

Página 33 de 33

## Anexo II-A

### Primeira Rerratificação ao Termo de Securitização de Créditos Série 2.009- 132



#### PRIMEIRA RERRATIFICAÇÃO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS SÉRIES 2.009-132

Pelo presente instrumento, **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº. 1.728, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 03.767.538/0001-14, inscrita na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob nº. 01875-9, neste ato representada por seus diretores em conformidade com seus atos constitutivos, doravante designada simplesmente **Securizadora**, e na qualidade de Agente Fiduciário **OLIVEIRA TRUST DTVM S/A**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº. 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, têm por certo e ajustado rerratificar o Termo de Securitização de Créditos Série 2.009-132 ("Termo"), emitido pela **Securizadora**, nos seguintes termos:

**I** Para alterar o item 4.13.1, que passa a ter a seguinte redação:

**4.13.1.** *Considerando que a presente emissão conta com 127 (cento e vinte e sete) imóveis com o Habite-se e 1 (hum) lote com Termo de Vistoria de Obras ("TVO") já concedidos 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 mantida no Banco Real S.A., até a formalização deste Termo de Securitização.*

**II** Para alterar o item 4.13.1.1, que passa a ter a seguinte redação:

**4.13.1.1.** *Esclarecemos que para imóveis construídos na forma da Lei 6.766/79, por se tratar de lotes, não há que se falar em obtenção do auto de conclusão de obras expedido pela Municipalidade ("habite-se"), para certificar que as obras foram concluídas de conformidade com o projeto de construção aprovado. Tratando-se de lotes, de acordo com a Lei 6.766/79, o documento equivalente ao Habite-se, para confirmar a conclusão das obras, é o Termo de Vistoria de Obras (TVO).*

**III** Para alterar o item 11.2, que passa a ter a seguinte redação:

**11.2.** *A assembleia dos Investidores poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Securizadora, 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.*

**IV** Para alterar o item 14.1.1, subitem (iv) que passa a ter a seguinte redação:

Página 1 de 7

(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 a imóveis construídos segundo a Lei 6.766/79, 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 Para alterar o quadro do Anexo I ao Termo de Securitização que passa a constar com a seguinte redação:

nº	Nome do Cliente	Originado	Endereço	Série CCI	nº CCI	Cartório	Matrícula	Assent.	Habite-se / TVO	Saldo Devedor
1	ABIGAIL LIMA DE SOUZA NASCIMENTO	Helbor	R Otelo Mali 314	0093	A0064	01º Oficial de Registro de Imóveis de Santos	65.101	Av. 07	Habite-se	265.859,25
2	ADEMILDE CARDOSO DOS SANTOS	Helbor	R Hungria 6	0093	A0071	01º Oficial de Registro de Imóveis de Santos	65.102	Av. 07	Habite-se	207.231,40
3	ALCIR VELLOSO	Scopel	R Marechal Deodoro Da Fonseca 246	SDUM ARIA02	7	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.697	Av. 05	Habite-se	70.519,96
4	ALEX ALMEIDA ALVES DA CUNHA	Helbor	R Andre Vidal 228	0089	121	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	89.871	Av. 05	Habite-se	186.171,04
5	ALEXANDER JOHN HARCOMBE	Classic	Rua Laplata Quadra 95, Lote 12	BL1	1	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	193.041 193.042	Av. 03 Av. 03	Habite-se	139.070,62
6	ALFREDO ALVES ULBRICHT	Scopel	Av Tomas De Sousa 445	SDUM ARIA03	14	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.091	Av. 05	Habite-se	65.039,35
7	ALFREDO VLADIMIR GOMEZ ORELLANA	Scopel	E V Da Sorocaba 763 Cs 417	SDUM ARIA02	30	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	138.209	Av. 05	Habite-se	59.149,66
8	ANAURY LARA ROSA FILHO	Excellence	Rua E 585	BL2	1	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	186.995 186.996 186.997	Av. 06 Av. 06 Av. 06	Habite-se	172.167,19
9	ANA CASSIA DE OLIVEIRA CARVALHO	Classic	Avenida T-15 Qd 151 Lt 15/16 601	BL1	2	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	192.578 192.579 192.580	Av. 03 Av. 03 Av. 03	Habite-se	124.241,37
10	ANA REGINA GALLI INNOCENTI	Helbor	R Cristiano Viana 264	0066	1201	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	84.234	Av. 05	Habite-se	65.456,99
11	ANDREIA FATIMA VENSON	Scopel	Av Jaguaré 325 Bl 4 Ap 52	SDUM ARIA02	28	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.683	Av. 05	Habite-se	78.726,26
12	BEATRIZ PEREIRA DE SOUZA	Classic	Rua S-A 18 Quadra 18, Lote 40	BL1	3	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	192.212 192.213 192.214	Av. 03 Av. 03 Av. 03	Habite-se	96.677,63
13	CARLA DELASCIO LOPES	Helbor	R Batataes 514	00131	83	04º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	176.763	Av. 06	Habite-se	1.039.207,05
14	CARLOS NORMAN CASTRO MOLLINEDO	BM	Rua Diego Rodrigues 156	8C21	25	11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	95.181	Liquidado	Habite-se	62.499,27
15	CESAR MARTINS RODRIGUES	Helbor	R Dr Baeta Neves 61	0084	202	01º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	106.812	Av. 05	Habite-se	161.150,24
16	CLAUDIA BARBOSA DE RESENDE RODRIGUES	Excellence	R Tiete 128 Qd 04 503	BL2	3	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	191.498 191.499 191.500	Av. 04 Av. 04 Av. 04	Habite-se	187.249,47
17	VASCONCELLOS LEMES	Classic	Rua Nove 537 Edif Savoy 801	BL1	4	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	191.805 191.806	Av. 03 Av. 03	Habite-se	76.269,66
18	CLEIBY ROBERTO DA SILVA	Excellence	Al Couto Magalhães 839 Porta Do Sol 2001	BL2	4	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	193.884 193.885 193.886	Av. 03 Av. 03 Av. 03	Habite-se	134.265,37
19	CLEITON LUIZ PIMENTA	Classic	Rua Dos Abacateiros 44 Casa	BL1	5	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	194.951 194.952	Av. 03 Av. 03	Habite-se	74.709,77
20	CLEITON LUIZ PIMENTA	Classic	Rua Dos Abacateiros 44 Casa	BL1	5	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	194.964 194.965	Av. 03 Av. 03	Habite-se	74.709,77

Página 2 de 7

nº	Nome do Cliente	Originação	Endereço	Série CCI	nº CCI	Cartório	Matrícula	Assent.	Habite-se / TVO	Saldo Devidor
21	CRISTIAN GLEI RIBEIRO	Classic	Rua Purus 1321	BL1	7	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	193.032 193.033	Av. 03	Habite-se	66.626,74
22	DANIELA CRISTINA FLORENTINO	Scopel	R Guarulhos 25	SDUM ARIA0 2	9	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.701	Av. 05	Habite-se	82.988,85
23	DANIELE DRUMMOND DE LIMA E SILVA	Classic	Rua 15 87 Quadra H-6, Lote 08 102	BL2	5	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	193.219 193.220 193.221	Av. 03	Habite-se	93.571,77
24	DEBORAH MARCOS VICTER	Excellence	R.C 179 Q. 458 Lt 3 C1	BL2	6	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	192.854 192.855	Av. 03	Habite-se	164.014,44
25	DENISE APARECIDA AVELAR	Helbor	R Humaita 2101	0081	111	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	90.127	Av. 03	Habite-se	141.617,79
26	DEVANIR APARECIDO DE OLIVEIRA	Helbor	R Sema De Botucatu 2627	0081	182	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	90.142	Av. 03	Habite-se	673.432,17
27	DIVINO CEZAR BARBOSA	Excellence	Rua A-1 Quadra 1-A 10 Lote	BL2	7	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	195.068 195.069 195.070	Av. 03	Habite-se	116.023,65
28	DOMITILA GALLAFRIO FIGUEIRA	Helbor	R Arruda Alvim 297	0093	A00 42	01º Oficial de Registro de Imóveis de Santos	65.091	Av. 07	Habite-se	29.996,77
29	EDUARDO LUIS DA MOTA ALVES	Excellence	Av T-5 Q. 150, L. 5 915 700	BL2	8	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	194.510 194.511 194.512	Av. 03	Habite-se	163.066,43
30	EDUARDO LUIS DA MOTA ALVES	Excellence	Av T-5 Q. 150, L. 5 915 700	BL2	8	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	194.507 194.508 194.509	Av. 03	Habite-se	163.066,43
31	ELISANGELA CRISTINA DA SILVA	Excellence	Avenida T-5 1134 402	BL2	10	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	190.953 190.954 190.955	Av. 04	Habite-se	99.905,49
32	EMERSON ULERICH TAVARES	Scopel	R Bazilio Da Silva 209 BI A Ap 73	SDUM ARIA0 2	21	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.694	Av. 05	Habite-se	101.496,18
33	ERISON DIAS DE ALMEIDA	Classic	Rua Joao Sorbello 131	BL1	10	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	193.027 193.028	Av. 03	Habite-se	45.185,94
34	EUNICE DE SOUZA MORAIS	Classic	Rua T-37 3659 Ed Joao Paulo II 1907	BL1	11	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	194.828 194.829	Av. 03	Habite-se	70.661,70
35	EUNICE JUDITH CARDOSO DE ALMEIDA	Scopel	Al Volta Ao Mundo 634	SDUM ARIA0 3	1	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	142.516	Av. 04	Habite-se	109.483,36
36	EUNICE JUDITH CARDOSO DE ALMEIDA	Scopel	Al Volta Ao Mundo 634	SDUM ARIA0 3	2	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	142.517	Av. 04	Habite-se	109.483,36
37	EVANILDE PRADO DOS SANTOS	Classic	Av Juscelino Kubitschek De Oliveira 3232	BL1	12	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	194.710 194.711 194.712	Av. 03	Habite-se	146.151,50
38	FABIO BURY RAMALHO NEGRAO	Scopel	Av Senador Verqueiro 930 BI 1 Ap 42	SDUM ARIA0 2	24	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.647	Av. 05	Habite-se	85.907,42
39	FABIO ROGERIO FERREIRA	Scopel	R Armando Pinelli 268 BI 5 Ap 105	SDUM ARIA0 2	25	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.673	Av. 05	Habite-se	110.859,80
40	FELIPE DE UNGARO ABDALA	Helbor	E Do Itapeti 100	0093	A02 2	01º Oficial de Registro de Imóveis de Santos	65.083	Av. 07	Habite-se	363.921,06
41	FERNANDO ASSIS RIBELATO	Scopel	R Eclisio Viviani 87 Ap 25	SDUM ARIA0 2	25	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	138.625	Av. 05	Habite-se	113.684,90
42	FERNANDO LUIS VIEIRA	Ipiranga	R Cipriano Barata 1742 Ed Verger 171	IP01	1	06º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	177.937	Av. 06	Habite-se	71.155,70
43	FERNANDO LUIS VIEIRA	Ipiranga	R Cipriano Barata 1742 Ed Verger 171	IP01	1	06º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	177.938	Av. 06	Habite-se	71.155,70
44	FRANCISCO EIDER DE FIGUEIREDO	Helbor	R Sao Bento 470	0086	101	01º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	107.633	Av. 06	Habite-se	602.273,07
45	FRANCISCO JOSE BALINT	Scopel	Av Miguel Frias E Vasconcelos 1200 Ap 111	SDUM ARIA0 2	6	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.145	Av. 07	Habite-se	89.593,87
46	GILVANA GONCALVES	Excellence	R Da Aurora Q 18 Lt 15	BL2	11	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	192.988 192.989 192.990	Av. 03	Habite-se	81.638,78

8 0

nº	Nome do Cliente	Originação	Endereço	Série CCI	nº CCI	Cartório	Matrícula	Assent.	Habite-se / TVO	Saldo Devedor
47	GISELA ALVES NAVARRO	Excellence	Rua Aracaju 381 21	BL2	12	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	192.203 192.204 192.205	Av. 03 Av. 03 Av. 03	Habite-se	183.866,48
48	GLAUCIA ROBERTA DE PAULA MARCOS	Scopel	Al Antuerpia 176	SDUM ARIA0 3	6	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	142.834	Av. 04	Habite-se	73.084,90
49	GUIDO NARDI JUNIOR	Scopel	R Duarte Da Costa 810	SDUM ARIA0 2	23	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	142.873	Av. 04	Habite-se	76.647,39
50	HAMILTON CARLOS FARVECHIO	Scopel	R Raimundo Correia 45 Cs 3	SDUM ARIA0 3	11	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	140.270	Av. 05	Habite-se	121.752,83
51	HELIO JOSE PIMENTA	Classic	Rua Fortaleza Qd. 13 Lot 15 C 01	BL1	13	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	195.093 195.094	Av. 03 Av. 03	Habite-se	94.088,69
52	MORLANDO HONORIO MONTES	Excellence	Av Central 3 Lote C	BL2	13	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	192.206 192.207 192.208	Av. 03 Av. 03 Av. 03	Habite-se	45.519,26
53	IVANDRO CARLOS KLEMANN	Scopel	R Antonio Tobias Dos Reis 5000	SDU0 03	4	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.700	Av. 06	Habite-se	74.330,08
54	IVANDRO CARLOS KLEMANN	Scopel	R Antonio Tobias Dos Reis 5000	SDU0 03	5	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.721	Av. 06	Habite-se	84.285,08
55	JACOB RICARDO FACURI TEIXEIRA	Classic	R T-37 3314 Qd 14 Lt 16 17	BL1	15	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	172.898 172.900	Av. 04 Av. 04	Habite-se	51.043,42
56	JAIME FELICIO DAMASCENA FILHO	Classic	Praca Matriz 214	BL1	16	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	194.604 194.605	Av. 03 Av. 03	Habite-se	98.999,73
57	JAIRO RODRIGUES DE OLIVEIRA	Scopel	R Pedro Inacio De Araujo 366	SDUM ARIA0 3	13	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	142.515	Av. 04	Habite-se	125.144,86
58	JETER JAMES BUTTURI	Scopel	R Coqueiro 60	SDUM ARIA0 3	12	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	142.520	Av. 04	Habite-se	84.273,35
59	JOAO CARLOS DE OLIVEIRA	Helbor	R Aureliano H Brotto 254	0093	802 1	01º Oficial de Registro de Imóveis de Santos	65.118	Av. 07	Habite-se	143.002,01
60	JOAO PAULO FACCI CARUSO NETO	Scopel	Al Espanha 188	SDUM ARIA0 2	17	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.652	Av. 06	Habite-se	60.580,06
61	JOAQUIM MARTINS FILHO	Scopel	R Aparecida Gomes 23	SDUM ARIA0 2	14	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.676	Av. 05	Habite-se	80.114,98
62	JONAS MARIANO DE FARIA NETO	Classic	Rua 228 99	BL1	17	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	194.090 194.091	Av. 03 Av. 03	Habite-se	101.160,20
63	JORGE FERNANDES JACINTO	Scopel	R Selenita 176 Frente	SDUM ARIA0 2	20	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.082	Av. 05	Habite-se	86.171,38
64	JOSE ALEXANDRE AMARAL CARNEIRO	Helbor	R Barata Ribeiro 360	0091	142	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	90.134	Av. 03	Habite-se	566.795,95
65	JOSE EDUARDO DE SOUZA PEIXOTO	Helbor	R Malebranche 89	0084	84	01º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	106.766	Av. 05	Habite-se	130.034,75
66	JOSE SALOME DE AQUINO	Classic	C. 1 41 Quadra, Lt 3	BL1	19	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	192.581 192.582 193.034 193.035 193.036	Av. 03 Av. 03 Av. 03 Av. 03 Av. 03	Habite-se	81.624,53
67	JULIANA FERREIRA	Excellence	Av T-15 152 Qd 0403	BL2	14	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	193.034 193.035 193.036	Av. 03 Av. 03 Av. 03	Habite-se	174.686,28
68	JUSCELINO FLAVIO AGOSTINHO	Scopel	R Biagio Marchetti Neto 115	SDUM ARIA0 2	13	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.677	Av. 05	Habite-se	69.176,02
69	KEILA FABIANA SILVA SOUSA	Classic	Rua Dos Correios E Telegrafos 8 Quadra, Lote	BL1	21	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	193.278 193.279	Av. 03 Av. 03	Habite-se	76.573,39
70	KLEBER LIGERI	Scopel	R Alberto Nascimento Jr 150	SDU0 03	3	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.108	Av. 05	Habite-se	93.554,33
71	KLEBER LIGERI	Scopel	R Alberto Nascimento Jr 150 01	SDU0 03	2	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.699	Av. 05	Habite-se	92.595,01
72	LANA MARIA PEREIRA SERRANO	Scopel	Av Diego Gomes Carneiro 400 Cs 51 A	SDU0 03	1	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.131	Av. 05	Habite-se	86.404,39
73	LEIDINAURA PEREIRA DO CARMO	Excellence	Rua 01 Quadra H 7 Lote 16	BL2	15	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	194.770 194.771	Av. 03 Av. 03	Habite-se	140.135,40

8

Página 4 de 7

n°	Nome do Cliente	Originação	Endereço	Série CCT	n° CCT	Cartório	Matrícula	Assent.	Habite-se / TVO	Saldo Devedor
74	LEONARDO CORDEIRO ZANON	Scopel	Al Dos Alcas 1028 Ap 92	SDUM 03	6	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.686	Av. 05	Habite-se	61.381,78
75	LEONETE MARIA DA SILVA	Scopel	R. Araxá 377	SDUM ARIA0 3	8	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	142.514	Av. 04	Habite-se	74.489,45
76	LIDJA DE PAULA SEABRA	Excellence	Rua 6 Qd. B-4 Lote 26/27 1004	BL2	16	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	192.059 192.060 192.061	Av.03 Av. 03	Habite-se	108.789,22
77	LUCIMARA APARECIDA SOARES	Scopel	R. Santa Marcela 98 Bl 4 Ap 93	SDUM ARIA0 3	7	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	142.521	Av. 04	Habite-se	62.374,13
78	LUIZ ANTUNES TAVARES	Godoi	Estrada do Capuava, 1700 – Quadra D – Lote 03	D03	014	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	88.771	Av. 05	TVO	76.048,34
79	MARCELO BRITO DE SOUSA	Classic	Rua Maringa Qd 13 Lt 24	BL1	24	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	195.027 195.028	Av. 03	Habite-se	74.920,35
80	MARCELO CASTILHO SENHOR	Scopel	R. Raul Pompeia 216	SDUM ARIA0 2	19	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.711	Av. 05	Habite-se	91.133,53
81	MARCUS VINICIUS QUEIROGA	Helbor	Al Lorena 174	0093	A02 1	01º Oficial de Registro de Imóveis de Santos	65.082	Av. 06	Habite-se	224.222,77
82	MARGARETE SAVIATTO	América Piqueri	R. Tufuti 589 C. 261	R005	19	09º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	204.676	Av. 08	Habite-se	445.769,41
83	MARIA APARECIDA CYPRIANO	Classic	Rua Dr João Alves De Castro Qd 26, Lt 25	BL1	26	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	191.472 191.473	Av. 04 Av. 04	Habite-se	57.209,00
84	MARIA CRISTINA GARCIA SOUZA	Scopel	R. Sherati Sahadat 80	SDUM ARIA0 2	18	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.090	Av. 06	Habite-se	32.808,83
85	MARIA JOSE ALVES DE BRITO	Classic	Rua T-37 3659 I Q.154 L.1 13 0305	BL1	26	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	194.650 194.651	Av. 03 Av. 03	Habite-se	102.947,32
86	MARIA LUIZA DE SOUZA CARDOSO BRAZ	Excellence	Rua 0 Qd 0	BL2	17	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	191.991 191.992	Av. 03 Av. 03	Habite-se	32.790,55
87	MARIANNE SOBOTTA	Brascan	R. Apertinos, 600 Ap 213	BB04	4	01º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	103.145	Av. 05	Habite-se	55.125,86
88	MARINELLA DELLA VEDOVA	Classic	Rua 15 De Novembro 782 Ed Mirantes 1002	BL1	30	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	194.736 194.737	Av. 03	Habite-se	137.331,15
89	MAURICIO CARREIRO DE MELO	Helbor	Av Juruce 135	090	83	03º Oficial de Registro de Imóveis de Santos	46.743	Av. 03	Habite-se	269.226,49
90	MAURICIO GABORIAUD DA SILVA	Excellence	Rua S-3 Qd S-11 1101	BL2	18	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	191.449 191.450	Av. 04 Av. 04	Habite-se	21.134,93
91	MIRTES MARIA DE OLIVEIRA	Classic	Rua Maria Camelo 27 Quadra Lt 16 Cs 2	BL1	31	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	194.593 194.594	Av. 03 Av. 03	Habite-se	125.805,86
92	NEPHALLY DE OLIVEIRA CARVALHO	Classic	R. C - 0250 20 Qd 579 Lt09 11 0303	BL1	33	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	192.586 192.587 192.588	Av. 03 Av. 03 Av. 03	Habite-se	124.241,37
93	NIVALDA GONCALVES FERREIRA	Excellence	Avenida Milao 2295 Quadra 09 01 1003	BL2	19	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	190.943 190.944 190.945	Av. 04 Av. 04 Av. 04	Habite-se	119.380,79
94	ORTOPEDIA BRASIL LIMITADA EPP	Excellence	Alameda Das Rossas 109 602	BL2	21	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	191.899 191.900	Av. 03 Av. 03	Habite-se	169.813,87
95	PAULO CESAR DE SOUZA	Classic	Rua Santos Dumont 25 202	BL1	34	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	194.645 194.646 194.647	Av. 03 Av. 03 Av. 03	Habite-se	94.687,77
96	PAULO TAEK KEUN RHEE	Ipiranga	Q5 Rua 310 Lote 1 310 Bl A. 201	IP01	1	06º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	177.933	Av. 06	Habite-se	235.382,47
97	PEDRO PAULO JOVENTINO DA SILVA	Excellence	Rua Jk 4 Quadra L. 27 Casa	BL2	22	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	192.679 192.680 192.681	Av. 03 Av. 03 Av. 03	Habite-se	165.517,25
98	RAMIRES OLIVEIRA DE SOUSA	Classic	Rua 27-A 45 Quadra A, Lt 09 404	BL1	35	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	192.051 192.052	Av. 03 Av. 03	Habite-se	48.496,79
99	RCR INVESTIMENTOS E ADMINISTRACAO IMOBILIARIA LTDA	Classic	Rua T-42 289 Qd 14 Lt 17	BL1	36	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	193.963 193.964	Av. 03 Av. 03	Habite-se	38.355,12

8 6 7

Nº	Nome do Cliente	Originado	Endereço	Série CCI	Nº CCI	Cartório	Matrícula	Assent.	Habite-se / TVO	Saldo Devedor
100	RCR INVESTIMENTOS E ADMINISTRACAO IMOBILIARIA LTDA	Classic	Rua T-42 289 Qd 14 Lt 17 1	BL1	36	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	193.961 193.962	Av. 03	Habite-se	38.355,12
101	REJANE MARIA GONCALVES ZAMORA	Scopel	R Turquesa 693	SDUM ARIA0 2	15	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.080	Av. 05	Habite-se	104.897,25
102	RENATA CIPRIANO SILVA	Classic	Rua D Quadra 05 L.04	BL1	38	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	194.602 194.603	Av. 03	Habite-se	51.552,10
103	RENATA CIPRIANO SILVA	Classic	Av T-14 2101	BL1	38	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	194.602 194.603	Liquidado	Habite-se	51.552,10
104	RENATHA FACURI TEIXEIRA	Classic	Rua T 37 3314 Qd. 141 L.16	BL1	39	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	172.901 172.902	Av. 04 Av. 04	Habite-se	72.613,71
105	RENATO GOMES PINTO	Excellence	Avenida Manoel Monteiro 1433	BL2	24	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	191.994 191.995 191.996	Av. 03 Av. 03 Av. 03	Habite-se	163.065,82
106	RICARDO CAMPOS DE GOUVEIA	Classic	Rua 119530 Qd 49 Lt 24	BL1	40	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	192.316 192.317	Av. 03 Av. 03	Habite-se	125.608,65
107	RICARDO NAVAS ARCHANGELO	Scopel	R Apinajes 931 Ap 201	SDUM ARIA0 2	8	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	141.411	Av. 04	Habite-se	52.593,72
108	RODRIGO LEMOS RODRIGUES	Excellence	Al Bougainville 8 Quadra Lt 02	BL2	25	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	192.583 192.584 192.585	Av. 03 Av. 03 Av. 03	Habite-se	132.502,79
109	ROSALY MOREIRA DA SILVA MARQUES	Excellence	Rua Comandante Ferraz 647	BL2	26	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	194.516 194.517 194.518	Av. 03 Av. 03 Av. 03	Habite-se	90.220,06
110	ROSALY MOREIRA DA SILVA MARQUES	Excellence	Rua Comandante Ferraz 647 1	BL2	26	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	194.513 194.514 194.515	Av. 03 Av. 03 Av. 03	Habite-se	90.220,06
111	ROSANA FURTADO ALEXANDRE ROSEMEIRE	Helbor	R Periquito 160	0085	91	15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	197.366	Av. 05	Habite-se	390.377,40
112	APARECIDA DE REZENDE CARDOSO SAMUEL	Classic	Av Egídio F Rodrigues 96	BL1	42	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	192.576 192.577	Av. 03 Av. 03	Habite-se	103.652,41
113	WASHINGTON LUIZ JACINTO	Scopel	R Penapolis 283	SDUM ARIA0 2	22	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	142.874	Av. 04	Habite-se	76.651,76
114	SANDRA FERREIRA ROCHA	Scopel	R Faustino Azevaldo 8	SDUM ARIA0 3	9	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	142.508	Av. 04	Habite-se	70.572,14
115	SEBASTIAO GOULART PEREIRA	Scopel	R Diogo De Barros 329	SDUM ARIA0 3	4	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	138.198	Av. 05	Habite-se	62.473,21
116	SERGIO EDUARDO ZAMORA	Scopel	R Turquesa 693	SDUM ARIA0 2	16	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.109	Av. 05	Habite-se	67.465,42
117	SHALOM MUSIC RECORDS LTDA	Excellence	Rua C 267 416 Qd 609 Lt 04	BL2	28	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	193.434 193.435	Av. 03 Av. 03	Habite-se	78.918,00
118	SOLANGE ANGELICA MARTINS XAVIER DAS	Helbor	Al Jau 1716	0089	42	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	89.824	Av. 05	Habite-se	137.969,43
119	SORMANY DEMOSTHENES POVOA RIBEIRO	Classic	Qrsw 7 A5 0306	BL1	46	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	192.271 192.272	Av. 03 Av. 03	Habite-se	158.786,06
120	SUELY NATALINA DE MOURA	Helbor	R Caminho Do Pilar 533	0093	A05 4	01º Oficial de Registro de Imóveis de Santos	65.097	Av. 07	Habite-se	241.512,85
121	TAIS CAMILLO GUELERJ	Scopel	R Bazilio Da Silva 209 Bl D Ap 83	SDUM ARIA0 2	29	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	138.204	Av. 05	Habite-se	13.303,34
122	UBALDO JOSE DUCATTI SANT ANNA	Scopel	Av Jurema-200 Ap 23 C	SDUM ARIA0 2	5	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	136.655	Av. 05	Habite-se	17.272,27
123	VALERIA APARECIDA DE SA GONDOLO	Classic	Rua Augusto Severo 000095 Quadra, Lote 07	BL1	47	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	194.648 194.649	Av. 03 Av. 03	Habite-se	125.735,76
124	VALENCIR NICASTRO	Scopel	R Sebastiao Bolo 387	SDUM ARIA0 2	12	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	138.495	Av. 05	Habite-se	69.952,65
125	VANDERLEI EDUARDO DE OLIVEIRA	Classic	Rua 1131 52 Q 242	BL1	48	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	193.061 193.062	Av. 03 Av. 03	Habite-se	81.624,53

Página 6 de 7

n°	Nome do Cliente	Originado	Endereço	Série GCI	n° CCI	Cartório	Matrícula	Assent.	Habite-se / TVO	Saldo Devedor
126	WALDIR CALERO AMADO	Scopef	R. Dr. Jose De Andrade Figueira 500 Ap 101	SDUM	3	01º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	142.518	Av. 04	Habite-se	105.050,80
127	WELES BARBOSA DO VALLE	Excellence	Rua 22 Quadra C 603	BL2	29	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	192.515 192.516 192.517	Av. 03 Av. 03 Av. 03	Habite-se	149.614,23
128	WESLEY BRANDAO MACHADO	Classic	Rua Santos Dumont 25 202	BL1	49	01º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia	194.595 194.596 194.597	Liquidado	Habite-se	69.364,63

VI Permanecem ratificadas todas as demais cláusulas e condições do Termo, não retificadas expressamente por este instrumento.

E por estarem justos e contratados, assinam o 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, 02 de fevereiro de 2010

George D.N. Verras  
Diretor

Fernando Pintha Cruz  
Diretor

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**  
(EMISSIONA)

Nina Bueno Lanes Moya Blasquez da Fonte  
RG: 27.224.097-7  
CPF: 305.540.188-37

**OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.**  
(AGENTE FIDUCIÁRIO)

  
Nome: Roberto Saka  
RG: 11.326.366-7  
CPF: 076.594.008-33

Testemunhas:

  
Nome: Fernando Salat Romero  
RG: 27.811.443-X  
CPF: 303.655.098-41

## **Anexo III**

### **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 1728, 7º 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 **saldo devedores** dos Créditos objeto da presente cessão, conforme descrito na cláusula anterior é, nesta data, de **R\$ [•]** (por extenso), 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 Compra e Venda a Prazo ("Contratos"). O valor da presente cessão, nesta data, é de **R\$ [•]** (por extenso).

**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 **[•]**, agência **[•]**, Banco **[•]** em nome de **[•]**.

**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 Compra e Venda 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 Compra e Venda 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 compra e venda de unidade(s) imobiliária(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 [XXXX], composta da(s) CCI(s) de nº(s) [XXXX], 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 laudêmio, 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 arguição 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 Instição 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 Adquirentes.

## 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 irretroatável, 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

CPF

2. 

---

Nome:  
RG

CPF

**ANEXO I**

**CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

LOCAL	XXXXXXXXXX	DATA DE EMISSÃO	XX/XX/200X
-------	------------	-----------------	------------

SÉRIE	<b>XXXX</b>	NÚMERO	<b>XXXX</b>	INTEGRAL/FRACIONÁRIA	<b>INTEGRAL</b>
-------	-------------	--------	-------------	----------------------	-----------------

<b>1.DEVEDOR</b>							
NOME: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX							
Nº CPF/MF	XXXXXXXXXX	Nº IDENTIDADE	XXXXXXXXXX	EMISSOR	XXX-XX		
NACIONALIDADE	XXXXXXXXXX	ESTADO CIVIL	XXXXXXXXXX	PROFISSÃO	XXXXXXXXXX		
REGIME DE CASAMENTO	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX						
NOME DO CONJUGE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX							
Nº CPF/MF	XXXXXXXXXX	Nº IDENTIDADE	XXXXXXXXXX	EMISSOR	XXX-XX		
ENDEREÇO RESIDENCIAL	XXXXXXXXXXXX						
COMPLEMENTO	Apto XXXX	CIDADE	XXXXXXXXXX	UF	XX	CEP	XXXXX-XXX

<b>2.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>							
EMPREENDIMENTO	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX						
ENDEREÇO	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX						
COMPLEMENTO	AptoXXX	CIDADE	XXXXXXXXXX	UF	XX	CEP	XXXXX-XX
INSCRIÇÃO MUNICIPAL	XXXXXXXXXXXX						
Nº MATRÍCULA	XXXX	CARTÓRIO	Xº Ofício de Imóveis do XXXXXXXXXXXXX				
TÍTULO AQUISITIVO	Instrumento Particular de Compra e Venda			DATA AQUISIÇÃO:	XX/XX/200X		

<b>3.GARANTIA</b>					
GARANTIA REAL	SIM	MODALIDADE DE GARANTIA	Alienação Fiduciária	Nº REGISTRO	RX

**4.VALOR DO IMÓVEL: R\$ XXXXX,XX**

<b>5.CONDIÇÃO DE EMISSÃO</b>					
VALOR PAGO	R\$ XXXXX,XX	VALOR DO CREDITO EM XX/XX/XX	R\$ XXXXXXXX,XX		
PRAZO	XXX	DATA INICIAL	XX/XX/XXXX	DATA FINAL	XX/XX/XXXX
FORMA DE PAGAMENTO:XXX parcelas mensais de R\$XXXX,XX com 1º vencimento em XX/XX/XXXX, XXX parcelas anuais de R\$XXXX,XX com 1º vencimento em XX/XX/XXXX					
TAXA DE JUROS EFETIVA	XX,XX% a.a.	TAXA DE JUROS NOMINAL	XX% a.a.		
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	IGP-M - FGV	FORMA DE REAJUSTE	Mensal e cumulativa		
JUROS MORATÓRIOS	1% a.m.	MULTA MORATÓRIA	2%		
ÍNDICE SUBSTITUTO	Pela ordem: 1º.IGP (FGV); 2º. IPC (FGV); 3º.IPC (FIPE)				

## Anexo IV

### Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário

#### 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 1.728, 12º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.767.538/0001-14, 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 o nº 167355/00-4, em sessão de 10/04/2000, neste ato representada por seu Diretor 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 por seu procurador Fábio de Araújo Nogueira, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 9.464.017 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 010.403.038-03, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório no endereço supra, o primeiro eleito pelo Conselho de Administração da sociedade em reunião realizada em 13/11/2000, cuja ata se encontra arquivada na JUCESP sob nº 219965/00-6 e o segundo nomeado por procuração lavrada nas notas do 16º Tabelião de Notas de São Paulo, livro 2490, páginas 281/282 em 1º de dezembro de 2000, respectivamente, doravante denominada simplesmente **CONTRATANTE**, e de outro, **OLIVEIRA TRUST DTVM LTDA.**, 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, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada **CONTRATADA**, e ainda como interveniente anuente **OLIVEIRA TRUST SERVICER LTDA.**, 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**.

#### 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 lastream;
- (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:

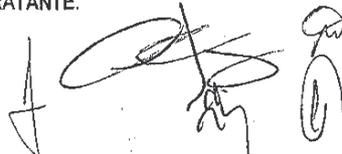
#### I - DO OBJETO

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 dos CRIs da 1ª emissão desses títulos pela **CONTRATANTE**.

7º Oficial de Reg. de T.R. e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital  
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL

30 JAN. 2001

MICROFILMAGEM



## 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 à 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 respectivo Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado, observando os itens 5.2 e 5.3 deste Contrato;

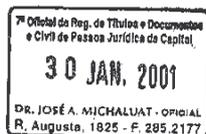
(e) convocar assembléia geral dos Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado no caso de insuficiência de tal patrimônio;

(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 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;

(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, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no Termo de Securitização, nos CRIs e demais documentos entregues pela **CONTRATANTE**, 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;



2

(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 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 dos 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 e nos Regulamentos das operações de securitização relativas à primeira emissão de CRIs pela **CONTRATANTE**. A **CONTRATADA** neste ato reconhece e se obriga a respeitar e cumprir, no que for aplicável às suas atividades, o Regulamento firmado pela **CONTRATANTE** em 05 de Dezembro de 2000, que estabelece a base da securitização dos créditos imobiliários lastreadores da Série 2.001-1 da 1ª emissão de CRIs pela **CONTRATANTE** (doravante o "Regulamento");

(4) cumprimento das obrigações assumidas pela **CONTRATANTE** nos termos dos Termos de Securitização e dos CRIs;

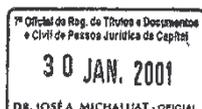
(l) declarar sua aptidão para continuar exercendo sua função de Agente Fiduciário;

(m) identificar 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, nos competentes Registros de Imóveis, da averbação 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, 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** estará sujeita à aprovação prévia e por escrito da Moody's Investors Service (Agência de



3

"Rating"), que, para tanto, deverá ser notificada pela CONTRATADA. A formalização da cessão retro indicada deverá ser previamente informada à Moody's Investors Service pela CONTRATADA. As comunicações de que trata a presente alínea deverão ser realizadas mediante notificação da CONTRATADA à Moody's Investors Service, no endereço indicado na cláusula X abaixo. Os titulares de CRIs deverão ser comunicados da efetiva substituição do prestador de serviços e/ou dos créditos vinculados à sua respectiva série de CRIs, quando for o caso. A CONTRATADA, neste ato, toma ciência da contratação pela CONTRATANTE da empresa Serviços Financeiros Imobiliários Ltda., para prestação de serviços de administração de carteiras de créditos imobiliários adquiridas e a serem adquiridas pela CONTRATADA, para emissão e colocação pública por esta última de CRIs lastreados em referidos créditos, de acordo com o Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Carteira de Créditos Imobiliários (Anexo I).

(q) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização.

(r) observar e cumprir, no que for aplicável às suas atividades, as condições estabelecidas nos Regulamentos e Termos de Securitização das demais séries de 1ª emissão da CONTRATANTE;

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.

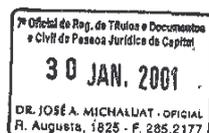
3.2. O caráter sigiloso das informações não impede a disponibilização das informações pela CONTRATADA aos Investidores, que deverão ser informados acerca da necessidade de atendimento ao previsto nesta Cláusula III quando do recebimento da informação.

### 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 pela empresa Serviços Financeiros Imobiliários Ltda., contratada para a prestação dos serviços de análise e administração da carteira de créditos imobiliários adquirida pela CONTRATANTE, ou por qualquer outra empresa que venha a substituí-la.

(b) trimestralmente, cópia das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;



(c) cópia autenticada de toda documentação encaminhada à CVM, dos registros concedidos pela CVM, bem como das averbações e dos registros nos competentes 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 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, pela prestação dos serviços que lhe competem, nos termos da Lei e do presente instrumento, a título de remuneração:

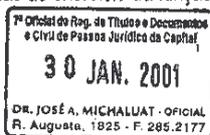
(a) uma parcela de implantação de serviço equivalente a 2 (duas) parcelas semestrais antecipadas, para o primeiro Termo de Securitização da 1ª emissão de CRIs pela CONTRATANTE, e uma parcela equivalente ao valor de uma parcela semestral antecipada, para os demais Termos de Securitização a serem celebrados, paga integralmente antes do início de cada implantação do serviço;

(b) parcelas semestrais de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) por Termo de Securitização celebrado, paga a primeira 2 (dois) dias após a assinatura do Termo de Securitização. Será concedido um desconto cumulativo de 10 % (dez por cento) sobre a parcela semestral para cada Termo de Securitização adicional, limitado ao máximo de 50% (cinquenta por cento) de desconto. Caso a série seja inferior a R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), as parcelas semestrais correspondentes ao Termo de Securitização celebrado para aquela série serão reduzidas para R\$ 3.000,00 (três mil reais) e, caso a série tenha volume inferior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), as parcelas semestrais correspondentes ao Termo de Securitização celebrado para aquela série serão reduzidas para R\$ 2.000,00 (dois mil reais);

(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 do 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,



5

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 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 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 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: Impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS ou outros), PIS (Contribuição ao Programa de integração social), Cofins, 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 a **ANUENTE** (Oliveira Trust Servicer Ltda.), 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.

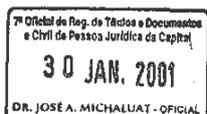
5.1.2. A **CONTRATANTE** está ciente que, não estão incluídas no preço dos serviços ora contratados, as despesas relativas a viagens e estadias necessárias ao exercício das atribuições da **CONTRATADA**, durante ou após a fase de implantação do serviço, observado ainda que a **CONTRATANTE** deverá ser comunicada previamente e por escrito sobre tais despesas, sendo que tais despesas 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 fichas de compensação emitidas 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 suportados 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 judiciais 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 à 1ª emissão de CRIs pela **CONTRATANTE**, conforme definidos no considerando (ii) supra, em conjunto com a **CONTRATANTE**, aceitando sua nomeação para função de Agente Fiduciário da série em questão, 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.

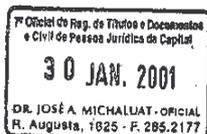
#### VII - DA VIGÊNCIA

7.1. O presente Contrato vigorará a partir da data de sua assinatura até que sejam totalmente liquidados os CRIs, 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 expresso da maioria dos titulares de CRIs reunidos em Assembléia 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 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 no respectivo Termo de Securitização e em lei, em especial em atos editados pela CVM, com base nas seguintes condições:



7

(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 assembléia dos titulares de CRIs para a escolha do novo agente fiduciário;

(b) a assembléia 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% dos CRIs emitidos e subscritos, ou pela CVM,

(c) se a convocação da assembléia não ocorrer até 30 (trinta) dias antes do termo final do prazo previsto 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 assembléia 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 data do registro do respectivo Termo de Securitização na CVM, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição 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.

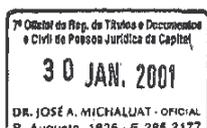
8.5. A **CONTRATADA** deverá renunciar às suas funções, sob pena de ser destituída pela **CONTRATANTE** ou pela assembléia dos titulares de CRIs, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão de suas funções.

## 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 à Moody's Investors Service (Agência 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 cartorária ou judicial. Qualquer notificação ou comunicação entregue de qualquer forma que não seja por via cartorária ou judicial será considerada



8

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 às demais, sendo que aquelas endereçadas à Moody's Investors Service (Agência de "Rating") serão enviadas para o seguinte endereço:

Moody's Investors Service  
Brigitte Posch  
Telefone: (212) 5534507  
Fax: (213) 5533850  
poschb@moodys.com  
99 Church Street 4th Floor  
10007, NYC, NY - USA

#### XI - DECLARAÇÕES DAS PARTES

11.1. A **CONTRATADA** declara que foi regularmente constituída sob forma de sociedade por quotas de responsabilidade limitada, 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.

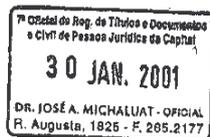
11.2. A **CONTRATADA** tem todas as autorizações necessárias para funcionar e exercer suas atividades, inclusive no que diz respeito à autorização do Banco Central do Brasil (BACEN) para prestação de serviços de Agente Fiduciário, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97. A **CONTRATADA** preenche 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, exequível de acordo com os seus termos.

#### XII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Todas séries de CRIS subsequentes, referentes à 1ª emissão, a serem porventura 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 afetará a validade das demais cláusulas.

XIII – DO FORO

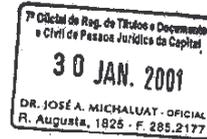
13.1. O Foro do presente Instrumento será o da Comarca Central da Capital do Estado de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes deste contrato.

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, 05 de Dezembro de 2001

*[Handwritten signature]*  
 BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO  
 CONTRATANTE  
 Fábio A. Nogueira  
 Diretor

OLIVEIRA TRUST DTVM LTDA.  
 CONTRATADA  
 Antonio Amaro R. O. Silva  
 Procurador



*[Handwritten signature]*  
 OLIVEIRA TRUST SERVICES LTDA.  
 ANUENTE  
 Juares Dias Costa  
 Diretor  
 José Alexandre C. de Freitas  
 DIRETOR

Testemunhas:

*[Handwritten signature]*  
 Nome: Carlos Henrique Correa Simil  
 R.G.: CPF 011.826.377-58  
 CPF: IFP 09909186-4

*[Handwritten signature]*  
 Nome: Fernando P. Cruz  
 R.G.: 6892361  
 CPF: 013.106.988-20

7º Oficial de Reg. de T.R. e Documentos  
e Civil de Pesagem Jurídica da Capital  
DE. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

30 JAN. 2001

**MICROFILMAGEM**

798771

ANEXO I

[Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Carteira de Créditos Imobiliários]

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature and several smaller initials.

## Anexo V

### Contrato de Prestação de Serviços da Empresa de Administração

#### 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.

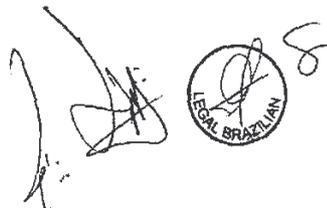
CONSIDERANDO ser a **CONTRATADA** empresa cujo objeto social é a prestação de serviços especializados de gestão, administração e cobrança de financiamentos e recebíveis para os mercados financeiro e imobiliário;

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 alugueis, cuja credora seja a CONTRATANTE, ou cuja aquisição seja pretendida pela CONTRATANTE.

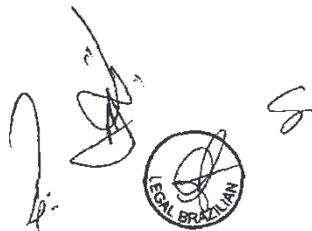
Data de Transferência: Serão as datas nas quais a CONTRATANTE transfere à CONTRATADA os dados pertinentes aos Financiamentos Imobiliários, ou os dados relativos aos Créditos Imobiliários apresentados em substituição aos Financiamentos Imobiliários originais, de acordo com as condições estabelecidas na 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 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.

Serviceer Principal: FPS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob n° 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 n.º 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 Serviceer Principal ou por qualquer outro Serviceer 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").

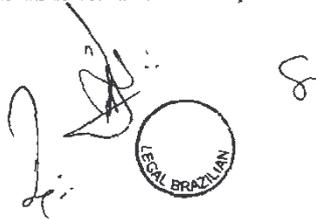
**III - Cobrança dos Créditos Imobiliários Inadimplentes**: Adoção das providências amigáveis para tentativa de solução da dívida e, em não havendo resultados, deverá iniciar, acompanhar e finalizar o procedimento de cobrança extrajudicial da dívida, em nome da **CONTRATANTE**, nos termos previstos na 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



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 atividade 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.

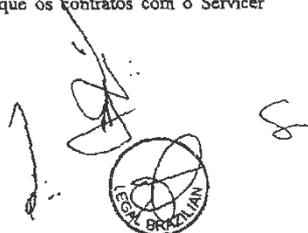
3.3. Caso a **CONTRATADA** entenda não estar na posse de todas as informações necessárias para permitir-lhe o início da execução dos serviços, deverá notificar tal fato imediatamente, por escrito, à **CONTRATANTE**, especificando na notificação os documentos / informações faltantes.

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.



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'S. S.'. Below the signature is a circular stamp with the text 'COOP BRASILEIRA' around the perimeter. The stamp contains a stylized logo in the center, possibly representing a globe or a similar symbol.

3.7.1. Caso ocorra uma Situação de Contingência e, em sendo a **CONTRATADA** notificada para assumir a integralidade das atividades do Servicer Principal, deverá, a partir de então, realizar a prestação de serviços de administração da carteira de Financiamentos Imobiliários da **CONTRATANTE**, compreendendo todas as atividades de atendimento aos clientes, cobrança dos créditos, acompanhamento da evolução do saldo devedor, envio de relatórios e guarda e manutenção de documentos, serviços esses que se encontram descritos nos contratos constantes do Anexo I.

3.8. Assunção das Atividades do 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**.

3.8.1 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 com o Servicer Principal, para o que será estabelecido cronograma para a transferência de informações, documentos e dados entre o Servicer Principal e a **CONTRATADA**.

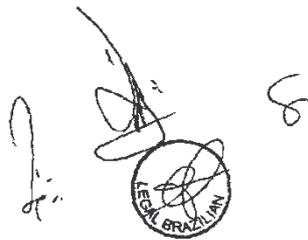
3.8.2 A **CONTRATADA** declara ter integral ciência dos termos do contrato firmado entre a **CONTRATANTE** e o Servicer Principal, conhecendo amplamente a abrangência de suas atividades, conforme disposto no item 3.1.1 supra.

3.8.3 Ao assumir as responsabilidades de Servicer Principal, a **CONTRATADA** passará a considerar como correta a base de dados que lhe foi ou que está sendo entregue, ficando eximida de qualquer responsabilidade por fatos decorrentes de distorções que venham a ser conhecidas a posteriori. Também não será requerida da **CONTRATADA** nenhuma atividade de validação da referida base de dados, exceto quanto ao asseguramento de que os dados recebidos sejam adequadamente instalados nos sistemas.

3.8.4. Assumida a condição de Servicer Principal, compromete-se a **CONTRATADA** a fornecer os dados necessários, bem como anuir nos Instrumentos indicados pela **CONTRATANTE**, caso seja necessária ou conveniente a contratação de um novo Servicer para prestar os serviços de Back Up.

3.8.5. Superado o período de contingência, mediante notificação da **CONTRATANTE**, a base de dados deverá retornar ao Servicer Principal, desde que o período da Situação de Contingência não seja superior a 60 (sessenta) dias. Na hipótese de o período da Situação de Contingência perdurar por mais de 60 (sessenta) dias, a **CONTRATADA** assumirá definitivamente a condição do Servicer, obrigando-se a gerar informações em critérios e periodicidade estabelecidos pela **CONTRATANTE**, para um Back Up a ser por ela contratado.

3.8.6. Fica desde logo estabelecido que a condição de Servicer Principal poderá ser assumida mediante solicitação formal da **CONTRATANTE** à, a qualquer tempo, para a gestão dos Créditos Imobiliários determinados pela **CONTRATANTE**, independentemente de se verificar uma Situação de Contingência nos termos da cláusula 3.7, bastando para a assunção das atividades, a



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'J. S.'. Below the signature is a circular stamp with a double border. The text inside the stamp is partially obscured by the signature but includes the words 'BRASILIAN' at the bottom and 'F. C. S.' at the top. To the right of the stamp, there is a handwritten number '5'.

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;

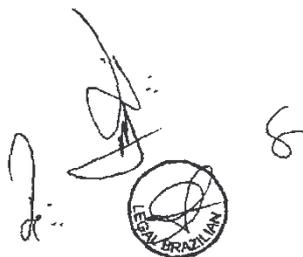
(vi) Avaliação do padrão de administração da carteira, rotinas operacionais e flexibilidade na cobrança;

(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



(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 26 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 "LEGAL BRAZILIAN" around its perimeter. To the right of the stamp, there is a handwritten number "5".

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 forne 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 vierem 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.

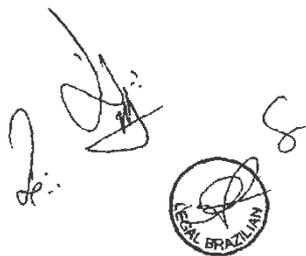
5.5. Nas hipóteses em que o imóvel retomado pelo procedimento extrajudicial através da transferência da propriedade plena para a CONTRATANTE, seja arrematado em Público Leilão, de acordo com as disposições da Lei 9.514/97, os recursos recebidos do arrematante serão creditados na mesma conta bancária 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.



The image shows two handwritten signatures in black ink. Below the signatures is a circular stamp of a notary public (Tabelião de Notas) from Brazil. The stamp contains the text 'TABELIÃO DE NOTAS' and 'BRASIL' around a central emblem.

#### 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.

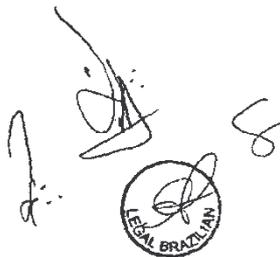
9.2. A CONTRATADA deverá responder pelas obrigações trabalhistas, previdenciárias, tributárias e cíveis, relativamente ao pessoal que mobilizar para a realização dos Serviços contratados, eximindo a CONTRATANTE de toda responsabilidade acessória, subsidiária ou solidária. De igual modo a CONTRATADA é 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 despende 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

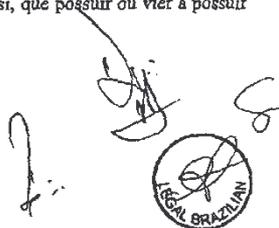
12.1 A remuneração da **CONTRATADA** pela execução dos Serviços consistirá no valor constante da Tabela de Tarifas, discriminadas no Anexo II deste instrumento:

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.

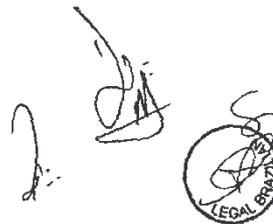


The image shows a handwritten signature in black ink, followed by a circular stamp. The stamp contains the text 'FUND. BRAZILIAN' around the perimeter and a stylized logo in the center.

### 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 ao 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**;



(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.

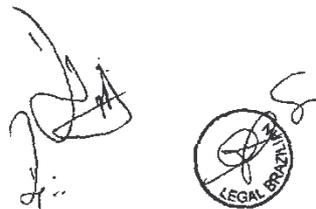
(xix) Fornecer à CONTRATANTE, sempre que solicitado, as informações e documentos referentes aos Financiamentos Imobiliários que tenham sido anteriormente entregues a CONTRATADA.

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;

The image shows a handwritten signature in black ink on the left. To its right is a circular stamp with the text "LEGAL BRAZIL" around the perimeter. The stamp contains a stylized logo in the center, possibly representing a scale of justice or a similar symbol.

(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

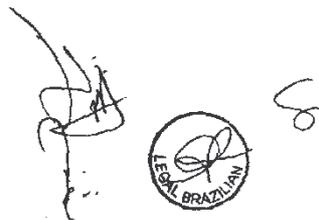
(iii) Todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessários ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados.

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;

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "LEGAL BRAZILIAN" around the perimeter and a stylized logo in the center. To the right of the stamp, there is a handwritten mark that appears to be the number "50".

(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

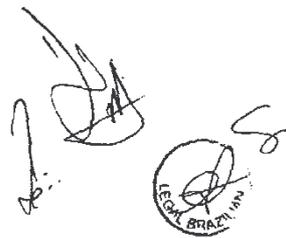
16.1. Pelo presente instrumento, a **CONTRATANTE** nomeia e constitui a **CONTRATADA** sua bastante procuradora, outorgando-lhe poderes especiais para praticar todo e qualquer ato necessário para o pontual e integral cumprimento das obrigações previstas neste Contrato, sendo vedado o substabelecimento.

#### CLÁUSULA DEZESSETE - 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.

The image shows two handwritten signatures in black ink. To the right of the signatures is a circular stamp with the text "LEGOM BRASIL S.A." around the perimeter. The stamp contains a signature and some illegible markings.

#### 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 inicie processo de falência ou de recuperação judicial ou extrajudicial de empresas; ou

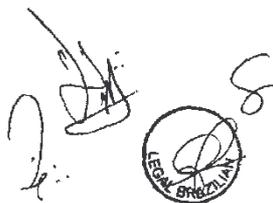
(ii) a CONTRATADA seja dissolvida ou liquidada;

(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 LEGAL BRZL LP. The stamp contains the text 'LEGAL BRZL LP' 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.

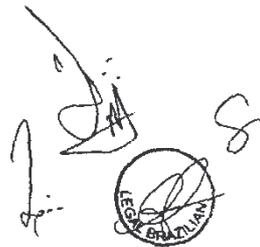
19.3. A obrigação de indenizar prevista nesta cláusula é aplicável à todas as atividades desenvolvidas em função deste Contrato, ainda que a causa de pedir seja posterior à sua rescisão.

#### **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 'COMPTON' at the top and 'BRASILIAN' at the bottom, with a stylized logo in the center. To the right of the stamp, there are some additional handwritten marks, possibly initials or a date.

(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:

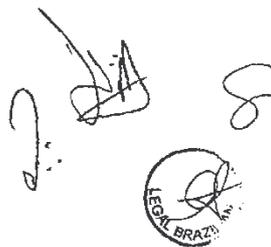
##### **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

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](mailto: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](mailto:rodolfo@dr2servicer.com.br) e [rogerio@dr2servicer.com.br](mailto: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.



The image shows several handwritten signatures and a circular stamp. The stamp is for 'LEGAL BRAZIL' and contains a signature. There are also some other handwritten marks and initials scattered around the stamp.

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.

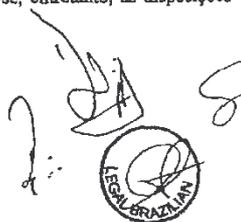
22.1.1. A arbitragem será feita levando-se em conta os princípios gerais de direito, a legislação cível e comercial, vigentes na data de assinatura deste contrato, ou nos usos e costumes, à falta de regra legal aplicável.

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.

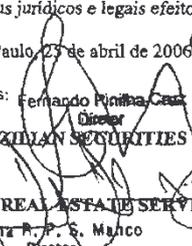
#### **CLÁUSULA VINTE E TRÊS- FORO**

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 sê-lo, observando-se, entretanto, as disposições pertinentes a arbitragem, ora avençadas.



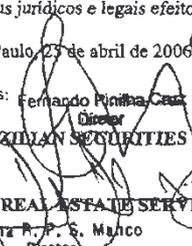
E, por estarem assim, justas e Contratadas, as partes assinam o presente Instrumento em 3 (três) vias, na presença das testemunhas abaixo, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos.

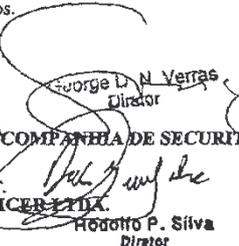
São Paulo, 23 de abril de 2006.

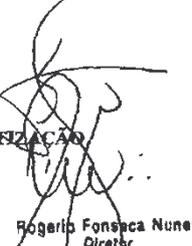
Partes:  Fernando Pinna Cruz  
Diretor

 George L. N. Verras  
Diretor

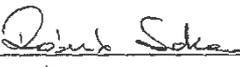
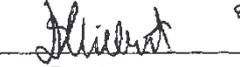
**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACÃO**

 Djalma P. S. Munco  
Diretor

 Rodolfo P. Silva  
Diretor

 Rogério Fonseca Nunes  
Diretor

Testemunhas:

1.   
Roberto Saka  
RG: 11.525.886-7  
CPF: 075.594.009-33
2.   
David Augusto Hiebert  
CPF: 301.107.248-62  
RG: 1891 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

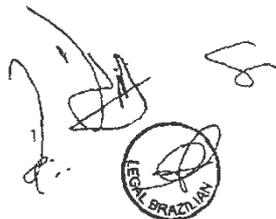
Contrato Prestação de Serviços de Administração de Carteira de Créditos firmado em 01/12/2003, entre a CONTRATANTE e a FPS Negócios Imobiliários

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 cientificando o CLIENTE de que se o pagamento não for efetuado no período de 10 (dez) dias deste 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,



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 CLIENTE comparecer ao Registro de Imóveis e purgar a mora.

D + 83 : ⇒ Caso o Oficial do Registro não localize o CLIENTE, procederá à intimação por edital, devendo publicar por 3 dias em jornal de grande circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária.

D + 98 : ⇒ Se purgada a mora pelo CLIENTE, providencia o recebimento dos valores correspondentes e respectivo crédito à CONTRATANTE, convalidando o contrato de alienação fiduciária. Dado não purgada a mora, providencia a Guia de Recolhimento do ITCMD, solicitando à CONTRATANTE recursos para o recolhimento deste tributo. O Oficial do Registro, à vista do pagamento deste imposto de transmissão inter vivos, registra a consolidação da propriedade do imóvel em nome da CONTRATANTE.

D + 110: ⇒ Providencia Contratação de Lelloeiro Público e Publicação de Editais de Convocação para o 1º Leilão

D + 128 : ⇒ 1º Leilão Público (no mínimo, pelo valor de avaliação do imóvel);

D + 133 : ⇒ No caso de venda do imóvel no 1º Leilão Público: Devolução ao CLIENTE da diferença entre o valor apurado no leilão e a dívida acrescida de todas as despesas e encargos previstos na Lei 9514/97.

D + 130 : ⇒ Providencia Editais de convocação para o 2º Leilão caso seja necessário

D + 143 : ⇒ 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, dos encargos legais, inclusive tributos e das contribuições condominiais, conforme parágrafo 2º do artigo 27 da Lei 9514/97);

D + 148 : ⇒ No caso de venda do imóvel no 2º Leilão Público: devolução ao CLIENTE da diferença entre o valor apurado no leilão e a dívida acrescida de todas as despesas e encargos previstos na Lei 9514/97.

⇒ No caso de o imóvel não ser vendido no 2º Leilão Público: providencia a entrega ao CLIENTE de Termo de Quitação da Dívida a ser emitido pela CONTRATANTE.

## II – Procedimentos de Cobrança Normal, Administrativa e Extrajudicial (Decreto 70/66)

D+1: ⇒ VERIFICADA FALTA DE PAGAMENTO, a CONTRATADA emite relatório à CONTRATANTE e ao Agente Fiduciário;

**D+5:** ⇒ Telefônema 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 correspondência ao **CLIENTE**, com cópia à **CONTRATANTE** e ao Agente Fiduciário, alertando-o quanto ao atraso.

Handwritten signature and a circular stamp. The stamp contains the text "IBR" at the top and "IBR-BRAZILIAN" at the bottom, with a signature across it.

**Anexo VI**  
**Modelo de Boletim de Subscrição da Série 2.009-132**

<b>DATA: dd/mm/aaaa</b>		<b>BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS</b>			<b>Nº : BS 123</b>	
1ª Via						
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO						
Dados da Emissão			Série	Qtidade	Valor Nominal	Valor Total da Emissão
Local	Data	Emissão			R\$	R\$
São Paulo	13/11/2009	1ª	2.009-132	25	R\$ 658.633,66	16.465.841,50
FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI's						
AMORTIZAÇÃO			JUROS			
Reajuste	Forma de Pagamento		Taxa	Forma de Pagamento		
IGP-M	Em 147 parcelas mensais, sendo a 1ª parcela com vencimento no dia 13/01/2010.		11,0448%	Em 147 parcelas mensais, sendo a 1ª parcela com vencimento no dia 13/01/2010.		
OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO						
Tipo de Lastro:		Lastros em créditos sob regime fiduciário conforme Lei 9514/97 e Lei 10.931/2004				
Forma :		Escritural				
Garantias:		<p>I. Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos.</p> <p>II. 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 a automática transferência das respectivas garantias de alienação fiduciária em seu favor.</p> <p>III. Obrigação individual dos Coobrigados de recomprar os Créditos Imobiliários, conforme estabelecido nos Contratos de Cessão. A obrigação recai sobre 100% para os originados pela Classic, 100% para os originados pela Excellence, 98% para originados da Scopel e 59% para os originados da Helbor, equivalentes a 19,4% , 19,1% , 19,5% e 21% respectivamente, do valor total da Emissão.</p>				
Agente Fiduciário:		Oliveira Trust DVTM Ltda	CNPJ:	36.113.876/0001-91		
Agência de Rating :		Não há	Classificação Provisória:	Não há		
Data do Registro CETIP:			Dt Encerramento da Distribuição:	13/5/2010		
Data do Termo de Securitização:		13/11/2009				
O Prospecto está disponível, em versão eletrônica, para consulta e reprodução nos websites da Emissora ( <a href="http://www.bfre.com.br/braziliansecurities">www.bfre.com.br/braziliansecurities</a> ); da CVM ( <a href="http://www.cvm.gov.br">www.cvm.gov.br</a> ); e da CETIP ( <a href="http://www.cetip.com.br">www.cetip.com.br</a> )						
QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR						
Razão Social:				CPF/CNPJ		
Endereço:				Nº	Complemento	
Bairro	CEP	Cidade	UF	País	Telefone	
CRI's SUBSCRITOS						
QUANTIDADE	PREÇO POR CRI - R\$			VALOR TOTAL SUBSCRITO - R\$		
				0,00		
VALOR E FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO DO PREÇO DE EMISSÃO DOS CRIs						
a) Forma de integralização em moeda corrente nacional e volume integralizado equivalente a R\$						
b) O presente será considerado quitado pelo sistema da CETIP.						
O subscritor declara nesse ato, para a validade do presente, que (i) está de acordo com o conteúdo da legislação emanada da Comissão de Valores Mobiliários; (ii) está de acordo com o conteúdo deste ato por pessoa(s) com poderes suficientes para vinculá-lo por todas as condições expressas no modelo de boletim de subscrição de CRI's e seu exemplar do Prospecto da oferta e esta						
<b>Investidor</b>						
<b>RECIBO</b>						
Declaramos o recebimento dos valores						

**Modelo**

## **Anexo VII**

### **Demonstrações Financeiras da Helbor**

#### **RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO – EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008**

##### **Senhores Acionistas:**

A administração da Helbor Empreendimentos S. A. submete à Vossa apreciação o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia, com o respectivo parecer dos Auditores Independentes. Estes demonstrativos refletem os atos e operações da administração e a situação patrimonial e financeira da Companhia, no exercício social findo em 31 de dezembro de 2008, e estão elaboradas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

##### **A Conjuntura e o Mercado Imobiliário**

A atividade de incorporação imobiliária envolve a aquisição de terreno, o desenvolvimento de projetos, a construção e a venda de unidades residenciais e comerciais para pessoas físicas e jurídicas de diversas classes de renda. Entre as atividades principais estão a identificação das características de um empreendimento imobiliário, as ações de Marketing e o processo de construção que têm diferente abordagem, segundo o perfil de renda do seu público-alvo. Empreendimentos destinados a classes de baixa e médio-baixa renda são mais sensíveis a variações de preços, o que exige a otimização de custos por meio de técnicas e processos de construção com características de produção industrial. Empreendimentos voltados para o público de classes de renda alta e média-alta caracterizam-se pela conceituação do produto, pela gama de serviços e vantagens incorporados a um determinado projeto, bem como pela localização privilegiada em regiões nobres das grandes cidades.

Ao longo dos anos, o mercado de incorporação imobiliária brasileiro acabou desenvolvendo mecanismos próprios para viabilizar a captação de recursos para a construção dos empreendimentos em razão da inexistência de financiamento tanto para a produção de novas unidades residenciais quanto para o do comprador final. Esta característica confere dinâmica própria ao mercado brasileiro, diferenciando-o de outros mercados no mundo.

A inexistência de linhas de financiamento levou os incorporadores a adotarem o modelo de autofinanciamento, pela combinação de vendas antecipadas e pelo financiamento próprio do adquirente final. As unidades são vendidas a partir do lançamento de um empreendimento e antes do início da construção, financiadas diretamente pelo incorporador que oferece prazos de pagamento de até 180 meses. Até a conclusão da obra, o incorporador recebe em média de 35% a 55% do valor total, percentual este que varia de acordo com o perfil do empreendimento e do comprador. Com os recursos recebidos antecipadamente, o incorporador passa a dispor do capital necessário à construção do respectivo

empreendimento, diminuindo, assim, a necessidade de aporte de capital próprio ou da dependência de financiamento bancário.

Nesse contexto, a velocidade de vendas no período de lançamento torna-se um dos principais fatores determinantes da rentabilidade do empreendimento, bem como do capital necessário para viabilizar a construção. A capacidade de antecipar a venda das unidades no lançamento está intimamente ligada ao reconhecimento da marca e à credibilidade da incorporadora. Entre os principais fatores determinantes tem-se a pontualidade na entrega das obras, a qualidade no acabamento das construções e o atendimento adequado ao cliente comprador.

A construção civil, notadamente o setor imobiliário, sempre é citado por sua expressiva capacidade de gerar empregos e de estimular a atividade econômica do país. Nos últimos anos, mesmo sem medidas governamentais de apoio e de incentivo, manteve seu ritmo de desenvolvimento pela iniciativa e competência de seus empresários – incorporadoras, construtoras e empresas de comercialização. Em 2008, as diversas instituições financeiras voltaram sua atenção para atender mais prontamente as necessidades de financiamento do setor de construção e para a aquisição da casa própria, perceberam o potencial de crescimento de suas carteiras e o aumento de rentabilidade que disso resultaria. Adicionalmente, o Governo Federal implementou medidas de estímulo ao setor como a redução das alíquotas de impostos incidentes sobre material de construção, bem como a redução gradual e contínua das taxas de juros somadas às boas perspectivas do setor apresentadas ao mercado de capitais por meio de empresas que, em busca de maior capitalização para desenvolvimento de seus negócios, demonstrou aos investidores as vantagens e o bom momento que o segmento passou a desfrutar.

Esse cenário sofreu as implicações da crise financeira internacional, desencadeada a partir dos Estados Unidos, quando, em setembro de 2008, o País começou a sentir uma retração em alguns indicadores que medem o vigor de sua atividade econômica. No ano passado, o mercado imobiliário, viveu dois momentos muito distintos: até a metade do ano, mantinha a mesma velocidade de vendas de 2007, haja vista que o Brasil ainda caminhava sem sofrer os impactos da crise financeira que se iniciou nos Estados Unidos e se alastrou pelo mundo. Já em meados do segundo semestre o mercado passou a sentir um movimento de retração nas vendas, mais pela cautela dos clientes e investidores do que pelo efeito da crise na nossa economia.

Mesmo nesse cenário, a Helbor conseguiu realizar excelentes resultados operacionais e financeiros.

O comportamento da companhia em 2008 atesta que a estratégia de negócio da incorporadora, apresentada aos investidores desde o IPO, foi fundamental para que a empresa minimizasse o impacto da crise e estivesse preparada para o novo cenário da economia.

Preferencialmente, o Banco de terrenos da Helbor é para empreendimentos com perfil de giro rápido, com tempo de maturação médio de um ano, entre a

compra do terreno e o lançamento. A Helbor não trabalha com Banco de Terrenos de longo prazo, medida que afeta diretamente o caixa da empresa para sua montagem e manutenção, seus terrenos de qualidade, muito bem localizados e em regiões desejadas pelos clientes.

Como incorporadora pura, a Helbor tem melhores condições de estabelecer parcerias estratégicas com as melhores construtoras e imobiliárias, consideradas referenciais nos mercados em que atua. Isso possibilita controlar melhor os custos operacionais, e manter as despesas gerais e administrativas num patamar muito baixo, visto que utiliza a estrutura dos parceiros locais em sua expansão.

Ao contrário de algumas empresas, na Helbor não houve dispensa de colaboradores devido à crise. Na verdade, a Companhia aproveitou o momento para buscar no mercado profissionais que passaram a reforçar sua equipe em diferentes áreas.

A base de operação da Helbor e boa parte da atuação da empresa se concentram no estado de São Paulo, mas desde 2000 a Helbor adota a diversificação geográfica.

Neste item a Helbor foi pioneira em mercados com enorme potencial imobiliário, como Goiânia, Santos, São José dos Campos, Joinville e, mais recentemente, em Itajaí, em Santa Catarina.

Essa diversificação é notada também nos produtos lançados, que incluem edifícios residenciais e comerciais, condomínios de casas e loteamentos.

Em seus 31 anos de atividades, a Helbor construiu um portfólio consistente e uma imagem reconhecida de uma empresa que cumpre o que promete, e respeita que os clientes e o mercado.

Só em 2008, a Helbor concluiu e entregou no prazo contratual 11 empreendimentos, totalizando de 909 unidades e 201 mil 683 metros quadrados de área construída, nas cidades de São Paulo, Goiânia, Santos e Bertioga.

O cenário de crise não impactou o planejamento da Helbor, que, com seus próprios recursos, manteve a regularidade em seus lançamentos imobiliários, adquiriu terrenos em áreas nobres dos municípios onde já atuava e expandiu seus negócios para outras cidades, novos mercados, em que passou a operar, e obteve um excepcional desempenho de vendas, atingindo, em 2008, um volume de vendas totais de R\$ 626,5 milhões, um aumento de 12,5% em relação ao ano anterior. Atenta ao comportamento do mercado, no final do ano, a Helbor optou por adiar o lançamento de oito dos 16 empreendimentos que se programara para iniciar a comercialização, dando prioridade aos que apresentaram resultados de pré-venda que indicavam sua capacidade de boa performance no lançamento.

Com isso, a Helbor efetuou o lançamento de 18 empreendimentos em São Paulo (SP), Mogi das Cruzes (SP), Santos (SP), Joinville (SC), Taubaté (SP), Campinas (SP) e Goiânia (GO), totalizando R\$ 776,3 milhões em VGV, e cuja participação da Helbor corresponde a 589,0 milhões de reais.

Todo o estoque de unidades remanescentes também foi objeto de uma bem-sucedida operação de venda, mantendo em nível muito aceitáveis o volume de imóveis prontos ainda à disposição do mercado (2,4% do estoque total), por meio de ações pontuais das equipes de comercialização contratadas pela Helbor, sem qualquer prejuízo da receita prevista. Com esse desempenho, a Helbor

consolidou sua posição de liderança entre as incorporadoras em atividade em nos Estados de São Paulo, Goiás, Santa Catarina.

#### **A Empresa**

Somos uma das principais incorporadoras imobiliárias do Brasil, com presença em 23 cidades localizadas em sete estados (além do Distrito Federal) responsáveis por mais da metade do PIB em 2004, nas Regiões Sul, Sudeste, Centro-Oeste e Nordeste. Ao optarmos estrategicamente por atuar em diversas cidades brasileiras ao longo de nossos 31 anos de história, desenvolvemos experiência significativa na incorporação de empreendimentos destinados às diversas classes sociais, desde a Classe Média-Baixa até a Classe Alta. Em linha com a nossa estratégia de crescimento e no intuito de aproveitar oportunidades atraentes de negócios, também atuamos na incorporação de empreendimentos do segmento comercial e de loteamentos com desenvolvimento urbano completo.

Nosso negócio está focado exclusivamente nas atividades de incorporação de empreendimentos imobiliários. Não somos construtores. Acreditamos que sendo uma incorporadora pura, é possível administrar melhor os custos de cada atividade relacionada à implementação de nossos empreendimentos, além de nos conferir um maior dinamismo e flexibilidade para atuarmos em diversos segmentos do mercado e aproveitarmos oportunidades que se mostrem estrategicamente atraentes, em especial, por meio de parcerias com construtores ou mesmo outros incorporadores que demonstrem expertise pontual no segmento ou região alvo.

A partir do ano 2000, demos início à expansão de nossas atividades para outras cidades, além de São Paulo e Mogi das Cruzes (SP), cidade onde se localiza nossa sede, com a incorporação de nosso primeiro empreendimento na cidade de Goiânia (GO). Nossa estratégia de expansão envolve a busca de oportunidades em cidades que apresentem crescimento econômico e demográfico e, conseqüentemente, demanda por empreendimentos imobiliários de diferentes padrões e público com poder de compra. Um exemplo dessa estratégia é nosso ingresso em 2006 em São José dos Campos (SP), cidade com pólo industrial e tecnológico significativo ; em Joinville, maior cidade de Santa Catarina, em 2007 e em três importantes cidades paulistas, Taubaté, Campinas e Santo André, em 2008'.

Este mesmo comportamento permitiu novas possibilidades de parceria para atuação em outras praças no Estado de São Paulo, como Guarulhos, Campinas e Santana de Parnaíba (Tamboré) e em outros estados, como Santa Catarina (em Joinville), Mato Grosso (Cuiabá), Bahia (Salvador) e Minas Gerais (Belo Horizonte), cidades em que terrenos foram adquiridos e projetos imobiliários começaram a ser desenvolvidos.

Em 2008, a Helbor manteve investimentos e passou por uma série de mudanças estruturais, entre as quais a implantação da Intranet Helbor e atualização em suas redes e equipamentos de TI – Tecnologia da Informação. Também efetuou contratações estratégicas nas áreas de Novos Negócios e Recursos Humanos.

#### Desempenho

A Helbor Empreendimentos S.A encerrou o exercício de 2008 com um lucro líquido de R\$ 48,3 milhões e EBITDA (lucro antes dos juros, impostos, depreciação e amortização) de R\$ 68,2 milhões, e margem EBITDA de 19,7%.

O EBITDA aumentou 90,1% passando de R\$ 35,8 milhões, em 2007, para R\$68,2 milhões, em 2008, a margem subiu de 13,8% para 19,7% no ano.

Exercícios encerrados em 31 de dezembro de	2007	2008
(Em R\$ milhares, exceto porcentagens)		
<b>EBITDA</b>	35.769	68.213
<i>Margem EBITDA</i>	13,8%	19,7%
<b>Lucro líquido</b>	3.412	48.382

#### Lançamentos

Em 2008, o VGV total lançado atingiu R\$ 776,4 milhões, registrando um decréscimo de 18,4% em relação aos lançamentos de R\$ 951,0 milhões em 2007. No mesmo período, o VGV Helbor lançado totalizou R\$ 589,0 milhões, uma expansão de 3,6% em relação aos lançamentos de R\$ 568,7 milhões em 2007. A participação da Helbor nos lançamentos cresceu de 59,8% em 2007 para 75,9% em 2008, refletindo a compra de algumas participações societária em SCPs detida por antigos sócios participantes. A Helbor lançou 18 empreendimentos em 2008, 3 lançamentos a mais do que em 2007. Em termos de segmentação, os lançamentos da Helbor tiveram o seguinte perfil:

- ✓ 10 empreendimentos residenciais no segmento de classe média alta, sendo 2 em Campinas, 2 em Goiânia, 1 em Brasília, 1 em Joinville, 1 em Mogi das Cruzes, 1 em Santo André, 1 em São Paulo e 1 em Taubaté;
- ✓ 3 empreendimentos residenciais no segmento de classe média, sendo 1 em Goiânia, 1 em Mogi das Cruzes e 1 em São Paulo;
- ✓ 3 loteamentos em Mogi das Cruzes;
- ✓ 1 edifício comercial em Santo;
- ✓ 1 empreendimento residencial voltado para o segmento de classe alta em São Paulo.

Grande parte das nossas operações continua concentrada no estado de São Paulo, mas desde 2000 a Helbor tem diversificado geograficamente seus lançamentos, tendo sido pioneira em mercados com grande potencial imobiliário, como Goiânia, Santos, São José, Joinville e Itajaí. O volume de lançamentos de 2008, notadamente no quarto trimestre de 2008, foi impactado pela decisão de postecipar 8 lançamentos de empreendimentos para 2009, em função das incertezas geradas pela deterioração do cenário econômico e dos impactos sobre os nossos negócios.

A tabela abaixo apresenta um resumo de determinadas informações financeiras e operacionais relacionadas aos lançamentos da Helbor para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2007 e 2008.

Indicadores Operacionais			
	2007	2008	Varição %
<b>Lançamentos</b>			
Número de Lançamentos	15	18	+ 20,0%
Total de unidades Lançadas (100%)	2.513	2.841	+ 13,0%
VGv Lançado Total (100%)	950,9	776,3	- 18,4%
VGv Lançado (% Helbor)	568,7	589,0	+ 3,6%
Participação Helbor	59,8%	75,8%	+ 16,0 p.p.

#### LANÇAMENTOS ACUMULADOS NOS 12 MESES DE 2007

Nº	Empreendimento	Localização	Faixa de Renda	Total Unidades	VGv Total	VGv Helbor	Data Lançam.
----	----------------	-------------	----------------	----------------	-----------	------------	--------------

					(R\$ mil)	(R\$ mil)	ento
1	Absolut Business Style	Goiânia-GO	COMERCIAL	222	27.935	19.927	abr-07
2	Espaço Vida Pacaembu	SãoPaulo-SP	MÉDIA	192	47.119	28.271	mai-07
3	Carai Gabies	Santos-SP	MÉDIA ALTA	192	94.934	85.441	mai-07
4	Trend Jardins	SãoPaulo-SP	MÉDIA	118	30.815	22.980	jun-07
5	Victoria Home Club	Joinville-SC	MÉDIA ALTA	69	35.056	28.045	jul-07
6	Helbor Vivere	SãoPaulo-SP	MÉDIA ALTA	58	26.922	14.485	set-07
7	Alpha Park	Salvador-BA	MÉDIA	168	38.437	16.568	set-07
8	Tandance	São Paulo - SP	MÉDIA ALTA	85	61.746	37.047	Out-07
9	Pensilvânia	São Paulo-SP	MÉDIA ALTA	40	25.175	21.854	Out-07
10	Parque Clube Guarulhos	Guarulhos-SP	MÉDIA	714	207.000	51.824	Nov-07
11	Penthouse Tamboré	Tamboré-SP	ALTA	112	123.264	56.244	Nov-07
12	Helbor Horizons	São Paulo-SP	MÉDIA ALTA	46	28.622	25.400	Dez-07
13	Cap Ferrat	Santos-SP	MÉDIA ALTA	140	108.925	94.132	Dez-07
14	Greenlife	Goiânia-GO	MÉDIA	180	35.000	24.500	Dez-07
15	Reserva do Ilapety	Mogi das Cruzes-SP	MÉDIA	174	60.013	42.009	Dez-07
			<b>Totais</b>	<b>2.513</b>	<b>950.963</b>	<b>568.727</b>	

**LANÇAMENTOS ACUMULADOS NOS 12 MESES DE 2008**

Nº	Empreendimento	Localização	Faixa de Renda	Total Unidades	VGV Total (R\$ mil)	VGV Helbor (R\$ mil)	Data Lançamento
1	Chal. Flamboyant Life Style	Goiania - GO	MÉDIA ALTA	37	28,000	19,200	abr-08
2	Helbor Trend Pacaembú	São Paulo - SP	MÉDIA	168	35,600	21,600	mai-08
3	Bella Citta	Mogi das Cruzes-SP	LOTEAMENTO	653	41,000	7,245	mai-08
4	Helbor Felice Parque da Mooca	São Paulo - SP	MÉDIA ALTA	56	23,600	14,160	jun-08
5	Helbor Home Club Itapely	Mogi das Cruzes-SP	MÉDIA ALTA	176	68,100	54,480	jun-08
6	Breeze Life Style	Goiania - GO	MÉDIA ALTA	38	28,157	19,710	ago-08
7	Helbor Upperhouses Itaquara	Campinas - SP	MÉDIA ALTA	114	63,305	56,972	set-08
8	Helbor Privilège Liceu	Campinas - SP	MÉDIA ALTA	116	49,717	49,717	set-08
9	Ekobé Espaço e Vida	Taubaté - SP	MÉDIA ALTA	128	55,967	44,774	set-08
10	Vision Du Parc Lifestyle	Goiania - GO	MÉDIA	96	33,500	23,450	set-08
11	Helbor Sur La Cite	São Paulo - SP	ALTA	34	36,017	35,557	out-08
12	Helbor Ipoema	Mogi das Cruzes-SP	MÉDIA	194	33,950	23,765	nov-08
13	Bella Citta - Villaggio 1	Mogi das Cruzes-SP	LOTEAMENTO	167	12,537	2,215	nov-08
14	Helbor Magnifique	Joinville - SC	MÉDIA ALTA	102	84,111	75,700	nov-08
15	Encanto Aguas Claras	Brasilia - DF	MÉDIA ALTA	47	28,627	20,039	nov-08
16	Bella Citta - Villaggio 2	Mogi das Cruzes-SP	LOTEAMENTO	170	12,978	2,293	dez-08
17	Res. Encanto Bela Vista	Santo André - SP	MÉDIA ALTA	38	26,392	26,389	dez-08
18	Helbor Offices Vila Rica	Santos - SP	COMERCIAL	507	114,837	91,869	dez-08
			<b>Totais</b>	<b>2.841</b>	<b>776.395</b>	<b>589.035</b>	

**Vendas**

Em 2008, o volume de vendas contratadas totais alcançou R\$ 626,5 milhões, um aumento de 12,5% em relação ao volume de R\$ 556,7 milhões registrado em 2007. As vendas contratadas da Helbor alcançaram R\$ 448,3 milhões, uma expansão de 7,7% em relação ao volume de R\$ 416,1 milhões alcançado em 2007, com um total de 2.364 unidades comercializadas. Os resultados de vendas alcançados em 2008 foram possíveis porque a Helbor priorizou lançamentos em municípios em que se observou um mercado mais aquecido. Nesse sentido, percebemos que o interior, o litoral paulista e outras cidades brasileiras registraram melhor performance de vendas do que o município de

São Paulo, onde também é maior a concorrência. Em termos de segmentação geográfica, as vendas contratadas da Helbor apresentaram o seguinte perfil:

- ✓ A região sudeste (litoral e interior) respondeu por 61,4%
- ✓ A cidade de São Paulo respondeu por 21,1%;
- ✓ A região centro-oeste (Goiânia) 11,5%;
- ✓ A região sul (Joinville) 4,7%;
- ✓ A região nordeste (Fortaleza) 1,3%.

A tabela abaixo apresenta um resumo de determinadas informações financeiras e operacionais relacionadas as Vendas da Helbor para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2007 e 2008.

Indicadores Operacionais			
Vendas	2007	2008	Varição %
Número de unidades vendidas	1.723	2.364	+ 37,2%
Vendas Contratadas (1)	556,7	626,5	+ 12,5%
Vendas Contratadas Helbor (2)	416,0	448,3	+ 7,8%
Participação Helbor	74,7%	71,6%	- 3,1 p.p.

(1) As vendas contratadas refletem 100% das SCPs/SPEs.

(2) As vendas contratadas Helbor refletem somente a participação da Helbor sem minoritários.

As tabelas abaixo apresentam informações das vendas por região e faixa de renda para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2007 e 2008:

VENDAS POR REGIÃO						
ACUMULADO 12 MESES de 2007 e 2008						
	2007	2008		2007	2008	
	Vendas SCP's/SPEs 100%	Vendas SCP's/SPEs 100%	Varição %	Vendas Helbor %	Vendas Helbor %	Varição %
REGIÃO						
Região Sudeste - São Paulo	190.501	106.086	-44,3%	170.646	94.670	-44,5%
Região Sudeste - Litoral e Interior (1)	266.161	409.724	+53,9%	184.357	275.166	+49,3%
Região Centro-Oeste - Goiânia	46.209	78.348	+73,3%	20.244	51.650	+155,1%
Região Sul - Joinville - SC	34.696	23.182	-33,2%	27.757	20.863	-24,8%
Região Nordeste - Salvador - BA	20.121	9.153	-54,5%	13.078	5.949	-54,5%
<b>Totais</b>	<b>556.688</b>	<b>626.492</b>	<b>+12,5%</b>	<b>416.082</b>	<b>448.298</b>	<b>+7,7%</b>

VENDAS POR FAIXA DE RENDA						
ACUMULADO 12 MESES de 2007 e 2008						
	2007	2008		2007	2008	
	Vendas 100% SCP's/SPE's (2)	Vendas 100% SCP's/SPE's (2)	Variação %	Vendas % Helbor (3)	Vendas % Helbor (3)	Variação %
MEDIA BAIXA	14.554	3.784	-7,4%	7.421	1.764	-76,2%
MEDIA	278.259	183.152	-34,2%	192.878	114.431	-40,7%
MEDIA ALTA	199.522	326.525	+63,7%	164.982	275.463	-67,0%
ALTA	41.029	6.870	-58,9%	39.792	16.837	-57,7%
COMERCIAL	23.324	40.219	+72,4%	11.009	29.920	+171,8%
FINANCIAMENTO	0	55.942	-	0	9.883	-
<b>Totais</b>	<b>556.688</b>	<b>626.492</b>	<b>+12,5%</b>	<b>416.082</b>	<b>448.298</b>	<b>+7,7%</b>

- (1) Média Baixa - Faixa de Preço até R\$ 170 mil  
(2) Média - Faixa de preço de R\$ 170 mil a R\$ 370 mil  
(3) Média Alta - Faixa de preço R\$ 371 mil a R\$ 900 mil  
(4) Alta - Faixa de Preço acima de R\$ 900 mil

#### Endividamento

A tabela abaixo demonstra nosso endividamento em 31 de dezembro de 2007 e 2008:

Descrição	Consolidado	
	31/12/07	31/12/08
Empréstimos (a)	10.523	6.345
Financiamento de obra (b)	35.415	62.272
Debêntures (c)	158.700	160.453
<b>Total</b>	<b>204.638</b>	<b>229.070</b>
Curto prazo	36.666	43.015
Longo prazo	167.972	186.055

(a) Empréstimos, tendo como garantia notas promissórias e avais dos acionistas controladores remunerados a taxa média de 1,35% a.m., com vencimentos até de Março de 2011;

(b) Correspondem a financiamentos para construção dos imóveis, sujeitos aos juros de 12% ao ano, indexados pela Taxa Referencial (TR). Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas dos respectivos imóveis;

(c) Debêntures no valor nominal de R\$ 150.000 com taxa de juros de 106,50% da taxa DI devidos semestralmente, sendo que o primeiro pagamento foi efetuado em Janeiro de 2008. O valor nominal da debênture será amortizado semestralmente, após o decurso do prazo de carência inicial de 2 (dois anos), a contar da data de emissão ocorrendo a primeira amortização em Julho de 2009. Os juros incorridos no período montam em R\$ 19.226.

### Estoque de Terrenos

No encerramento de 2008, o estoque de terrenos somava 661,0 mil m<sup>2</sup> e um VGV potencial total de R\$ 1,946 bilhão. Com relação à parte Helbor, o VGV potencial é de R\$ 1,637 bilhão, o que representa 84,1% do estoque total de terrenos. O percentual de permuta na compra de terrenos subiu de 35% em 2007 para 39% em 2008, reduzindo a necessidade de desembolso de caixa.

Dando segmento à estratégia de diversificação geográfica, a Helbor vem ampliando as regiões em que atua, que já alcança quatro regiões do país – Sudeste, centro-oeste, nordeste e sul – e que acaba de incluir a cidade de Curitiba, capital do Paraná, entre as 23 localidades em que a nossa companhia está presente.

O estoque de terrenos da Helbor que se distribui da seguinte maneira:

- ✓ 39,2% do VGV potencial localiza-se na região sudeste (litoral e interior de São Paulo);
- ✓ 26,7% na cidade de São Paulo;
- ✓ 13,9% na região centro-oeste;
- ✓ 7,9% na região Nordeste;
- ✓ 6,3% em Belo Horizonte;
- ✓ 6,0% na Região Sul (Joinville e Itajaí).

Além dos lançamentos da Helbor serem bem diversificados geograficamente, reduzimos o risco de projetos através da priorização de lançamentos de empreendimentos com VGV menor. Nesse sentido, o VGV potencial médio dos nossos estoques de terrenos é de R\$ 49,9 milhões.

A Helbor continua atuando nos segmentos de classe média-baixa à classe alta, mas o foco maior tem sido dado aos segmentos de classe média e média-alta, e ao segmento comercial.

A tabela abaixo apresenta informações de nosso estoque de terrenos em 31/12/08, por região e por segmento de renda :

POR CLASSE E SEGMENTO	Área Útil	VGV Potencial	VGV Potencial	% sobre Total	Qtd	No.	VGV Potencial	Valor médio
-----------------------	-----------	---------------	---------------	---------------	-----	-----	---------------	-------------

	Total (m2)	Total (R\$ mil)	Helbor (R\$ mil)	(VGV Total)	Projetos	Unidades	Médio (R\$ mil)	p/unid.(R\$ mil)
Média-Alta	244,384	699,590	576,264	35,95%	12	1,756	58,299	398
Média	224,285	641,158	575,150	32,95%	10	2,589	64,116	248
Média-Baixa	106,675	236,340	170,088	12,14%	7	1,771	33,763	133
Alta	19,534	102,471	73,854	5,27%	4	80	25,618	1,281
Comercial	66,147	266,424	239,874	13,69%	6	1,702	44,404	157
<b>Totais</b>	<b>661,025</b>	<b>1,945,983</b>	<b>1,637,251</b>	<b>100,00%</b>	<b>39</b>	<b>7,898</b>	<b>49,897</b>	<b>246</b>

POR REGIÃO	Área Útil Total (m2)	VGV Potencial Total (R\$ mil)	VGV Potencial Helbor (R\$ mil)	% sobre Total (VGV Total)	Qtd Projetos	No. Unidades	VGV Potencial Médio (R\$ mil)	Valor médio p/unid.(R\$ mil)
Sudeste Litoral e Interior - SP	301,242	762,895	685,477	39,20%	14	3,478	54,493	219
Sudeste São Paulo - SP	145,772	518,612	426,385	26,65%	12	1,950	43,278	266
Sudeste Belo Horizonte - MG	30,376	123,170	95,603	6,33%	2	340	61,585	362
Centro Oeste - Goiânia - Go/ Brasília - DF / Curitiba - MT	90,035	271,052	196,654	13,93%	5	999	54,210	271
Sul - Joinville, Itajaí - SC	41,288	117,422	93,164	6,03%	3	370	39,141	317
Nordeste - Salvador - BA / Fortaleza - CE	52,312	152,832	139,968	7,85%	3	761	50,944	201
<b>Totais</b>	<b>661,025</b>	<b>1,945,983</b>	<b>1,637,251</b>	<b>100,00%</b>	<b>39</b>	<b>7,898</b>	<b>49,897</b>	<b>246</b>

#### Investimentos e Desinvestimentos

Considerando as peculiaridades das atividades de incorporação, não realizamos investimentos relevantes em ativos imobilizados. Não foram realizados desinvestimentos relevantes nos últimos três exercícios sociais.

#### Recursos Humanos

Em 31 de dezembro de 2008, possuíamos um total de 82 empregados, em relação a 56 empregados em 2007. Nossos gastos totais com a folha de pagamento foram de aproximadamente R\$ 355 mil mensais no ano de 2008. Além dos 82 empregados efetivos, em 31 de dezembro de 2008 contávamos ainda com a colaboração de doze estagiários.

Nosso pacote de benefícios para os nossos funcionários incluiu (i) assistência médica ambulatorial, para exames e cirurgias por meio de convênio em nível regional e estadual; (ii) cesta básica; (iii) vale refeição para proporcionar as condições adequadas para a alimentação de nossos colaboradores; e (iv) vale transporte. O custo total com os benefícios foi de aproximadamente R\$ 43 mil por mês durante 2008.

#### **Tecnologia da Informação**

Acreditamos que nossos investimentos em tecnologia da informação têm sido de fundamental importância em nossa competitividade e estratégia de aumentar os ganhos de eficiência e rentabilidade de operações.

Investimos permanentemente na modernização e na atualização de nossos sistemas de informática para que operem de forma segura, estável e integrada. Entre os anos de 2007 e 2008 foram investidos cerca de R\$ 800 mil na aquisição de novos hardwares e softwares.

Também investimos no desenvolvimento de programas específicos para o gerenciamento da obra, controle de execução financeira, atendimento ao cliente no pós-venda e atendimento às dúvidas e sugestões dos clientes *on-line*, pela Internet.

#### **Meio Ambiente**

Estamos em consonância com a legislação e normas ambientais vigentes, atuando em observância às questões ambientais nas fases de projeto e construção de nossos empreendimentos. Todas as interferências que possam acarretar alguma alteração no meio ambiente são devidamente autorizadas e compensadas com a transferência e plantio de mudas nos locais determinados pelas autoridades públicas competentes.

#### **Relacionamento com Auditores Independentes**

Em atendimento à Instrução CVM 381/03, informamos que a Helbor em 2007 e 2008, contratou junto a Terco Grant Thornton exclusivamente serviços relacionados à auditoria.

#### **Cláusula Compromissória**

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante do seu Estatuto Social.

#### **Perspectivas**

A Helbor está confiante que as medidas adotadas pelas autoridades norte-americanas, aliadas a outras ações de outros países, inclusive o Brasil, possam contribuir para a melhoria no cenário econômico e para o fortalecimento do setor imobiliário em 2009. Com esse horizonte, a Helbor irá ampliar sua diversificação geográfica, que já alcança quatro regiões do País – Sudeste, Centro-Oeste, Nordeste e Sul – e que acaba de incluir a cidade de Curitiba, capital do Paraná, entre as 23 localidades em que a nossa companhia está presente.

Para 2009, a Companhia apresentará ao mercado um incremento nas nossas operações voltadas ao segmento comercial em cidades com forte potencial de desenvolvimento e com carência de prédios em áreas estratégicas.

Além da cidade de Santos (SP), em que seu prédio comercial lançado em dezembro de 2008 já bateu 50% de comercialização, a Helbor programou desenvolver dois empreendimentos São Paulo, um em Campinas, um em São José dos Campos e um em São Caetano do Sul.

No caso de São José dos Campos, o que estimula a Helbor a desenvolver um edifício comercial na cidade é o investimento no setor petrolífero, previsto para os próximos anos na cidade.

Em 2009, a Helbor manterá sua política de permutas, para a ampliação do Land bank, que hoje é de 1 bilhão e 900 milhões de reais, destinado a lançamentos com VGVs médios de 50 milhões de reais, o que sempre foi filosofia da Helbor, para reduzir os riscos de seus negócios.

E por fim, com ampliação de suas instalações em Mogi das Cruzes e São Paulo, em fase de desenvolvimento, e dos investimentos em equipamentos e redes de informática, a companhia estará melhor preparada para manter seu projeto de expansão.

O controle de custos continuará rigoroso para nos permitir manter em níveis muito baixos nossas despesas gerais e administrativas, possivelmente uma das mais reduzidas do nosso segmento.

A Helbor é uma das empresas que apostou de forma pioneira na diversificação geográfica como alternativa para garantir seu crescimento seguro; na diversificação de perfis de renda;

Segundo estudo do Secovi –SP, em 2009, o mercado imobiliário continuará crescendo, ainda que em ritmo menor; manterá o movimento de readequação

de metas, pelo menos até o primeiro semestre; e trabalhará de forma seletiva, com projetos adequados à demanda, justamente o perfil de atuação com a Helbor sempre trabalhou, independentemente dos cenários macro-econômicos vividos no Brasil.

As lideranças do setor acreditam no fortalecimento do SFH (Sistema Financeiro da Habitação), com incentivos do governo, bem como do SFI (Sistema Financeiro Imobiliário). Uma mostra disso é a possibilidade de a Caixa Econômica Federal, já a partir de janeiro, adquirir CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários), FIDCs (Fundos de Investimento em Direitos Creditórios), FIIs (Fundos de Investimentos Imobiliários) e debêntures de empresas que utilizarão esses recursos para a produção de empreendimentos.

É certo que existe preocupação com uma eventual desaceleração na economia e geração de empregos, principalmente das famílias de mais baixa renda, mas prevalecerá o otimismo realista do setor que, após duas décadas, saiu da estagnação e volta a operar em bases sólidas. Apesar de pontual redução no crescimento, um mercado mais amadurecido deve garantir demanda crescente. A intensificação dos problemas no sistema financeiro internacional, em setembro, reduziu as excelentes expectativas sobre este ano para a indústria imobiliária. Mesmo assim o mercado encerrou 2008 com resultados consideráveis em comparação a 2006 e com perspectivas de manutenção do crescimento sustentado para os próximos anos.

Percebe-se que o ano de 2007 e boa parte de 2008 foram períodos excepcionais, com crescimento de produção e comercialização que tiveram como base, entre outros fatores, a existência de demanda não atendida há décadas – a qual continua existindo –; retorno de recursos para crédito imobiliário e oriundos de abertura de capital. Deve-se também destacar a segurança jurídica oferecida aos compradores, empreendedores e agentes financeiros por dispositivos como a Lei 10.931/04, considerada pelo setor como um verdadeiro marco regulatório.

Com certeza, houve também contribuição da estabilidade econômica favorável, inclusive com a obtenção do grau de investimento que representa redução de avaliação de risco do País como destino de recursos. A estabilidade da economia produziu dois efeitos muito saudáveis: a redução do desemprego para 7,8% na média anual; e o aumento real da renda.

Esse cenário positivo produziu reflexos imediatos de crescimento de lançamentos e de comercialização. Dados da Empresa Brasileira de Estudos sobre Patrimônio (Embraesp) indicam que os lançamentos de unidades acumulados nos doze últimos meses, em cada mês deste ano até agosto, registraram crescimento médio de 50% em relação ao mesmo período dos respectivos meses de 2007.

Lançamentos – A mudança recente do panorama internacional gerou um momento de expectativa quanto aos rumos da economia com a reação de aguardar os acontecimentos. Diante desse cenário, o ano fechou com lançamentos de 35 mil unidades, contra um total de 39 mil (2007) e 26 mil (2006). A comercialização evoluiu de forma semelhante. Segundo dados preliminares, a cidade de São Paulo, vendeu cerca de 33 mil unidades, contra 28 mil de 2007 e 24 mil de 2006.

Um fato relevante é o crescimento da produção nas outras cidades da Grande São Paulo. Em 2004, cerca de 80% dos lançamentos se concentrava na capital – fatia que este ano se reduziu para 53,8%. Os demais municípios saíram da condição de 20% (2004) para ocupar quase a metade dos lançamentos da Região Metropolitana em 2008. E nesta perspectiva que a Helbar se inclui por seus lançamentos em Mogi das Cruzes e Santo André.

#### **A ADMINISTRAÇÃO**

**Henrique Borenstein  
Toffoli  
Presidente**

**Henry Borenstein  
Vice Presidente**

**Roberval Lanera  
Diretor**

# Helbor Empreendimentos S.A.

## Balancos patrimoniais em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

### ATIVO

Notas	Individual		Consolidado	
	2008	2007 - Ajustado	2008	2007 - Ajustado
<b>Ativo circulante:</b>				
4	52.455	215.838	112.608	240.158
5	16.801	8.215	172.785	135.876
6	3.795	21.595	330.191	131.537
15	102	1.011	-	-
	4.553	2.250	5.252	2.888
	249	104	13.575	3.543
	77	30	908	353
	72.032	249.543	635.619	514.365
<b>Total do ativo circulante</b>				
<b>Ativo não circulante:</b>				
<b>Realizável a longo prazo</b>				
5	3.740	4.554	150.535	69.739
6	815	96.973	-03.548	971.197
7	693	2.558	1.487	3.724
	-	10	-	5.535
9	9	125	1.718	1.400
	5.257	104.220	257.206	177.595
<b>Total do ativo não circulante</b>				
8	436.672	132.768	-	-
9	974	775	10.336	4.391
10	34.132	45.541	34.132	45.541
	477.035	343.304	301.756	227.527
<b>Total do ativo</b>				
	549.057	592.847	637.375	741.692

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

# Helbor Empreendimentos S.A.

## Balancos patrimoniais em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

### PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	Individual			Consolidado	
		2008	2007 - Ajustado	2008	2007 - Ajustado	
<b>Passivo circulante:</b>						
Empreendimentos e financiamentos	11	26.720	12.755	43.015	36.666	
Fornecedores	209	209	110	22.378	12.232	
Obrigações trabalhistas e tributárias		425	2.498	4.859	5.540	
Impostos e contribuições devidas	13	778	15	11.249	8.182	
Adiantamento de clientes	14	980	-	26.402	12.345	
Créditos por imóveis compromissados	12	-	35.482	41.011	38.898	
Partes relacionadas	15	136	1.904	-	1.904	
Contas a pagar		1.155	482	6.663	2.314	
Dividendos a pagar	17	11.490	1.572	11.450	1.573	
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>41.892</b>	<b>54.814</b>	<b>167.067</b>	<b>179.659</b>	
<b>Passivo não circulante:</b>						
<b>Exigível a longo prazo</b>						
Empréstimos e financiamentos	11	140.078	156.287	186.055	167.972	
Impostos e contribuições devidas	13	423	1.020	10.451	5.340	
Adiantamento de clientes	14	-	45.605	160.250	62.072	
Créditos por imóveis compromissados	12	-	5.489	9.468	13.424	
Contas a pagar		1.942	1.781	2.909	2.223	
Provisão para contingências	16	-	-	3.012	4.143	
Débitos com participantes em SCPs	21	142.443	210.192	23.629	19.169	
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>142.443</b>	<b>210.192</b>	<b>399.134</b>	<b>284.337</b>	
<b>Participação de minoritários em controladas</b>	21	-	-	6.442	56	
<b>Patrimônio líquido:</b>						
Capital social	17	327.705	327.705	327.705	327.705	
Reserva de lucros	17	37.027	196	37.027	136	
		<b>364.732</b>	<b>327.901</b>	<b>364.732</b>	<b>327.841</b>	
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>549.067</b>	<b>592.847</b>	<b>937.375</b>	<b>741.832</b>	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Helbor Empreendimentos S.A.**

**Demonstrações do resultado  
para os exercícios findos em 31 de dezembro**

(Em milhares de reais, exceto lucro por ação)

Notas	Indicador		Consolidado	
	2009	2007 - Atualizado	2009	2007 - Atualizado
<b>Receita operacional bruta</b>				
Com venda de imóveis	4.334	1.348	367.695	277.384
Com taxa de administração	3.055	11.272	2.319	-
Deduções das vendas	(1.547)	(1.390)	(25.029)	(17.455)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>5.842</b>	<b>1.230</b>	<b>945.725</b>	<b>259.929</b>
<b>Custos operacionais</b>				
Com venda de imóveis	(1.509)	(644)	(233.416)	(196.192)
<b>Lucro bruto</b>	<b>4.333</b>	<b>586</b>	<b>712.309</b>	<b>63.737</b>
<b>Receitas e (despesas) operacionais:</b>				
Despesas gerais e administrativas	(12.633)	(6.691)	(19.083)	(11.891)
Despesas comerciais	(979)	(18)	(29.218)	(24.765)
Despesas Tributárias	(137)	(2.416)	(6.500)	(5.306)
Despesas financeiras	(7.676)	(8.245)	(16.021)	(11.653)
Resultados financeiros	16.213	3.182	25.689	12.746
Outras receitas e (despesas)	1.341	873	1.772	493
	(4.073)	(6.512)	(32.381)	(40.955)
<b>Resultado operacional antes das participações societárias</b>	<b>286</b>	<b>1.470</b>	<b>79.926</b>	<b>32.783</b>
<b>Resultado das participações societárias</b>				
Equivalência patrimonial	87	18.751	-	1.164
Amortização de preço	10	(17.072)	(52.486)	(17.072)
	48.033	1.679	(12.486)	(15.908)
<b>Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>48.209</b>	<b>3.149</b>	<b>67.440</b>	<b>16.875</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>13,7</b>	<b>253</b>	<b>(11.767)</b>	<b>(8.544)</b>
<b>Resultado líquido antes da participação de minoritários e participantes em SCPs</b>	<b>43.392</b>	<b>3.412</b>	<b>55.673</b>	<b>8.331</b>
<b>Participantes em SCPs</b>	<b>21</b>	<b>-</b>	<b>(8.967)</b>	<b>(4.919)</b>
<b>Participações de minoritários em controladas</b>	<b>21</b>	<b>-</b>	<b>(304)</b>	<b>-</b>
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>43.392</b>	<b>3.412</b>	<b>46.362</b>	<b>3.412</b>
<b>Lucro por ação</b>	<b>1,919</b>	<b>0,0649</b>		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Helbor Empreendimentos S/A**  
**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**  
**para os exercícios findos em 31 de Dezembro**

(Em milhares de Reais)

	Notas	Capital social	Reserva de legal	Reserva de lucros Retenção de lucros	Total	Patrimônio líquido
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2006</b>		27.100	-	40.563	40.563	67.663
Ajustes de adoção inicial - Lei 11.638 e MP 449	2	-	-	(1.698)	(1.698)	(1.698)
<b>Saldos em 01 de Janeiro de 2007</b>		27.100	-	38.865	38.865	65.965
Integralização de capital	17	62.009	-	(40.563)	(40.563)	21.426
Integralização de capital - emissões de novas ações	17	251.832	-	-	-	251.832
(-) Despesas com Oferta Pública de Ações	17	(13.236)	-	-	-	(13.236)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	3.412	3.412	3.412
Constituição de reserva legal	17	-	325	(325)	-	-
Dividendos propostos	17	-	-	(1.578)	(1.578)	(1.578)
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2007 - ajustado</b>		327.705	325	(169)	327.861	327.861
Lucro líquido do exercício	-	-	-	48.362	48.362	48.362
Constituição de reserva legal	17	-	2.419	(2.419)	-	-
Dividendos propostos	17	-	-	(11.491)	(11.491)	(11.491)
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2008</b>		327.705	2.744	34.283	37.027	364.732

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## Helbor Empreendimentos S/A

### Demonstrações do fluxo de caixa - método indireto para os exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

	<i>Individual</i>		<i>Consolidado</i>	
	2008	2007 - Ajustado	2008	2007 - Ajustado
<b>Fluxo operacional</b>				
<i>Das operações</i>				
<b>Lucro líquido do exercício</b>	48.382	3.412	49.382	3.412
<b>Depreciação e amortização</b>	312	240	4.955	4.082
<i>Provisão para créditos de liquidação duvidosa</i>	-	8	-	8
<i>Impostos e contribuições fiscais</i>	161	884	1.869	747
<i>Amortização do custo sobre investimentos</i>	186	(294)	8.153	2.427
<i>Equivalência Patrimonial</i>	12.486	17.072	12.486	17.072
<i>Participantes em SCsPs</i>	(60.539)	(18.571)	-	(1.164)
<i>Participações de acionistas em controladas</i>	-	-	6.967	4.919
	-	-	304	-
<b>(Aumento) diminuição de ativos</b>				
<i>Contas a receber</i>	(1.772)	(7.592)	(117.705)	(100.541)
<i>Imoveis destinados à venda</i>	114.356	(112.249)	(205.305)	(73.161)
<i>Créditos diversos</i>	-	455	-	6.004
<i>Impostos e contribuições a recuperar</i>	(2.303)	(1.900)	(2.364)	(1.630)
<i>Despesas com vendas a apropriar</i>	(135)	(54)	(4.497)	(582)
<i>Depósitos judiciais</i>	1.865	(620)	2.237	(593)
<i>Outros ativos</i>	68	(6)	(563)	(1.380)
<b>Aumento (diminuição) do passivos</b>				
<i>Fornecedores</i>	99	(1.503)	10.146	5.273
<i>Obrigações trabalhistas e tributárias</i>	(2.063)	610	(691)	1.480
<i>Adiantamento de clientes</i>	(44.625)	45.605	92.235	32.003
<i>Credores por imóveis compromissados</i>	(40.981)	40.118	(1.463)	35.947
<i>Dividendos a pagar</i>	9.012	1.578	9.912	1.578
<i>Contas a pagar</i>	673	(1.318)	5.035	(110)
<i>Caixa utilizado nas atividades operacionais</i>	36.064	(34.125)	(130.182)	(63.309)
<b>Capital dos sócios</b>				
<i>Dividendos em caixa recebido</i>	(11.491)	(1.578)	(11.491)	(1.578)
<i>Integralização de capital - emissão de novas ações</i>	-	251.832	-	251.832
<i>Rescisão com Cliente Pública de Ações</i>	-	(13.236)	-	(13.236)
<i>Integralização de capital</i>	-	21.426	-	21.426
	(11.491)	258.444	(11.491)	258.444
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>				
<i>Adições em investimentos</i>	(105.851)	(101.867)	-	1.164
<i>Adições em intangíveis</i>	11.409	(62.092)	(1.078)	(62.092)
<i>Ações do ativo imobilizado</i>	(511)	940	(10.910)	(7.208)
	(184.953)	(163.719)	(11.988)	(68.136)
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>				
<i>Aumento de empréstimos e financiamentos</i>	-	165.000	47.434	195.498
<i>Pagamentos de empréstimos e financiamentos</i>	(9.469)	(12.804)	(29.910)	(40.340)
<i>Despesas com juros</i>	7.226	8.670	6.909	9.505
<i>Aumento (Diminuição) dos débitos com participantes em SCsPs</i>	-	-	3.582	(81.072)
<i>(Diminuição) Aumento das partes relacionadas</i>	909	(1.014)	-	-
<i>Diminuição do passivo - partes relacionadas</i>	(1.769)	(4.721)	(1.904)	(4.721)
	(3.103)	155.134	26.111	83.270
<b>Superávit (déficit) de caixa no exercício</b>	(163.483)	215.734	(127.550)	210.269
<b>Variação da disponibilidade</b>				
<i>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício</i>	215.938	204	240.158	29.889
<i>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</i>	52.455	215.938	112.608	240.158
	(163.483)	215.734	(127.550)	210.269

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Helbor Empreendimentos S.A.**  
**DVA - Demonstrações do Valor Adicionado**  
**para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2008 e 31 de dezembro de 2007**

(Em milhares de Reais)

	<i>Individual</i>		<i>Consolidado</i>	
	<i>2008</i>	<i>2007</i>	<i>2008</i>	<i>2007</i>
<b>1. Receitas</b>				
1.1 Receita com vendas de imóveis	3.460	1.724	356.252	269.291
1.2 Taxa de Administração	3.054	11.272	2.919	-
1.3 Provisão para perdas de crédito	(293)	(66)	(13)	(470)
1.4 Receitas (Despesas) Operacionais	1.501	518	3.389	1.753
	7.742	13.448	362.247	270.580
<b>2. Insumos</b>				
2.1 Salários, encargos, benefícios e previdência	(1.503)	(640)	(233.419)	(186.190)
2.2 Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(5.075)	(2.281)	(34.806)	(27.496)
<b>3. Valor Adicionado Bruto</b>	2.164	10.327	94.020	56.894
<b>4. Retenções</b>				
4.1 Depreciação e amortização	(312)	(240)	(4.965)	(4.082)
4.2 Amortização de Ágio	(12.486)	(17.072)	(12.486)	(17.072)
	(12.798)	(17.312)	(17.451)	(21.154)
<b>5. Valor Adicionado Líquido produzido (3-4)</b>	(11.634)	(6.985)	76.569	35.740
<b>6. Valor Adicionado Recebido em Transferência</b>				
6.1 Equivalência Patrimonial	60.539	18.751	-	1.165
6.2 Receitas Financeiras	16.213	8.182	26.699	12.746
6.3 Participação de acionistas não controladores	76.752	26.933	(7.271)	(4.919)
	153.504	53.866	19.428	8.992
<b>7. Valor Total Adicionado a Distribuir (5+6)</b>	65.118	19.948	95.997	44.732
<b>8. Distribuição do Valor Adicionado</b>				
8.1 Pessoal e Encargos	6.781	3.474	7.055	3.735
8.2 Impostos, Taxas e Contribuições	1.811	3.538	30.043	25.621
8.3 Juros e Atuação	8.144	9.524	10.517	11.964
8.4 Lucro Líquido Retido	48.382	3.412	48.382	3.412
	65.118	19.948	95.997	44.732

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.*

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
(Individual e consolidado) para o exercício findo  
em 31 de Dezembro de 2008 e de 2007

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando  
o contrário não estiver indicado em contrário)

## 1. Contexto operacional

As Sociedades integrantes das demonstrações contábeis consolidadas que estão sendo apresentadas, Helbor Empreendimentos S.A. ("Companhia") e suas Sociedades controladas, descritas na Nota Explicativa nº 8.2 possuem como atividade preponderante a incorporação, compra e venda de imóveis residenciais e comerciais, prestação de serviços de administração de empreendimentos próprios e a participação em outras sociedades.

O desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária, quando da participação com outros parceiros, são realizados por intermédio de Sociedades em Conta de Participação (SCP) ou por meio de Sociedades Simples de Propósito Específico (SPE) e ainda em empreendimentos incorporados em conjunto. Os novos empreendimentos estão sendo incorporados por meio de SPE's.

### 1.1. Aquisições e alienações de participações societárias

A Companhia tem adotado como política e filosofia de trabalho, formar parcerias com os principais "players" da área, dessa forma efetuou no decorrer de 2008 e 2007 aquisições e alienações de participações societárias, sendo as aquisições mediante o pagamento de ágios, os quais possuem como fundamento econômico a expectativa de rentabilidade futura e estão sendo amortizados com base na realização dos resultados das SPEs, ou seja evolução das obras e das vendas das unidades:

- Em 2007 os sócios participantes nas Sociedades em Conta de Participação (SCPs) alienaram suas participações para Helbor Empreendimentos S.A pelo valor de R\$127.923, o qual foi liquidado integralmente em 2007. Em Novembro de 2007 a Companhia adquiriu participações societárias nas SCP's Acqualife, Pensilvânia, Coral Gables, Espianada Life Club e Taquaral pelo valor de R\$ 4.600, o qual foi liquidado no ato da aquisição. A diferença entre o valor contábil da participação dos sócios e o valor de compra esta registrada como ágio no valor de R\$61.979, o qual possui como fundamento econômico a expectativa de rentabilidade futura e está sendo amortizado com base na realização dos resultados das SCPs, ou seja evolução da obra e das vendas das unidades. Com a compra da participação dos sócios participantes a Companhia aumentou seu percentual de participação nas controladas.
- Em 2008 a companhia adquiriu participações em três SPEs, no percentual de 70%, no montante de R\$ 2.819, gerando um ágio de R\$ 992 e alienações de quatorze SPEs, em percentuais que variam de 10% a 30%, mantendo o controle e a administração sob sua responsabilidade, pelo valor total de R\$ 12.813 (custo de R\$ 11.794), sendo obtido resultado positivo de R\$ 1.019.

## **2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais práticas contábeis adotadas**

### **2.1. Base de apresentação**

As demonstrações contábeis da Helbor Empreendimentos S/A, que incluem as demonstrações contábeis consolidadas de suas controladas indicadas na nota 8.2, referentes ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2008, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Medida Provisória nº 449/08, nas normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), nos Pronunciamentos, nas Orientações e nas Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2007 foram ajustadas para se adequarem às novas práticas contábeis, possibilitando a comparabilidade entre os exercícios.

#### **2.1.1. Adoção inicial da Lei nº 11.638/07 e Medida Provisória nº 449/08**

As demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2008 são as primeiras apresentadas de acordo com as novas práticas contábeis adotadas no Brasil. Estas demonstrações contábeis foram preparadas de acordo com o CPC 13 aprovado pela Deliberação CVM nº 565/08. A Companhia elegeu 1º de Janeiro de 2007 como a data de transição, para adequar-se às novas práticas contábeis.

#### **2.1.2. Sumário das práticas contábeis modificadas e demonstração de efeitos no patrimônio líquido**

As principais alterações nas práticas contábeis promovidas pela Lei nº 11.638 e pelos artigos 36 e 37 da Medida Provisória nº 449, nas normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), nos Pronunciamentos, nas Orientações e nas Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aplicáveis à Companhia adotadas para a elaboração das demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 foram às seguintes:

a) Substituição da demonstração das origens e aplicações de recursos pela demonstração dos fluxos de caixa, elaborada conforme regulamentação do CPC 03 - Demonstração dos Fluxos de Caixa. A demonstração dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2007 já era apresentada como informação suplementar.

b) Inclusão da demonstração do valor adicionado, que demonstra a composição da origem e alocação de tais valores conforme regulamentação do CPC 09 – Demonstração do valor adicionado.

c) Criação de novo subgrupo de contas, intangível, que inclui ágio, para fins de apresentação no balanço patrimonial. Essa conta registra os direitos que

tenham por objeto bens incorpóreos destinados à manutenção da Companhia ou exercidos com essa finalidade. Conforme regulamentação do CPC 04, foram reclassificados para este grupo de contas o saldo de softwares e os saldos de ágios a amortizar, inclusive para as demonstrações contábeis encerradas em 31 de dezembro de 2007, conforme demonstrado na nota explicativa 10 e os saldos dos ágios gerados na aquisição das participações societárias ocorridas durante 2007 e 2008.

d) Obrigatoriedade de análise periódica quanto à capacidade de recuperação dos valores registrados no ativo (teste de "impairment"), conforme regulamentado pelo CPC 01 - Redução ao Valor Recuperável dos Ativos. Essa análise não gerou efeito relevante nas demonstrações contábeis da Companhia.

e) Requerimentos de que as aplicações em instrumentos financeiros sejam registradas: (i) pelo seu valor de mercado ou valor equivalente, quando se tratar de aplicações destinadas à negociação ou disponíveis para venda; (ii) pelo valor de custo de aquisição ou valor de emissão, atualizado conforme disposições legais ou contratuais, ajustado ao valor provável de realização, quando este for inferior, quando se tratar de aplicações que serão mantidas até a data de vencimento; e (iii) pelo custo amortizado os empréstimos e financiamentos e contas a receber, conforme regulamentado pelo CPC 14 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento, Mensuração e Evidenciação. Essa alteração não gerou efeitos a serem registrados nas demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 em decorrência das características e intenções da Companhia em relação aos referidos instrumentos.

f) Eliminação da apresentação da rubrica "Resultado não operacional" na demonstração do resultado, conforme regulamentado pela Medida Provisória nº 449/08, sendo os saldos de 2007 transferidos para conta de outras receitas e despesas operacionais.

g) Ajuste a valor presente para operações ativas e passivas de longo prazo e para as relevantes de curto prazo, conforme regulamentado pelo CPC 12 - Ajuste a Valor Presente. A Companhia ajustou a valor presente os saldos de contas a receber na venda de imóveis.

h) Em 17 de dezembro de 2008 o Comitê de Pronunciamentos Contábeis emitiu a Orientação aprovada pela Deliberação OCPC01, aprovado pela deliberação CVM nº561, com a finalidade de normatizar e esclarecer assuntos que geravam dúvidas quanto às práticas contábeis adotadas pelas companhias de incorporação imobiliária. As principais orientações são:

**Permutas físicas registradas pelo valor justo:** As permutas físicas na compra do terreno com unidades a serem construídas que eram registradas pelo custo orçado passaram a ser registradas pelo valor justo, avaliado pelo valor de venda das unidades permutas, contabilizados em contrapartida de adiantamentos de clientes e reconhecendo a receita da venda de imóveis de acordo com o critério de reconhecimento de receitas descrito na nota explicativa 2.2.1. A operação de permuta passou a acarretar um ganho ou perda para a Companhia.

**Despesas com vendas a apropriar:**

- **Comissão sobre vendas:** devem ser ativadas e reconhecidas ao resultado do exercício pelo mesmo critério de reconhecimento de receitas descrito na nota explicativa 2.2.1. Este critério já era adotado pela Companhia anteriormente.
- **Despesas com propaganda, marketing e promoções:** devem ser reconhecidas ao resultado do exercício como despesas de venda quando efetivamente ocorridas. Este critério foi alterado pela Companhia para adequação das práticas contábeis.
- **Despesas com estande de vendas e apartamento-modelo:** devem ser registrados no ativo imobilizado e depreciados pela vida útil quando esta for superior a 12 meses. Os gastos foram reclassificados para o ativo imobilizado e estão sendo amortizados pela vida útil estimada do bem. Este critério foi alterado pela Companhia para adequação das práticas contábeis.

**Capitalização de encargos financeiros:** Os juros incorridos com empréstimos e financiamentos atrelados à construção de empreendimentos devem ser ativados e reconhecidos como custo dos imóveis vendidos proporcionalmente a fração ideal vendida. Este critério já era adotado pela Companhia.

**Provisão para garantias:** Devem fazer parte do custo dos imóveis vendidos. A Companhia contrata terceiros para a construção dos empreendimentos. Estes assumem a responsabilidade pelas garantias de pós-obras.

**Classificação no resultado da atualização monetária e juros do contas a receber:** Foram classificadas como receita de imóveis vendidos durante o período de construção das unidades e após a entrega das chaves (habite-se) encontra-se registrado como receita financeira.

**Ajuste a valor presente:** Para as vendas a prazo de unidades não concluídas, as contas a receber devem ser mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de juros implícita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias na data de assinatura. A Companhia efetuou o cálculo a valor presente do contas a receber financeiro para unidades não concluídas e contabilizou o montante apropriado proporcionalmente pelo critério descrito na nota explicativa 2.2.1 utilizando uma taxa de desconto de 7,88% em 2008 e 7,08% em 2007.

Em atendimento aos requerimentos de divulgação sobre adoção inicial das novas práticas contábeis introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e pela Medida Provisória nº 449/08, nas normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), nos Pronunciamentos, nas Orientações e nas Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), são apresentados no quadro abaixo os efeitos no exercício anterior, classificados na conta de reserva de lucros e os efeitos no resultado corrente no individual e consolidado.

	Individual			Consolidado		
	Efeitos			Efeitos		
	Patrimônio	Resultado	Resultado	Patrimônio	Resultado	Resultado
	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Saldos antes das alterações introduzidas pela Lei 11.638/07 e MP 449/08	67.683	6.510	59.868	67.683	6.510	59.868
Ajustes a valor presente introduzidos pelo CFC12	-	(15)	(10)	(4.600)	(9.026)	(4.946)
Benefício resultante do reconhecimento de permutas feitas pelo valor justo introduzidas pelo CORD1	-	35	509	25.625	30.595	16.757
Benefício do custo do reconhecimento de permutas feitas pelo valor justo introduzidas pelo CORD1	-	(6)	(56)	(19.143)	(22.802)	(16.270)
Neto de despesas com publicidade em decorrência da alteração do critério de registro de propaganda publicitária, estando o quartaneto inativo	-	-	-	(5.570)	(10.963)	(6.282)
Imposto de renda e contribuição social diferidos sobre os juros	-	(3)	(161)	(940)	(1.740)	(1.592)
Benefício em amortização de juro no reconhecimento de permutas feitas pelo valor justo introduzidas pelo CORD1	-	(1.025)	-	-	(1.037)	-
Benefício na equidade patrimonial decorrente das questões nas contidas	(1.636)	(15.320)	(11.769)	-	-	-
Efeito da mudança de contabilidade de custos com a nova publicação Ágiles, conforme CFC12	-	13.236	-	-	13.236	-
Efeito das mudanças da Lei 11.638/07 e MP 449/08 nas participações dos intermediários	-	-	-	2.930	(1.361)	839
Efeitos líquidos decorrentes da aplicação integral da Lei 11.638/07 e MP 449/08	(1.636)	(3.036)	(11.466)	(1.608)	(3.038)	(11.486)
Saldos com a aplicação integral da Lei 11.638/07 e MP 449/08	65.965	3.412	48.382	65.965	3.412	48.382

## 2.2. Principais práticas contábeis

### 2.2.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros pré-fixados são apropriados ao resultado, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 963 do Conselho Federal de Contabilidade, quais sejam:

- \* O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado;
- \* É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;

- Os montantes da receita de venda apurada, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

#### 2.2.2. Taxa de administração

As receitas em epígrafe são provenientes da prestação de serviços de administração (contábil, financeiro e comercial) das S.C.P's e S.P.E's administradas pela controladora às suas controladas. Estas receitas são registradas em conformidade com o regime de competência dos exercícios.

#### 2.2.3. Caixas e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria "disponíveis para venda e mantidas até o vencimento".

#### 2.2.4. Contas a receber de clientes

São apresentadas a valor presente e de realização, reconhecidas de acordo com o critério descrito na nota explicativa 2.2.1. A provisão para devedores duvidosos foi constituída em montante considerado suficiente pela Administração para os créditos cuja recuperação é considerada duvidosa.

#### 2.2.5. Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque correspondente ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo compreendo o terreno, materiais, mão-de-obra contratada e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos, operações de crédito imobiliário incorridos durante o período de construção e os juros da debênture, os quais são capitalizados no estoque de imóveis a comercializar e levados ao resultado das SPEs e SCPs na proporção dos custos incorridos na rubrica "custo dos imóveis vendidos").

O valor líquido realizável é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios deduzidos os custos de execução e as despesas de vendas.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo correspondente ao valor justo, avaliado pelo valor de venda das unidades permutas.

#### 2.2.6. Despesas com vendas a apropriar

As despesas com vendas a apropriar são representadas por despesas com comissões sobre as vendas realizadas, sendo apropriadas ao resultado, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas (Nota 2.2.1).

#### 2.2.7. Investimentos

Os investimentos em empresas controladas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

#### 2.2.8. Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição, formação ou construção. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear às taxas mencionadas na nota explicativa nº 9.

#### 2.2.9. Intangível

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e perdas do valor recuperável, quando aplicável. Os ágios gerados nas aquisições de investimentos ocorridas até 31 de dezembro de 2008 e de 2007, que possuem como fundamento econômico a rentabilidade futura, foram amortizados pelo método linear até aquela data. A partir de 1º de janeiro de 2009 não serão mais amortizados devendo apenas ser submetidos a teste anual de avaliação do valor recuperável.

#### 2.2.10. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de "impairment")

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

#### 2.2.11. Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

#### 2.2.12. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subseqüentemente, esses efeitos são realocados nas linhas de receita com venda de imóveis, despesas e receitas financeiras, no resultado, por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

#### 2.2.13. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

- Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa.
- Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.
- Obrigações legais são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito, de processos em que a Companhia questionou a inconstitucionalidade de tributos.

#### 2.2.14. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

Conforme permitido pela legislação fiscal, a receita relacionada às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito anteriormente para reconhecimento dessa receita.

O imposto de renda e a contribuição social são calculados, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Conforme facultado pela legislação tributária, certas subsidiárias optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (incorporação imobiliária), a da contribuição social à razão de 12% (incorporação imobiliária) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Para as empresas em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de imposto de renda e contribuição social diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias, comentado na Nota nº 13.

#### **2.2.15. Utilização de estimativas**

A elaboração das demonstrações contábeis requer a adoção, por parte da administração, de estimativas e julgamentos que afetam os valores reportados de ativos e passivos, a divulgação dos ativos e passivos contingentes na data das demonstrações contábeis e receitas e despesas nos exercícios demonstrados.

As estimativas são usadas para, entre outros, a determinação da vida útil de bens e equipamentos, provisões necessárias para passivos contingentes, provisão para devedores duvidosos, provisão para distratos a realizar, os custos e as receitas orçadas para os empreendimentos, impostos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.

#### **2.2.16. Custo na emissão de ações**

Os custos com o processo de emissão de ações quando da abertura de capital foram registrados e estão sendo apresentados em conta redutora do capital social no patrimônio líquido, conforme Pronunciamento CPC 08 - Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários.

#### **2.2.17. Lucro líquido por ação**

O lucro líquido por ação é calculado com base na quantidade de ações existentes nas datas dos balanços.

### **3. Demonstrações contábeis consolidadas**

As demonstrações consolidadas, levaram em consideração os princípios de consolidação, emanados da legislação societária brasileira e pela Instrução CVM nº 247/96 e compreendem a Helbor Empreendimentos S.A e controladas, relacionadas na Nota 8.

As práticas contábeis foram consistentemente aplicadas em todas as sociedades consolidadas.

Na consolidação são eliminados os investimentos nas sociedades controladas, assim como os saldos a receber e a pagar e as receitas, as despesas e os lucros não realizados, decorrentes de transações entre as sociedades. Para as sociedades nas quais a Companhia não possui cláusula de gestão compartilhada, as demonstrações contábeis foram consolidadas de forma integral, destacando-se a parcela de participação dos minoritários em controladas e participantes em SCPs. Para as demais sociedades foram consolidadas de forma proporcional.

#### 4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07
Caixa e Bancos	1.632	651	20.650	9.836
Aplicações financeiras (a)	-	-	36.922	14.853
Lastro Debêntures (b)	37.464	197.141	41.477	197.141
Certificado de Depósito Bancário (c)	13.359	18.146	13.559	18.328
<b>Total</b>	<b>52.455</b>	<b>215.938</b>	<b>112.608</b>	<b>240.158</b>

(a) As aplicações de liquidez imediata são remuneradas a uma taxa média mensal de 1%.

b) Operações compromissadas – Lastro Debêntures, remuneradas a taxa de média mensal de 1%.

c) Os CDBs foram contratados com instituições financeiras que operam no Brasil e possuem prazos para resgate superiores a 140 dias. Os CDBs são classificados na rubrica “Caixa e equivalentes de caixa”, por serem ativos financeiros com possibilidade de resgate imediato, sem que haja penalidade quanto aos valores resgatáveis.

#### 5. Contas a receber

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07
Contas a Receber (a)	7.712	10.079	329.705	209.557
Ajuste a valor presente (b)	(26)	(15)	(14.057)	(9.026)
Outros Créditos a Receber (c)	6.855	2.705	7.672	5.084
<b>Total</b>	<b>14.541</b>	<b>12.769</b>	<b>323.320</b>	<b>205.615</b>
<i>Circulante</i>	<i>10.801</i>	<i>8.215</i>	<i>172.785</i>	<i>135.876</i>
<i>Não circulante</i>	<i>3.740</i>	<i>4.554</i>	<i>150.535</i>	<i>69.739</i>

- (a) Conforme mencionado na Nota 2.2.1, a Companhia e suas controladas adotam os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 963 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está refletido nas demonstrações contábeis, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.
- (b) Saldo referente ao cálculo do ajuste a valor presente do contas a receber financeiro para unidades não concluídas apropriados proporcionalmente pelo critério descrito no nota explicativa 2.2.1 utilizando uma taxa de desconto de 7,88% em 2008 e 7,08% em 2007.
- (c) Saldo a receber basicamente representado por venda de participações societárias, taxas de administração, créditos a receber de parceiros referente a sua participação no financiamento de obras e cheques a receber.

As contas a receber de venda de imóveis estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves. Após a entrega das chaves as contas a receber são acrescidas de juros Tabela Price e atualizadas pelo IGPM. Os saldos de títulos a receber de longo prazo apresentam a seguinte composição por ano de vencimento:

Ano de vencimento	Individual		Consolidado	
	31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07
2009	-	1.268	-	12.997
2010	2.084	888	36.726	15.792
2011	334	685	45.179	9.700
2012	135	436	10.774	5.500
2013	137	382	9.480	5.014
Após 2013	1.050	895	48.376	20.736
<b>Total</b>	<b>3.740</b>	<b>4.554</b>	<b>150.535</b>	<b>69.739</b>

## 6. Imóveis a comercializar

Representados pelos custos das unidades imobiliárias em construção e terrenos para futuras incorporações, conforme demonstramos a seguir:

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007
Terrenos a incorporar	815	115.938	285.102	143.884
Imóveis concluídos	1.343	1.854	16.577	11.462
Imóveis em construção (a)	2.145	1.169	118.822	73.381
Loteamentos a comercializar	307	7	307	7
Encargos financeiros capitalizados (b)	-	-	13.231	-
Total	4.610	118.968	434.039	228.734

(a) O valor contábil de um empreendimento (terreno acrescido dos custos de regularização e financiamento) é transferido para a conta "imóveis em construção" no momento em que o empreendimento é lançado para comercialização.

(b) Refere-se à capitalização dos juros com debênture.

Os imóveis possuem a seguinte segregação entre circulante e não circulante em 31 de Dezembro de 2008:

	Individual	Consolidado
Circulante	3.795	330.491
Não circulante	815	103.548

## 7. Depósitos judiciais

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007
COFINS	-	2.062	-	2.809
Outros	693	496	1.487	915
Total	693	2.558	1.487	3.724

A Companhia possui em andamento, processos contra o Governo Federal decorrentes da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), adicional de 1% e extensão da base de cálculo para as demais receitas, sendo que estes questionam a legalidade do referido acréscimo. Adicionalmente optou-se por depositar em juízo os valores devidos até o mês de Setembro de 2005 acrescido de multa e juros incorridos.

Em 15 de Fevereiro de 2007, foi publicada a decisão do processo dando provimento parcial à Companhia em relação à extensão da base de cálculo da COFINS, o qual foi creditado em conta corrente da Companhia em dezembro de 2008.

## 8. Investimentos

### 8.1 Movimentação dos investimentos

Refere-se aos investimentos em controladas avaliados por equivalência patrimonial, eliminados na consolidação:

<i>Descrição</i>	<i>Saldo inicial</i>	<i>Aumento de capital</i>	<i>Dedução de capital</i>	<i>Dividendos</i>	<i>Encargos financeiros (a)</i>	<i>Equivalência patrimonial</i>	<i>Saldo final</i>
<i>Movimentação de 2008</i>	192.768	229.299	(54.189)	(4.976)	13.231	60.539	436.672
<i>Movimentação de 2007</i>	72.330	145.123	(39.996)	(3.440)	-	18.751	192.768

(a) Refere-se aos encargos financeiros da debênture, o qual foi reclassificado para imóveis a comercializar no balanço consolidado.

As Sociedades controladas têm como propósito específico a realização de empreendimentos imobiliários, relativos à comercialização de imóveis residenciais e comerciais.

As demonstrações contábeis das Sociedades controladas, utilizadas para fins de apuração do resultado de equivalência patrimonial e para a consolidação, tiveram os saldos ajustados às práticas contábeis adotadas pela Companhia controladora, descritas na Nota nº 2, quando aplicável.

Os juros relativos a debênture empregados pela controladora na compra de terrenos, constam como investimento e estão sendo amortizados proporcionalmente a fração ideal das unidades vendidas.

### 8.2 Principais informações sobre as participações societárias permanentes

a) Seguem as principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos em 31 de Dezembro de 2008:

<i>Sociedade Investida</i>	<i>% Part.</i>	<i>Patrimônio líquido</i>	<i>Resultado do exercício</i>	<i>Investimentos</i>	<i>Equivalência</i>
<i>SCP Edifício Helbor Tower</i>	40,000%	1.936	385	775	154
<i>SCP Residencial Quintas do Tatupé</i>	49,999%	820	80	410	40
<i>SCP Residencial Helbor Mediterrâneo</i>	50,000%	156	(29)	78	(14)
<i>SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga</i>	79,997%	8.972	3.716	7.177	2.973
<i>SCP Helbor Flat Class</i>	74,998%	4.243	75	3.182	56
<i>SCP Helbor Modern Life Perdizes</i>	74,997%	41	84	31	63
<i>SCP Howa</i>	89,997%	5.636	261	5.071	235
<i>SCP Edifício Palazzo Del Maré</i>	89,997%	(1)	66	(1)	46
<i>SCP II Terrazzo Helbor</i>	89,997%	493	119	443	107
<i>SCP II Terrazzo Company</i>	89,997%	1.211	320	1.090	288
<i>SCP Residencial Parc Joly</i>	89,997%	303	56	212	39
<i>SCP Condomínio Barão de Campo Belo</i>	79,998%	1.137	(466)	910	(373)
<i>SCP Helbor La Galerie</i>	79,998%	992	764	794	611
<i>SCP Unique Jardins</i>	99,997%	1.657	(27)	1.657	(27)
<i>SCP Condomínio Espaço e Vida Vila Mariana</i>	99,998%	2.448	660	2.448	660

<i>SCP Edificio Elizabeth By Helbor</i>	<i>84,997%</i>	<i>14.243</i>	<i>5.343</i>	<i>12.106</i>	<i>4.541</i>
<i>SCP Condominio Helbor La Reference</i>	<i>99,997%</i>	<i>8.278</i>	<i>3.432</i>	<i>8.277</i>	<i>3.431</i>
<i>SCP Edificio Grand Boulevard Jardins</i>	<i>99,999%</i>	<i>5.934</i>	<i>2.444</i>	<i>5.934</i>	<i>2.444</i>

<i>Sociedade investida</i>	<i>% Part.</i>	<i>Patrimônio líquido</i>	<i>Resultado do exercício</i>	<i>Investimentos</i>	<i>Equivalência</i>
SCP Helbor Spazio Club	79,996%	5.675	3.471	4.540	2.777
SCP Helbor Atmosphere Campo Belo	84,997%	18.711	6.590	15.904	5.602
SCP Ibirapuera Park View	89,998%	7.489	2.877	7.488	2.877
SCP Vila Vida Nova	74,997%	4.499	1.805	3.375	1.354
SCP Condomínio Helbor Metropolitan	99,997%	10.356	3.325	10.356	3.325
SCP Sunrise Gonzaga	84,999%	6.381	2.139	5.424	1.818
SCP Helbor Infinite	79,998%	11.240	3.128	8.992	2.502
SCP Helbor Resort Reserva do Mar	99,996%	5.710	28	5.710	27
SCP Residencial Helbor Resort Aracaty	99,996%	9.474	1.850	9.474	1.850
SCP Helbor Tendence	99,997%	7.794	457	7.794	457
SCP Helbor Espaco e Vida Pacaembu	99,998%	6.263	1.021	6.263	1.021
SCP Residencial Helbor Acqualife	99,997%	15.230	2.625	15.228	2.624
SCP Residencial The Penthouses Tamboré	99,996%	1.182	(638)	1.182	(638)
SCP Edifício Helbor Trend Jardins	99,999%	3.962	1.261	3.962	1.261
SCP Edifício Vivere Ibirapuera	99,999%	4.329	1.081	4.329	1.081
SCP Cond. Resid. Cap Ferrat	89,996%	12.165	2.041	10.949	1.837
SCP Corai Gables	89,998%	15.540	4.757	13.986	4.281
SCP Helbor Trend Pacaembu	99,997%	3.702	719	3.702	719
SCP Esplanada Life Club	89,997%	15.035	6.071	13.531	5.464
SCP Pensilvania By Helbor	50,000%	3.012	441	1.506	221
SCP Residencial Helbor Upperhouses Parque Taqueral	89,998%	5.271	127	4.744	114
SCP Helbor Reserva do Itapety	79,998%	2.038	(701)	1.831	(561)
SCP Helbor Horizons	99,997%	4.657	(583)	4.657	(583)
SCP Helbor Victoria Home Club	79,998%	3.687	2.494	2.950	1.995
SPE Capital Federal Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	7.668	(391)	7.592	(387)
SPE Verquiro Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	8.344	(156)	8.343	(156)
SPE Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	1.359	(41)	1.359	(41)
SPE Av. São João 2 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	9.458	(242)	9.457	(242)
SPE Novaes Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	2.616	(334)	2.615	(335)
SPE Seis Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	5.484	84	5.489	84
SPE Travessa São José Investimentos Imobiliários Ltda	90,000%	4.110	360	3.699	324
SPE Washington Investimentos Imobiliários Ltda	90,000%	3.100	(50)	2.790	(45)
SPE Custódio Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	205	5	205	5
SPE Elizabeth Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	102	2	102	2
SPE Aicás Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	3.399	(251)	3.399	(251)
SPE Portugal Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	3.852	(598)	3.852	(598)
SPE Americo Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	4.075	(325)	4.075	(325)
SPE Av. São João 3 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	7.800	(100)	7.799	(100)
SPE Av. São João Comercial Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	273	(177)	273	(177)
SPE Iparoiç Investimentos Imobiliários Ltda	60,000%	553	(47)	332	(28)
SPE LM Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	10.854	(146)	10.853	(146)
SPE Nebias Investimentos Imobiliários Ltda	50,000%	15.233	1.683	12.186	1.346
SPE Hesa 2 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000%	4.427	(173)	3.542	(138)
SPE Hesa 5 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	8.230	(420)	8.229	(420)
SPE Hesa 6 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	5.238	78	5.238	79
SPE Hesa 7 Investimentos Imobiliários Ltda	80,000%	2.042	(8)	1.634	(6)
SPE Hesa 8 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	2.933	(17)	2.932	(18)
SPE Hesa 9 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	9	(1)	9	(1)
SPE Hesa 10 Investimentos Imobiliários Ltda	90,000%	7.834	(26)	7.051	(24)
SPE Hesa 11 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	2.074	74	2.074	74
SPE Hesa 12 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	207	(3)	207	(3)
SPE Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	159	(1)	159	(1)
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	9	(1)	9	(1)
SPE Hesa 18 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	420	10	420	10
SPE Hesa 19 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	7	(3)	7	(3)
SPE Hesa 21 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	359	(1)	359	(1)
SPE Hesa 22 Investimentos Imobiliários Ltda	89,990%	188	(8)	188	(8)
SPE Hesa 23 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	151	(9)	151	(9)
SPE Hesa 26 Investimentos Imobiliários Ltda	90,000%	2.894	(16)	2.604	(15)
SPE Hesa 27 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	113	3	113	3

<i>SPE Hesa 28 Inverimentos Imobiliários Ltda</i>	<i>99,990%</i>	1.263	(47)	1.263	(47)
<i>SPE Hesa 29 Inverimentos Imobiliários Ltda</i>	<i>99,990%</i>	1.472	12	1.472	12
<i>SPE Hesa 30 Inverimentos Imobiliários Ltda</i>	<i>99,990%</i>	201	(9)	201	(9)
<i>SPE Hesa 31 Inverimentos Imobiliários Ltda</i>	<i>99,990%</i>	3.858	(2)	3.858	(2)

Sociedade investida	% Part.	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Equivalência
SPE Hesa 32 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	10	-	10	-
SPE Hesa 33 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	4.705	(5)	4.704	(5)
SPE Hesa 34 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	2.768	8	2.767	8
SPE Hesa 35 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	9	(1)	9	(1)
SPE Hesa 36 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	4.260	-	4.260	-
SPE Hesa 37 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	9	(1)	9	(1)
SPE Hesa 38 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	9	(1)	9	(1)
SPE Hesa 39 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	9	(1)	9	(1)
SPE Hesa 40 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	9	(1)	9	(1)
SPE Hesa 41 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	9	(1)	9	(1)
SPE Hesa 42 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	10	-	10	-
SPE Hesa 43 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	9	(1)	9	(1)
SPE Hesa 44 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	109	(1)	109	(1)
SPE Hesa 45 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	109	(1)	109	(1)
SPE Hesa 46 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	10	-	10	-
SPE Hesa 47 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	10	-	10	-
SPE Hesa 48 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	161	1	161	1
SPE Hesa 49 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	10	-	10	-
SPE Hesa 50 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	10	-	10	-
SPE Hesa 51 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	10	-	10	-
SPE Hesa 52 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	10	-	10	-
SPE Hesa 53 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	10	-	10	-
SPE Hesa 54 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	160	-	160	-
SPE Hesa 55 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	10	-	10	-
SPE Hesa 56 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	10	-	10	-
SPE Hesa 57 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	10	-	10	-
SPE Hesa 58 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	10	-	10	-
SPE Hesa 59 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	10	-	10	-
SPE Hesa 60 Investimentos Imobiliários Ltda	99,990%	10	-	10	-
H/O Investimentos Ltda	33,333%	1.227	(105)	409	(35)
SPE Chamantá Investimentos Imobiliários Ltda	60,000%	3.817	(354)	2.290	(212)
SPE Emilio Investimentos Imobiliários Ltda	80,000%	6.215	(385)	4.972	(308)
SPE Salvador Incorporação 1 Ltda	65,000%	4.190	658	2.724	428
Helbaacu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25,000%	8.797	(1.105)	2.199	(276)
SPE Goiânia Incorporação 14 Ltda - Green Style	70,000%	2.818	308	1.973	215
SPE Hesa 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000%	4.778	(222)	3.345	(155)
SPE Hesa 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000%	2.585	(105)	1.810	(73)
SPE Hesa 4 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000%	1.709	(151)	1.196	(106)
SPE Hesa 14 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000%	1.217	(143)	852	(100)
SPE Hesa 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000%	2.771	(239)	1.940	(167)
SPE Hesa 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000%	1.417	(193)	992	(135)
SPE Hesa 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000%	12.612	(68)	8.829	(47)
SPE Hesa 24 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000%	5.370	(40)	3.759	(28)
SPE Hesa 25 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,000%	4.795	(65)	3.357	(45)
SPE Parque Flamboyant 2 Ltda	70,000%	841	(633)	589	(443)
SPE Goiânia Incorporação 15 Ltda	70,000%	2.958	(607)	2.071	(424)
Sociedade Residencial Oeste Quatro S/A - Ocean Drive Residence	40,000%	303	(5)	121	(2)
Sociedade Residencial Águas Claras Rua Vinte S/A - Residencial Park Avenue	50,000%	1.837	124	918	62
Sociedade Residencial Grãis Dois S/A - Residencial Spazio D'Ilheta	50,000%	766	10	383	5
Sociedade Residencial Bueno Um S/A - Residencial Casablanca Life Style	50,000%	1.454	425	726	213
Residencial Goiânia Alpes S/A - Residencial Trinidad Life Style	45,000%	19.487	6.066	8.769	2.730
Sol Oeste Investimentos Imobiliários S/A - Aton Business Style	45,000%	6.500	4.325	2.925	1.947
Sociedade Residencial Oeste 13 S/A - Residencial Sol de La Plaza	35,000%	8.788	2.985	3.076	1.045
New Business Style	60,000%	2.906	1.086	1.743	651

<i>Absolut Bussines Style</i>	40,000%	3.277	599	1.311	240
<i>Residencial La Piazza</i>	45,000%	7.351	1.022	3.308	460
<i>Encargos financeiros</i>		-	-	13.237	-
		<b>507.712</b>	<b>75.563</b>	<b>436.672</b>	<b>60.539</b>

## 9. Imobilizado líquido

Descrição	% - Taxa de depreciação/ano	Individual		Consolidado	
		31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07
Instalações	10%	226	226	226	226
Móveis e utensílios	10%	217	215	229	227
Veículos	20%	508	425	508	425
Equipamentos eletrônicos	20%	886	541	886	541
Estande de vendas e apartamento modelo	de 28% a 79%	40	2	12.898	4.227
Subtotal		1.877	1.409	14.747	5.646
(-) Depreciação acumulada		(903)	(634)	(4.411)	(1.255)
<b>Total</b>		<b>974</b>	<b>775</b>	<b>10.336</b>	<b>4.391</b>

## 10. Intangível

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007
Ágio na aquisição de investimentos (a)	63.494	62.502	63.494	62.502
Softwares e aplicativos	438	312	438	312
Outros	3	3	3	3
(-) Amortização acumulada	(29.803)	(17.276)	(29.803)	(17.276)
<b>Total</b>	<b>34.132</b>	<b>45.541</b>	<b>34.132</b>	<b>45.541</b>

(a) Ágio decorrente da aquisição de participações societárias, o qual possui como fundamento econômico a expectativa de rentabilidade futura, e está sendo amortizado com base na realização dos resultados das SCPs/SPEs, ou seja evolução da obra e das vendas das unidades. Até 31 de dezembro de 2008 o montante amortizado é de R\$ 29.558 (R\$17.072 até 31 de dezembro de 2007).

## 11. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07
Empréstimos (a)	6.345	10.342	6.345	10.523
Financiamento de obra (b)	-	-	62.272	35.415
Debêntures (c)	160.453	158.700	160.453	158.700
<b>Total</b>	<b>166.798</b>	<b>169.042</b>	<b>229.070</b>	<b>204.638</b>
<b>Circulante</b>	<b>26.720</b>	<b>12.755</b>	<b>43.015</b>	<b>36.666</b>
<b>Não circulante</b>	<b>140.078</b>	<b>156.287</b>	<b>186.055</b>	<b>167.972</b>

(a) Empréstimos, tendo como garantia notas promissórias e avais dos acionistas controladores remunerados a taxa média de 1,35% a.m., com vencimentos até de Março de 2011;

*(b) Correspondem a financiamentos para construção dos imóveis, sujeitos aos juros de 12% ao ano, indexados pela Taxa Referencial (TR). Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas dos respectivos imóveis;*

(c) Debêntures no valor nominal de R\$ 150.000 com taxa de juros de 106,50% da taxa DI devidos semestralmente, sendo que o primeiro pagamento foi efetuado em Janeiro de 2008. O valor nominal da debênture será amortizado semestralmente, após o decurso do prazo de carência inicial de 2 (dois anos), a contar da data de emissão ocorrendo a primeira amortização em Julho de 2009. Os juros incorridos em 2008 montam em R\$ 19.226.

Os empréstimos de longo prazo possuem os seguintes vencimentos em 31 de Dezembro de 2008:

Ano vencimento	Individual	Consolidado
2010	30.165	76.143
2011	28.087	28.087
2012	27.280	27.280
A partir de 2013	54.546	54.545
Total	140.078	186.055

## 12. Credores por imóveis compromissados

São compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para incorporação de empreendimentos imobiliários que possuem o seguinte cronograma de vencimentos:

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07
Total	-	40.981	50.859	52.322
Circulante		35.482	41.011	38.898
Não Circulante		5.499	9.848	13.424

As parcelas de longo prazo possuem os seguintes vencimentos:

Ano de vencimento	Individual		Consolidado	
	31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07
2008	-	-	-	-
2009	-	5.499	-	7.520
2010	-	-	3.665	1.135
A partir de 2010	-	-	6.183	4.769
Total	-	5.499	9.848	13.424

As contas a pagar estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC ou pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M, acrescido de juros quando aplicável. Essas contas a pagar estão garantidas por notas promissórias, fianças ou pelo próprio imóvel.

### 13. Impostos e contribuições diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos, são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrente de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação, conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 SRF) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário (Nota 2.2.1), em conformidade com a Resolução nº 963/03 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC):

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07
IRPJ	568	585	5.949	3.789
CSLL	209	226	3.608	2.361
PIS	77	40	2.160	1.313
COFINS	357	184	9.963	6.059
<b>Total</b>	<b>1.201</b>	<b>1.035</b>	<b>21.680</b>	<b>13.522</b>
<i>Circulante</i>	<i>778</i>	<i>15</i>	<i>11.249</i>	<i>8.182</i>
<i>Não circulante</i>	<i>423</i>	<i>1.020</i>	<i>10.431</i>	<i>5.340</i>

#### 13.1. Reconciliação do imposto de renda e contribuição social

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação em seus valores à alíquota nominal:

	Individual		Consolidado	
	31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	47.515	3.149	67.440	16.875
- Diferenças temporárias	(779)	22	(779)	22
- Amortização do ágio	12.486	17.072	12.486	17.072
- Equivalência Patrimonial	(60.539)	(18.751)	-	(1.164)
- Juros debêntures	(13.231)	-	(13.231)	-
Base de cálculo do Lucro Real	(14.548)	1.492	65.916	32.805
Alíquota aplicável	34%	34%	34%	34%
Expectativa de imposto de renda e contribuição social	-	(507)	(22.411)	(11.154)
Constituição impostos diferidos – diferença prática	43	770	-	-
Efeito do resultado das controladas tributadas pelo lucro presumido	-	-	10.624	2.610
<b>Total de despesas com Imposto de Renda e Contribuição Social no Resultado</b>	<b>43</b>	<b>263</b>	<b>(11.787)</b>	<b>(8.544)</b>

#### 14. Adiantamento de clientes

São compostos por:

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007
Recebimentos superiores a receita apropriada (Nota 2.2.1)	980	-	8.637	5.966
Permutas físicas avaliadas pelo valor justo	-	45.605	178.015	88.451
<b>Total</b>	<b>980</b>	<b>45.605</b>	<b>186.652</b>	<b>94.417</b>
<b>Circulante</b>	<b>980</b>	<b>-</b>	<b>26.402</b>	<b>12.345</b>
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>45.605</b>	<b>160.250</b>	<b>82.072</b>

#### 15. Saldos e transações com partes relacionadas

##### 15.1. Operações de mútuo e empréstimos

Os valores a receber referem-se substancialmente a taxas de administração e juros sobre capital próprio e os saldos a pagar estão representados por operações de empréstimos na forma de mútuo com pessoas ligadas e juros sobre capital próprios a pagar aos acionistas controladores.

Os saldos de ativos e passivos ao final de cada exercício social podem ser assim apresentados:

Ativo

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07
Taxa de Administração SCPs	-	697	-	-
Juros sobre Capital	-	53	-	-
Contas correntes com SCPs	102	261	-	-
<b>Total</b>	<b>102</b>	<b>1.011</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Passivo

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07
Mútuo Hélio Borenstein S/A (a)	-	1.904	-	1.904
Outros	135	-	-	-
<b>Total</b>	<b>135</b>	<b>1.904</b>	<b>-</b>	<b>1.904</b>

(a) Sobre o saldo de mútuo incidem encargos financeiros de 15,12% ao ano, conforme contrato pactuado entre as partes envolvidas, com vencimentos até Julho de 2008.

## 15.2. Aluguéis

A Companhia efetua pagamento a título de despesas de aluguel, IPTU e condomínio para a empresa acionista controladora Hélio Borenstein S/A. As transações da Companhia com a controladora apresentavam os seguintes valores:

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07
Despesas com aluguel, IPTU e condomínio	523	377	523	377

## 16. Provisão para contingências

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia fica exposta a certas contingências e riscos, que incluem processos tributários e cíveis em discussão.

A Companhia possui registradas as seguintes provisões para cobrir riscos prováveis:

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07
Tributárias (a)	1.761	1.602	5.831	3.964
Cíveis (b)	181	179	181	179
Total	1.942	1.781	6.012	4.143

(a) Trata-se de provisão para eventuais riscos relacionados aos impostos e contribuições federais;

(b) Processos referente aos litígios ocorridos em rescisões contratuais.

As principais obrigações consideradas como risco de perda possível com base na avaliação da administração e de seus assessores jurídicos e, portanto, não provisionadas, são as seguintes:

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07
Cível (ações de indenização e rescisões contratuais)	272	236	272	236

## 17. Patrimônio líquido

### Capital social

O capital social totalmente integralizado em 31 de dezembro de 2008 é de R\$340.941 e está representado por 52.596.907 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal e o capital social autorizado é representado por R\$ 1.250.000 (um bilhão, duzentos e cinquenta milhões de reais) não se alterando até 31/12/2008.

Em 01 de Março de 2007, os sócios resolveram aumentar o capital social dos atuais R\$27.100 para R\$67.683, sendo este aumento no valor de R\$40.583, realizado mediante a capitalização dos lucros acumulados.

No mesmo ato, os sócios decidiram aumentar o capital social de R\$67.683, para R\$89.109, mediante a capitalização das participações societárias detidas pela Hélio Borenstein S/A, Henrique Borenstein e Henry Borenstein nas Sociedades em Conta de Participação (SCPs), avaliadas a valor contábil no montante de R\$21.258 e recursos financeiros de R\$168.

Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 08 de Outubro de 2007, os acionistas aprovaram o grupamento da totalidade das ações representativas do capital social da Companhia na proporção de três ações, para cada ação, passando o capital social ser representado por 29.703.084 ações ordinárias.

Em Ata de Reunião do Conselho de Administração realizada em 24 de Outubro de 2007, mediante a Oferta Pública de Ações, os acionistas decidiram aumentar o capital com a emissão de 21.132.629 de ações ordinárias ao preço unitário de R\$11,00, perfazendo o montante de R\$232.459, passando a totalidade das ações de 29.703.084 para 50.835.713.

Em Ata de Reunião do Conselho de Administração realizada em 03 de Dezembro de 2007, mediante a emissão de lote suplementar de ações, os acionistas decidiram aumentar o capital com a emissão de 1.761.194 ações ordinárias ao preço unitário de R\$11,00, perfazendo o montante de R\$19.373, passando a totalidade das ações de 50.835.713 para 52.596.904

#### Destinação dos lucros acumulados

O lucro líquido do exercício terá as seguintes destinações, conforme estatuto social da Companhia:

- “ 5% serão aplicados, antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá a 20% do capital social;
- “ Uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências, nos termos do artigo 195 da Lei nº 6.404/76;
- “ Por proposta dos órgãos da administração, uma parcela do lucro líquido poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do artigo 196 da Lei nº 6.404/76;
- “ Uma parcela será destinada ao pagamento do dividendo obrigatório aos acionistas;
- “ No exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado, ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembléia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no artigo 197 da Lei nº 6.404/76.

A administração da Companhia, está propondo para a próxima Assembléia Geral Ordinária, o montante de dividendos no valor de R\$ 11.491 (R\$ 0,22/por ação):

<i>Descrição</i>	<i>R\$</i>
<i>Lucro líquido do exercício da controladora</i>	<i>48.382</i>
<i>Constituição de reserva legal 5%</i>	<i>(2.419)</i>
<i>Lucro líquido ajustado</i>	<i>45.963</i>
<i>Percentual mínimo 25%</i>	<i>11.491</i>

O lucro remanescente após a destinação da reserva legal e a proposta de distribuição de dividendos e absorção de prejuízos acumulados, no montante de R\$ 34.283, será destinado a reserva de lucros, que visa principalmente atender aos planos de investimentos previstos em orçamento de capital, na ampliação dos negócios da Companhia, através de lançamentos de novos empreendimentos.

#### Gastos com oferta pública de ações

Refere-se aos custos de transação incorridos na captação de recursos em decorrência da oferta pública de ações ordinárias da Companhia ocorrida em 2007.

## 18. Instrumentos financeiros

### (a) Gerenciamento de risco

A Companhia e suas controladas possuem operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como a reduzir a exposição a riscos financeiros. A administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias, estabelecimento de sistema de controles e determinação de limite de operação. A companhia não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com a finalidade especulativa.

#### Risco de crédito e de realização

Esses riscos são administrados por normas específicas de análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente. Adicionalmente há análises específicas e normas para aplicações em instituições financeiras e os tipos de investimentos ofertados no mercado financeiro.

#### Risco de taxa de câmbio

A exposição cambial da Companhia em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 está demonstrada a seguir:

Descrição	Consolidado	
	31/12/08	31/12/07
Endividamento em Dólares norte americanos:		
Circulante:		
Empréstimos e financiamentos	-	1.181
Juros sobre empréstimos e financiamentos	-	1
<b>Passivo exposto</b>	-	<b>1.182</b>

A Companhia não contratou operações de hedge com base em instrumentos derivativos para proteção de sua exposição cambial.

#### Risco de taxas de juros

Os resultados da Companhia e suas controladas estão suscetíveis a variações das taxas de juros incidentes sobre as aplicações financeiras e dívidas com taxas de juros variáveis, principalmente pelo CDI.

A exposição da Companhia a taxas de juros flutuantes é demonstrada a seguir:

Descrição	Consolidado	
	31/12/08	31/12/07
<i>Debêntures</i>	41.477	197.141
<i>Aplicações financeiras</i>	13.559	18.328
<b>Total da exposição</b>	<b>55.036</b>	<b>215.469</b>

Em 31 de dezembro de 2008 a Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos.

(b) Valor de mercado dos instrumentos financeiros

O valor de mercado das disponibilidades (caixa, bancos e aplicações financeiras), do saldo a receber de clientes e o passivo circulante são instrumentos financeiros coincidentes com o saldo contábil e são classificados como disponíveis para venda e mantidos até o vencimento, conforme intenção da administração. O saldo a receber de clientes é atualizado a índices contratuais praticados no mercado. Os financiamentos que possuímos estão abaixo da média praticada atualmente pelo Mercado e estão sendo atualizados de acordo com os contratos firmados. O saldo devedor existente em 31 de dezembro de 2008 corresponde aos valores efetivos de liquidação.

## 19. Seguros

Os seguros relacionados aos riscos de construção e manutenção, são de responsabilidade das empreiteiras contratadas pela Companhia para execução dos seus empreendimentos, uma vez que a Companhia não possui como atividade a construção de empreendimentos imobiliários. As coberturas contratadas pelas empreiteiras são consideradas suficientes pela administração para cobrir os riscos possíveis e/ou responsabilidades. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações contábeis, conseqüentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes

## 20. Remuneração dos diretores

O limite de remuneração da diretoria da Companhia para o ano de 2008 é de R\$4.500, conforme ata da Assembléia Geral Extraordinária de 20 de outubro de 2008. Até 31 de dezembro de 2008, os valores pagos montam em R\$4.124 distribuído da seguinte forma:

Descrição	R\$
<i>Diretoria Estatutária</i>	3.961
<i>Diretoria Administrativa</i>	163
<b>Total</b>	<b>4.124</b>

## 21. Participação de minoritários e participantes em SCPs

Os montantes destacados no balanço patrimonial e no resultado do exercício são compostos pelas exigibilidades e pelos resultados atribuídos aos sócios de determinados empreendimentos imobiliários, sendo representados substancialmente por empresas responsáveis pela construção e outros parceiros investidores, que no momento da formação dos empreendimentos imobiliários, ficaram com um percentual de participação nas SCP's/SPE's. Conforme descrito na nota explicativa n. 3, é realizada a consolidação integral nas SCP's/SPE's onde a gestão não é compartilhada pela Companhia, destacando-se a parcela correspondente aos participantes.

## 22. Plano de opção de compra de ações

Nos termos de nosso Estatuto Social, podemos outorgar opções de compra ou subscrição de nossas ações conforme plano de outorga de opções aprovado em nossa Assembleia Geral, dentro do limite de nosso capital autorizado, opções essas a serem outorgadas em favor de nossos executivos, administradores ou empregados, ou ainda em favor dos executivos, administradores ou empregados das sociedades por nós controladas, direta ou indiretamente.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 8 de outubro de 2007, nossos acionistas aprovaram um Plano de Opção, segundo o qual nosso Conselho de Administração poderá estabelecer programas de opção de compra de ações ordinárias de nossa emissão, até o limite máximo agregado de 5% do total de nosso capital social, sempre dentro do limite de nosso capital autorizado.

Em reunião de nosso Conselho de Administração realizada em 8 de outubro de 2007, foram estabelecidos dois Programas de Opção, com as seguintes características:

- O primeiro Programa de Opção prevê que, das opções outorgadas no âmbito deste Programa, 50% poderão ser exercidas, no todo ou em parte, a partir do final do primeiro ano contado da data de assinatura do respectivo Contrato de Adesão e os 50% restantes poderão ser exercidas, no todo ou em parte, a partir do final do segundo ano contado da data de assinatura do respectivo Contrato de Adesão. O preço de exercício das opções outorgadas no âmbito do primeiro Programa de Opção será equivalente ao menor valor entre (i) o Preço por Ação e (ii) 80% da média ponderada dos últimos 30 pregões anteriores à comunicação de exercício das opções.

Até a presente data, não foram outorgadas opções no âmbito do Primeiro Programa de Opção.

- O segundo Programa de Opção prevê que, das opções outorgadas no âmbito deste Programa, 25% poderão ser exercidas, no todo ou em parte, a partir do final do terceiro ano contado da data de assinatura do respectivo Contrato de Adesão, 25% poderão ser exercidas, no todo ou em parte, a partir do final do quarto ano contado da data de assinatura do respectivo Contrato de Adesão e os 50% restantes poderão ser exercidas, no todo ou em parte, a partir do quinto ano contado da data de assinatura do respectivo Contrato de Adesão. O preço de exercício das opções outorgadas no âmbito do segundo Programa de Opção será equivalente ao Preço por Ação, corrigido pela variação do IPC-A.

Até a presente data, não foram outorgadas ações no âmbito do segundo Programa de Opção.

## 24. Fianças

A Helbor Empreendimentos S.A. prestou fianças às suas controladas, cujos montantes em 31 de Dezembro de 2008 somam R\$ 77.213, conforme demonstrado:

SCP'S	R\$
SCP Helbor Tendencia	1.062
SCP Residencial Helbor Acqualife	10.000
SCP Edificio Helbor Trend Jardins	6.000
SCP Edificio Vivere Ibirapuera	1.600
SCP Coral Gables	700
SCP Pensilvania By Helbor	2.000
SCP Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	1.600
SCP Helbor Horizons	3.575
SCP Vitoria Home Club	12.975
<b>Total</b>	<b>39.412</b>

SPE'S	R\$
Hesa 17 - Investimentos Imobiliários Ltda.	3.060
Hesa 20 - Investimentos Imobiliários Ltda	12.000
Travessa São José Investimentos Imobiliários Ltda	15.908
Av. São João 2 Investimentos Imobiliários Ltda	6.833
<b>Total</b>	<b>37.801</b>

<b>Total Geral</b>	<b>77.213</b>
--------------------	---------------

## Parecer dos auditores independentes

Aos administradores e acionistas da empresa Helbor Empreendimentos S.A.:

1. Examinamos os balanços patrimoniais da Helbor Empreendimentos S.A. (individual e consolidado), levantados em 31 de Dezembro de 2008 e de 2007 (ajustado) e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado correspondentes aos exercícios findos naquelas 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 brasileiras de auditoria e compreendem: o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e o sistema contábil e de controles internos da Helbor Empreendimentos S.A.; a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e a avaliação das práticas e estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração da Helbor Empreendimentos S.A., 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 (individual e consolidada) da Helbor Empreendimentos S.A., em 31 de Dezembro de 2008 e de 2007 (ajustado), o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido, os fluxos de caixa e o valor adicionado referentes aos exercícios findos naquelas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

4. Conforme comentado na Nota 2, a partir de 1º de Janeiro de 2008, as práticas contábeis adotadas no Brasil foram alteradas e a **Helbor Empreendimentos S.A.** efetuou os ajustes necessários nas demonstrações contábeis (individual e consolidada) referente ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2007, e está rerepresentando-as para possibilitar a comparabilidade entre os exercícios, em conformidade com o previsto na NPC 12 - Práticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Correção de Erros.

São Paulo, 11 de Março de 2009.

 **Terco  
Grant Thornton**  
Auditores Independentes  
CRC 2 SP 018.196/O-8

Acyr de Oliveira Pereira  
Contador CRC 1SP 220.266/O-0

**Anexo VIII**  
**Demonstrações Financeiras da Securitizadora relativas aos exercícios**  
**sociais encerrados em 31.12.2008, 31.12.2007 e 31.12.2006**

**BRAZILIAN SECURITIES**  
**COMPANHIA DE SECUTIZAÇÃO**  
**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**  
**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E DE 2007**

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**  
**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E DE 2007**

**CONTEÚDO**

Parecer dos auditores independentes	3 - 4
Balanço patrimonial	5 - 6
Demonstração dos resultados	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstração do fluxo de caixa	9
Demonstração do valor adicionado	10 - 11
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras	12 - 42

**Parecer dos auditores independentes**

Ao  
Conselho de Administração e aos Acionistas da  
**Brazilian Securities Companhia de Securitização**

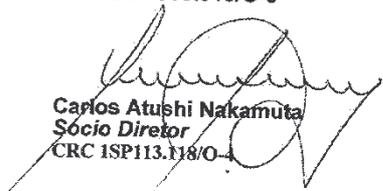
1. Examinamos o balanço patrimonial da Brazilian Securities Companhia de Securitização levantado em 31 de dezembro de 2008, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido, do fluxo de caixa e do valor adicionado correspondentes ao exercício findo nessa data, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras.
2. Nosso exame foi conduzido 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 2008, o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido, os seus fluxos de caixa e os valores adicionados nas operações referentes ao exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.
4. Conforme mencionado na nota explicativa nº 2, as práticas contábeis adotadas no Brasil foram alteradas a partir de 1º de janeiro de 2008. As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, apresentadas de forma conjunta com as demonstrações contábeis de 2008, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil vigentes até 31 de dezembro de 2007 e, como permitido pelo Pronunciamento

Técnico CPC 13 - Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 e da Medida Provisória no 449/08, não estão sendo reapresentadas com os ajustes para fins de comparação entre os exercícios. As demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007 foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram parecer datado de 1º de fevereiro de 2008, sem ressalvas e com parágrafo de ênfase quanto ao fato de que a Administração da Companhia estava em processo de análise quanto à melhor forma de apresentação e divulgação de informações financeiras previstas na Instrução CVM Nº 414 de 30 de dezembro de 2004, para providenciar os eventuais aprimoramentos nas notas explicativas ou demonstrações financeiras futuras da companhia. Para o exercício de 2008, as referidas informações estão incluídas nas notas explicativas (Nota 17) e a ênfase deixa de ser requerida nesse exercício.

5. As demonstrações dos fluxos de caixa e do valor adicionado correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, preparadas em conexão com as demonstrações contábeis do exercício de 2008, foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos no parágrafo 2 e, em nossa opinião essas demonstrações estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações contábeis mencionadas no parágrafo 4, tomadas em conjunto.

São Paulo, 02 de março de 2009

**MOORE STEPHENS LIMA LUCCHESI**  
*Auditores Independentes*  
CRC 2SP 015.045/O-0

  
**Carlos Atushi Nakamura**  
*Sócio Diretor*  
CRC 1SP113.118/O-0

**Brazilian Securities  
Companhia de Securitização**

**Balço patrimonial em 31 de dezembro**  
Em milhares de reais

<u>Ativo</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Circulante	173.295	156.671
Caixa e equivalente de caixa	2.652	554
Aplicações financeiras e instrumentos financeiros derivativos (Nota 4)	112.325	13.183
Recebíveis imobiliários (Nota 6)	36.025	121.420
Outros créditos (Nota 7)	21.779	20.557
Outros valores e bens (Nota 8)	514	957
Não circulante	283.078	238.317
Realizável a longo prazo	282.885	238.082
Aplicações financeiras e instrumentos financeiros derivativos (Nota 4)	100.695	105.265
Operações securitizadas (Nota 5)	28.807	16.942
Recebíveis imobiliários (Nota 6)	138.302	115.708
Outros créditos (Nota 7)	15.081	167
Imobilizado (Nota 3(e))	191	230
Intangível	2	5
Ágios de incorporação (Notas 1 e 3(f))	11.450	11.450
Provisão para perdas de ágios de incorporação (Notas 1 e 3(f))	(5.725)	(8.015)
Softwares	13	13
Amortizações acumuladas	(5.736)	(3.443)
Total do ativo	<u>456.373</u>	<u>394.988</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Brazilian Securities  
Companhia de Securitização**

**Balço patrimonial em 31 de dezembro**  
Em milhares de reais

<u>Passivo</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Circulante	78.049	152.845
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's (Nota 9)	4.191	318
Obrigações por empréstimos (Nota 10)	5.543	10.135
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 13)	-	919
Obrigações por aquisição de recebíveis (Nota 16(f))	55.785	123.093
Outras obrigações (Nota 11)	12.530	18.380
Não circulante	231.020	115.519
Exigível a longo prazo	231.020	115.519
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's (Nota 9)	40.880	3.636
Obrigações por empréstimos (Nota 10)	179.670	87.679
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 13)	-	775
Obrigações por aquisição de recebíveis (Nota 16(f))	10.470	23.429
Patrimônio líquido (Nota 12)	147.304	126.624
Capital social	100.229	96.000
Reserva de capital	17.048	17.048
Reservas de lucros	30.027	13.576
Total do passivo e patrimônio líquido	456.373	394.988

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Brazilian Securities  
Companhia de Securitização**

**Demonstração dos resultados**  
Exercícios findos em 31 de dezembro  
Em milhares de reais, exceto lucro por ação

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<b>Receitas operacionais</b>	<u>86.871</u>	<u>60.813</u>
Resultado com recebíveis imobiliários (Nota 16(b))	56.246	21.334
Resultado de operações securitizadas (Nota 16(c))	13.213	9.263
Rendas de aplicações financeiras	15.427	27.858
Receitas de prestação de serviços	1.985	2.002
Receitas com operações de mútuo	-	356
<b>Despesas operacionais</b>	<u>(55.263)</u>	<u>(35.410)</u>
Despesas com Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's	(3.232)	(827)
Resultado em operações com instrumentos financeiros derivativos	38.421	(17.156)
Despesas com pessoal, inclui R\$ 2.151 (2007 - R\$ 1.704) de honorários de diretoria	(4.836)	(3.623)
Despesas administrativas (Nota 16(g))	(6.185)	(8.578)
Despesas tributárias	(4.904)	(3.654)
Despesas financeiras com empréstimos	(74.571)	(1.473)
Outras (despesas) receitas operacionais	44	(99)
<b>Resultado antes da tributação</b>	<u>31.608</u>	<u>25.403</u>
Imposto de renda e contribuição social (Nota 14)	(1.165)	(13.266)
IRPJ / CSLL - diferidos	(8.868)	6.400
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<u>21.575</u>	<u>18.537</u>
Lucro líquido por ação - R\$	<u>0,48</u>	<u>0,42</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Brazilian Securities  
Companhia de Securitização**

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**  
Em milhares de reais

	Capital social	Reserva de capital – ágio na subscrição	Reserva legal	Reserva- retenção de lucros	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
<b>Em 31 de dezembro de 2007</b>	96.000	17.048	890	12.686	-	126.624
Aumento do capital social (Nota 12)	4.229	-	-	-	-	4.229
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	21.575	21.575
Dividendos (R\$ 0,11 por ação)	-	-	-	-	(5.124)	(5.124)
Destinações	-	-	1.079	15.372	(16.451)	-
<b>Em 31 de dezembro de 2008</b>	100.229	17.048	1.969	28.058	-	147.304
<b>Em 31 de dezembro de 2006</b>	96.000	17.048	-	-	(734)	112.314
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	18.537	18.537
Dividendos (R\$ 0,10 por ação)	-	-	-	-	(4.227)	(4.227)
Destinações	-	-	890	12.686	(13.576)	-
<b>Em 31 de dezembro de 2007</b>	96.000	17.048	890	12.686	-	126.624

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Brazilian Securities  
Companhia de Securitização**

**Demonstração do fluxo de caixa  
Exercícios findos em 31 de dezembro  
Em milhares de reais**

	2008	2007
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro líquido		
Depreciação e amortização, líquida da reversão de provisão para ágio de incorporação	21.575	18.537
Lucro líquido ajustado	<u>55</u>	<u>50</u>
	21.630	18.587
<b>Variação de ativos e passivos</b>		
Redução (Aumento) de aplicações financeiras e instrumentos financeiros derivativos	(94.572)	47.332
Redução (Aumento) de operações securitizadas	(11.865)	(11.295)
Redução (Aumento) de recebíveis imobiliários	62.601	(226.391)
Redução (Aumento) de outros créditos	(16.136)	(19.721)
Redução (Aumento) de outros valores e bens	443	314
Aumento (Redução) de certificados de recebíveis imobiliários	41.116	(3.557)
Aumento (Redução) de instrumentos financeiros derivativos	(1.894)	(1.299)
Aumento (Redução) de obrigações por aquisição de recebíveis	(80.267)	84.284
Aumento (Redução) de outras obrigações	(6.746)	12.795
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	<b>(85.290)</b>	<b>(98.951)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>		
Aquisições de imobilizado de uso	(13)	(46)
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de investimento</b>	<b>(13)</b>	<b>(46)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>		
Aumento (Redução) obrigações por empréstimos	87.399	82.672
Aumento de capital	4.229	-
Dividendos pagos	(4.227)	-
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento</b>	<b>87.401</b>	<b>82.672</b>
<b>Fluxo de caixa gerado ou (consumido) no exercício</b>	<b><u>2.098</u></b>	<b><u>(16.325)</u></b>
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	554	16.879
Caixa e equivalente de caixa no fim do exercício	2.652	554

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Brazilian Securities  
Companhia de Securitização**

**Demonstração do valor adicionado**  
Exercícios findos em 31 de dezembro  
Em milhares de reais

**DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO**

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<b>1- Receitas</b>		
1.1)- Rendas de aplicações financeiras	86.915	62.532
1.2)- Resultado com atividades de securitização	15.427	29.577
1.3)- Prestação de serviços	69.459	30.597
1.4)- Outras	1.985	2.002
	44	356
<b>2- Despesas de intermediação financeira</b>	<u>(39.383)</u>	<u>(21.175)</u>
2.1) - Despesas com Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's	(3.232)	(827)
2.2) -Resultado em operações com instrumentos financeiros derivativos	38.420	(18.875)
2.3) -Despesas financeiras com empréstimos	(74.571)	(1.473)
<b>3- Insumos adquiridos de terceiros</b>	<u>(5.823)</u>	<u>(8.337)</u>
3.1)- Materiais, energia e outros	(22)	(29)
3.2)- Serviços de terceiros	(3.856)	(3.017)
3.3)- Perda / Recuperação de valores ativos	-	(115)
3.4)- Outros	<u>(1.945)</u>	<u>(5.176)</u>
Propaganda, publicidade, publicações	(151)	(119)
Serviços do sistema financeiro	(505)	(4.134)
Comunicações	(35)	(65)
Contribuições filantrópicas	(104)	(150)
Outros	(1.150)	(708)
<b>4- Valor adicionado bruto (1-2-3)</b>	<u>41.709</u>	<u>33.020</u>
<b>5- Depreciação, amortização</b>	<u>(55)</u>	<u>(50)</u>
<b>6- Valor adicionado líquido produzido pela entidade (4-5)</b>	41.654	32.970
<b>7- Valor adicionado total a distribuir (6)</b>	<u>41.654</u>	<u>32.970</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Brazilian Securities  
Companhia de Securitização**

**Demonstração do valor adicionado  
Exercícios findos em 31 de dezembro  
Em milhares de reais**

	<u>41.654</u>	<u>32.970</u>
8- Distribuição do valor adicionado		
8.1)- Pessoal	4.025	3.039
8.1.1- Proventos	3.464	2.607
8.1.2- Benefícios	462	362
8.1.3- FGTS	99	70
8.2)- Impostos, taxas e contribuições	15.748	11.104
8.2.1- Federais	15.583	10.988
8.2.2- Estaduais	-	-
8.2.3- Municipais	165	116
8.3)- Remuneração de capitais de terceiros	306	290
8.3.1- Aluguéis	306	290
8.4)- Remuneração de capitais próprios	21.575	18.537
8.4.1- Juros sobre capital próprio		
8.4.2- Dividendos	5.124	4.227
8.4.3- Lucros retidos do exercício	16.451	14.310

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 2008 e de 2007**  
Em milhares de reais

---

**1 Contexto operacional**

A Brazilian Securities Companhia de Securitização, controlada direta da Brazilian Finance & Real Estate S.A., 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 atuais 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 2008 somente as Séries 9 e 10, 95 e 96 descritas na Nota 9).

**2 Apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e foram elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e provenientes do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, no que for aplicável.

**Brazilian Securities  
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**  
Em milhares de reais

---

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 atendimento a instrução CVM 414/04 estão sendo divulgados as informações sobre as aquisições, as retrocessões, os pagamentos e a inadimplência dos créditos vinculados à emissão de CRI, além das demonstrações financeiras independentes, por emissão de CRI sob o regime fiduciário, previstas no art. 12 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (Nota 17).

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, que modificaram e introduziram novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações. Essa Lei e MP tiveram 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". A aplicação da referida Lei e MP é obrigatória para demonstrações financeiras anuais de exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2008.

As mudanças na Lei das Sociedades por Ações trouxeram os seguintes principais impactos nas demonstrações financeiras da Companhia:

- (a) Aplicações financeiras: passaram a ser classificadas em três categorias, em virtude da intenção da administração: (i) destinados à negociação; (ii) disponíveis para venda; e (iii) mantidos até o vencimento, sendo a avaliação das duas primeiras pelo seu valor de mercado e a última pelo custo mais rendimentos.
- (b) Reclassificações: softwares em uso, anteriormente registrados como ativo diferido foram reclassificados para o ativo intangível.
- (c) Instrumentos financeiros derivativos - a Companhia passou a registrar os instrumentos financeiros derivativos ao valor justo (Nota 13).
- (d) Substituição da Demonstração das Origens e Aplicações de Recursos pela Demonstração dos Fluxos de Caixa, no conjunto das demonstrações financeiras.

**Brazilian Securities  
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**  
Em milhares de reais

---

(e) Apresentação da Demonstração do Valor Adicionado – DVA.

As mudanças de práticas contábeis acima descritas não afetaram o patrimônio líquido e o resultado do exercício de 2007, devido às aplicações financeiras existentes em 31 de dezembro de 2007 já possuírem seus valores contábeis equivalentes aos de mercado e os ajustes decorrentes do reconhecimento do valor justo dos empréstimos e derivativos se compensarem.

**3 Sumário das principais práticas contábeis**

- (a) O resultado é apurado com base no regime contábil de competência.
- (b) 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.
- (c) 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. 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.
- (d) 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) 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.

**Brazilian Securities  
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**  
Em milhares de reais

---

- (f) O intangível inclui saldo de ágio de incorporação e a correspondente provisão provenientes da incorporação da Ourinvest Securities Participações Ltda., que estão sendo amortizados em 60 meses (Nota 1) e, também, é representado pelos gastos com desenvolvimento de sistemas, os quais são amortizados em cinco anos.
- (g) Os passivos são registrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos encargos e variações monetárias e cambiais incorridos. 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, 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.

(h) **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.

**Brazilian Securities  
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**  
Em milhares de reais

---

**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, ela não aplica a chamada contabilização de hedge (*hedge accounting*), por esses não atenderem os requisitos para se qualificarem como hedge para fins contábeis.

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 alguma 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.

**Brazilian Securities  
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**  
Em milhares de reais

(i) Caixa e equivalentes de caixa

Compreende numerário em espécie e depósitos bancários disponíveis, bem como aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

**4 Aplicações financeiras e instrumentos financeiros derivativos**

As aplicações financeiras são classificadas como disponíveis para venda. São representadas por:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Operações compromissadas (a)	18.468	83.266
Fundo de Investimento Imobiliário – FII (f)	9.568	-
Letra de Crédito Imobiliário - LCI	-	12.100
Certificado de Depósito Bancário - CDB	28.970	5.603
Certificado de Recebível Imobiliário - CRI (b)	11.360	7.381
Total de títulos livres	<u>49.898</u>	<u>25.084</u>
Letra de Crédito Imobiliário - LCI (c)	32.153	-
Letra Hipotecária – LH (c)	32.757	-
Certificado de Depósito Bancário - CDB (d)	45.490	10.098
Certificado de Recebível Imobiliário – CRI (b) (c)	24.907	-
Total de títulos vinculados	<u>135.307</u>	<u>10.098</u>
Instrumentos Financeiros Derivativos (e)	9.347	-
Total geral	<u>213.020</u>	<u>118.448</u>
Curto prazo	112.325	13.183
Longo prazo	100.695	105.265
	<u>213.020</u>	<u>118.448</u>

(a) Em 2007, R\$ 747 constitui-se em garantia para operações de "swap" (Nota 13) e R\$ 82.519 tem uso restrito ao contrato de linha de crédito com o BID (Nota 10(a)).

(b) Inclui ágio/deságio a amortizar e provisão para desvalorização dos títulos, quando aplicável.

**Brazilian Securities  
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**  
Em milhares de reais

(c) Em 31 de dezembro de 2008, correspondem a recursos de aplicações financeiras com uso restrito conforme contrato de linha de crédito com o BID (Nota 10(a)).

(d) Inclui, em 31 de dezembro de 2008, R\$ 6.907 (2007 - R\$ 6.141) depositados a título de seguro caução na aquisição de recebíveis, R\$ 1.088 (2007 - R\$ 138) correspondente a recursos de aplicações financeiras vinculadas as securitizações de recebíveis com cláusula de cobertura de patrimônio líquido negativo, R\$ 14.202 (2007 - R\$ 2.766) vinculados ao pagamento de carteiras de recebíveis adquiridas, R\$ 10.535 dados em garantia de fluxo de recebíveis em operação de securitização, R\$ 12.758 tem uso restrito ao contrato de linha de crédito com o BID (Nota 10(a)). Inclui, em 31 de dezembro de 2007, R\$ 1.053 dado em garantia de operações de swap (Nota 13).

(e) O montante de R\$ 9.347 refere-se a diferencial a receber de instrumento financeiro derivativo representado por contrato de "swap" (Nota 13).

(f) Corresponde a 15,79% de participação nas cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Hotel Maxinvest.

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2008, apresentam os seguintes vencimentos finais:

<u>Descrição</u>	<u>Taxa</u>	<u>Vencimento até</u>
Operações comprometidas	102,50% do CDI	02/12/2009
Certificados de Depósitos Bancários - CDBs	98,80% a 102,00% do CDI	15/12/2011
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	8,81% a 12,61% a.a. + IGPM	13/03/2028
Letras de Créditos Imobiliário - LCI	11,38% a 11,54% a.a. + TR	22/02/2009
Letras Hipotecárias - LH	10,91% a 12,09% a.a.	29/06/2009

Os títulos estão custodiados 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(b), 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

**Brazilian Securities  
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007  
Em milhares de reais

	Vencimento final	INDEX	JUROS % a.a.	2008	2007
				2.474.407	1.791.813
Tranches 3 e 4	01.10.2010	IGPM	12,00	167	209
Tranche Hospital 13 a 17	13.12.2012	INPC	12,00	8.700	9.082
Tranche Brascan	10.07.2010	IGPM	12,00	-	1.449
Tranches 22 e 23	10.09.2013	IGPM	12,68	-	353
Tranches 24 e 25	05.05.2009	IGPM	12,68	-	190
Tranches 26 e 27	01.04.2014	IGPM	12,00 a 12,68	758	1.516
Tranches 28 e 29	01.07.2014	IGPM	12,00 a 12,68	2.078	3.096
Tranches 30 e 31	01.10.2014	IGPM	12,00 a 12,68	4.103	6.461
Tranches 34 e 35	11.10.2025	IPCA	9,0449	1.115.090	1.078.327
Tranches 36 e 37	10.06.2015	IGPM	12,00 a 12,68	3.465	4.649
Tranches 40 e 41	01.08.2015	IGPM	12,00 a 12,68	4.861	7.268
Tranche 46	30.06.2016	IGPM	11,21	89.180	87.710
Tranches 47 e 48	10.11.2014	IGPM	12,00	2.410	5.148
Tranches 49 e 50	01.01.2016	IGPM	12,00 a 12,68	13.512	19.613
Tranches 51 e 52	02.12.2018	IGPM	11,67	19.425	32.075
Tranches 53 e 54	05.05.2016	IGPM	12,00	3.910	5.304
Tranche 56	20.10.2018	TR	11,00	53.757	56.524
Tranche 57	13.12.2012	IGPM	12,00	4.737	10.382
Tranches 58 e 59	05.11.2026	IGPM	12,00 a 12,68	11.468	17.817
Tranches 60 e 61	05.11.2027	IGPM	12,00 a 12,68	13.171	18.644
Tranches 64 e 65	13.11.2021	IPCA	11,17	61.596	52.415
Tranche 66	05.04.2011	IPCA	11,00	17.338	22.284
Tranches 67 e 68	10.01.2028	IGPM	12,68	10.157	11.720
Tranches 69 e 70	30.09.2021	TR	8,64 a 16,66	64.960	85.144
Tranches 71 e 72	01.05.2027	IGPM	12,00 a 12,68	11.612	15.235
Tranche 73	01.04.2017	IGPM	10,25	35.577	64.631
Tranches 74 e 75	02.08.2027	IGPM	12,00 a 12,68	17.346	24.848
Tranche 76	05.05.2015	IGPM	12,00	8.053	11.804
Tranche 77	02.02.2027	IGPM	12,00 a 12,68	9.140	14.060
Tranche 78	10.12.2027	IGPM	12,00 a 12,68	12.581	21.782
Tranche 79	20.12.2017	TR	10,00	100.891	102.073
Tranche 80	24.04.2019	IGPM	8,40	15.428	-
Tranche 81	24.04.2019	IGPM	8,40	20.702	-
Tranche 82	24.04.2019	IGPM	8,40	20.709	-
Tranche 83	24.04.2019	IGPM	8,40	20.762	-
Tranche 85	01.09.2024	IGPM	12,68	10.323	-
Tranches 86 e 87	10.10.2015	IGPM	12,00	17.555	-
Tranche 88	01.09.2026	IGPM	12,00 a 12,68	14.404	-
Tranches 89 e 90	10.07.2027	IGPM	12,22	29.595	-
Tranche 91	15.02.2022	TR	10,00	29.120	-

**Brazilian Securities  
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007  
Em milhares de reais

Tranches 92 e 93	28.12.2030	IGPM	12,00 a 12,68	6.399	-
Tranche 94	28.02.2011	TR	12,16	19.225	-
Tranche 97	05.06.2018	TR	10,50	9.930	-
Tranches 98 e 99	10.03.2038	IGPM	12,00 a 12,68	11.344	-
Tranche 100	10.07.2020	TR	10,00	303.701	-
Tranche 101	28.07.2018	IGPM	8,89	5.342	-
Tranche 104	13.08.2018	TR	10,70	36.990	-
Tranche 105	10.08.2017	IGPM	12,00 a 12,68	15.644	-
Tranche 106	10.09.2028	IGPM	9,75 a 17,23	9.180	-
Tranche 107	18.09.2023	TR	10,20	21.598	-
Tranche 108	10.09.2028	IGPM	10,00	28.194	-
Tranches 109 e 110	28.02.2022	IGPM	11,04 a 14,24	44.405	-
Tranche 111	29.03.2023	IGPM	7,67 a 18,00	42.705	-
Tranche 112	29.03.2023	IGPM	7,67 a 18,00	25.219	-
Tranche 113	13.02.2024	IGPM	11,73	15.890	-

Certificados de Recebíveis Imobiliários

	Vencimento final	INDEX	JUROS		2008	2007
			% a.a. Senior	% a.a. Junior		
					(2.501.309)	(1.807.302)
Séries 3 e 4	13.03.2011	IGPM	-	12,00	(521)	(450)
Séries 13 a 17	15.12.2012	INPC	12,00	-	(8.692)	(9.072)
Séries 20 a 21	13.08.2010	IGPM	-	12,00	-	(1.032)
Séries 22 e 23	03.10.2013	IGPM	-	12,00	-	(192)
Séries 24 e 25	13.06.2009	IGPM	-	12,00	-	(670)
Séries 26 e 27	13.05.2014	IGPM	-	12,00	(654)	(1.526)
Séries 28 e 29	13.10.2014	IGPM	10,00	12,00	(1.603)	(3.000)
Séries 30 e 31	13.02.2015	IGPM	9,50	12,00	(4.425)	(7.066)
Séries 34 e 35	11.10.2025	IPCA	9,03	9,03	(1.114.841)	(1.078.131)
Séries 36 e 37	13.08.2015	IGPM	10,45	12,00	(4.237)	(5.631)
Séries 40 e 41	15.09.2015	IGPM	10,37	12,00	(5.140)	(7.405)
Série 46	01.07.2016	IGPM	11,21	-	(91.020)	(89.469)
Séries 47 e 48	13.04.2016	IGPM	10,04	12,00	(2.320)	(5.566)
Séries 49 e 50	13.03.2016	IGPM	10,76	12,00	(14.365)	(21.568)
Séries 51 e 52	28.03.2015	IGPM	11,53	11,68	(26.877)	(34.455)
Séries 53 e 54	13.06.2016	IGPM	9,94	12,00	(3.732)	(5.314)
Série 56	20.10.2018	TR	11,00	-	(56.531)	(58.669)
Série 57	13.01.2013	IGPM	11,00	-	(4.258)	(10.123)
Séries 58 e 59	13.12.2016	IGPM	10,88	12,00	(11.516)	(18.726)
Séries 60 e 61	13.01.2015	IGPM	10,89	11,00	(13.026)	(18.635)

**Brazilian Securities  
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007  
Em milhares de reais

Séries 64 e 65	13.11.2021	IPCA	11,00	12,00	(61.221)	(52.374)
Série 66	13.04.2011	IPCA	10,52	-	(17.232)	(22.190)
Séries 67 e 68	13.02.2028	IGPM	11,47	12,68	(10.627)	(12.775)
Séries 69 e 70	13.03.2022	TR	10,33	16,00	(68.239)	(88.136)
Séries 71 e 72	13.08.2022	IGPM	10,38	12,00	(13.214)	(16.100)
Série 73	05.05.2017	TR	10,15	-	(28.361)	(61.483)
Séries 74 e 75	13.05.2022	IGPM	10,85	12,00	(19.070)	(26.325)
Série 76	13.06.2015	IGPM	9,98	-	(8.417)	(12.907)
Série 77	13.11.2021	IGPM	11,25	-	(10.269)	(14.582)
Série 78	13.09.2024	IGPM	11,26	-	(13.493)	(21.659)
Série 79	20.12.2017	TR	9,95	-	(100.624)	(102.071)
Série 80	24.04.2019	TR	10,80	-	(14.574)	-
Série 81	24.04.2019	TR	10,80	-	(19.817)	-
Série 82	24.04.2019	TR	10,80	-	(20.485)	-
Série 83	24.04.2019	TR	10,80	-	(20.549)	-
Série 85	13.10.2024	IGPM	11,38	-	(11.097)	-
Séries 86 e 87	13.10.2015	IGPM	9,56	11,18	(21.819)	-
Série 88	13.03.2023	IGPM	10,87	-	(14.977)	-
Séries 89 e 90	13.08.2027	IGPM	11,37	12,00	(30.260)	-
Série 91	15.02.2022	TR	10,00	-	(29.120)	-
Séries 92 e 93	13.03.2028	IGPM	8,81	10,80	(6.851)	-
Série 94	05.06.2011	TR	12,05	-	(19.296)	-
Série 97	05.06.2018	TR	10,50	-	(9.930)	-
Séries 98 e 99	13.11.2016	IGPM	9,61	11,64	(12.545)	-
Série 100	10.07.2020	TR	10,00	-	(303.701)	-
Série 101	28.07.2018	TR	10,30	-	(5.273)	-
Série 104	13.08.2018	TR	10,52	-	(36.993)	-
Série 105	13.10.2017	IGPM	10,72	-	(16.581)	-
Série 106	13.10.2028	IGPM	11,71	-	(9.288)	-
Série 107	21.09.2023	TR	10,20	-	(21.598)	-
Série 108	13.09.2028	IGPM	10,00	-	(28.194)	-
Séries 109 e 110	10.03.2023	IGPM	11,71	11,45	(44.936)	-
Série 111	13.11.2020	IGPM	11,07	-	(47.759)	-
Série 112	01.11.2013	IGPM	12,61	-	(24.907)	-
Série 113	13.02.2024	IGPM	10,81	-	(16.234)	-

**Brazilian Securities  
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**  
Em milhares de reais

	2008	2007
Líquido	(26.902)	(15.489)
Disponibilidades		
Aplicações financeiras (a)	5.903	2.666
Instrumentos Financeiros Derivativos – Swap (Nota 13)	50.896	28.168
Bens não de uso próprio - BNDU	(2.021)	-
Valores a receber pela venda de BNDU	285	927
	646	670
Operações securitizadas total (realizável a longo prazo)	28.807	16.942

Em 31 de dezembro de 2008 e de 2007, todas as séries emitidas apresentam-se com patrimônio líquido positivo. Em 31 de dezembro de 2008, o total de parcelas em atraso há mais de 90 dias, dos recebíveis imobiliários, é de R\$ 7.146 (2007 - R\$ 2.884). O balanço patrimonial por série está demonstrado na Nota 17.

(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.

**6 Recebíveis imobiliários**

A carteira de recebíveis é composta por:

	Vencimento final	INDEX	JUROS % a.a.	2008	2007
Tranches 9 e 10 (a)	28.08.2013	IGPM	11,38 a 12,00	920	1.607
Tranches 95 e 96 (a)	30.08.2027	TR	9,00	40.015	-
CCI – BS (b)	20.06.2038	INCC ou IGPM ou TR	até 19,56	138.174	239.663
				179.109	241.270
Deságio acumulado a amortizar				(4.782)	(4.142)
Curto prazo				36.025	121.420
Longo prazo				138.302	115.708
				174.327	237.128

**Brazilian Securities  
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**  
Em milhares de reais

(a) As referidas tranches estão securitizadas com cláusula de cobertura de eventual patrimônio líquido negativo da securitização (Nota 9).

(b) Inclui recebíveis imobiliários adquiridos no 1º trimestre de 2008 em operações estruturadas ainda não securitizados como lastros de CRIs, com fluxo programado para o 1º trimestre de 2009. Tais obrigações estão registrados na rubrica "Obrigações por aquisição de recebíveis" (Nota 16(f)).

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 ágio/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.

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 decorrentes da inadimplência dos mutuários, não sendo, portanto, necessária a constituição de provisão complementar.

**7 Outros créditos**

É composto por:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Outras rendas a receber	421	1.602
Créditos tributários (a)	1.395	6.400
Impostos e contribuições a compensar	15.081	10.824
Negociação de valores (b)	18.237	-
Outros	1.726	1.898
	<u>36.860</u>	<u>20.724</u>
Curto prazo	21.779	20.557
Longo prazo	15.081	167
	<u>36.860</u>	<u>20.724</u>

(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 durante o exercício de 2009, segundo Estudo Técnico da Viabilidade, aprovado pela administração.

**Brazilian Securities  
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**  
Em milhares de reais

(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.

**9 Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs**

Para esses Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs existe cláusula de cobertura de eventual patrimônio líquido negativo da securitização.

	<u>Vencimento final</u>	<u>INDEX</u>	<u>JUROS % a.a. Senior</u>	<u>JUROS % a.a. Junior</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Séries 9 e 10	13.06.2012	IGPM	12,00	12,00	4.064	3.954
Séries 95 e 96	01.09.2027	TR	6,59	15,63	41.007	-
					<u>45.071</u>	<u>3.954</u>
Curto Prazo					4.191	318
Longo Prazo					<u>40.880</u>	<u>3.636</u>
					<u>45.071</u>	<u>3.954</u>

**10 Obrigações por empréstimos**

Composto por:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
BID (a)	181.207	83.941
Mútuo (b)	-	6.845
Banco ABC Brasil (c)	4.006	7.015

**Brazilian Securities  
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**  
Em milhares de reais

Outros	-	13
	<u>185.213</u>	<u>97.814</u>
Curto prazo	5.543	10.135
Longo prazo (a)	<u>179.670</u>	<u>87.679</u>
	<u>185.213</u>	<u>97.814</u>

(a) Em 24 de março de 2006, 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 2008, o montante utilizado da linha de crédito é de US\$ 75 milhões (2007 - US\$ 47 milhões), sendo que o montante captado de R\$ 102.575 (Nota 4(c) e (d)) (2007 - R\$ 82.519 (Nota 4(a))) apresenta-se em conta restrita (vinculada).

(b) Em 31 de dezembro de 2007, referem-se a contratos celebrados junto a investidores para compra de carteiras específicas. A operação possuía taxa de juros correspondente a remuneração das carteiras adquiridas (1,00% a.m. + IGP-M).

(c) O saldo de 2008 corresponde a empréstimo junto ao Banco ABC Brasil S.A., tomado em 30 de junho de 2008 para pagamentos de aquisições de carteiras de recebíveis imobiliários, remunerado por CDI, adicionado de 7,9562% a.a., com vencimento em 12 de janeiro de 2009. Em 2007, correspondia a empréstimo tomado em 26 de dezembro de 2007, para pagamentos de aquisições de carteiras de recebíveis imobiliários, remunerado a 100% do CDI, adicionado de 3,0416% a.a. com vencimento em 25 de fevereiro de 2008.

**11 Outras obrigações**

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Impostos e contribuições a recolher	5.434	13.993
Dividendos a pagar (Nota 12)	5.124	4.229
Outras	<u>1.972</u>	<u>158</u>
	<u>12.530</u>	<u>18.380</u>

**Brazilian Securities  
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**  
Em milhares de reais

---

**12 Patrimônio líquido**

O capital social da Companhia está totalmente subscrito e integralizado no montante de R\$ 100.229 (2007 – R\$ 96.000), dividido em 45.845.987 (2007 - 44.400.000) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

Conforme Ata de 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.

A reserva de ágio na subscrição de ações no montante de R\$ 17.048 é decorrente do aumento de capital ocorrido em 2002.

O Estatuto determina a distribuição de dividendos no mínimo de 25% sobre o lucro líquido, após a compensação de prejuízos acumulados e a destinação para a reserva legal. Em 2008, a administração está propondo aos acionistas a distribuição de dividendos mínimos obrigatórios, de acordo com as disposições estatutárias, no montante de R\$ 5.124 (2007 – R\$ 4.227), assim como a retenção dos lucros remanescentes para reinvestimento nas atividades da Companhia, com base em orçamento de capital aprovado pela administração.

**13 Instrumentos financeiros derivativos**

As aplicações financeiras são efetuadas por prazos e taxas compatíveis com o mercado, atualizadas até as datas dos balanços/balancetes, sendo seus saldos contábeis representados pelos respectivos valores de mercado (valor justo), conforme descrito na Nota 3(h).

A emissão e colocação no mercado financeiro de CRI's são efetuadas de acordo com o lastro disponível da carteira de recebíveis imobiliários, ocasionando o casamento das operações.

Os CRI's são classificados 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 CRI's são compatíveis entre

**Brazilian Securities  
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**  
Em milhares de reais

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/balancetes.

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 no quadro abaixo. 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 e BACEN, conforme aplicável.

(a) Contratos adquiridos como hedge econômico cambial (Captação com o BID – Nota 10(a) e Nota 4).

								2008
Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a (pagar)/ receber (curva)	Valor Justo	Valor (pago)	Valor recebido	Resultado

**Brazilian Securities  
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**  
Em milhares de reais

Até 15.05.09	USD + 6,70% a.a.	IGP-M + 10,70% a.a.	88.742	1.735	2.842	-	-	2.842
Até 15.05.09	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	100,03% do CDI	65.279	1.135	1.526	-	-	1.526
Até 15.05.09	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 5,65% a.a.	7.980	158	538	-	1.802	2.339
Até 16.11.09	USD + LIBOR + 4,5775% a.a.	IGP-M + 4,6272% a.a.	8.896	2.919	3.253	-	66	3.319
Até 15.11.08	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 4,60% a.a.	63.845	-	-	-	23.175	23.175
Até 17.11.08	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 8,85% a.a.	47.928	-	-	(215)	13.253	13.038
Até 15.05.08	USD + LIBOR + 4,47% a.a.	IGP-M + 6,50% a.a.	6.187	-	-	(411)	-	(473)
Até 15.05.08	LIBOR + 1,7875% a.a.	7,9775% a.a.	6.187	-	-	(44)	-	(32)
Até 14.05.08	LIBOR + 1,7875% a.a.	USD + 7,8865% a.a.	61.958	-	-	(687)	-	(574)
Até 14.05.08	USD + 7,65% a.a.	IGP-M + 6,50% a.a.	61.958	-	-	(7.205)	-	(6.989)
Até 13.05.08	USD + 7,1169% a.a.	IGP-M + 10,30% a.a.	8.870	-	-	(1.199)	-	(996)
Até 14.05.08	USD + 7,1087% a.a.	IGP-M + 13,90% a.a.	6.189	-	-	(986)	-	(838)
				<u>5.947</u>	<u>8.159</u>	<u>(10.747)</u>	<u>38.296</u>	<u>36.337</u>

**2007**

Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a (pagar)/ receber (curva)	Valor Justo	Valor (pago)	Valor recebido	Resultado
Até 15.05.08	USD + 4,47% a.a.	IGP-M + 6,50% a.a.	6.187	62	41	-	-	62
Até 15.05.08	LIBOR + 1,7875% a.a.	7,9775% a.a.	6.187	(11)	(47)	-	-	(11)
Até 14.05.08	LIBOR + 1,7875% a.a.	USD + 7,8865% a.a.	61.958	(113)	(431)	-	-	(113)
Até 14.05.08	USD + 7,65% a.a.	IGP-M + 6,50% a.a.	61.958	(217)	303	-	-	(217)

**Brazilian Securities  
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**  
Em milhares de reais

Até 13.05.08	USD + 7,1169% a.a.	IGP-M + 10,30% a.a.	8.870	(203)	121	(1.506)	-	(1.709)
Até 14.05.08	USD + 7,1087% a.a.	IGP-M + 13,90% a.a.	6.189	(147)	80	(2.378)	-	(2.256)
Até 14.05.08	USD + 7,6347% a.a.	IGP-M + 9,87% a.a.	66.189	-	-	(11.330)	-	(11.330)
Até 14.05.08	USD + 7,6347% a.a.	IGP-M + 9,87% a.a.	2.362	-	-	(360)	-	(360)
Até 15.05.08	USD + 5,80% a.a.	IGP-M + 7,85% a.a.	6.923	-	-	(1.342)	-	(1.342)
Até 15.05.08	LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 8,25% a.a.	7.233	-	-	(828)	-	(699)
Até 16.11.07	USD + 8,2527% a.a.	IGP-M + 13,38% a.a.	278	-	-	(130)	-	(120)
Até 15.05.07	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 13,38% a.a.	281	-	-	(37)	-	(26)
				(629)	67	(17.911)	-	(18.121)

(b) Contratos adquiridos como hedge econômico de operações securitizadas (Swaps das séries 80, 81, 82, 83 e 101 (Nota 5)).

Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	2008				Resultado
				Valor a (pagar)/ receber (curva)	Valor Justo	Valor (pago)	Valor recebido	
Até 24.04.19	TRD + 10,80% a.a.	IGP-M + 8,40% a.a.	20.079	(1.973)	(78)	-	-	(1.973)
Até 28.07.18	TRD + 10,30% a.a.	IGP-M + 8,79% a.a.	5.000	(48)	27	-	-	(48)
				(2.021)	(51)	-	-	(2.021)

**Brazilian Securities  
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**  
Em milhares de reais

(c) Nestes casos específicos a seguir, com aprovações de sua diretoria, excepcionalmente foram realizadas operações com derivativos para possibilitar a venda de CRIs a um investidor nacional, buscando desenvolver internamente este mercado (Nota 4).

								2008
Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a (pagar)/ receber (curva)	Valor Justo	Valor (pago)	Valor recebido	Resultado
Até 13.08.10	IGP-M + 10,15% a.a.	TRD + 16,50% a.a.	531	(45)	(10)	(62)	-	90
Até 13.10.14	IGP-M + 10,9711% a.a.	TRD + 14,60% a.a.	2.042	72	431	(23)	22	584
Até 13.02.15	IGP-M + 9,70% a.a.	TRD + 15,00% a.a.	4.575	(174)	767	(105)	-	1.410
				<u>(147)</u>	<u>1.188</u>	<u>(190)</u>	<u>22</u>	<u>2.084</u>

								2007
Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a (pagar)/ receber (curva)	Valor Justo	Valor (pago)	Valor recebido	Resultado
Até 13.08.10	IGP-M + 10,15% a.a.	TRD + 16,50% a.a.	1.234	(144)	(165)	(139)	-	95
Até 13.10.14	IGP-M + 10,9711% a.a.	TRD + 14,60% a.a.	3.402	(152)	(89)	(134)	-	273
Até 13.02.15	IGP-M + 9,70% a.a.	TRD + 15,00% a.a.	6.613	(511)	(748)	(270)	-	597
				<u>(807)</u>	<u>(1.002)</u>	<u>(543)</u>	<u>0</u>	<u>965</u>

Em atendimento à Instrução CVM 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.

**Brazilian Securities  
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007  
Em milhares de reais

Operação	Risco	Cenário Provável (I)	Cenário II	Cenário III
CRI em IGPM (Ativo)	Risco de Queda do IGP-M	(88)	(242)	(484)
LCI em TR (Ativo)	Risco de Queda da TR	(3.193)	(8.780)	(17.560)
LH em TR (Ativo)	Risco de Queda da TR	(1.107)	(3.045)	(6.090)
Swap IGPM x TR	Risco de Alta do IGP-M e queda da TR	1.707	(3.953)	(7.906)
	Empréstimo - Risco de Alta na Taxa de Câmbio e do IGPM	(7.439)	(53.565)	(99.691)
	SWAP - Risco de Alta na Taxa de Câmbio e do IGPM	10.080	55.501	100.892
Hedge Cambial	Efeito Líquido	2.641	1.936	1.201

**Cenário Provável (I):**

Os ativos foram 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.

Para constituição dos papéis "com referencial de mercado" foram consideradas 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, ANDIMA e BACEN. O que nos levou a um resultado mais próximo ao mercado praticado no momento da avaliação.

Para constituição dos papéis "sem referencial de mercado", foram 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. 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.

**Cenário (II):**

Uma vez definido e atualizado os valores da data base de 31.12.2008, as condições citadas no cenário atual, aplicou-se conforme os dispostos na Instrução

**Brazilian Securities  
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007  
Em milhares de reais

CVM 475 de 17 de dezembro de 2008, a deterioração de 25% (vinte e cinco por cento) do indexador de referência.

Por exemplo:

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

2) "Papéis sem referencial de mercado"

Indexador	Cupom + indexador
Taxa utilizada contabilmente	Accrual até a data base
Cenário Provável (I)	Aplicado choque de 1% (um por cento) na curva do papel
Cenário II	Aplicado choque compatível com a deterioração de 25% (vinte e cinco por cento) na curva do papel no cenário provável.

**Cenário (III):**

Uma vez definido e atualizado os valores da data base de 31.12.2008, as condições citadas no cenário atual, aplicou-se conforme os dispostos na Instrução CVM 475 de 17 de dezembro de 2008, a deterioração de 50% (cinquenta por cento) do indexador de referência.

1) "Papéis com referencial de mercado"

Indexador	Dólar dos Estados Unidos
Taxa utilizada contabilmente	PTAX
Cenário Provável (I)	Dólar futuro BM&F
Cenário III	Dólar futuro X 1,50

1) "Papéis sem referencial de mercado"

Indexador	Cupom + indexador
Taxa utilizada contabilmente	Accrual até a data base
Cenário Provável (I)	Aplicado choque de 1% (um por cento) na curva do papel
Cenário III	Aplicado choque compatível com a

**Brazilian Securities  
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007  
Em milhares de reais

	deterioração de 50% (cinquenta por cento) 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 2008, a partir do cenário provável. Em tais situações de stress procurou-se estimar o choque na curva de juros compatível com a deterioração como determinada na instrução CVM acima citada. Enfim, 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**

	2008	2007
Resultado antes da tributação e após participações no lucro	31.608	25.403
Adições		
Adições (exclusões) temporárias - "swap"	(36.400)	17.156
Outros	3.157	820
Exclusões		
Reversão de provisão para ágio de incorporação	(2.290)	(2.290)
Liquidação "swap" -- anteriormente adicionadas	7.485	(169)
Compensação de prejuízo fiscal e base negativa - exercícios anteriores	-	(1.394)
Base de cálculo (imposto de renda e contribuição social)	<u>3.560</u>	<u>39.526</u>

	2008		2007	
	Imposto de renda	Contribuição social	Imposto de renda	Contribuição social
Imposto e contribuição devidos	866	320	9.858	3.558
Incentivo fiscal	(21)	-	(150)	-
Total da despesa (receita) no período	<u>845</u>	<u>320</u>	<u>9.708</u>	<u>3.558</u>

Em 2008, a Companhia apresenta créditos tributários não contabilizados, no montante de R\$ 1.947 (2007 - R\$ 2.725), sobre o saldo da provisão para perdas de ágios de incorporação (Notas 1 e 3(f)).

**Brazilian Securities  
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007  
Em milhares de reais

**CREDITOS TRIBUTÁRIOS SOBRE DIFERENÇAS TEMPORÁRIAS**

	<u>2008</u>		<u>2007</u>	
Adições (exclusões) temporárias				
Swaps		(35.651)		18.993
Marcações a mercado		2.083		-
Liquidação "swap" - anteriormente adicionadas (excluídas)		<u>7.485</u>		<u>(169)</u>
Base de cálculo (imposto de renda e contribuição social - diferidos)		<u>(26.083)</u>		<u>18.824</u>
		<u>2008</u>		<u>2007</u>
	<u>Imposto de renda</u>	<u>Contribuição social</u>	<u>Imposto de renda</u>	<u>Contribuição social</u>
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	<u>(6.521)</u>	<u>(2.347)</u>	<u>4.706</u>	<u>1.694</u>
Total da (despesa) receita no período	<u>(6.521)</u>	<u>(2.347)</u>	<u>4.706</u>	<u>1.694</u>

**15 Partes relacionadas**

Os saldos das transações com partes relacionadas podem ser resumidos como segue:

	<u>2008</u>		<u>2007</u>	
	<u>Ativo (passivo)</u>	<u>Receitas (despesas)</u>	<u>Ativo (passivo)</u>	<u>Receitas (despesas)</u>
Brazilian Finance & Real Estate S.A.				
Empréstimo (a)	-	-	-	356
Valores a receber (pagar)(d)	-	(21)	-	-
Brazilian Mortgages				
Valores a receber (pagar) (b)	-	(8)	614	(210)
Letras de Crédito Imobiliário (Nota 4)	32.153	3.329	12.100	291
Letras Hipotecárias (Nota 4)	32.757	1.954	-	-

**Brazilian Securities  
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007  
Em milhares de reais

	2008		2007	
	Ativo (passivo)	Receitas (despesas)	Ativo (passivo)	Receitas (despesas)
Ourinvest Empreendimentos Imobiliários				
Valores a pagar (e)	(74)	-	-	-
Ourinvest Assessoria de Investimentos				
Valores a pagar (c)	-	(306)	-	(290)
Banco Ourinvest				
Valores a pagar (d) (f)	(1.762)	(26)	(1)	(298)

(a) Receita de empréstimo de curto prazo conforme contrato de mútuo assinado em 12 de novembro de 2007 e liquidado em 26 de dezembro de 2007, remunerado a 100% do CDI.

(b) Refere-se basicamente ao Instrumento Particular de Distrato do Instrumento de Compra e Venda a Prazo, de alienação fiduciária em garantia de cessão de crédito e outros pactos. No resultado, refere-se a reembolso de despesas.

(c) Valor referente à sublocação de espaço físico.

(d) Valores referentes a reembolsos de despesas, serviços prestados e comissões.

(e) Valores a repassar referentes a créditos que, embora cedidos, têm suas cobranças efetuadas pela Companhia, conforme Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários assinado em 30/03/2004 com vencimento em 02/05/2009, e taxa de 12% a.a. + IGPM.

(f) Obrigações pela aquisição de cotas de fundos de investimentos.

**16 Outras informações**

(a) A Companhia possui contratos de compromisso de compra futura de recebíveis imobiliários que totalizam R\$ 644.606 (2007 - R\$ 257.120), os quais poderão ser efetivados até 28 de junho de 2011.

(b) As receitas de recebíveis imobiliários são compostas por:

	2008	2007
Receitas de recebíveis imobiliários ainda não securitizados ou vinculados a CRIs com garantia	41.158	14.618
Receitas com taxas de alocação e estruturação de operações e outros serviços	2.102	1.376
	35	

**Brazilian Securities  
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**  
Em milhares de reais

Deságio na compra de recebíveis e ágio na venda de CRIs	12.986	5.340
	<u>56.246</u>	<u>21.334</u>

(c) O resultado de operações securitizadas é composto por:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Receitas de recebíveis imobiliários securitizados sem garantia	328.741	222.392
Receitas financeiras	2.789	2.218
Despesas com CRIs sem garantia	<u>(318.317)</u>	<u>(215.347)</u>
Resultado de operações securitizadas	<u>13.213</u>	<u>9.263</u>

(d) Receitas de prestações de serviços são compostas por rendas de assessoria técnica em operações estruturadas no montante de R\$ 1.985 (2007 - R\$ 2.002).

(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 para composição de operação estruturada de securitização, que será efetuada no primeiro trimestre de 2009.

(g) Despesas administrativas incluem R\$ 505 (2007 - R\$ 4.134) de serviços do sistema financeiro e R\$ 3.063 (2007 - R\$ 2.668) de serviços técnicos especializados.

(h) Em 02 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.

**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, bem como os percentuais de pagamentos e inadimplências dos referidos créditos:

**Brazilian Securities  
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007  
Em milhares de reais

**Aquisições**

Mês	Quantidade de Operações	Quantidade de Contratos	Valor Original
Jan/2008	8	47	3.834
Fev/2008	8	112	11.801
Mar/2008	6	905	60.998
Abr/2008	5	22	73.305
Mai/2008	10	428	97.340
Jun/2008	6	299	76.112
Jul/2008	8	58	316.186
Ago/2008	4	25	40.477
Set/2008	5	78	56.940
Out/2008	7	116	17.600
Nov/2008	5	111	13.959
Dez/2008	7	94	82.818
	<b>79</b>	<b>2.295</b>	<b>851.370</b>

(b) Não foram realizadas operações de retrocessão durante o presente exercício.

(c) Adimplência e inadimplência

**CRI's**

Data de Registro na Cetip	CRI's	Quantidade de Contratos	Valor Original	Data Base: 31.12.2008	
				% Adimplência	% Inadimplência(**)
13/01/2008	85	106	13.558	95,9%	4,1%
13/02/2008	86 e 87	200	39.763	99,0%	1,0%
13/03/2008	88	231	30.943	98,3%	1,7%
13/03/2008	89 e 90	269	29.486	97,7%	2,3%
13/04/2008	92 e 93	93	20.330	100,0%	0,0%
25/04/2008	91	1	64.522	100,0%	0,0%
01/05/2008	95 e 96	879	45.582	96,6%	3,4%
09/05/2008	94	3	22.734	100,0%	0,0%
04/06/2008	97	1	10.246	100,0%	0,0%
13/06/2008	98 e 99	66	19.658	98,2%	1,8%

**Brazilian Securities  
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**  
Em milhares de reais

---

10/07/2008	100	1	288.000	100,0%	0,0%
28/07/2008	101	1	19.831	100,0%	0,0%
13/08/2008	104	1	36.750	100,0%	0,0%
13/09/2008	105	86	17.330	100,0%	0,0%
13/09/2008	106	76	10.056	100,0%	0,0%
13/09/2008	108	1	27.000	100,0%	0,0%
13/09/2008	109 e 110	480	43.421	100,0%	0,0%
21/09/2008	107	1	21.200	100,0%	0,0%
13/10/2008	111	293	47.529	100,0%	0,0%
01/12/2008	112	1	24.694	100,0%	0,0%
13/12/2008	113	<u>114</u>	<u>16.163</u>	100,0%	0,0%
		<b>2.904</b>	<b>848.796</b>		

(\*) 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.

**Brazilian Securities  
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007  
Em milhares de reais

(d) Demonstrações financeiras independentes, por emissão de CRI sob o regime fiduciário.

CRI	CIRCULANTE						NÃO CIRCULANTE						CIRCULANTE			NÃO CIRCULANTE		
	Ativo Total	Disponibilidades	Aplicações Financeiras	Recebíveis Imobiliários	Bens Não de Uso Próprio	Valores a receber pela venda de BNDU	Aplicações Financeiras	Recebíveis Imobiliários	Passivo Total	Certificados de Recebíveis Imobiliários	Instrumentos Financeiros Derivativos	Certificados de Recebíveis Imobiliários	Operações Securitizadas	Certificados de Recebíveis Imobiliários	Instrumentos Financeiros Derivativos	Certificados de Recebíveis Imobiliários	Operações Securitizadas	
Séries 3 e 4	521	1	-	138	64	-	-	289	29	-	-	(521)	-	-	-	(521)	-	
Séries 13 a 17	8.706	6	-	1.028	-	-	-	-	7.672	-	(1.028)	(8.690)	-	-	(7.664)	-	14	
Séries 26 e 27	941	28	-	423	-	-	154	335	-	(286)	(653)	287	-	(368)	-	287	-	
Séries 28 e 29	2.523	25	-	1.103	78	-	342	975	-	(619)	(1.602)	920	-	(694)	-	920	-	
Séries 30 e 31	5.585	44	-	1.716	143	-	1.265	2.387	-	(1.550)	(4.423)	1.130	-	(2.875)	-	1.130	-	
Séries 34 e 35	1.115.112	22	-	28.730	-	-	-	1.086.360	-	(28.867)	(1.114.839)	271	-	(1.085.974)	-	271	-	
Séries 36 e 37	4.238	29	-	733	-	-	744	2.732	-	(644)	(4.236)	1	-	(3.593)	-	1	-	
Séries 40 e 41	5.388	30	-	1.445	-	205	302	3.416	-	(1.227)	(5.139)	258	-	(3.913)	-	258	-	
Série 46	91.020	1.703	-	7.510	-	-	137	81.670	-	(8.118)	(91.018)	-	-	(82.902)	-	-	-	
Séries 47 e 48	2.604	50	136	1.201	-	-	-	1.209	-	(1.073)	(2.319)	284	-	(1.247)	-	284	-	
Séries 49 e 50	15.571	68	403	5.881	-	441	1.247	7.651	-	(4.539)	(14.364)	1.308	-	(9.826)	-	1.308	-	
Séries 51 e 52	26.937	191	-	11.684	-	-	7.321	7.741	-	(5.093)	(26.875)	60	-	(21.764)	-	60	-	
Séries 53 e 54	4.285	51	324	1.664	-	-	-	2.246	-	(1.189)	(3.731)	553	-	(2.543)	-	553	-	
Séries 56	56.638	32	2.103	2.355	-	-	746	51.402	-	(3.442)	(56.529)	107	-	(53.089)	-	107	-	
Séries 57	5.024	27	197	4.737	-	-	63	-	-	(1.504)	(4.257)	766	-	(2.754)	-	766	-	
Séries 58 e 59	12.256	59	660	4.358	-	-	69	7.110	-	(3.649)	(11.519)	740	-	(7.867)	-	740	-	
																		39

**Brazilian Securities  
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007

Em milhares de reais

Séries 60 e 61	13.929	80	578	4.845	-	-	-	8.326	(13.025)	(4.027)	-	(8.999)	903	
Séries 64 e 65	61.596	-	-	8.096	-	-	-	63.600	(61.220)	(630)	-	(60.391)	375	
Série 66	17.427	7	-	6.728	-	-	82	10.610	(17.231)	(6.755)	-	(10.477)	195	
Séries 67 e 69	10.627	80	390	1.635	-	-	-	8.622	(10.627)	(291)	-	(10.336)	-	
Séries 69 e 70	69.910	300	3.349	11.283	-	-	1.301	53.677	(68.238)	(9.334)	-	(58.805)	1.671	
Séries 71 e 72	13.214	228	1.318	3.276	-	-	55	8.336	(13.213)	(2.884)	-	(10.330)	-	
Série 73	39.418	3	478	2.564	-	-	3.360	33.013	(28.360)	(2.267)	-	(26.094)	11.057	
Séries 74 e 75	20.432	43	1.373	5.842	-	-	1.670	11.504	(19.069)	(4.714)	-	(14.356)	1.382	
Série 76	9.038	8	381	8.053	-	-	656	-	(8.416)	(3.364)	-	(5.053)	661	
Série 77	10.252	65	391	2.626	-	-	685	6.514	(10.269)	(2.317)	-	(7.952)	23	
Série 78	14.411	410	1.057	4.109	-	-	383	8.472	(13.492)	(3.021)	-	(10.472)	918	
Série 79	101.387	256	240	2.672	-	-	-	99.219	(100.524)	(3.438)	-	(97.188)	763	
Série 80	15.428	-	-	-	-	-	-	15.428	(15.462)	-	-	(854)	-	
Série 81	20.702	-	-	-	-	-	-	20.702	(20.661)	-	-	(844)	41	
Série 82	20.709	-	-	-	-	-	-	20.708	(20.656)	-	-	(171)	53	
Série 83	20.762	-	-	-	-	-	-	20.762	(20.652)	-	-	(103)	110	
Série 85	11.293	21	284	3.231	-	-	665	7.062	(11.037)	(2.741)	-	(8.356)	196	
Séries 86 e 87	22.593	88	-	7.367	-	-	4.960	10.188	(21.819)	(7.851)	-	(13.968)	764	
Série 88	14.977	71	-	4.874	-	-	502	9.830	(14.977)	(4.189)	-	(10.778)	-	
Séries 89 e 90	30.653	80	978	20.995	-	-	-	-	(30.260)	(4.240)	-	(26.020)	393	
Série 91	29.120	-	-	-	-	-	-	29.120	(29.120)	-	-	(29.120)	-	
Séries 92 e 93	7.613	-	395	-	-	-	-	5.104	(6.851)	-	-	-	-	
														40

**Brazilian Securities  
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007

Em milhares de reais

Série 94	20.087	54	1.295	-	765	(2.000)	(4.851)	762
Série 97	9.930	842	9.141	-	-	(7.301)	(11.395)	791
Séries 98 e 99	12.545	97	1.036	-	-	(9.930)	(8.894)	-
Série 100	303.701	-	4.594	-	-	(12.945)	(8.061)	-
Série 101	5.342	-	15.183	-	-	(303.701)	(288.518)	-
Série 104	37.066	2	-	-	-	(5.322)	(49)	20
Série 105	16.608	63	832	-	29	(36.992)	(812)	73
Série 106	9.412	59	7.470	-	-	(16.561)	(10.415)	27
Série 107	21.600	2	2.432	-	-	(9.289)	(1.491)	124
Série 108	28.194	-	469	-	-	(21.598)	(459)	2
Séries 109 e 110	45.377	163	18.687	-	-	(28.194)	(26.184)	-
Série 111	47.789	518	15.051	-	-	(44.935)	(18.079)	441
Série 112	25.219	-	4.536	-	-	(47.759)	(12.668)	-
Série 113	16.287	8	-	-	-	(24.906)	(24.907)	312
Total com cobrigarado	2.532.137	5.903	274.152	285	646	(2.503.330)	(2.021)	28.807
Séries 9 e 10	1.969	18	547	504	276	(4.064)	(159)	(2.095)
Séries 95 e 96 Total com cobrigarado	40.973	122	4.190	-	-	(41.007)	(36.974)	(34)
	42.942	140	4.737	504	276	(45.071)	(4.192)	(2.129)

**Brazilian Securities  
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**  
Em milhares de reais

---

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 CRI's, isto porque não possui emissões de valor nominal unitário inferior a R\$ 300, nem emissões que contém a obrigatoriedade de realização de relatório de classificação de risco na forma prevista no inciso 7º do Artigo 7º da Instrução CVM 414/04.

\* \* \*























































































**Anexo IX**  
**Demonstrações Financeiras da Securitizadora relativas ao exercício**  
**encerrado em 31.12.2008**



































































































































## Anexo X

### Informações Trimestrais da Securitizadora relativas ao trimestre encerrado em 30.09.2009

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS  
 ITR - INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS Data-Basê - 30/09/2009 Legislação Societária  
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

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	03.767.638/0001-14
4 - NIRE	35300177401	

#### 01.02 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO				2 - BAIRRO OU DISTRITO	
Avenida Paulista, 1728 - 7º andar				Bela Vista	
3 - CEP	4 - MUNICÍPIO			5 - UF	
01310-019	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, 1728 - 7º andar				Bela Vista	
4 - CEP	5 - MUNICÍPIO			6 - UF	
01310-019	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
01/01/2009	31/12/2009	3	01/07/2009	30/09/2009	2	01/04/2009	30/06/2009
9 - NOMENCLATURA SOCIAL DO AUDITOR					10 - CÓDIGO CVM		
MOORE STEPHENS LIMA LUCCHESI AUDITORES INDEPENDENTES					00463-4		
11 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO					12 - CPF DO RESP. TÉCNICO		
CARLOS ATUSHI NAKAMUTA					011.603.888-38		

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01875-9	BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO	03.767.538/0001-14

01.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Número de Ações (Mil)	1 - TRIMESTRE ATUAL 30/09/2009	2 - TRIMESTRE ANTERIOR 30/06/2009	3 - IGUAL TRIMESTRE EX ANTERIOR 30/09/2008
<b>Do Capital Integralizado</b>			
1 - Ordinárias	45.846	45.846	45.846
2 - Preferenciais	0	0	0
3 - Total	45.846	45.846	45.846
<b>Em Tesouraria</b>			
4 - Ordinárias	0	0	0
5 - Preferenciais	0	0	0
6 - Total	0	0	0

01.08 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - TIPO DE EMPRESA Empresa Comercial, Industrial e Outras
2 - TIPO DE SITUAÇÃO Operacional
3 - NATUREZA DO CONTROLE AÇIONÁRIO Privada Nacional
4 - CÓDIGO ATIVIDADE 1390 - Securitização de Recebíveis
5 - ATIVIDADE PRINCIPAL Securitização de recebíveis imobiliários
6 - TIPO DE CONSOLIDADO Não Apressado
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 PAGO	6 - ESPÉCIE E CLASSE DE AÇÃO	7 - VALOR DO PROVENTO P/ AÇÃO
01	AGO	28/04/2009	Dividendo	01/09/2009	ON	0,0790484600

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS  
 ITR - INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS Data-Base - 30/09/2009  
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS  
 Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
----------------	------------------------	----------

01.09 - CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO

1 - ITEM ALTERAÇÃO	2 - DATA DA ALTERAÇÃO	3 - VALOR DO CAPITAL SOCIAL (Reais Mil)	4 - VALOR DA ALTERAÇÃO (Reais Mil)	5 - ORIGEM DA ALTERAÇÃO	6 - QUANTIDADE DE AÇÕES EMITIDAS (Mil)	7 - PREÇO DA AÇÃO NA EMIÇÃO (Reais)
-----------------------	--------------------------	--	---------------------------------------	-------------------------	---	---

01.10 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA 13/11/2009	2 - ASSINATURA
------------------------	----------------

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01875-9	BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO	03.767.536/0001-14

02.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 30/09/2009	4 - 30/06/2009
1	Ativo Total	449.337	449.337
1.01	Ativo Circulante	232.902	215.076
1.01.01	Disponibilidades	89.051	139.026
1.01.01.01	Caixa e Equivalente de Caixa	2.420	1.736
1.01.01.02	Aplic. Financ. e Instr. Financ. Derivati	83.621	131.289
1.01.02	Créditos	146.353	81.348
1.01.02.01	Clientes	0	0
1.01.02.02	Créditos Diversos	146.353	81.348
1.01.02.02.01	Recebíveis Imobiliários	84.853	18.812
1.01.02.02.02	Outros Créditos	91.500	62.534
1.01.03	Estoques	0	0
1.01.04	Outros	458	704
1.01.04.01	Outros Valores e Bens	458	704
1.02	Ativo Não Circulante	225.488	234.262
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	225.319	234.092
1.02.01.01	Créditos Diversos	225.319	234.092
1.02.01.01.01	Aplic. Financ. e Instr. Financ. Derivati	70.340	60.136
1.02.01.01.02	Operações Securitizadas	23.813	26.705
1.02.01.01.03	Recebíveis Imobiliários	110.506	130.522
1.02.01.01.04	Outros Créditos	20.690	26.728
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	169	170
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	169	169
1.02.02.03	Intangível	0	1
1.02.02.03.01	Ágios de Incorporação	11.450	11.450
1.02.02.03.02	Provisão p/ Perdas de Ágios de Incorpora	(4.008)	(4.580)
1.02.02.03.03	Direito de Uso de Softwares	13	13
1.02.02.03.04	Amortizações Acumuladas	(7.455)	(6.882)
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 - 30/09/2009	4 - 30/08/2009
2	Passivo Total	458.390	449.337
2.01	Passivo Circulante	119.383	86.372
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	12.221	11.023
2.01.02	Debêntures	0	0
2.01.03	Fornecedores	0	0
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	14.560	9.911
2.01.05	Dividendos a Pagar	0	3.624
2.01.06	Provisões	420	313
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0
2.01.08	Outros	92.182	61.602
2.01.08.01	Certificados de Recebíveis Imobiliários	5.701	3.888
2.01.08.02	Instrumentos Financeiros Derivativos	34.087	20.209
2.01.08.03	Obrigações por Aquisições de Recebíveis	52.394	37.405
2.02	Passivo Não Circulante	194.930	220.192
2.02.01	Passivo Exigível a Longo Prazo	194.830	220.192
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	134.325	145.470
2.02.01.02	Debêntures	0	0
2.02.01.03	Provisões	0	0
2.02.01.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0
2.02.01.05	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0
2.02.01.06	Outros	60.605	74.722
2.02.01.06.01	Certificado de Recebíveis Imobiliários	33.117	37.932
2.02.01.06.02	Instrumentos Financeiros Derivativos	618	865
2.02.01.06.03	Obrigações por aquisições de Recebíveis	26.970	36.125
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0
2.05	Patrimônio Líquido	144.077	142.773
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	30.027	30.027
2.05.04.01	Legal	1.069	1.069
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	28.058	28.058
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
01876-9	BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO	03.767.538/0001-14

02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 30/09/2009	4 - 30/09/2008
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	(3.227)	(4.531)
2.05.07	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CVM	6 - DT/INÍCIO e 30/09/2008
01875-9	BRAZILIAN SECURITIES CIA. SECURITIZACAO	03.767.538/0001-14	

03.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/07/2009 a 30/09/2009	4 - 01/01/2009 a 30/09/2009	5 - 01/07/2008 a 30/09/2008	6 - 01/01/2008 a 30/09/2008
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	6.716	16.736	15.896	53.644
3.01.01	Receitas de Operações de Crédito	4.031	13.769	14.388	41.797
3.01.02	Resultado de Operações Securitizadas	(346)	(566)	774	10.113
3.01.03	Receitas de Prestação de Serviços	3.031	3.623	734	1.734
3.02	Deduções da Receita Bruta	0	0	0	0
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	6.716	16.736	15.896	53.644
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0	0	0
3.05	Resultado Bruto	6.716	16.736	15.896	53.644
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(4.886)	(21.416)	(11.589)	(33.754)
3.06.01	Com Vendas	0	0	0	0
3.06.02	Gerais e Administrativas	(6.124)	(15.406)	(3.475)	(11.776)
3.06.02.01	Despesas com Pessoal	(1.108)	(4.621)	(845)	(3.613)
3.06.02.02	Despesas Administrativas	(2.726)	(6.860)	(1.724)	(4.166)
3.06.02.03	Despesas Tributárias	(1.288)	(3.937)	(606)	(3.777)
3.06.03	Financeiras	279	(6.404)	(8.158)	(21.975)
3.06.03.01	Receitas Financeiras	6.754	15.126	3.699	11.459
3.06.03.01.01	Renditas de Aplicações Financeiras	6.687	14.976	3.699	11.459
3.06.03.01.02	Receitas com Operações de Mútuo	67	151	0	0
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(6.475)	(21.530)	(11.857)	(33.444)
3.06.03.02.01	Desp. c/ Certificados de Recebíveis Imob	(917)	(2.731)	(669)	(1.368)
3.06.03.02.02	Resultado em Operações com Derivativos	(15.090)	(9.714)	15.948	(4.211)
3.06.03.02.03	Obrigações por Empréstimos e Repasses	9.432	38.315	(26.966)	(27.845)
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	(2.023)	2.656	603	1.779
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	1.983	(2.280)	(574)	(1.762)
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	0	0	0	0
3.07	Resultado Operacional	1.830	(4.680)	4.297	13.890
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	0	0

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS  
 ITR - INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS Data-Base - 30/09/2009  
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CODIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01875-9	BRAZILIAN SECURITIES CIA. SECURITIZACAO	03.767.538/0001-14

03.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mil)

1 - CODIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/07/2009 a 30/09/2009	4 - 01/01/2009 a 30/09/2009	5 - 01/07/2008 a 30/09/2008	6 - 01/01/2008 a 30/09/2008
3.08.01	Receitas	0	0	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	0	0
3.09	Resultado Antes Tribulação/Participações	1.830	(4.880)	4.287	19.850
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	(4.324)	(12.523)	2.817	C
3.11	IR Diferido	3.798	13.952	(4.083)	(6.309)
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	1.304	(3.227)	3.331	13.581
	NUMERO AÇÕES EX-TESOURARIA (Mil)	45.846	45.846	45.846	45.846
	LUCRO POR AÇÃO (Reais)	0,02844	(0,07039)	0,07261	0,29623
	PREJUÍZO POR AÇÃO (Reais)				

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01876-9	BRAZILIAN SECURITIES CIA. SECURITIZACAO	03.767.536/0001-14

05.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/07/2009 a 30/09/2009 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIACAO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/PREMIOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIACAO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMONIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	0	0	0	0	0	0	0
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	0	0	0	0	0	0	0
5.04	Lucro / Prejuizo do Período	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Dividendos	0	0	0	0	0	0	0
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	0	0
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.06.03	Outras Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização 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 Titulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Arrendatários de Comércio	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Comunicação de Negociação	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	0	0	0	0	0	0	0
5.09	Constatações/Realizações Reservas de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	0	0	0	0	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01975-9	BRAZILIAN SECURITIES CIA. SECURITIZACAO	03.767.538/0001-14

05.02 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/10/2009 a 30/09/2009 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	0	0	0	0	0	0	0
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	0	0	0	0	0	0	0
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Distribuições	0	0	0	0	0	0	0
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	0	0
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.06.00	Outras Provisões	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização de Reservas e Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes do Acoplado Primeiro a)	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 Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.00	Ajustes de Empresas de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Constituição/Realização Reservas Captao	0	0	0	0	0	0	0
5.09	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Outros Transferências de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Saldo Final	0	0	0	0	0	0	0

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS  
ITR - Informações Trimestrais  
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS  
01975-9

Legislação Societária  
DATA-BASE - 30/09/2009  
03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

1. Contexto Operacional

A Brazilian Securities Companhia de Securitização, controlada direta da Brazilian Finance & Real Estate S.A., 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 atuais 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 30 de Setembro de 2009 somente as Séries 9 e 10, 95 e 96 descritas na Nota 9).

2. Apresentação das Informações Trimestrais

As informações trimestrais estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e foram elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e provenientes do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, no que for aplicável.

A elaboração das informações trimestrais 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 informações trimestrais, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas não se limita à seleção de 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 atendimento a instrução CVM 414/04 estão sendo divulgados as informações sobre as aquisições, as retrocessões, os pagamentos e a inadimplência dos créditos vinculados à emissão de CRI, além das informações trimestrais independentes, por emissão de CRI sob o regime fiduciário, previstas no art. 12 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (Nota 17).

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

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 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 bem como para as informações trimestrais a partir de 2009.

As mudanças na Lei das Sociedades por Ações trouxeram os seguintes principais impactos nas demonstrações financeiras da Companhia:

- Aplicações financeiras: passaram a ser classificadas em três categorias, em virtude da intenção da administração: (i) destinados à negociação; (ii) disponíveis para venda; e (iii) mantidos até o vencimento, sendo a avaliação das duas primeiras pelo seu valor de mercado e a última pelo custo mais rendimentos.
- Reclassificações: softwares em uso, anteriormente registrados como ativo diferido, foram reclassificados para o ativo intangível.
- Instrumentos financeiros derivativos - a Companhia passou a registrar os instrumentos financeiros derivativos ao valor justo (Nota 13).

Conforme previsto pelo Ofício Circular - CVM/SNC/SEP Nº 02/2009, tendo em vista a fase de transição das práticas contábeis adotadas no Brasil, bem como os grandes esforços empreendidos por todos os agentes envolvidos no processo de convergência, ainda em andamento, e para manter a coerência com as manifestações até aqui emitidas, a CVM, com base na competência conferida pelo art. 22 da Lei nº 6.385/76, expressou o entendimento de que nas ITR's de 2009, a informação comparativa do exercício anterior (referente ao ano de 2008) pode ser apresentada com as mesmas práticas adotadas anteriormente, isto é, sem os ajustes para as práticas contábeis vigentes no trimestre do exercício corrente.

As mudanças de práticas contábeis acima descritas afetariam o patrimônio líquido de 30 de setembro de 2008 e o resultado do trimestre findo nesta data nos montantes mencionados abaixo.

	Resultado		Patrimônio Líquido
	Resultado 3º trimestre de 2008	até setembro de 2008	
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos	1.666	(187)	(187)
Doutros ajustes de marcação a mercado	676	178	178
Ajustes de avaliação patrimonial de cotas de fundos de investimentos imobiliários, líquidos dos efeitos tributários	-	-	2.662
	2.342	(9)	2.662

3. Sumário das Principais Práticas Contábeis

- O resultado é apurado com base no regime contábil de competência.
- 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.

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

- c) 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. 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.
- d) 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) 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.
- f) O intangível inclui saldo de ágio de incorporação e a correspondente provisão provenientes da incorporação da Outrimest Securities Participações Ltda, que estão sendo amortizados em 60 meses (Nota 1) e, também, é representado pelos gastos com desenvolvimento de sistemas, os quais são amortizados em cinco anos.
- g) Os passivos são registrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos encargos e variações monetárias e cambiais incorridos. 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 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.
- h) Instrumentos Financeiros e Títulos e Valores Mobiliários
- (f) 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.

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

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, ela não aplica a chamada contabilização de hedge (*hedge accounting*), por esses não atenderem os requisitos para se qualificarem como hedge para fins contábeis.

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/Balancete, 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 alguma 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 registrada do patrimônio e reconhecida na demonstração do resultado.

l) 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.

01875-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

4. Aplicações Financeiras e Instrumentos Financeiros Derivativos

As aplicações financeiras são classificadas como disponíveis para venda. São representadas por:

	30/09/2009	30/09/2008
Operações Compromissadas (a)	27.489	
Títulos Livres		
Fundo de Investimento Imobiliário - FII (a)	7.173	29.173
Fundo de Investimento em Participações - FIP (a)	1.023	7.868
Certificados de Depósito Bancário - CDB		16.107
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI (a)	2.014	141
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI (a)	4.138	4.957
Títulos Vinculados		
Letras de Crédito Imobiliário - LCI (a)	119.112	150.778
Letra Hipotecária - LH (a)	43.438	42.660
Certificados de Depósito Bancário - CDB (a)	22.569	22.027
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI (a)	29.677	63.248
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI (a)	23.430	22.837
Instrumentos Financeiros Derivativos (b)	187	1.474
<b>Total Geral</b>	<b>163.961</b>	<b>181.425</b>
Circulante	83.621	131.289
Longo Prazo	79.340	50.136

- (a) Corresponde a 1,74% (30/09/2009 - 13,42%) de participação nas cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Hotel Maxinvest.  
 (b) Corresponde a 100% de participação nas cotas do Fundo em Participações BCRE Development Fund I FIP.  
 (c) Inclui ajuste de avaliação a reconhecer e provisão para desvalorização dos títulos, quando aplicável.  
 (d) Em 30 de setembro e 30 de junho de 2009, correspondem a recursos de aplicações financeiras com uso restrito, conforme contrato de linha de crédito com o BID (Nota 10.a).  
 (e) Inclui, em 30 de setembro de 2009, R\$ 6.768 (30/09/2009 - R\$ 6.823) depositados a título de seguro caução na aquisição de recebíveis, R\$ 1.984 (30/09/2009 - R\$ 1.318) correspondente a recursos de aplicações financeiras vinculadas às securitizações de recebíveis com cláusula de cobertura de patrimônio líquido negativo, R\$ 8.469 (30/09/2009 - R\$ 9.998) vinculados ao pagamento de cartêiras de recebíveis adquiridas, R\$ 12.248 (30/09/2009 - R\$ 11.381) dados em garantia do fluxo de recebíveis em operação de securitização, R\$ 210 depositados a título de seguro caução na venda de recebíveis e R\$ 33.927 em 30/09/2009 tem uso restrito ao contrato de linha de crédito com o BID (Nota 10.a).  
 (f) O montante de R\$ 187 (30/09/2009 - R\$ 1.474) refere-se a diferencial a receber de instrumento financeiro derivativo representado por contrato de "swap" (Nota 13).

As aplicações financeiras, em 30 de setembro de 2009, apresentam os seguintes vencimentos finais:

Descrição	Taxa	Vencimento até
Operações Compromissadas	89,50% a 101,20% CDI	14/09/2011
Certificados de Depósito Bancário - CDB	89,50% a 102,50% CDI	23/03/2011
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	10,80% a 12,61% a.a. + ICMF	13/03/2026
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	101,85% do CDI e 8,37% a 8,45% a.a. + ITR	28/11/2009
Letra Hipotecária - LH	8,48% a 9,80% a.a.	30/12/2009

Os títulos estão custodiados 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.

01975-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

5. Operações Securitizadas

Conforme mencionado na Nota 3.b, representa todos os saldos patrimoniais decorrentes do processo de securitização de recebíveis ao amparo da Lei no. 9.614/97, para os quais não há cláusula de cobertura de patrimônio líquido negativo por parte da Companhia.

Recebíveis Imobiliários	Vencimento (final)	Índice	Juros % a.a.	30/09/2009	30/09/2009
Tranches 3 e 4	10/10/2010	IGPM	12,00	184	173
Tranche Hospital 13 a 17	13/12/2012	INPC	12,00	8.128	8.410
Tranches 26 e 27	26/04/2014	IGPM	11,38 a 12,00	529	572
Tranches 28 e 29	19/07/2014	IGPM	11,38 a 12,00	907	1.097
Tranches 30 e 31	10/02/2018	IGPM	11,38 a 12,00	2.793	3.254
Tranches 34 e 35	11/10/2025	IFCA	9,05	1.128.426	1.128.710
Tranches 38 e 37	10/05/2016	IGPM	11,38 a 12,00	2.397	2.487
Tranches 40 e 41	23/09/2015	IGPM	11,37 a 12,00	4.020	4.231
Tranche 46	01/07/2016	IGPM	11,21	82.355	84.717
Tranches 47 e 48	10/11/2014	IGPM	11,39 a 13,44	1.327	1.712
Tranches 49 e 50	25/01/2016	IGPM	11,38 a 16,00	8.481	10.884
Tranches 51 e 52	02/12/2018	IGPM	9 a 12,87	13.526	14.470
Tranches 53 e 54	05/05/2019	IGPM	11,38 a 13,52	2.773	3.454
Tranche 56	20/10/2018	TR	11,00	52.526	53.308
Tranche 57	13/12/2012	IGPM	12,00	1.485	1.485
Tranches 58 e 59	05/11/2026	IGPM	11,38 a 12,00	7.562	8.981
Tranches 60 e 61	10/11/2028	IGPM	11,38 a 12,00	9.577	10.952
Tranches 64 e 65	13/11/2021	IFCA	11,17	59.017	59.018
Tranche 66	05/04/2011	IFCA	11,00	12.640	14.389
Tranches 67 e 68	15/01/2028	IGPM	12,00	8.511	8.935
Tranches 69 e 70	16/02/2022	TR	8,64 a 16,66	51.564	55.114
Tranches 71 e 72	01/05/2027	IGPM	11,38 a 13,52	8.856	9.909
Tranche 73	05/05/2017	IGPM	10,25	32.852	33.740
Tranches 74 e 75	02/08/2027	IGPM	11,38 a 12,00	11.639	14.228
Tranche 76	30/01/2018	IGPM	11,38 a 12,00	6.834	7.266
Tranche 77	02/08/2027	IGPM	11,38 a 12,00	6.749	8.986
Tranche 78	10/12/2027	IGPM	11,38 a 12,00	9.042	10.737
Tranche 79	20/12/2017	TR	10,00	100.341	100.860
Tranche 80	24/04/2019	IGPM	8,40	16.066	15.642
Tranche 81	24/04/2019	IGPM	8,40	21.586	21.299
Tranche 82	24/04/2019	IGPM	8,40	21.583	21.285
Tranche 83	24/04/2019	IGPM	8,40	21.648	21.320
Tranche 84	24/04/2019	IGPM	8,40	27.000	28.560
Tranche 85	25/10/2027	IGPM	11,38 a 12,42	7.681	8.537
Tranches 86 e 87	02/10/2015	IGPM	11,38 a 12,00	11.182	12.851
Tranche 88	10/10/2026	IGPM	11,38 a 12,00	9.970	11.084
Tranches 89 e 90	15/04/2029	IGPM	12,00	16.613	19.437
Tranche 91	01/02/2021	TR	10,00	31.478	30.704
Tranches 92 e 93	30/10/2019	IGPM	11,38 a 12,00	3.222	3.320
Tranche 94	28/02/2011	TR	12,18	12.612	14.834
Tranche 97	05/06/2018	TR	10,50	8.710	9.482
Tranches 98 e 99	15/03/2039	IGPM	11,38 a 12,00	8.931	9.252
Tranche 100	10/07/2020	TR	10,00	319.488	315.662

01875-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Tranches 101, 102 e 103	28/07/2018	IGPM	8,88	20.941	10.352
Tranche 104	13/08/2018	TR	10,70	38.587	38.762
Tranche 105	02/09/2017	IGPM	11,38 a 12,00	8.182	10.132
Tranche 106	05/06/2038	IGPM	7,67 a 18,00	7.644	7.923
Tranche 107	18/09/2023	TR	10,20	22.359	22.124
Tranches 109 e 110	10/09/2028	IGPM	10,00	29.691	29.163
Tranche 111	15/01/2023	IGPM	11,04 a 14,24	39.925	42.209
Tranche 112	23/03/2023	IGPM	7,67 a 18,00	27.711	30.362
Tranche 113	23/06/2038	IGPM	12,08	28.991	28.425
Tranche 114	27/06/2017	TR	11,50	10.837	12.047
Tranche 115	30/04/2016	TR	10,85	17.934	17.868
Tranche 116	05/12/2038	IGPM	7,67 a 14,00	51.318	49.938
Tranche 117	05/08/2033	IGPM	7,67 a 14,00	14.855	16.656
Tranches 118 e 119	01/02/2021	IGPM	11,38 a 12,00	9.222	6.725
Tranche 120	30/01/2029	IGPM	7,67 a 12,00	139.012	139.359
Tranche 121	08/05/2019	TR	12,19	158.788	140.440
Tranche 122	10/09/2028	TR	8,85	16.125	16.821
Tranche 123	8/5/2029	IGPM	10,46 a 12,00	12.257	13.859
Tranche 124	28/01/2017	FCA	11,50	8.399	-
Tranche 125	28/12/2030	IGPM	7,67 a 12,00	14.269	-
Total				2.829.209	2.839.548

Certificados de recebíveis, Imobiliários - CRIs	Vencimento Final	Index	Juros % a.a. Senior	Juros % a.a. Júnior	30/09/2009	30/08/2009
Séries 3 e 4	15/03/2011	IGPM	-	12,00	(507)	(481)
Séries 13 a 17	15/12/2012	INPC	12,00	-	(8.126)	(8.407)
Séries 20 e 27	13/05/2014	IGPM	-	12,00	(354)	(414)
Séries 28 e 20	13/10/2014	IGPM	10,00	12,00	(885)	(958)
Séries 30 e 31	13/02/2015	IGPM	8,50	12,00	(2.782)	(3.131)
Séries 34 e 35	11/10/2025	IPCA	8,03	9,03	(1.128.246)	(1.128.540)
Séries 36 e 37	13/09/2016	IGPM	10,45	12,00	(3.044)	(3.260)
Séries 40 e 41	15/09/2016	IGPM	10,37	12,00	(4.079)	(4.507)
Série 46	01/07/2016	IGPM	11,21	-	(83.748)	(86.087)
Séries 47 e 48	13/04/2016	IGPM	10,04	12,00	(1.216)	(1.553)
Séries 49 e 50	13/03/2016	IGPM	10,76	12,00	(9.893)	(11.173)
Séries 51 e 52	28/03/2015	IGPM	11,53	11,88	(22.553)	(23.262)
Séries 53 e 54	13/09/2016	IGPM	9,94	12,00	(2.818)	(3.620)
Série 58	20/10/2018	TR	11,00	-	(54.377)	(55.169)
Série 57	13/01/2013	IGPM	11,00	-	-	(696)
Séries 58 e 59	13/12/2016	IGPM	10,86	12,00	(7.613)	(8.980)
Séries 60 e 61	13/01/2015	IGPM	10,89	11,00	(9.259)	(10.439)
Séries 64 e 65	13/01/2022	IPCA	11,00	12,00	(50.013)	(58.022)
Série 68	13/04/2011	IPCA	10,62	-	(12.537)	(14.253)
Séries 67 e 68	13/02/2028	IGPM	11,47	12,88	(9.459)	(9.793)
Séries 69 e 70	13/03/2022	TR	10,33	16,00	(55.013)	(59.149)
Séries 71 e 72	13/08/2022	IGPM	10,38	12,00	(9.369)	(10.138)
Série 73	09/05/2017	TR	10,15	-	(28.876)	(27.416)
Séries 74 e 75	13/05/2022	IGPM	10,88	12,00	(13.273)	(15.290)
Série 76	13/09/2015	IGPM	9,98	-	(5.426)	(6.549)
Série 77	13/11/2021	IGPM	11,25	-	(6.780)	(7.863)
Série 78	13/09/2024	IGPM	11,26	-	(9.744)	(10.747)
Série 79	20/12/2017	TR	9,95	-	(100.339)	(100.559)

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS  
 ITR - Informações Trimestrais  
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária  
 DATA-BASE - 30/09/2009

01975-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Série 80	24/04/2019	TR	10,80	-	(16.877)	(15.397)
Série 81	24/04/2019	TR	10,80	-	(21.603)	(20.926)
Série 82	24/04/2019	TR	10,80	-	(22.233)	(21.657)
Série 83	24/04/2019	TR	10,80	-	(22.401)	(21.747)
Série 84	24/04/2019	TR	10,80	-	(27.943)	(27.172)
Série 85	12/10/2024	IGPM	11,38	-	(9.228)	(9.040)
Séries 86 e 87	13/10/2015	IGPM	9,56	11,18	(13.586)	(15.325)
Série 88	13/03/2023	IGPM	10,87	-	(10.379)	(12.020)
Séries 89 e 90	13/03/2027	IGPM	11,37	12,00	(17.805)	(22.436)
Série 91	15/02/2022	TR	10,00	-	(31.478)	(30.704)
Séries 92 e 93	13/03/2028	IGPM	8,81	10,80	(2.774)	(3.404)
Série 94	05/06/2011	TR	12,05	-	(13.398)	(15.460)
Série 97	05/06/2018	TR	10,50	-	(9.719)	(9.462)
Séries 98 e 99	13/11/2016	IGPM	9,81	11,64	(7.529)	(10.054)
Série 100	10/07/2020	TR	10,00	-	(319.456)	(315.682)
Séries 101, 102 e 103	28/07/2018	TR	10,30	-	(21.357)	(10.521)
Série 104	13/08/2018	TR	10,52	-	(38.805)	(36.715)
Série 106	13/10/2017	IGPM	10,72	-	(8.839)	(11.519)
Série 106	13/10/2020	IGPM	11,71	-	(7.946)	(8.301)
Série 107	21/09/2023	TR	10,20	-	(22.383)	(22.128)
Série 108	13/09/2028	IGPM	10,00	-	(29.691)	(29.163)
Séries 109 e 110	13/03/2023	IGPM	11,72	11,46	(39.754)	(41.958)
Série 111	13/11/2020	IGPM	11,08	-	(29.210)	(32.347)
Série 112	01/11/2013	IGPM	12,81	-	(28.777)	(28.100)
Série 113	13/02/2024	IGPM	10,81	-	(11.808)	(13.007)
Série 114	27/02/2017	TR	11,53	-	(17.934)	(17.867)
Série 115	30/04/2018	TR	10,65	-	(61.318)	(49.936)
Série 116	13/09/2039	IGPM	10,93	-	(15.139)	(17.084)
Série 117	20/08/2027	IGPM	10,97	-	(8.417)	(6.915)
Séries 118 e 119	01/02/2021	IGPM	7,47	7,47	(138.891)	(139.945)
Série 120	20/08/2023	IGPM	10,96	-	(10.442)	(11.404)
Série 121	08/05/2019	TR	12,17	-	(138.786)	(140.440)
Série 122	20/10/2028	TR	8,44	-	(16.244)	(16.782)
Série 123	20/09/2026	IGPM	10,81	-	(13.249)	(13.869)
Série 124	29/01/2017	IPCA	11,50	-	(9.399)	-
Série 125	20/09/2029	IGPM	11,04	-	(15.040)	-
Total					(2.888.014)	(2.865.599)

Operações securitizadas	30/09/2009	30/09/2006
Líquido	(28.805)	(25.653)
Disponibilidades	7.952	8.202
Aplicações Financeiras (a)	48.333	48.701
Instrumentos Financeiros Derivativos - Swap (Nota 13)	3.026	1.064
Valores a Repassar	(5.923)	(6.747)
Bens não de uso próprio - BNDU	818	524
Valores a receber pela venda de BNDU	814	614
Total (Realizável a Longo Prazo)	23.813	26.705

(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 30 de setembro 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\$ 12.751 (30/06/2009 - R\$ 12.281). O balanço patrimonial por série está demonstrado na Nota 17.

#### 6. Recebíveis imobiliários

A carteira de recebíveis é composta por:

Recebíveis Imobiliários	Vencimento		Juros % a.a.	30/09/2009	30/06/2009
	Final	Index			
Tranches 9 e 10 <sup>(a)</sup>	10/08/2013	KPM	11,38 e 12,00	534	801
Tranches 05 e 06 <sup>(a)</sup>	30/08/2027	TR	9,00	32.770	36.510
CCI- BS	16/07/2030	TR	até 19,56	139.227	117.342
Sub-Total				172.531	154.653
Deságio acumulado a amortizar				(7.172)	(5.310)
<b>Total</b>				<b>165.359</b>	<b>149.343</b>
Curtíssimo prazo				54.853	18.812
Longo Prazo				110.506	130.532

(a) As referidas tranches já foram securitizadas (Nota 9).

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.

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

	30/09/2009	30/06/2009
Contas a Receber	3.060	432
Créditos Tributários <sup>(a)</sup>	12.542	9.079
Impostos e Contribuições a Compensar	16.701	17.532
Negociação de Valores <sup>(b)</sup>	70.823	59.639
Títulos e Créditos a Receber	8.516	2.840
Outros	579	735
<b>Total</b>	<b>112.160</b>	<b>89.263</b>
Curtíssimo prazo	91.500	52.534
Longo Prazo	20.660	26.729

(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 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, apresentadas pelos valores residuais contábeis dos respectivos financiamentos imobiliários, ajustados aos valores de mercado ou realização dos referidos bens, quando aplicável.

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

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	Venciment o Final	Índice	Juros % a.a.		30/09/2009	30/09/2008
			Sanlar	Júnior		
Séries 9 e 10	13/02/2012	IGPM	12,00	12,00	3.839	3.755
Séries 95 e 96	1/5/2023	TR	8,69	15,63	34.979	38.055
Total					38.818	41.810
Curto Prazo					5.701	3.898
Longo Prazo					33.117	37.912

10. Obrigações por empréstimos

	30/09/2009	30/9/2008
Itens <sup>(a)</sup>	138.471	147.057
Banco ABC Brasil <sup>(b)</sup>	10.075	7.164
Banco Bradesco <sup>(c)</sup>		2.271
Total	148.546	156.492
Curto Prazo	12.221	11.022
Longo Prazo	134.325	145.470

(a) Em 24 de março de 2006, 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 à taxa LIBOR, acrescida de 1,76% 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 2009, o montante utilizado da linha de crédito é de US\$ 75 milhões (30/06/2009 - US\$ 75 milhões), sendo que o montante captado de R\$ 118.924 (Nota 4 d) (30/09/2009 - R\$ 121.457 (Nota 4.d e 4.e)) apresenta-se em conta resista (vinculada).

(b) Refere-se a empréstimo junto ao Banco ABC Brasil S.A., tomado em 09 de setembro de 2009 para pagamentos de aquisições de carteiras de recebíveis imobiliários, remunerado por CDI, adicionado de 4,50% a.a., com vencimento em 08 de setembro de 2010.

(c) Em 30 de junho de 2009 se referem a Cédulas de Crédito Bancário (Conta Garantia) remuneradas por CDI, adicionado de 3,85% a.a., com vencimento em 20 de agosto de 2009.

11. Outras Obrigações

	30/09/2009	30/6/2009
Impostos e Contribuições a Recolher	14.660	6.911
Dividendos a pagar (Nota 12)		3.624
Outras	420	313
Total	14.980	13.848

12. Patrimônio Líquido

O capital social da Companhia está totalmente subscrito e integralizado no montante de R\$ 100.220, dividido em 45.845.987 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

A reserva de ágio na subscrição de ações no montante de R\$ 17.048 é decorrente do aumento de capital ocorrido em 2002.

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

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. Em 30 de setembro de 2009 a Companhia já havia distribuído o montante total dos dividendos propostos.

13. Instrumentos Financeiros

As aplicações financeiras são efetuadas por prazos e taxas compatíveis com o mercado, atualizadas até as datas dos balanços/balancetes, sendo seus saldos contábeis representados pelos respectivos valores de mercado (valor justo), conforme descrito na Nota 3.h.

A emissão e colocação no mercado financeiro de CRI's são efetuadas de acordo com o lastro disponível da carteira de recebíveis imobiliários, ocasionando o casamento das operações.

Os CRI's 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 CRI's 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/balancetes.

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.

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS.

a) Contratos adquiridos como hedge econômico cambial (Captação com o BID - Nota 10.a e Nota 4.d).

30/09/2009					
Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de Referência	Valor a Receber	Valor Justo
Até 17/05/2010	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 8,80% a.a.	88.186	(14.305)	(17.134)
Até 15/05/2009	USD + 8,70% a.a.	IGP-M + 10,70% a.a.	88.742	-	-
Até 18/11/2009	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	100,00% do CDI	85.279	(18.716)	(18.874)
Até 15/05/2009	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 6,86% a.a.	7.890	-	-
Até 18/11/2009	USD + 4,5775% a.a.	IGP-M + 4,6272% a.a.	8.372	174	187
<b>Total</b>				<b>(30.847)</b>	<b>(33.621)</b>

30/09/2009 - (Continuação)					
Vencimento	Valor (Pagou)	Valor Recebido	Resultado Curva	Resultado Valor Justo	Resultado Total
Até 17/05/2010	-	-	(14.305)	(2.829)	(17.134)
Até 15/05/2009	(10.017)	-	(11.762)	(1.108)	(12.880)
Até 18/11/2009	(2.515)	-	(20.387)	(348)	(20.718)
Até 15/05/2009	(651)	-	(808)	(379)	(1.188)
Até 18/11/2009	-	26	(2.719)	(321)	(3.040)
<b>Total</b>	<b>(13.183)</b>	<b>26</b>	<b>(49.952)</b>	<b>(4.986)</b>	<b>(54.838)</b>

30/06/2009					
Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de Referência	Valor a Receber (Curva)	Valor Justo
Até 17/05/2010	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 9,50% a.a.	88.186	(7.348)	(8.690)
Até 15/05/2009	USD + 8,70% a.a.	IGP-M + 10,70% a.a.	88.742	-	-
Até 18/11/2009	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	100,00% do CDI	85.279	(11.487)	(11.238)
Até 15/05/2009	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 6,85% a.a.	7.890	-	-
Até 18/11/2009	USD + 4,5775% a.a.	IGP-M + 4,6272% a.a.	8.372	1.323	1.474
<b>Total</b>				<b>(17.822)</b>	<b>(18.454)</b>

30/06/2009 - (Continuação)					
Vencimento	Valor (Pagou)	Valor Recebido	Resultado Curva	Resultado Valor Justo	Resultado Total
Até 17/05/2010	-	-	(7.348)	(1.342)	(8.890)
Até 15/05/2009	(10.017)	-	(11.752)	(1.108)	(12.860)
Até 18/11/2009	(2.515)	-	(18.148)	(132)	(18.280)
Até 15/05/2009	(651)	-	(809)	(379)	(1.188)
Até 18/11/2009	-	26	(1.570)	(184)	(1.754)
<b>Total</b>	<b>(13.183)</b>	<b>26</b>	<b>(38.627)</b>	<b>(3.145)</b>	<b>(38.772)</b>

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.

Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de Referência	Valor a Pagar / Receber (Curva)		Resultado Curva
				Valor Justo	Valor Justo	
Até 24/04/2019	TRD + 10,80% a.a	KPM+ 8,40% a.a	96.537	2.559	(3.063)	4.579
Até 28/07/2018	TRD + 10,30% a.a	KPM+ 8,79% a.a	19.959	487	(2.977)	487
<b>Total</b>				<b>3.026</b>	<b>(6.040)</b>	<b>5.046</b>

Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de Referência	Valor a Pagar / Receber (Curva)		Resultado Curva
				Valor Justo	Valor Justo	
Até 24/04/2019	TRD + 10,80% a.a	KPM+ 8,40% a.a	96.537	873	(492)	2.845
Até 28/07/2018	TRD + 10,30% a.a	KPM+ 8,79% a.a	5.000	70	(636)	119
Até 28/01/2018	TRD + 10,30% a.a	KPM+ 8,79% a.a	4.743	121	(73)	121
<b>Total</b>				<b>1.064</b>	<b>(1.201)</b>	<b>3.085</b>

c) Nestes casos específicos a seguir, com aprovações de sua diretoria, excepcionalmente foram realizadas operações com derivativos para possibilitar a venda de CRIs a um investidor nacional, buscando desenvolver internamente este mercado.

Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de Referência	Valor a Pagar / Receber	
				Valor Justo	Valor Justo
Até 13/09/2010	KPM+ 10,15% a.a	TRD + 18,50% a.a	82	(25)	(27)
Até 13/10/2014	KPM+ 10,97% a.a	TRD + 14,60% a.a	1.341	(91)	(79)
Até 13/02/2015	KPM+ 9,70% a.a	TRD + 15,00% a.a	3.343	(525)	(691)
<b>Total</b>				<b>(641)</b>	<b>(797)</b>

Vencimento	Valor (Pago)	Valor Recebido	Resultado Curva		Resultado Curva	
			Resultado Curva	Resultado Curva	Resultado Curva	Resultado Curva
Até 13/09/2010	(71)	-	(51)	(37)	(88)	(88)
Até 13/10/2014	(9)	5	(189)	(347)	(515)	(515)
Até 13/02/2015	(118)	-	(468)	(1.107)	(1.573)	(1.573)
<b>Total</b>	<b>(198)</b>	<b>5</b>	<b>(608)</b>	<b>(1.491)</b>	<b>(2.176)</b>	<b>(2.176)</b>

Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de Referência	Valor a Pagar / Receber	
				Valor Justo	Valor Justo
Até 12/09/2010	KPM+ 10,15% a.a	TRD + 16,50% a.a	161	(33)	(42)
Até 13/08/2014	KPM+ 10,97% a.a	TRD + 14,60% a.a	1.453	(49)	(116)
Até 13/02/2015	KPM+ 9,70% a.a	TRD + 15,00% a.a	3.716	(421)	(798)
<b>Total</b>				<b>(463)</b>	<b>(956)</b>

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Vencimento	30/09/2009 - (Continuação)				
	Valor (Pago)	Valor Recebido	Resultado Curva	Resultado Valor Justo	Resultado Total
Até 13/08/2010	(55)	-	(42)	(44)	(85)
Até 13/08/2014	(4)	6	(115)	(432)	(547)
Até 13/02/2015	(65)	-	(311)	(1.308)	(1.619)
Total	(124)	6	(468)	(1.784)	(2.262)

Em atendimento à Instrução CVM 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 KPM (Ativo)	Risco de Queda do KPM	(68)	(1.872)	(3.744)
LH em TR (Ativo)	Risco de Queda da TR	(20)	(425)	(232)
LCI em TR (Ativo)	Risco de Queda da TR	7	(152)	(316)
LCI em CDI (Ativo)	Risco de Queda do CDI	(1)	(1)	(1)
Swap KPM x TR	Risco de Alta da TR e Queda do KPM	(155)	(1.019)	(1.267)
Hedge Cambial	Empréstimo - Risco de Alta na Taxa de Câmbio (Ponta passiva)	517	(647)	(776)
	SWAP - Risco de Alta na Taxa de Câmbio (Ponta Ativa)	(517)	647	776
	SWAP - Risco de Alta do KPM e do CDI (Ponta Passiva)	(3.292)	(3.983)	(4.689)
	Efeito Líquido	(3.262)	(3.963)	(4.689)

Cenário Provável (I)

Os ativos foram 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.
- Para constituição dos papéis "com referencial de mercado" foram consideradas 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, ANDIMA e BACEN, o que nos levou a um resultado mais próximo ao mercado praticado no momento da avaliação.
- Para constituição dos papéis "sem referencial de mercado", foram 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 das posições passivas, que resultaram no provável valor de perda financeira em uma situação de deslucamento 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.

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Cenário (II)

Uma vez definido e atualizado os valores da data base de 30/09/2009, as condições citadas no cenário atual, aplicou-se conforme os dispostos na Instrução CVM 475 de 17 de dezembro de 2008, a deterioração de 25% (vinte e cinco por cento) do indexador de referência.

Seguem exemplos:

1) "Papéis com referencial de mercado"

Indexador	Dólar dos Estados Unidos
Taxa utilizada contabilmente	FTAX
Cenário Provável (I)	Dólar futuro BMSF
Cenário (II)	Dólar futuro x 1,25

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 deterioração de 25% na curva do papel no cenário provável.

Cenário Provável (III)

Uma vez definido e atualizado os valores da data base de 30/09/2009, as condições citadas no cenário atual, aplicou-se conforme os dispostos na Instrução CVM 475 de 17 de dezembro de 2008, a deterioração de 50% (cinquenta por cento) do indexador de referência.

Seguem exemplos:

1) "Papéis com referencial de mercado"

Indexador	Dólar dos Estados Unidos
Taxa utilizada contabilmente	FTAX
Cenário Provável (I)	Dólar futuro BMSF
Cenário (II)	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 deterioração 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 30 de setembro de 2009, a partir do cenário provável. Em tais situações de stress procurou-se estimar o choque na curva de juros compatível com a deterioração como determinada na Instrução CVM acima citada. Enfim, não refletem eventuais mudanças ocasionadas pelo dinamismo de mercado e/ou também, por ações que possam vir a ser tomadas pela própria Companhia no sentido de reduzir eventuais riscos envolvidos.

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

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 30/09/2009	Acumulado 30/09/2009
Resultado antes da tributação e após participações no lucro'	1.830	(4.860)
Adições		
Adições temporárias - "sw ap"	13.130	52.088
Outras adições/ (exclusões) permanentes e/ou temporárias	(1.653)	98
Exclusões		
Reversão de provisão para ágio de Incorporação	(572)	(1.177)
Liquidação "sw ap" - anteriormente adicionadas	-	(8.868)
Base de cálculo (Imposto de renda e contribuição social)	12.735	36.903

	Trimestre findo em 30/09/2009		Acumulado 30/09/2009	
Imposto e Contribuição Devidos	Imposto de Renda	Contribuição Social	Imposto de Renda	Contribuição Social
	(3.178)	(1.146)	(9.208)	(3.321)

Em 30 de Setembro de 2009, a Companhia apresenta créditos tributários não contabilizados, no montante de R\$ 1.363 (30/09/2009 - R\$ 1.697), sobre o saldo da provisão para perdas de ágios de Incorporação (Notas 1 e 3.6).

b) Créditos Tributários sobre Diferenças Temporárias

	Trimestre findo em 30/09/2009	Acumulado 30/09/2009
Adições (exclusões) temporárias "Sw aps"	11.364	44.806
Marcação a Mercado	(195)	5.083
Liquidação "sw ap" - anteriormente adicionadas (excluídas)	-	(8.866)
Base de cálculo (Imposto de renda e contribuição social - diferidos)	11.169	41.123

	Trimestre findo em 30/09/2009		Acumulado 30/09/2009	
Imposto e Contribuição - diferidos	Imposto de Renda	Contribuição Social	Imposto de Renda	Contribuição Social
	2.793	1.005	10.281	3.701

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

15. Partes Relacionadas

Os saldos das transações com partes relacionadas podem ser resumidos como segue:

	30/09/2009	3º Trim 2009	30/09/2008	3º Trim 2008
	Ativos (Passivos)	Receitas (Despesas)	Ativos (Passivos)	Receitas (Despesas)
Brazilian Finance & Real Estate S.A.				
Valores a Receber <sup>(a)</sup>	24.122	66	2.846	-
Brazilian Mortgages				
Valores a Pagar <sup>(b)</sup>	(84)	-	(1)	-
Letras de Crédito Imobiliário (Nota 4)	43.436	983	42.988	757
Letras Hipotecárias (Nota 4)	22.560	542	22.027	563
Valores a Receber	12	-	-	-
Fundo de Investimento Imobiliário Premier Realty				
Cédula de Créditos Imobiliário	13.701	400	-	-
Ourinvest Assessoria de Investimentos				
Valores a Pagar <sup>(c)</sup>	-	-	-	(88)
Banco Ourinvest				
Valores a Receber	832	-	-	-

(a) Refere-se basicamente ao empréstimo de curto prazo conforme contrato de mútuo, 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 a sublocação de espaço físico.

16. Outras Informações

a) A Companhia possui contratos de compromisso de compra futura de recebíveis imobiliários que totalizam R\$ 459.300 (30/09/2009 - R\$ 566.500), os quais poderão ser efetivados até 28 de junho de 2011.

b) As receitas/ (despesas) de operações de crédito são compostas por:

	Trimestre findo em 30/9/2009	Período findo em 30/9/2009	Trimestre findo em 30/9/2008	Período findo em 30/9/2008
	Receitas de recebíveis imobiliários ainda não securitizados ou vinculados a CRTs com garantia	1.731	7.798	9.953
Receitas com taxas de alocação e estruturação de operações e Deságio na compra de recebíveis e ágio na venda de CRT's	29	169	1.387	2.084
	2.271	5.902	3.048	7.402
Operações securitizadas	4.031	13.769	14.388	41.797
	(346)	(559)	774	10.113
Resultado das atividades de operações securitizadas	(346)	(556)	774	10.113
	3.885	13.213	15.162	51.910

c) O resultado de operações securitizadas é composto por:

	Trimestre findo em 30/9/2009	Período findo em 30/9/2009	Trimestre findo em 30/9/2008	Período findo em 30/9/2008
	Receitas de recebíveis imobiliários securitizados sem garantia	88.137	216.090	91.062
Receitas financeiras	6.243	8.746	1.478	3.214
Despesas com CRT's sem garantia	(74.726)	(228.362)	(61.766)	(237.846)
Resultado das atividades de operações securitizadas	(346)	(556)	774	10.113

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

- d) Receitas de prestações de serviços são compostas por rendas de assessoria técnica em operações estruturadas no montante de R\$ 3.031 (30/06/2009 - R\$ 378).
- 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.
- g) Despesas administrativas incluem R\$ 730 (30/06/2009 - R\$ 115) de serviços do sistema financeiro e R\$ 1.031 (30/06/2009 - R\$ 934) de serviços técnicos especializados.
- h) Em 02 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 2009, nenhum dos Beneficiários da outorga de opções exerceu o primeiro terço das opções que foram outorgadas em 02 de maio de 2008 e que se tornaram exercíveis a partir de 02 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:

30/09/2009			
Mês	Quantidade	Quantidade	Valor
	de Operações	de Contratos	
Julho/2009	3	45	8.465
Agosto/2009	7	24	2.559
Setembro/2009	17	428	30.575
<b>Total</b>	<b>27</b>	<b>497</b>	<b>41.699</b>

30/06/2009			
Mês	Quantidade	Quantidade	Valor
	de Operações	de Contratos	
Abril/2009	8	130	159.418
Mai/2009	5	15	144.018
Junho/2009	11	101	19.779
<b>Total</b>	<b>24</b>	<b>246</b>	<b>323.215</b>

- b) Retrocessão

30/09/2009			
Mês	Quantidade	Quantidade	Valor
	de Operações	de Contratos	
Julho/2009	4	35	2.102
Agosto/2009	3	3	258
Setembro/2009	3	7	1.718
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>45</b>	<b>4.078</b>

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Mês	30/09/2009		Valor
	Quantidade de Operações	Quantidade de Contratos	
Abri/2009	3	47	5.091
Mai/2009	5	8	686
Junho/2009	4	11	2.404
Total	12	66	8.191

c) Adimplência e Inadimplência

Data de Emissão	Quantidade de		Valor	% Adimplência	% Inadimplência (*)
	CRIs's	Contratos			
13/03/2001	3-4	177	6.572	95,50%	0,50%
13/07/2002	9-10	158	8.189	100,00%	0,00%
13/08/2004	26-27	117	9.575	99,00%	1,00%
13/11/2004	28-29	120	10.267	98,00%	0,20%
13/05/2005	30-31	155	16.199	90,00%	1,00%
11/10/2005	34-35	60	1.028.405	100,00%	0,00%
13/10/2005	35-37	87	7.754	98,50%	1,50%
13/12/2005	40-41	103	11.175	97,30%	2,70%
20/08/2006	46	300	88.250	100,00%	0,00%
13/08/2006	47-48	123	9.733	100,00%	0,00%
13/08/2006	49-50	365	32.741	98,40%	1,60%
13/09/2006	51-52	405	61.773	98,00%	3,40%
13/09/2006	53-54	60	7.291	94,60%	5,40%
20/10/2006	56	8	85.000	100,00%	0,00%
13/12/2006	57	64	6.613	100,00%	0,00%
13/12/2006	58-59	192	25.830	88,90%	1,10%
13/02/2007	60-61	121	22.771	97,60%	2,40%
13/02/2007	64-65	1	50.633	100,00%	0,00%
14/04/2007	66	7	24.833	100,00%	0,00%
13/05/2007	67-68	310	12.859	99,10%	1,00%
13/05/2007	69-70	1284	99.357	97,40%	2,60%
13/09/2009	71-72	133	17.797	88,20%	3,80%
09/08/2007	73	175	87.867	100,00%	0,00%
13/09/2007	74-75	306	25.987	98,40%	1,60%
13/09/2007	76	109	12.461	100,00%	0,00%
13/11/2007	77	137	14.133	84,70%	6,30%
13/12/2007	78	130	21.326	97,40%	2,60%
11/12/2007	79	5	101.760	100,00%	0,00%
10/01/2008	80	1	12.753	100,00%	0,00%
22/04/2008	81	1	17.456	100,00%	0,00%
22/07/2008	82	1	17.811	100,00%	0,00%
22/10/2008	83	1	18.192	100,00%	0,00%
22/01/2009	84	1	23.210	100,00%	0,00%

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS  
 ITR - Informações Trimestrais  
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária  
 DATA-BASE - 30/09/2009

01875-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

13/01/2008	85	106	13.559	95,20%	4,80%
13/02/2008	86-87	200	39.763	98,70%	1,30%
13/03/2008	88	231	30.943	98,10%	0,90%
13/03/2008	89-90	289	29.486	99,30%	0,70%
13/04/2008	92-93	93	20.330	100,00%	0,00%
25/04/2008	91	1	64.522	100,00%	0,00%
01/05/2008	95-96	870	45.582	98,60%	1,40%
09/05/2008	94	3	22.734	100,00%	0,00%
04/06/2008	97	1	10.246	100,00%	0,00%
13/06/2008	98-99	66	19.658	95,60%	4,40%
10/07/2008	100	1	288.000	100,00%	0,00%
28/07/2008	101, 102 e 103	1	19.831	100,00%	0,00%
13/08/2008	104	1	36.750	100,00%	0,00%
13/09/2008	105	66	17.330	93,80%	6,20%
13/09/2008	108	76	10.658	94,30%	5,70%
13/09/2008	108	1	27.000	100,00%	0,00%
13/09/2009	109-110	480	43.421	83,50%	16,50%
21/09/2008	107	1	21.200	100,00%	0,00%
13/10/2008	111	283	47.529	88,70%	3,30%
01/12/2008	112	1	24.694	100,00%	0,00%
13/12/2008	113	114	16.163	93,80%	6,40%
21/01/2009	114	1	47.200	100,00%	0,00%
28/12/2008	115	1	17.250	100,00%	0,00%
13/02/2009	116	172	19.408	90,20%	9,80%
20/03/2009	117	62	7.477	95,50%	4,50%
01/04/2009	118-119	2	140.250	100,00%	0,00%
20/04/2009	120	88	12.076	94,40%	5,60%
20/04/2009	122	247	16.495	99,60%	0,40%
11/05/2009	121	1	140.000	100,00%	0,00%
20/06/2009	123	102	13.834	96,50%	3,10%
23/06/2009	124	1	9.070	100,00%	0,00%
23/08/2009	125	70	14.880	100,00%	0,00%
Total		8.838	3.263.467		

30/06/2009

Data de Emissão	Quantidade de		Valor	% Adimplência	% Incadimplência (1)
	CRIs	Contratos			
13/01/2008	85	106	13.559	95,50%	4,50%
13/02/2008	86-87	200	39.763	98,10%	1,90%
13/03/2008	88	231	30.943	98,60%	1,40%
13/03/2008	89-90	289	29.486	99,90%	1,10%
13/04/2008	92-93	93	20.330	100,00%	0,00%
25/04/2008	91	1	64.522	100,00%	0,00%
01/05/2008	95-96	870	45.582	97,20%	2,80%
09/05/2008	94	3	22.734	100,00%	0,00%
04/06/2008	97	1	10.246	100,00%	0,00%
13/06/2008	98-99	66	19.658	96,30%	3,70%

13/11/2009 22:12:51

Pág: 30

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Data	Quantidade	Valor	Porcentagem	Porcentagem
10/07/2008	100	1	288.000	100,00%
28/07/2008	101, 102 e 103	1	19.831	100,00%
13/08/2008	104	1	38.750	100,00%
13/09/2008	105	68	17.330	95,00%
13/09/2008	106	78	10.058	98,80%
13/09/2008	108	1	27.000	100,00%
13/09/2008	109-110	480	43.421	76,00%
21/09/2008	107	1	21.200	100,00%
13/10/2008	111	293	47.520	98,70%
01/12/2008	112	1	24.894	100,00%
13/12/2008	113	114	18.183	90,80%
21/01/2009	114	1	17.259	100,00%
28/12/2008	115	1	47.200	100,00%
13/02/2009	118	172	19.408	98,40%
20/03/2009	117	82	7.477	93,89%
01/04/2009	118-119	2	140.258	100,00%
20/04/2009	120	58	12.076	100,00%
20/04/2009	122	247	18.495	100,00%
11/05/2009	121	1	140.000	100,00%
20/08/2009	123	102	13.834	100,00%
Total		3.650	1.282.805	

(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 do CRI sob o regime fiduciário.

Carteiras	Ativo Total	30/09/2009					
		Banco - Disponibilidades	Aplicações Financeiras	Recebíveis Imobiliários	Outros Ativos <sup>(a)</sup>	Aplicações Financeiras	Recebíveis Imobiliários
Séries 3 e 4	507	5	68	161	-	272	3
Séries 13 a 17	8.128	-	-	2.279	-	-	5.849
Séries 26 e 27	609	13	28	364	-	38	165
Séries 28 e 29	1.867	67	72	427	381	280	480
Séries 30 e 31	3.945	24	67	1.302	149	918	1.491
Séries 34 e 35	1.128.426	-	-	159.002	-	-	969.424
Séries 36 e 37	3.191	27	135	843	-	632	1.754
Séries 40 e 41	4.491	154	-	1.409	173	144	2.811
Série 46	84.582	1.841	-	15.291	-	688	67.064
Séries 47 e 48	1.407	25	-	782	-	55	545
Séries 49 e 50	10.021	50	468	3.800	441	601	4.681
Séries 51 e 52	22.773	92	2.775	8.891	-	6.380	4.835
Séries 53 e 54	2.915	16	-	1.316	-	126	1.457
Série 56	56.656	6	3.174	9.291	-	850	43.235
Séries 58 e 59	8.165	83	-	3.137	-	540	4.425

01875-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Séries 00 e 01	10.225	350	-	3.884	-	298	6.713
Séries 04 e 05	59.846	8	21	9.747	-	-	50.170
Série 06	12.748	14	94	8.271	-	-	4.389
Séries 07 e 08	9.467	35	631	1.228	-	200	7.285
Séries 09 e 70	55.686	218	704	8.075	-	3.201	42.589
Séries 71 e 72	9.388	252	-	2.415	-	-	6.441
Série 73	97.339	6	304	5.560	141	4.056	27.272
Séries 74 e 75	14.095	57	1.388	3.610	92	941	8.028
Série 76	6.586	13	297	3.147	-	342	2.787
Série 77	7.178	60	113	1.892	-	256	4.857
Série 78	10.587	63	383	2.726	-	1.078	6.316
Série 79	100.794	410	-	12.742	-	43	87.583
Série 80	16.088	-	-	6.344	-	-	10.742
Série 81	21.831	-	-	6.578	6	-	15.008
Série 82	22.369	-	-	6.224	109	-	15.369
Série 83	22.458	-	-	5.811	119	-	15.837
Série 84	28.097	-	-	6.737	153	-	20.263
Série 85	8.228	42	280	2.734	-	223	4.947
Séries 86 e 87	14.555	154	217	4.454	-	3.002	9.728
Série 88	10.378	100	-	2.717	-	308	7.253
Séries 89 e 90	18.435	155	-	4.397	-	1.087	14.216
Série 91	31.476	-	-	1.586	-	-	29.910
Séries 92 e 93	3.628	14	325	724	-	65	2.498
Série 94	13.449	815	-	8.432	-	22	4.180
Série 97	9.716	-	-	1.934	-	-	7.782
Séries 98 e 99	8.030	88	-	2.388	-	013	4.543
Série 100	319.488	2	-	30.281	-	-	289.185
Série 101, 102 e 103	21.498	-	-	950	-	-	19.991
Série 104	36.843	22	34	4.531	-	-	32.058
Série 105	6.639	38	180	3.205	-	450	4.957
Série 106	7.945	47	75	1.895	-	180	5.749
Série 107	22.363	4	-	2.661	-	-	19.898
Série 108	28.691	-	-	3.408	-	-	20.285
Séries 109 e 110	40.777	154	-	21.088	-	698	18.859
Série 111	28.210	163	47	8.475	-	1.289	19.238
Série 112	26.984	3	-	-	-	-	26.991
Série 113	11.905	40	83	2.147	-	1.145	8.490
Série 114	17.835	1	-	2.891	-	-	15.043
Série 115	51.322	4	-	10.765	-	-	40.553
Série 116	15.139	52	41	2.905	-	191	11.950
Série 117	8.417	39	-	1.501	-	185	4.721
Série 118 e 119	138.552	1.548	-	17.490	-	194	110.422
Série 120	10.442	25	-	1.868	-	211	8.340
Série 121	138.873	87	-	22.769	-	-	116.077
Série 122	16.386	40	-	1.093	-	201	15.032

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS  
 ITR - Informações Trimestrais  
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária  
 DATA-BASE - 30/09/2009

01875-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Série 123	13.248	37	48	2.514	-	907	9.743
Série 124	9.404	5	-	1.675	-	-	7.724
Série 125	15.040	536	-	2.514	-	175	11.755
Total som cobrigação	2.889.100	7.952	12.028	476.880	1.788	34.306	2.362.659
Séries 9 e 10	39.785	7	71	337	272	84	197
Séries 92 e 95	34.694	854	821	2.879	-	1.200	29.791
Total com cobrigação	74.479	861	892	3.316	272	1.292	29.988

(a) Referem-se a Dens não de Uso, Valores a Receber pela Venda de BNDU e Instrumentos Financeiros.

Carteiras	30/09/2009 - (Continuação)						
	Não Circulante		Circulante		Não Circulante		Operações Securizadas
	Outros Ativos <sup>(a)</sup>	Passivo Total	Certificados de Recab. Imobiliários	Outros Passivos <sup>(a)</sup>	Certificados de Recab. Imobiliários	Outros Passivos <sup>(a)</sup>	
Séries 3 e 4	-	(507)	-	-	(507)	-	-
Séries 13 a 17	-	(3.128)	(2.278)	-	(5.406)	-	2
Séries 26 e 27	-	(354)	(188)	-	(542)	-	255
Séries 28 e 29	-	(885)	(356)	-	(1.241)	-	802
Séries 30 e 31	-	(2.762)	(1.306)	-	(4.068)	-	1.163
Séries 34 e 35	-	(1.128.248)	(158.822)	-	(1.287.070)	-	180
Séries 36 e 37	-	(3.044)	(849)	-	(3.893)	-	147
Séries 40 e 41	-	(4.078)	(1.354)	-	(5.432)	-	412
Série 46	-	(84.582)	(16.884)	(834)	(86.299)	-	-
Séries 47 e 48	-	(1.218)	(885)	-	(2.103)	-	191
Séries 49 e 50	-	(9.893)	(4.148)	-	(14.041)	-	128
Séries 51 e 52	-	(22.553)	(7.563)	-	(30.116)	-	220
Séries 53 e 54	-	(2.618)	(1.122)	-	(3.740)	-	297
Séries 58	-	(56.430)	(9.642)	(2.053)	(68.125)	-	128
Séries 58 e 59	-	(7.613)	(3.170)	-	(10.783)	-	572
Séries 60 e 61	-	(9.289)	(4.088)	-	(13.377)	-	966
Séries 64 e 65	-	(58.913)	(9.742)	-	(68.655)	-	33
Série 66	-	(12.537)	(8.180)	-	(20.717)	-	211
Séries 67 e 68	-	(8.459)	(1.370)	-	(9.829)	-	8
Séries 69 e 70	-	(65.013)	(12.800)	-	(77.813)	-	675
Séries 71 e 72	-	(9.308)	(2.888)	-	(12.196)	-	-
Série 73	-	(28.878)	(4.863)	-	(33.741)	-	10.463
Séries 74 e 75	-	(13.273)	(4.382)	-	(17.655)	-	822
Série 76	-	(8.403)	(2.630)	(978)	(11.991)	-	183
Série 77	-	(8.780)	(2.185)	-	(10.965)	-	418
Série 78	-	(9.744)	(3.092)	-	(12.836)	-	823
Série 79	-	(109.733)	(12.702)	(394)	(123.829)	-	61
Série 80	-	(18.089)	(5.135)	(29)	(23.253)	(180)	-
Série 81	39	(21.503)	(8.494)	-	(30.000)	-	128

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS  
 ITR - Informações Trimestrais  
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária  
 DATA-BASE - 30/09/2009

01875-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Série 82	867	(22.233)	(6.224)	-	(16.009)	-	136
Série 83	731	(22.401)	(5.811)	-	(16.590)	-	97
Série 84	844	(27.943)	(6.737)	-	(21.206)	-	154
Série 85	-	(6.226)	(2.938)	-	(5.288)	-	-
Séries 88 e 87	-	(13.586)	(5.422)	-	(8.164)	-	989
Série 88	-	(10.378)	(3.410)	-	(6.968)	-	-
Séries 89 e 90	-	(17.805)	(2.367)	-	(15.438)	-	630
Série 91	-	(31.476)	(1.566)	-	(29.910)	-	-
Séries 92 e 93	-	(2.774)	(905)	-	(1.869)	-	852
Série 94	-	(13.396)	(9.216)	-	(4.180)	-	53
Série 97	-	(9.718)	(1.934)	-	(7.782)	-	-
Séries 98 e 99	-	(7.909)	(2.976)	-	(4.925)	-	130
Série 100	-	(319.468)	(30.281)	-	(289.185)	-	2
Séries 101, 102 e 103	467	(21.387)	(950)	-	(20.417)	-	41
Série 104	-	(38.605)	(4.887)	-	(33.018)	-	38
Série 105	-	(8.838)	(3.403)	-	(5.436)	-	-
Série 108	-	(7.946)	(2.082)	-	(5.864)	-	-
Série 107	-	(22.363)	(2.865)	-	(19.898)	-	-
Série 108	-	(28.691)	(3.408)	-	(28.285)	-	-
Séries 109 e 110	-	(39.754)	(17.473)	-	(22.281)	-	1.023
Série 111	-	(29.210)	(9.597)	-	(19.813)	-	-
Série 112	-	(26.777)	(126)	-	(26.652)	-	217
Série 113	-	(11.905)	(3.381)	-	(8.524)	-	-
Série 114	-	(17.934)	(2.891)	-	(15.043)	-	1
Série 115	-	(51.316)	-	-	(51.316)	-	4
Série 116	-	(15.139)	(4.133)	-	(11.006)	-	-
Série 117	-	(6.417)	(1.833)	-	(4.584)	-	-
Séries 118 e 119	-	(138.809)	(16.804)	(1.718)	(120.087)	-	43
Série 120	-	(10.442)	(2.309)	-	(8.133)	-	-
Série 121	-	(138.873)	(22.676)	(87)	(116.110)	-	-
Série 122	-	(16.244)	(1.795)	-	(14.449)	-	122
Série 123	-	(15.249)	(3.426)	-	(9.823)	-	-
Série 124	-	(9.380)	(1.876)	-	(7.724)	-	5
Série 125	-	(15.040)	(3.263)	-	(11.757)	-	-
Total sem cobrigação	2.848	(2.864.287)	(477.022)	(6.093)	(2.380.992)	(180)	23.813
Séries 9 e 10	-	(3.849)	-	-	(3.849)	-	-
Séries 95 e 96	-	(34.978)	(5.704)	-	(29.274)	-	-
Total com cobrigação	-	(38.827)	(5.704)	-	(33.123)	-	-

(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.

01875-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Carteiras	30/09/2009						
	Banco			Circulante		Não Circulante	
	Ativo Total	Disponibilidades	Aplicações Financeiras	Recebíveis Imobiliários	Outros Ativos (9)	Aplicações Financeiras	Recebíveis Imobiliários
Séries 3 e 4	461	5	-	19	-	283	154
Séries 13 a 17	8.410	-	-	2.132	-	-	6.278
Séries 26 e 27	686	35	-	165	-	70	377
Séries 28 e 29	1.834	31	20	390	381	395	707
Séries 30 e 31	4.284	44	50	1.093	149	793	2.161
Séries 34 e 35	1.128.710	-	-	32.829	-	-	1.095.881
Séries 38 e 37	3.260	28	80	610	-	685	1.977
Séries 40 e 41	4.859	22	65	1.298	173	168	2.933
Série 46	67.437	1.792	-	16.454	-	938	68.263
Séries 47 e 48	1.823	35	75	872	-	-	840
Séries 49 e 50	12.595	55	1.205	3.674	441	-	7.220
Séries 51 e 52	23.466	201	2.842	4.344	-	6.153	10.126
Séries 53 e 54	3.577	31	92	1.091	-	-	2.363
Séries 56	55.939	6	3.825	8.413	-	-	44.885
Séries 57	1.584	9	110	1.465	-	-	-
Séries 58 e 59	9.724	166	647	3.090	-	-	5.791
Séries 60 e 61	11.415	48	415	3.866	-	-	7.086
Séries 64 e 65	58.047	8	21	7.495	-	-	50.523
Série 66	14.487	1	97	8.030	-	-	9.339
Séries 67 e 68	9.967	53	881	1.133	-	-	7.800
Séries 69 e 70	59.255	573	3.588	8.148	-	-	48.966
Séries 71 e 72	10.223	55	358	2.060	-	-	7.743
Série 73	38.571	5	1.282	5.822	-	3.544	27.918
Séries 74 e 75	18.843	82	2.333	3.392	-	-	10.838
Série 76	6.181	199	727	2.636	-	-	4.619
Série 77	7.865	49	630	1.511	-	-	5.475
Série 78	11.850	207	706	2.871	-	-	7.866
Série 79	101.002	490	42	12.412	-	-	88.148
Série 80	15.842	-	-	4.231	-	-	11.911
Série 81	21.299	-	-	5.548	-	-	15.711
Série 82	21.807	-	-	6.621	60	-	15.744
Série 83	21.823	-	-	5.298	70	-	16.024
Série 84	27.253	-	-	6.300	93	-	20.290
Série 85	8.184	12	635	2.583	-	-	5.974
Séries 88 e 87	10.252	22	286	5.079	-	3.093	7.772
Série 88	12.030	246	326	3.020	-	394	8.044
Séries 89 e 90	23.011	83	3.491	579	-	-	16.858
Série 91	30.704	-	-	-	-	-	30.704
Séries 92 e 93	4.204	64	810	1.021	-	-	2.309
Série 94	15.481	828	21	9.07	-	-	5.527
Série 97	9.462	-	-	1.850	-	-	7.612
Séries 98 e 99	10.146	34	860	3.562	-	-	5.590
Série 100	315.662	-	-	25.228	-	-	290.454

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS  
 ITR - Informações Trimestrais  
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária  
 DATA-BASE - 30/09/2009

01875-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Série 101 e 102	10.543	-	-	-	-	-	10.352
Série 104	36.803	8	33	4.330	-	-	32.432
Série 105	11.518	29	1.381	4.287	-	-	8.848
Série 106	8.301	33	345	1.583	-	-	6.340
Série 107	22.123	4	-	2.394	-	-	19.730
Série 108	29.163	-	-	-	-	-	29.163
Séries 109 e 110	43.207	73	835	14.688	-	-	27.611
Série 111	32.347	223	1.762	9.298	-	-	21.064
Série 112	28.425	-	-	-	-	-	28.425
Série 113	13.007	339	621	2.824	-	-	9.423
Série 114	17.867	1	-	2.580	-	-	15.288
Série 115	48.937	1	-	-	-	-	49.936
Série 116	17.084	92	336	3.018	-	-	13.938
Série 117	6.915	30	160	1.584	-	-	5.141
Série 118 e 119	140.843	1.484	-	18.970	-	-	122.389
Série 120	11.404	36	248	1.967	-	-	9.153
Série 121	140.635	395	-	22.378	-	-	118.064
Série 122	17.117	12	484	1.202	-	-	15.419
Série 123	13.869	-	-	2.886	-	-	11.203
Total em obrigação	2.899.776	8.202	32.288	307.943	1.361	16.415	2.532.003
Séries 9 e 10	1.127	29	-	551	272	63	222
Séries 95 e 96	38.652	878	1.266	2.500	-	-	34.010
Total com obrigação	39.778	906	1.266	3.051	272	53	34.232

(a) Referem-se a Bens não de Uso, Valores a Receber pela Venda de BNDU e Instrumentos Financeiros.

Carteiras	Não Circulante		Circulante			30/09/2009 - (Continuação)		Operações Securizadas
	Outros Ativos (a)	Passivo Total	Certificados de Receb. Imobiliários	Outros Passivos (b)	Instrumentos Financeiros Derivativos	Certificados de Receb. Imobiliários		
Séries 3 e 4	-	(461)	-	-	-	(461)	-	
Séries 13 e 17	-	(8.407)	(2.132)	-	-	(6.275)	3	
Séries 26 e 27	-	(414)	(194)	-	-	(220)	272	
Séries 28 e 29	-	(968)	(312)	-	-	(656)	886	
Séries 30 e 31	-	(3.131)	(1.223)	-	-	(1.908)	1.153	
Séries 34 e 35	-	(1.128.640)	(32.629)	-	-	(1.095.711)	170	
Séries 36 e 37	-	(3.260)	(418)	-	-	(2.842)	-	
Séries 40 e 41	-	(4.507)	(542)	-	-	(3.965)	152	
Série 40	-	(97.426)	(9.601)	(1.339)	-	(77.486)	11	
Séries 47 e 48	-	(1.553)	(774)	-	-	(779)	270	
Séries 49 e 50	-	(11.173)	(3.782)	-	-	(7.391)	1.422	
Séries 51 e 52	-	(23.343)	(2,976)	(81)	-	(20,268)	123	
Séries 53 e 54	-	(3,020)	(661)	-	-	(2,359)	557	
Séries 56	-	(56,837)	(3,682)	(1,648)	-	(61,507)	102	
Séries 57	-	(696)	(315)	-	-	(381)	888	
Séries 58 e 59	-	(8,980)	(2,186)	-	-	(6,794)	744	
Séries 60 e 61	-	(10,439)	(3,679)	-	-	(6,760)	976	

01875-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Séries 64 e 65	-	(58.022)	(2.208)	-	-	(56.814)	25
Série 66	-	(14.253)	(7.450)	-	-	(9.803)	214
Séries 67 e 68	-	(9.793)	(349)	-	-	(9.444)	74
Séries 69 e 70	-	(58.149)	(8.355)	-	-	(50.794)	106
Séries 71 e 72	-	(10.138)	(2.292)	-	-	(7.846)	85
Série 73	-	(27.344)	(2.412)	72	-	(25.004)	11.227
Séries 74 e 75	-	(15.280)	(3.666)	-	-	(11.424)	1.359
Série 76	-	(8.016)	(2.825)	(1.467)	-	(3.724)	165
Série 77	-	(7.663)	(2.357)	-	-	(5.306)	2
Série 78	-	(10.747)	(2.495)	-	-	(8.252)	903
Série 79	-	(100.951)	(3.634)	(392)	-	(98.025)	51
Série 80	-	(16.842)	(4.175)	(82)	(393)	(11.222)	-
Série 81	-	(21.206)	(5.548)	(39)	(241)	(15.376)	53
Série 82	372	(21.637)	(5.521)	-	-	(16.116)	60
Série 83	433	(21.747)	(5.298)	-	-	(16.451)	76
Série 84	570	(27.172)	(8.300)	-	-	(20.872)	81
Série 85	-	(9.040)	(2.458)	-	-	(6.581)	144
Séries 86 e 87	-	(15.325)	(8.323)	-	-	(8.002)	927
Série 88	-	(12.029)	(3.275)	-	-	(8.754)	1
Séries 89 e 90	-	(22.436)	(698)	-	-	(21.738)	575
Série 91	-	(30.704)	(122)	-	-	(30.582)	-
Séries 92 e 93	-	(3.404)	(656)	-	-	(2.448)	800
Série 94	-	(15.460)	(8.452)	-	-	(7.008)	21
Série 97	-	(9.482)	1.051	-	-	(10.513)	-
Séries 98 e 99	-	(10.054)	(3.681)	-	-	(8.383)	92
Série 100	-	(315.682)	(31.014)	-	-	(284.668)	-
Série 101 e 102	191	(10.521)	-	-	-	(10.521)	22
Série 104	-	(36.775)	(930)	-	-	(35.845)	28
Série 105	-	(11.516)	(4.235)	-	-	(7.277)	-
Série 106	-	(8.301)	(1.717)	-	-	(6.584)	-
Série 107	-	(22.128)	(917)	-	-	(21.511)	-
Série 108	-	(29.183)	-	-	-	(29.183)	-
Séries 109 e 110	-	(41.958)	(13.892)	-	-	(28.066)	1.249
Série 111	-	(32.347)	(6.304)	-	-	(24.043)	-
Série 112	-	(26.100)	-	-	-	(26.100)	325
Série 113	-	(13.007)	(2.602)	-	-	(10.405)	-
Série 114	-	(17.867)	(796)	-	-	(17.071)	-
Série 115	-	(49.938)	-	-	-	(49.938)	1
Série 116	-	(17.084)	(3.150)	-	-	(13.934)	-
Série 117	-	(6.915)	(1.421)	-	-	(5.494)	-
Séries 118 e 119	-	(140.842)	(7.898)	(1.497)	-	(131.447)	1

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Série 120		(11.404)	(1.050)	-	-	(9.464)	-
Série 121		(140.838)	(7.947)	(385)	-	(132.403)	-
Série 122		(16.782)	-	-	-	(16.782)	335
Série 123		(13.869)	(2.051)	-	-	(11.818)	-
Total sem cobrigação	1.666	(2.873.071)	(242.812)	(8.848)	(824)	(2.822.787)	26.705
Séries 9 e 10	-	(3.755)	3	-	-	(3.759)	(2.828)
Séries 95 e 98	-	(38.084)	(3.891)	-	-	(34.173)	587
Total com cobrigação	-	(41.819)	(3.888)	-	-	(37.931)	(2.041)

(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.

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 414/04.

**07.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO DA COMPANHIA NO TRIMESTRE**

Em função do momento econômico turbulento vivido no final de 2008, o primeiro semestre de 2009 apresentou uma atividade mais moderada em todos os setores da economia. Como consequência, a atividade da Securitizadora apresentou um recuo em relação ao mesmo período do exercício anterior. Também contribuíram para este recuo a forte deflação registrada pelo Índice de preços IGPM no primeiro semestre do exercício e a marcação a mercado dos instrumentos derivativos da companhia. Por conta da expectativa de uma maior estabilidade no restante do ano, e a queda da taxa de juros, nossas projeções apontam para um crescimento ao longo do exercício de 2009.

Abaixo, seguem os principais indicadores de desempenho da companhia:

Compra de Carteiras

Durante o 3º trimestre de 2009, a Companhia adquiriu R\$ 41.599 mil em carteiras que servirão para lastrear novas emissões de CRI's. Destes, R\$ 1.729 mil são recebíveis com lastro comercial, e R\$ 39.870 mil são com lastro residencial.

Emissão de CRI's

No 3º trimestre de 2009, a Companhia emitiu as seguintes séries, totalizando R\$ 34.341 mil:

- 2009- 103, no valor total de R\$ 10.372 mil
- 2009- 124, no valor total de R\$ 9.070 mil
- 2009- 125, no valor total de R\$ 14.899 mil

Saldos Contábeis

O saldo de Recebíveis Imobiliários em 30 de setembro de 2009 totalizou R\$ 165.359 mil, comparado com R\$ 149.334 mil em 30 de junho de 2009.

O volume de carteiras securitizadas sem cobertura em 30 de setembro de 2009 totaliza R\$ 2.829.209 mil, comparado com R\$ 2.839.946 mil em 30 de junho de 2009, sendo que os respectivos Certificados de Recebíveis Imobiliários montam a R\$ 2.858.014 mil em 30 de setembro de 2009, comparado com R\$ 2.865.599 mil em 30 de junho de 2009.

O saldo de Certificados de Recebíveis Imobiliários, vinculados no passivo da Companhia, em 30 de setembro de 2009 totalizou R\$ 38.627 mil, comparado com R\$ 41.819 mil em 30 de junho de 2009.

O saldo do Patrimônio Líquido em 30 de setembro de 2009 totalizou R\$ 144.077 mil, comparado com R\$ 142.773 mil, em 30 de junho de 2009.

A Demonstração do Resultado apresentou no trimestre findo em 30 de setembro de 2009 lucro de R\$ 1.304 mil, comparado com R\$ 5.236 mil de prejuízo no trimestre findo em 30 de junho de 2009 e com R\$ 3.031 mil de lucro líquido, no terceiro trimestre de 2008, conforme demonstrado no quadro a seguir:

Patrimônio Líquido e Resultado do trimestre

Em R\$ mil	3º Trim 2009	2º Trim 2009	3º Trim 2008
Lucro Líquido do Trimestre	1.304	-	3.031
Prejuízo do Trimestre	-	(5.236)	-
Patrimônio Líquido	144.077	142.773	144.435

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, os principais analistas já projetam uma provável retomada do crescimento no segundo semestre de 2009, gerando aumento do PIB em 2010. E o mercado imobiliário, pela importante característica que tem como gerador de empregos e pela sua representatividade no PIB terá papel importante neste processo de manutenção do crescimento do país, sendo objeto de incentivos estratégicos do governo federal, tal como o recém lançado 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 rentabilidade 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, que apresentou rentabilidade fortemente negativa no ano de 2008. 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 segundo semestre de 2009 e a retomada do crescimento em 2010, alairão maior volume de recursos e possibilitarão, 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, como continuou ocorrendo no terceiro trimestre de 2009. 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 2009 que foi de R\$ 34.341 mil.

A Companhia mantém, com o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), um contrato de abertura de linha de crédito, no valor de US\$ 76 milhões, para financiar a aquisição de recebíveis imobiliários, e conseqüente emissão de CRI's. Esta linha vem sendo utilizada para atender as condições do mercado, especificamente uma composição mais equilibrada entre recebíveis residenciais e comerciais. Em 30 de setembro de 2009, a Companhia estava utilizando o total da referida linha.

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.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS  
ITR - Informações Trimestrais  
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária  
DATA-BASE - 30/09/2009

01875-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

21.01 - RELATÓRIO DA REVISÃO ESPECIAL - SEM RESSALVA

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 2009, compreendendo o balanço patrimonial, a demonstração do resultado, 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, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais.
4. Conforme mencionado na nota explicativa nº 2, as práticas contábeis adotadas no Brasil foram alteradas durante 2008 e os efeitos de sua adoção inicial somente foram contabilizados pela Companhia durante o quarto trimestre de 2008 e divulgados nas demonstrações financeiras de 2008. A demonstração do resultado, referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2008, apresentada em conjunto com as informações do trimestre corrente, não foi ajustada para fins de comparação, conforme facultado pelo Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2009.

São Paulo, 13 de novembro de 2009.

MOORE STEPHENS LIMA LUCCHESI  
Auditores Independentes  
CRC 2SP 015.045/O-0

Carlos Atushi Nakamuta  
Contador  
CRC 1SP 113.118/O-4

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01875-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO	3 - CNPJ 03.767.638/0001-14
---------------------------	--	--------------------------------

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	6
03	01	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	7
05	01	05 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/07/2009 a 30/09/2009	9
05	02	05 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2009 a 30/09/2009	10
06	01	NOTAS EXPLICATIVAS	11
07	01	COMENTÁRIO DO DESEMPENHO DA COMPANHIA NO TRIMESTRE	39
16	01	COMENTÁRIO SOBRE O COMPORTAMENTO DAS PROJEÇÕES EMPRESARIAIS	40
21	01	RELATÓRIO DA REVISÃO ESPECIAL	41