

OFICINA DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS - SP  
ALVARO DE REGISTRO

15 MAI 2003 003314930

REGISTRADO

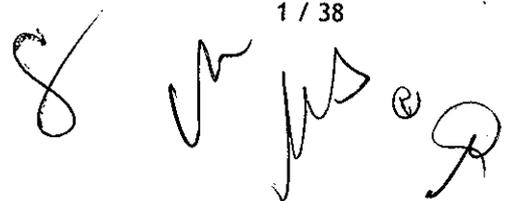
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

91.ª SÉRIE DA 1.ª EMISSÃO

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

1 / 38



15 MAI 2014 0039/14930

REGISTRADO

ÍNDICE

PARTES .....	3
CLÁUSULA PRIMEIRA: DAS DEFINIÇÕES .....	4
CLÁUSULA SEGUNDA: DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....	10
CLÁUSULA TERCEIRA: DA IDENTIFICAÇÃO DOS CRIS E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO .....	11
CLÁUSULA QUARTA - DA INTEGRALIZAÇÃO DOS CRIS .....	12
CLÁUSULA QUINTA: DOS CÁLCULOS DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, DOS JUROS E DA AMORTIZAÇÃO .....	13
CLÁUSULA SEXTA: DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRIS..	16
CLÁUSULA SÉTIMA: DAS OBRIGAÇÕES DA EMISSORA E DA CEDENTE.....	18
CLÁUSULA OITAVA: DAS GARANTIAS.....	19
CLÁUSULA NONA: DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	21
CLÁUSULA DÉCIMA: DO AGENTE FIDUCIÁRIO .....	22
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	25
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DA ASSEMBLÉIA GERAL .....	26
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	28
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	29
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DA PUBLICIDADE.....	30
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: DO REGISTRO DO TERMO.....	31
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DO DESDOBRAMENTO DOS CRIS .....	31
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DOS RISCOS.....	31
CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	34
CLÁUSULA VIGÉSIMA: DAS NOTIFICAÇÕES .....	35
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: DO FORO DE ELEIÇÃO.....	35

*Simpus*®

15 MAI 2003 314930

REGISTRADO

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**PARTES**

Pelo presente instrumento particular:

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.767.538/0001-14, com sede na Av. Paulista, n.º 1728, 7.º andar, São Paulo, SP, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Emissora"), promove a securitização de créditos imobiliários adiante configurada e, para este efeito, vincula os Créditos Imobiliários (conforme adiante definidos), individualizados no Anexo I a este Termo (Anexo I), aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs"), de sua emissão, descritos e identificados neste Termo;

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

**BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400 - 4º andar, inscrito no CNPJ/MF n.º 17.298.092/0001-30, neste ato representado na forma do seu Estatuto Social (adiante designado simplesmente como "Coordenador Líder").

A Emissora, o Agente Fiduciário e o Coordenador Líder, denominados em conjunto como "Partes" e, individualmente, como "Parte", firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, doravante denominado simplesmente como "Termo", de acordo com o Artigo 8º da vigente Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, e suas alterações posteriores ("Lei n.º 9.514/97"), a Instrução n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, e suas alterações posteriores ("Instrução CVM 414/04"), bem como em consonância com a deliberação da Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 8 de agosto de 2007, cuja ata foi arquivada na JUCESP sob n.º 300.815/07-4, em sessão de 17/08/2007, para formalizar

15 MAI 2008 003314930

REGISTRADO

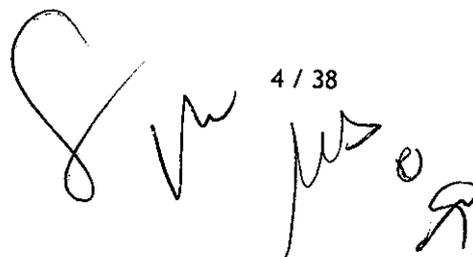
a securitização dos créditos imobiliários a seguir identificados e a correspondente emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários pela Emissora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

**CLÁUSULA PRIMEIRA: DAS DEFINIÇÕES**

1.1. Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com letra maiúscula no corpo deste Termo:

- “Agente Fiduciário”**: OLIVEIRA TRUST DTVM S.A., já qualificada no preâmbulo deste Termo;
- “Alienação Fiduciária de Imóvel”**: Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, firmado entre a Cedente e a Emissora, por meio do qual a Cedente alienou fiduciariamente o Imóvel à Emissora em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como do cumprimento de todas as demais obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão e pela Locatária no Contrato Atípico de Locação;
- “CCI”**: Cédula de Crédito Imobiliário, emitida sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, nos termos do § 3º do art. 18 da Lei n.º 10.931/2004, para representar os Créditos Imobiliários, decorrentes do saldo Contrato Atípico de Locação;
- “Cedente”** ou **“Locadora”**: AUTONOMY INVESTIMENTOS S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.689.403/0001-39, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2179, Cj. 72, São Paulo, SP, CEP 01452-000;
- “CETIP”**: Câmara de Custódia e Liquidação - CETIP, instituição devidamente autorizada para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e de liquidação financeira, com sede na Av. República do Chile, n.º 230, 11.º andar, Rio de Janeiro, RJ, CEP 20031-170;
- “Condições Precedentes”**: Condições previstas no item 3.3 do Contrato de Cessão e que devem ser previamente atendidas pela Cedente para que esta

4 / 38

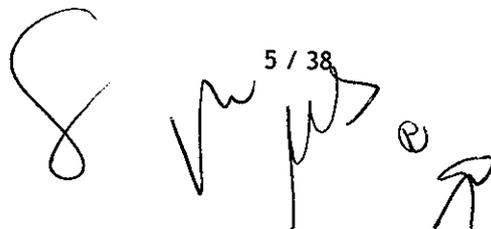


15 MAI 00331/930

REGISTRADO

- faça jus ao pagamento do Valor da Cessão pela Emissora;
- “Construtora”: BNG INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.926.834/0001-71, com sede na Av. Dr. Cardoso de Melo, n.º 1340, 2.º andar, São Paulo, SP, CEP 04548-004;
- “Contrato Atípico de Locação” ou “Contrato”: Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação e Outras Avenças, firmado entre a Vendedora, a Veris e a BNG em 29 de maio de 2006, por meio do qual o Imóvel foi locado pela Vendedora à Veris sob a modalidade de *built to suit*;
- “Contrato de Cessão”: Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Representados por Cédula de Crédito Imobiliário e Outras Avenças, firmado entre a Cedente e a Emissora, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram cedidos pela Cedente à Emissora;
- “Contrato de Distribuição”: Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, firmado entre a Emissora e o Coordenador Líder, para a realização da distribuição pública dos CRIs com garantia firme de subscrição;
- “Coordenador Líder” ou “Itaú BBA”: BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 17.298.092/0001-30, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 3400, 4.º andar, São Paulo, SP;
- “Créditos Imobiliários”: São todos os direitos creditórios originários do Contrato Atípico de Locação, que tenham vencimento no período compreendido entre 01 de maio de 2010 (quadragésimo mês da Data de Início do Prazo) e o decurso do Prazo de Locação em 31 de janeiro de 2022, com correção monetária na forma da Cláusula 5 do Contrato Atípico de Locação. Os Créditos Imobiliários incluem, exemplificativamente, os aluguéis mensais devidos, pela Locatária à Locadora, em virtude da locação do Imóvel, bem como todos os seus acessórios, tais como multa, juros de mora, penalidades, indenizações, seguros, garantias e demais encargos previstos no Contrato Atípico de Locação (*pro rata*

5 / 38



15 MAI 003314930

REGISTRADO

*temporis* em relação ao período com vencimento compreendido entre 01 de maio de 2010 e 31 de janeiro de 2022), observado o Período de Carência;

“CRIs”:

Certificados de Recebíveis Imobiliários: títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários e de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, considerados como valor mobiliário pela Resolução CMN n.º 2.517, de 29 de junho de 1998;

“CVM”:

Comissão de Valores Mobiliários;

“Data de Início do Prazo”:

O Prazo de Locação iniciou-se em 1º de fevereiro de 2007;

“Dia Útil”:

Todo e qualquer dia em que haja expediente bancário no Município de São Paulo, SP;

“Emissão”:

A presente emissão de CRIs;

“Emissora”:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, já qualificada no preâmbulo deste Termo;

“Escritura de Compra e Venda”:

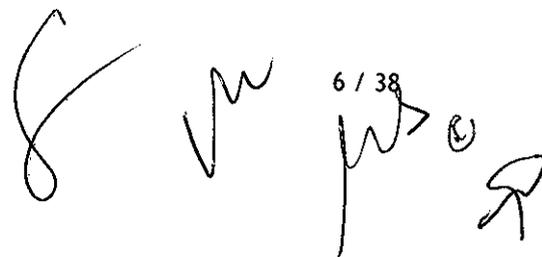
Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 18 de dezembro de 2007 perante o 24.º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, RJ, no Livro 5634, Fls. 091/095, Ato Notarial 045, por meio da qual a Cedente adquiriu o domínio útil do Imóvel da Vendedora;

“Escritura de Emissão”:

Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, firmado pela Cedente;

“Garantia de Descasamento”:

De acordo com os itens 1.1.1, 1.1.2 e 5.1, alínea “a”, do Contrato de Cessão, a Cedente se obrigou, em favor da Emissora, como principal pagadora das obrigações decorrentes do descasamento entre o índice eleito para a correção monetária dos Créditos Imobiliários, bem como pela variação da taxa de juros remuneratórios aplicados para remuneração da Caderneta de Poupança Livre (pessoa física) e os valores devidos para pagamento dos CRIs;

 6 / 38

15 MAI 003314930

REGISTRADO

**“Garantia Pessoal ou Fiduciária”:** De acordo com a Cláusula 19 do Contrato Atípico de Locação, a partir do início do 40.º (quadragésimo) mês da Data de Início do Prazo, ou seja, a partir de 01 de maio de 2010, a Locatária deverá garantir o pagamento de 6 (seis) meses de aluguel por meio da constituição, em favor da Locadora, de uma das seguintes garantias: (i) fiança pessoal; (ii) seguro-fiança; (iii) fiança bancária; ou (iv) cessão fiduciária de recebíveis;

**“Garantias”:** A Alienação Fiduciária de Imóvel, a Garantia Pessoal ou Fiduciária, a Garantia de Descasamento e o Regime Fiduciário, quando mencionados em conjunto;

**“Imóvel”:** O imóvel, com todas as suas acessões, melhorias e benfeitorias, presentes e futuras, objeto da matrícula n.º 39.273 do 7.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, RJ, localizado na Av. Presidente Wilson, n.º 118, Freguesia de São José, Rio de Janeiro, RJ, e que se encontra locado pela Locadora à Locatária por meio do Contrato Atípico de Locação. O Imóvel possui “habite-se” regularmente concedido pela Prefeitura do Município do Rio de Janeiro e não está sob regime de incorporação, nos moldes da Lei n.º 4.591/64;

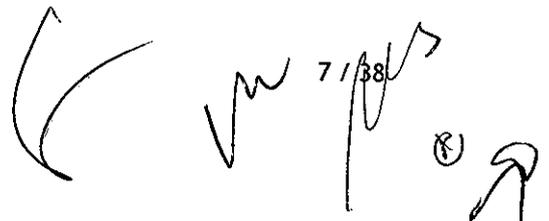
**“Indenização Genérica”:** Indenização a título de perdas e danos pré-fixados, no valor de R\$ 540.000,00 (quinhentos e quarenta mil reais), devida pela parte infratora à parte inocente em caso de inadimplência, tudo na forma da Cláusula 12 do Contrato Atípico de Locação;

**“Indenização Global”:** Indenização a título de perdas e danos pré-fixados devida pela Locatária à Locadora em caso de rescisão antecipada do Contrato Atípico de Locação, tudo na forma da Cláusula 14 do mesmo Contrato;

**“Instituição Custodiante”:** OLIVEIRA TRUST DTVM S.A., já qualificada no preâmbulo deste Termo;

**“Investidor” ou “Itaú”:** BANCO ITAÚ S.A., instituição financeira, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Itausa, São Paulo, SP,

X

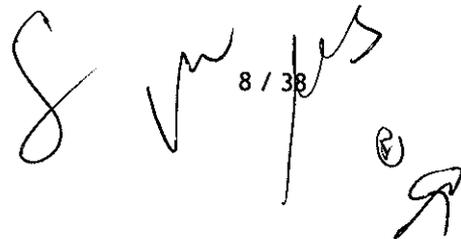


15 MAI 003314930

REGISTRADO

- CEP 04344-902;
- “Locatária” ou “Devedora”: VERIS EDUCACIONAL S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 04.298.309/0007-56, com sede na Rua Vergueiro, n.º 1759, Térreo, 1.º e 2.º andares, São Paulo, SP;
- “Obra”: Reformas realizadas no Imóvel, nos termos da Cláusula 2.4 do Contrato Atípico de Locação, para adaptá-lo às necessidades da atividade a ser exercida pela Locatária, nos termos do Projeto, Memorial Descritivo de Acabamento e Cronograma de Ocupação fornecidos pela Locatária e constantes dos Anexos A, B e C do Contrato Atípico de Locação. A Obra foi devidamente aceita pela Locatária em 30 de janeiro de 2007, conforme o respectivo Termo de Vistoria e Recebimento de Obras;
- “Pagamento Residual”: Valor devido pela Emissora à Cedente e que corresponde à diferença entre o valor dos Créditos Imobiliários e a Quantidade Mínima Mensal, conforme definida no Contrato de Cessão, deduzida a remuneração da Emissora ;
- “Patrimônio Separado”: Patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, (i) pelos Créditos Imobiliários, (ii) pela Alienação Fiduciária de Imóvel, (iii) pela Garantia de Descasamento e, se e quando for o caso, (iv) pela Garantia Pessoal ou Fiduciária, patrimônio esse que não se confunde com o patrimônio da Emissora e que se destina exclusivamente à liquidação dos CRIs a que estiver afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais;
- “Período de Carência” ou “Carência”: Período de 39 (trinta e nove) meses a contar de 01/02/2007 até 01 de maio de 2010, inclusive, para a primeira amortização e pagamento de juros remuneratórios. No período compreendido entre a Data de Emissão e 01 de maio de 2010 não serão efetuados os pagamentos dos juros remuneratórios e das amortizações programadas, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de junho de 2010. Os juros remuneratórios devidos durante o Período de Carência serão incorporados ao valor nominal unitário dos CRIs;

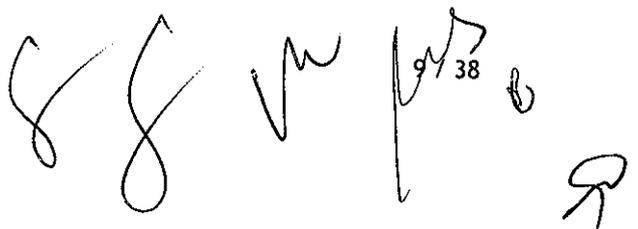
8 / 38



15 MAI 2000 003314930

REGISTRADO

- "Prazo de Locação": O prazo da locação do Imóvel pela Locadora à Locatária é de 15 (quinze) anos, com início na Data de Início do Prazo, nos termos da Cláusula 3.2 do Contrato Atípico de Locação;
- "Recompra Compulsória": A ocorrência de qualquer das hipóteses previstas no item 3.4 do Contrato de Cessão poderá acarretar, observado o disposto no subitem 3.4.1 do mesmo contrato, o Vencimento Antecipado dos CRIs, sendo que a Cedente, neste caso, deverá realizar a recompra dos Créditos Imobiliários remanescentes, pelo Valor de Recompra, a fim de que, com esses recursos, os CRIs, vencidos antecipadamente, possam ser resgatados junto ao Investidor;
- "Recompra Facultativa": Em ocorrendo qualquer das hipóteses previstas nos itens 3.5 e 5.2.4 do Contrato de Cessão, a Cedente terá a faculdade de recomprar os Créditos Imobiliários remanescentes, pelo Valor de Recompra ou pelo Valor de Recompra Majorado, conforme seja o caso;
- "Regime Fiduciário": Na forma do art. 9.º da Lei n.º 9.514/1997, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e suas Garantias vinculados à Emissão realizada por meio do presente Termo;
- "Seguro": Seguro que deverá ser contratado pela Locatária na forma da Cláusula 7 do Contrato Atípico de Locação para a cobertura de danos causados ao Imóvel, tendo a Locadora como única beneficiária da indenização daí decorrente;
- "Sócios da Cedente": Robert Gibbins, canadense, solteiro, administrador, inscrito no CPF/MF sob o n.º 232.008.438-02, Roberto Miranda de Lima, brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CPF/MF sob o n.º 172.664.938-54, e Autonomy Capital TWO S.A.R.L., sociedade devidamente constituída e existente de acordo com as leis de Luxemburgo, com sede em 3-5, Place Winston Churchill, BP 908, L-1340, Luxemburgo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.037.227/0001-13;
- "Termo": O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;



15 MAI 2018 003314930

REGISTRADO

- "Valor da Cessão":** Valor que deverá ser pago pela Emissora à Cedente para a aquisição dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula Segunda do Contrato de Cessão;
- "Valor de Recompra":** Valor que deverá ser pago pela Cedente à Emissora, em razão da Recompra Compulsória ou da Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, conforme disposto nos itens 3.4.1 e 3.5 do Contrato de Cessão;
- "Valor de Recompra Majorado":** Valor que deverá ser pago pela Cedente à Emissora, em razão da Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, conforme disposto nos subitens 3.5.1 e 5.2.4.1 do Contrato de Cessão;
- "Valor Nominal":** Valor Nominal dos CRIs, correspondente a R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais);
- "Hipóteses de Recompra Compulsória":** Hipóteses em que, verificado o descumprimento de qualquer uma das obrigações previstas no item 3.4 do Contrato de Cessão, ocorrerá o vencimento antecipado dos CRIs, com a consequente obrigação da Cedente de recomprar os Créditos Imobiliários remanescentes, pelo Valor de Recompra;
- "Vendedora":** STANDARD BUILDING EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.954.906/0001-21, com sede na Av. Dr. Cardoso de Melo, n.º 1340, 2.º andar, Cj. 21, Vila Olímpia, São Paulo, SP, CEP 04548-004.

## CLÁUSULA SEGUNDA: DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 2.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRIs de sua 1.ª Emissão, 91.ª Série, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.
- 2.2. A Emissora declara que foram vinculados ao presente Termo Créditos Imobiliários de sua titularidade, com valor nominal total de R\$ 64.522.097,93 (sessenta e quatro milhões, quinhentos e vinte e dois mil, noventa e sete reais e noventa e três centavos).

  
10/138  

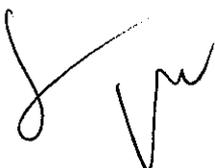

15 MAI 2007 003314930

REGISTRADO

- 2.3. Os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRIs pelo presente Termo, correspondem às prestações pecuniárias dos aluguéis mensais e respectivos acessórios devidos pela Devedora em virtude da locação do Imóvel, nos termos previstos no Contrato Atípico de Locação.
- 2.4. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram cedidos pela Locadora à Emissora mediante a negociação da CCI junto à CETIP, nos termos do Contrato de Cessão e das normas próprias da CETIP.
- 2.5. Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, a Emissora pagará à Cedente o valor de R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais), correspondente ao Valor da Cessão, quando do atendimento das Condições Precedentes.
- 2.6. A Cedente fará jus, além do Valor da Cessão, ao Pagamento Residual que será mensalmente apurado nos termos do Contrato de Cessão.

### CLÁUSULA TERCEIRA: DA IDENTIFICAÇÃO DOS CRIS E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

- 3.1. Os CRIs da Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, decorrentes do Contrato Atípico de Locação, possuem as seguintes características:
  - a) Emissão: 1.<sup>a</sup>;
  - b) Série: 91.<sup>a</sup>;
  - c) Quantidade de CRIs: 01 (um) CRI;
  - d) Valor Global da Série: R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais);
  - e) Valor Nominal Unitário: R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais);
  - f) Prazo Total: 180 (cento e oitenta) meses, sendo 39 (trinta e nove) meses de carência, contados de 01/02/2007, e 141 (cento e quarenta e um) meses de amortização;
  - g) Remuneração: Taxa de juros efetiva de 10% (dez por cento) ao ano;
  - h) Periodicidade de Pagamento (Amortização + Juros): Mensal;
  - i) Regime Fiduciário: Sim;
  - j) Garantia Flutuante: Não;

  
11 / 38  


15 MAI 003314930

REGISTRADO

- k) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
  - l) Código do Ativo:
  - m) Código ISIN:
  - n) Data de Emissão: 7 de maio de 2008
  - o) Local de Emissão: São Paulo, SP;
  - p) Data de Vencimento: 15 de fevereiro de 2022;
  - q) Data de Encerramento da Distribuição: Até 180 (cento e oitenta) dias após o início da distribuição;
  - r) Taxa de Amortização: Variável.
- 3.2. Os CRIs serão registrados para negociação na CETIP e serão distribuídos pelo Coordenador Líder (instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários), nos termos do Artigo 5º da Instrução CVM 414/04.
- 3.3. Considerando que os CRIs serão subscritos e integralizados por um único investidor, em lote único e indivisível, a Emissora irá requerer à Comissão de Valores Mobiliários a dispensa automática de registro de oferta pública dos CRIs, nos termos do Art. 5º da Instrução CVM 400/03.
- 3.4. Na hipótese da concessão da dispensa de registro de oferta pública dos CRIs, de que trata o inciso II, art. 5º da Instrução CVM 400/2003, eventual negociação dos CRIs no mercado secundário será considerada como uma nova oferta, devendo, portanto, ser submetida à CVM para registro, nos termos do parágrafo 2º do art. 2º da Instrução CVM 400/2003.

#### CLÁUSULA QUARTA - DA INTEGRALIZAÇÃO DOS CRIS

- 4.1. Os CRIs serão integralizados em moeda corrente nacional, no mesmo dia da subscrição, de acordo com o preço unitário diário dos CRIs, que levará em consideração a atualização monetária e os juros incorridos entre a data de emissão e a respectiva data de integralização, calculados *pro rata die*.
- 4.2. A integralização será realizada mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

8 Vm 12 / 38  
E R



15 MAI 2003 14:930

REGISTRADO

- dut = Número total de dias úteis do período de vigência da  $TR_k$ ;
- dup = Número total de dias úteis compreendidos entre a Data de Emissão ou a data de aniversário mensal anterior e a data de atualização, limitado ao número de dias úteis total de vigência da  $TR_k$ , sendo dup um número inteiro.

5.2. O cálculo dos juros será realizado da seguinte forma:

$$J = SD_a * (FatorJuros - 1), \text{ onde:}$$

$SD_a$  = Conforme definido acima;

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 2 (duas) casas decimais, sem arredondamento;

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

Fator Juros = Fator de juros fixos, calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

i = 10,00% a.a., efetiva;

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

dcp = Número de dias corridos entre a 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 emissão e o primeiro pagamento ou incorporação, ou entre a





15 MAI 2003 14930

REGISTRADO

5.5.2 A ocorrência de majoração da taxa de juros, atualmente em 6,17% (seis vírgula dezessete por cento) ao ano, incidente sobre os depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física) implicará a elevação da correspondente taxa mensal de remuneração dos CRIs, nos mesmos números de pontos percentuais correspondentes à elevação da taxa de juros incidentes sobre os depósitos em Caderneta de Poupança (pessoa física).

5.5.3 Na hipótese prevista no subitem 5.5.2 acima, a Cedente poderá, nos termos do item 3.5 do Contrato de Cessão, exercer seu direito de Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra.

5.5.3.1 Na hipótese da Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários prevista no subitem 5.5.3 acima, a Cedente ficará isenta da redução da taxa de desconto prevista no subitem 3.5.1 do Contrato de Cessão, desde que notifique a Cessionária com pelo menos 30 (trinta) de antecedência da data de recompra, não se aplicando, nesta hipótese, a antecedência de 90 (noventa) dias prevista no item 3.5 do Contrato de Cessão.

#### CLÁUSULA SEXTA: DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRIS

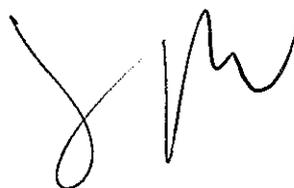
- 6.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo, mediante acordo com os titulares dos CRIs reunidos em assembléia, nos termos da Cláusula Décima Segunda abaixo, promover a amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado dos CRIs vinculados ao presente Termo.
- 6.2. A amortização extraordinária será efetuada sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRIs, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento. No caso de amortização extraordinária parcial, uma nova tabela de pagamentos de juros e amortização, com os valores alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada ao Agente Fiduciário e à CETIP.
- 6.3. Não obstante o disposto nos itens 6.1 e 6.2 supra, em caso de liquidação antecipada, total ou parcial, dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRIs, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para amortização extraordinária dos

15 MAI 003814930

## REGISTRADO

CRIs: (i) no prazo de 2 (dois) dias a contar do recebimento dos recursos pela Emissora, em se tratando de liquidação antecipada total; ou (ii) no mês subsequente à ocorrência do evento, na data de pagamento da amortização ordinária programada, em se tratando de liquidação antecipada parcial.

- 6.4. Na hipótese de rescisão antecipada do Contrato Atípico de Locação, motivada pelos eventos previstos em suas cláusulas 14.1, alínea “b”, e 14.3.1, a Devedora deverá realizar o pagamento da Indenização Global, cujo valor será igual ao resultado da multiplicação do número de meses inteiros faltantes para o término do Contrato Atípico de Locação pelo valor do aluguel determinado nos termos de sua cláusula 4.1 do Contrato Atípico de Locação, corrigido monetariamente na forma do Contrato e descontado o percentual equivalente à taxa SELIC, divulgada pelo Comitê de Política Monetária do Banco Central do Brasil, ou outra que vier a substituí-la de comum acordo entre as partes, vigente à época da rescisão, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado, conforme o caso, ou da data de ocorrência de um evento de inadimplemento, ou da data de recebimento pela Locadora de uma notificação da Locatária informando a sua intenção de resolver antecipadamente o Contrato Atípico de Locação.
- 6.5. Caso a rescisão antecipada do Contrato Atípico de Locação ocorra por qualquer motivo que o constante de suas cláusulas 14.1, alínea “b”, e 14.3.1 do Contrato Atípico de Locação, a Devedora poderá optar, a seu exclusivo critério, ou por antecipar o pagamento da Indenização Global, conforme previsto no item 6.4 supra, ou por continuar a pagar mensalmente o valor correspondente ao aluguel mensal vigente a título de perdas e danos pré-fixados, a ser corrigido na forma do Contrato Atípico de Locação, até o término do Prazo de Locação.
- 6.6. Nos casos em que a Indenização Global for devida, conforme descrito nos itens 6.4 e 6.5, primeira parte, supra, haverá a amortização extraordinária total e o conseqüente resgate antecipado dos CRIs.
- 6.7. Tudo o que for devido pela Devedora, em conseqüência da rescisão antecipada do Contrato Atípico de Locação, será repassado integralmente ao Investidor, deduzidas as despesas do Patrimônio Separado.



15 MAI 003314930

REGISTRADO

6.8. Também configuram hipóteses de resgate antecipado dos CRIs as hipóteses de Recompra Compulsória e Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários pela Cedente, conforme previstas no Contrato de Cessão.

6.8.1. No caso da Recompra Facultativa, todo o acréscimo de recursos gerado por conta da redução da taxa de desconto aplicada sobre o saldo devedor em aberto dos Créditos Imobiliários, para definição do valor de recompra, será repassado na integralidade ao Investidor.

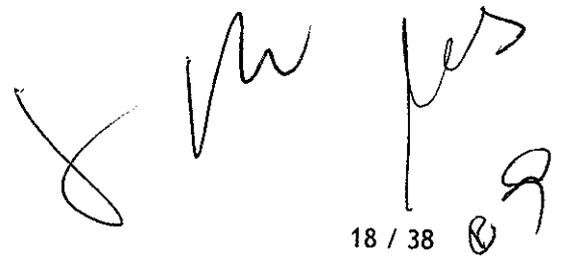
### CLÁUSULA SÉTIMA: DAS OBRIGAÇÕES DA EMISSORA E DA CEDENTE

7.1. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como os com relação à própria Emissora, mediante publicação na imprensa, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. A Emissora obriga-se a elaborar um relatório anual e colocá-lo à disposição dos titulares dos CRIs e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o décimo quinto dia do mês subsequente, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato Atípico de Locação aos CRIs.

7.2.1 O referido relatório anual deverá incluir:

- a) data de emissão dos CRIs;
- b) saldo devedor dos CRIs;
- c) critério de correção dos CRIs;
- d) valor pago aos titulares dos CRIs no mês;
- e) data de vencimento final dos CRIs;
- f) valor recebido da Devedora.



15 MAI 003314930

REGISTRADO

- 7.3. Os referidos relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.
- 7.4. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos titulares dos CRIs, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRIs, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos titulares dos CRIs.
- 7.5. A Emissora obriga-se a fornecer aos titulares dos CRIs, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.
- 7.6. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e ao controle das garantias oferecidas serão exercidas cumulativamente pela Emissora, observadas as disposições constantes no Contrato de Cessão.
- 7.7. Em virtude do estipulado na alínea (f) do item 3.4 do Contrato de Cessão, caso não haja o pagamento de parcela dos Créditos Imobiliários até o primeiro dia útil seguinte à data de seu vencimento, a Emissora efetuará, por no máximo duas vezes consecutivas, a reprogramação do fluxo dos CRIs, de modo que: (i) não ocorrerá o pagamento de principal, juros e demais encargos da parcela correspondente dos CRIs; e (ii) o valor de principal, juros e demais encargos dessa parcela devida e não paga será incorporado à próxima parcela vincenda dos CRIs.
- 7.7.1. Em ocorrendo a reprogramação de que trata o item 7.7 acima, a Emissora enviará à CETIP, com anuência do Agente Fiduciário, o novo percentual dos CRIs, contemplando a alteração do fluxo de pagamentos, até 2 (dois) dias antes do evento de amortização em questão.

**CLÁUSULA OITAVA: DAS GARANTIAS**

- 8.1. Foram constituídas as Garantias abaixo indicadas para os Créditos Imobiliários, as quais cobrem as obrigações totais dos CRIs perante os seus respectivos titulares:

15 MAI 003314930

REGISTRADO

- a) Regime Fiduciário: com a constituição do Patrimônio Separado, o qual abrange os Créditos Imobiliários, seus acessórios e garantias e se destina exclusivamente à liquidação dos CRIs a que estiver afetado;
- b) Alienação Fiduciária de Imóvel: da Cedente à Emissora em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como do cumprimento de todas as demais obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão e pela Locatária no Contrato;
- c) Garantia de Descasamento: de acordo com os itens 1.1.1, 1.1.2 e 5.1, alínea "a", do Contrato de Cessão, a Cedente se obrigou, em favor da Emissora, como principal pagadora das obrigações decorrentes do descasamento entre o índice eleito para a correção monetária dos Créditos Imobiliários, bem como a variação da taxa de juros remuneratórios aplicados para remuneração da Caderneta de Poupança Livre (pessoa física) e o valor devido para pagamento dos CRIs; e, se e quando for o caso;
- d) Garantia Pessoal ou Fiduciária: De acordo com a Cláusula 19 do Contrato, a partir do início do 40.º (quadragésimo) mês da Data de Início do Prazo, ou seja, a partir de 01 de maio de 2010, a Locatária deverá garantir o pagamento de 6 (seis) meses de aluguel por meio da constituição, em favor da Locadora, de uma das seguintes garantias: (i) fiança pessoal; (ii) seguro-fiança; (iii) fiança bancária; ou (iv) cessão fiduciária de recebíveis.
- 8.2. A Emissora declara expressamente que os Créditos Imobiliários e suas respectivas Garantias não serão objeto de negociação ou transferência.
- 8.3. A Alienação Fiduciária de Imóvel deverá ser prenotada junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente em até 5 (cinco) dias úteis a contar da data de sua assinatura, sendo que seu registro deverá ocorrer em até 90 (noventa) dias da data da prenotação, sob pena de se configurar como hipótese de Vencimento Antecipado dos CRIs e conseqüente Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários.

8.3.1 O prazo de 90 (noventa) dias para a efetivação do registro da Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente, de que trata o

15 MAI 2003 314930

REGISTRADO

item 8.3 acima, será prorrogado pela Cessionária por mais 30 (trinta) dias, desde que a Cedente comprove estar cumprindo as exigências apresentadas pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, dentro dos prazos legais.

**CLÁUSULA NONA: DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

- 9.1. Na forma do Artigo 9º da Lei n.º 9.514/97, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e respectivas Garantias vinculados ao presente Termo, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRIs.
- 9.2. Os Créditos Imobiliários e as Garantias sob regime fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio da Emissora, até que se complete o resgate dos CRIs.
- 9.3. Na forma do Artigo 11 da Lei n.º 9.514/97, os Créditos Imobiliários e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou de execução por quaisquer dos credores, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRIs.
- 9.4. A Emissora administrará ordinariamente, por si ou através da Cedente, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.

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

- a) a custódia dos Créditos Imobiliários, envolvendo a guarda e conservação dos documentos que lhes dão origem, será realizada pela Cedente; e
- b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão compartilhadas pela Emissora e pela Cedente, cabendo:

- a. À Emissora: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) a apuração e informação à Cedente e à Devedora do valor devido

15 MAI 2003 14:30

mensalmente; e (iii) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, e mediante anuência expressa do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação de garantias;

- b. À Cedente: (i) a adoção das providências necessárias à efetivação do débito, em conta corrente, do valor das parcelas de responsabilidade da Devedora; (ii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela conta corrente destinada à recepção dos valores previstos no Contrato; (iii) o monitoramento das hipóteses de inadimplemento/rescisão em que poderá incidir a Devedora; e (iv) a prestação de informações relacionadas à execução dessas tarefas, quando solicitadas pela Emissora.

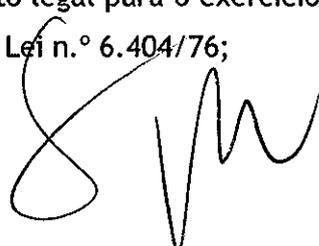
9.5. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo patrimônio.

#### CLÁUSULA DÉCIMA: DO AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

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

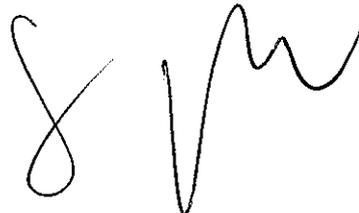
- a) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos Artigos 9º, inciso II, e 10, da Instrução CVM 28/83;
- c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do Artigo 66, da Lei n.º 6.404/76;



15 MAI 2003 14930

REGISTRADO

- d) que analisou, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora; e
- e) que verificou a veracidade, consistência, correção e suficiência das Garantias previstas na Cláusula Oitava acima.
- 10.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:
- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares dos CRIs, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- b) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração do Patrimônio Separado;
- c) promover, na forma prevista na Cláusula Décima Primeira do presente Termo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- d) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- e) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;
- f) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, nos CRIs e nos competentes Serviços de Registro de Imóveis, acerca dos Créditos Imobiliários;
- g) manter atualizada a relação de titulares dos CRIs e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora; e



15 MAI 2003 314930

REGISTRADO

- h) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRIs, bem como à realização dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça.
- 10.4. O Agente Fiduciário receberá como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste instrumento: (i) duas parcelas quando da emissão dos CRIs no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) cada, sendo que a primeira parcela corresponde ao pagamento pela implantação dos serviços do Agente Fiduciário e a outra parcela corresponde a uma das parcelas anuais de manutenção dos serviços de agente fiduciário; e (ii) parcelas anuais de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), todas pagas pela Emissora.
- 10.4.1. As parcelas referidas acima serão atualizadas pela variação acumulada da TR (Taxa Referencial) ou, na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-la, a partir da data do pagamento da primeira parcela, até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die*, se necessário.
- 10.4.2. A remuneração do Agente Fiduciário será acrescida dos seguintes impostos: Impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS ou outros); PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social); Cofins (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social); e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes de cada pagamento.
- 10.5. A remuneração referida no item 10.4 supra não inclui as despesas mencionadas na Cláusula Décima Terceira a seguir.
- 10.6. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, assembléia geral dos titulares dos CRIs vinculados ao presente Termo, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.
- 10.7. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:



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

15 MAI 2003 314930

REGISTRADO

- a) pelo voto de dois terços dos titulares dos CRIs;
  - b) por deliberação em assembléia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no Artigo 13 da Lei n.º 9.514/97; e
  - c) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas no item 10.3 supra do presente Termo.
- 10.8. O Agente Fiduciário, eleito em substituição nos termos do item anterior, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.
- 10.9. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo.
- 10.10. Os titulares dos CRIs poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

#### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

- 11.1. Caso seja verificada a insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário deverá realizar a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, ou sua liquidação na hipótese em que a assembléia geral venha deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado.
- 11.2. Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembléia dos titulares dos CRIs, na forma estabelecida na cláusula a seguir.
- 11.3. A assembléia dos titulares dos CRIs deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão pelo Agente Fiduciário, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

15 MAI 2003 314930

REGISTRADO

11.4. A critério da assembléia dos titulares dos CRIs, a ocorrência de qualquer dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado:

a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora e/ou da Devedora;

b) inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo. Caso o inadimplemento se der por parte da Emissora, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que o mesmo perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário; e

c) inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo. Caso o inadimplemento se der por parte da Emissora, a liquidação do patrimônio separado ocorrerá desde que o mesmo perdure por mais de 05 (cinco) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DA ASSEMBLÉIA GERAL

12.1. Os titulares dos CRIs poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembléia, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares dos CRIs.

12.2. A assembléia dos titulares dos CRIs poderá ser convocada:

a) pelo Agente Fiduciário;

b) pela Emissora; ou

c) por titulares dos CRIs que representem, no mínimo, 10 % (dez por cento) dos CRIs em circulação.

12.3. A convocação da assembléia geral dos titulares dos CRIs far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em um jornal de

15 MAI 003314930

REGISTRADO

grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRIs em circulação, e em segunda convocação com qualquer número, sendo válida as deliberações tomadas pela maioria absoluta.

- 12.4. A presidência da assembléia caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:
- a) ao Diretor-Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Emissora; ou
  - b) ao titular do CRI eleito pelos titulares dos CRIs presentes.
- 12.5. Sem prejuízo do disposto no item 12.6 abaixo, a Emissora e/ou os titulares dos CRIs poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das assembléias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.
- 12.6. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as assembléias e prestar aos titulares dos CRIs as informações que lhe forem solicitadas.
- 12.7. A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do Artigo 126 da Lei n.º 6.404/76.
- 12.8. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quoruns de instalação e/ou deliberação da assembléia dos titulares dos CRIs, serão excluídos os CRIs que a Emissora eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, ou de fundos de investimentos administrados por empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quorum de deliberação da assembléia.





15 MAI 2003 14930

REGISTRADO

- d) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, desde que em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que aprovadas previamente pela mesma Emissora;
- e) os eventuais impostos que, a partir da data de emissão dos CRIs, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRIs e/ou sobre os Créditos Imobiliários e respectivas garantias;

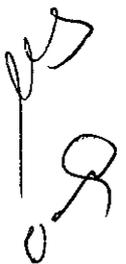
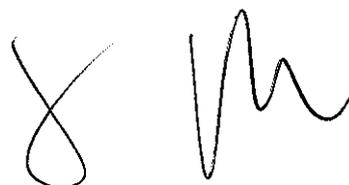
#### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

14.1 Serão de responsabilidade dos titulares dos CRIs todos os impostos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que estes não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o investimento em CRIs, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto titulares dos CRIs.

##### 14.1. *Imposto de Renda*

1) Os rendimentos em CRIs auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte - IRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 6 meses: alíquota de 22,5%; (b) de 6 a 12 meses: alíquota de 20 %; (c) de 12 a 24 meses: alíquota de 17,5% e (d) mais de 24 meses: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate.

2) O IRF retido, na forma descrita no subitem acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito à restituição ou compensação com o IRPJ apurado em



15 MAI 003314930

REGISTRADO

cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

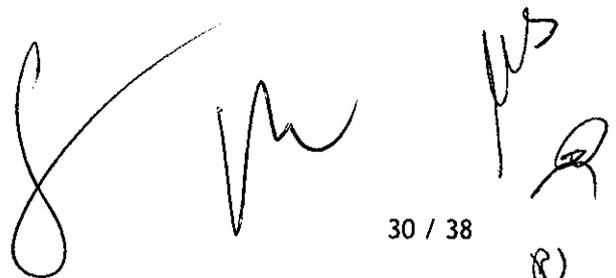
3) Com relação aos investimentos em CRIs realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto.

4) Para as pessoas físicas, a partir de 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRIs estão isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033/04.

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

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DA PUBLICIDADE

15.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos titulares dos CRIs, bem como as convocações para as respectivas assembléias gerais, serão realizados conforme descrição constante no item 20.2 infra, ficando certo que, caso haja o desdobramento dos CRIs, nos termos da Cláusula Décima Sétima abaixo, os fatos e atos relevantes de interesse dos titulares dos CRIs, bem como as convocações para as respectivas assembléias gerais, serão objeto de publicação em jornal de grande circulação, no qual a Emissora divulga suas informações societárias, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.



Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left and initials 'MS' and 'R' on the right.

15 MAI 003314930

REGISTRADO

15.2. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais (“IPE”).

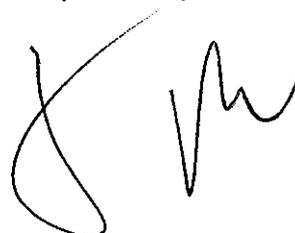
#### CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: DO REGISTRO DO TERMO

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

#### CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DO DESDOBRAMENTO DOS CRIs

17.1. Nos termos do art. 16 da Instrução CVM 414/2004, alterada pela Instrução CVM 443/2006, poderá a Emissora, 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), para CRIs lastreados em Créditos Imobiliários com Regime Fiduciário, cujo órgão administrativo competente já tenha concedido o “habite-se”, desde que atendidas as seguintes condições: (i) que a Emissora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM; (ii) que não tenha ocorrido, em nenhuma hipótese, o inadimplemento financeiro perante os investidores; (iii) que tal desdobramento seja aprovado em Assembléia Geral por maioria simples dos detentores dos CRIs em circulação, sendo que, para esse efeito, conforme disposto neste inciso “iii”, serão considerados CRIs em circulação, excluídos os CRIs que a Emissora eventualmente possua em tesouraria, os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, ou de fundos de investimentos administrados por empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses; e (iv) que a presente Emissão passe a ser objeto de atualização do relatório de classificação de risco por Agência de Rating, a cada período de 3 (três) meses, contados da data em que ocorrer o desdobramento.

17.2. Previamente ao desdobramento dos CRIs, de que trata o item 17.1. acima, as demonstrações financeiras da Devedora deverão ser arquivadas perante a CVM, nos



15 MAI 003314930

REGISTRADO

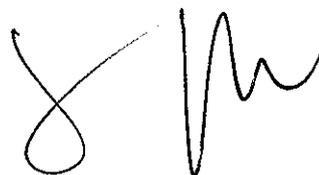
termos do inciso III, do Parágrafo Primeiro, do artigo 5º da Instrução CVM 414/2004, alterada pela Instrução CVM 443/2006.

#### CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DOS RISCOS

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

a) Direitos dos Credores da Emissora: na presente estrutura é emitida 1 (uma) série de CRIs, sendo que essa série tem como lastro Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio próprio da Emissora. As Leis n.ºs 9.514/97 e 10.931/04 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, no caso de falência da Emissora;

b) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta e/ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários pela Devedora; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos dos itens acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas de pagamentos de juros e amortizações dos CRIs, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRIs. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores;





15 MAI 2017 003314930

REGISTRADO

de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

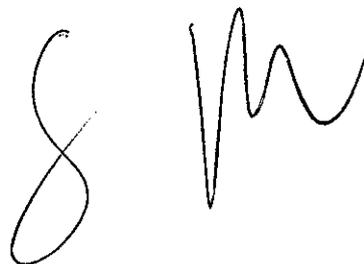
h) Insuficiência da Garantia Real: O Imóvel, cuja alienação fiduciária figura como garantia dos CRIs, foi avaliado à época da celebração da Alienação Fiduciária. Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar em tais valores, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominante, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas que possuem atualmente. E, em determinadas circunstâncias, o Imóvel poderá, *de per se*, não possibilitar o integral cumprimento das obrigações do Patrimônio Separado, ocasião em que a Emissora não disporá de outras fontes de recursos para satisfação do crédito do Investidor;

i) Demais Riscos: Os CRIs estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRIs também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRIs, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

#### CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Sempre que solicitada pelos titulares dos CRIs, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo.

19.2. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.



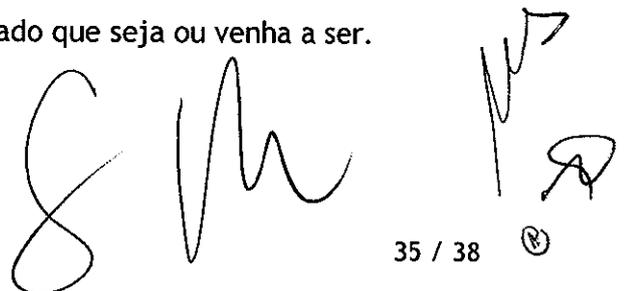
- 19.3. A Emissora poderá contratar, às suas expensas, classificação de risco para a presente Emissão, necessária à distribuição primária dos CRIs.
- 19.4. Quanto à classificação de risco dos próximos anos da Emissão, a Emissora apenas estará obrigada a disponibilizar todas as informações necessárias à elaboração dessa classificação de risco, devendo seu custo ser suportado pelos respectivos titulares dos CRIs, caso estes julguem necessária essa classificação.
- 19.5. A Emissora, o Agente Fiduciário e o Coordenador Líder declaram, sob as penas da lei, que verificaram e atestaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo.

#### CLÁUSULA VIGÉSIMA: DAS NOTIFICAÇÕES

- 20.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos deste Termo deverão ser encaminhadas para os endereços constantes das definições deste Termo, ou em outro que as partes venham a indicar, por escrito, até a data de vencimento dos CRIs.
- 20.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por fax ou por telegrama, nos endereços mencionados nas definições deste Termo. Os originais dos documentos enviados por fax deverão ser encaminhados para esses endereços em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. Cada parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

#### CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: DO FORO DE ELEIÇÃO

- 21.1. As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, SP, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios decorrentes do presente Termo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.



15 MAI 003314930

REGISTRADO

21.2. As partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela outra parte, conforme estabelecem os arts. 461, 621, 632 e 639 do Código de Processo Civil Brasileiro.

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

São Paulo, SP, 25 de abril de 2008.

16º TABELIÃO

*[Handwritten signature]*

16º TABELIÃO

*[Large handwritten signature]*

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

André Bergstein Emissora  
Diretor

George D.N. Verras  
Diretor

19º TABELIÃO visto

*[Handwritten signature]*

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

Antonio Amaro R. de O. e Silva  
Gerente

Agente Fiduciário

20º TABELIÃO visto

20º TABELIÃO visto

*[Handwritten signature]*

BANCO ITAÚ

Coordenador

Carolina Bacellar Chicca Xirau  
CPF: 222.013.818-60  
RG: 33293235

Testemunhas:

16º TABELIÃO

Nome: Monica Miuki Fujii  
RG n.º: RG: 16.119.511-8  
CPF/MF n.º: CPF: 075.457.968-96

16º TABELIÃO

Nome: Marisa Bianculli Nassar  
RG n.º: RG: 9.496.113  
CPF/MF n.º: CPF: 991.421.048-15

15 MAI 2008 003314930

REGISTRADO

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, firmado entre a Brazilian Securities Companhia de Securitização, a Oliveira Trust DTVM S.A. e o Banco Itaú BBA S.A. em 25/4/2008)

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

15 MAI 2003 14930

REGISTRADO

ANEXO I - DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

*m ps @ 8*

*R*

15 MAI 2008 003314930

Identificação do CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO e dos correspondentes  
CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação e Outras Avenças (“Contrato Atípico de Locação”), celebrado em 29 de maio de 2006 entre a STANDARD BUILDING EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., a VERIS EDUCACIONAL S.A. e a BNG INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA., tendo por objeto a locação do imóvel matriculado no 7º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, RJ, sob o nº 39.273 (“Imóvel”) contra o pagamento de determinados aluguéis (“Créditos Imobiliários”), sendo que por meio da lavratura, em 18 de dezembro de 2007, da Escritura Pública de Compra e Venda perante o 24º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, RJ, no Livro 5634, Fls. 091/095, Ato Notarial 45 (“Escritura de Compra e Venda”), a AUTONOMY INVESTIMENTOS S.A. adquiriu o domínio útil do Imóvel da STANDARD BUILDING EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sub-rogando-se, por conseguinte, a partir da data da lavratura da Escritura de Compra e Venda, em todos os direitos, deveres e obrigações relativos ao Imóvel e ao Contrato Atípico de Locação, incluindo, mas se não limitando aos Créditos Imobiliários.

Localização do Imóvel: Av. Presidente Wilson, nº 118, Freguesia de São José, Rio de Janeiro, RJ

Nº da CCI: 0001

Série da CCI: AUT1

Nº de registro da CCI na CETIP: A registrar

Instituição Custodiante da CCI: OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

Valor dos Créditos Imobiliários: R\$ 64.522.097,93, a serem pagos em 141 parcelas mensais e sucessivas, cada uma no valor de R\$ 395.000,00, reajustados anualmente pelo IGP-M/FGV, data-base de fevereiro de 2006, ocorrendo o primeiro vencimento em 08 de junho de 2010 e o último em 08 de fevereiro de 2022.

Handwritten signatures and initials, including a stylized 'M', a signature that appears to be 'S', and an arrow pointing upwards.

15 MAI 2003 14:930

ANEXO III - FLUXO FINANCEIRO DOS CRIS

u

8

R

15 MAI 003314930

#	Vencido	% Amortização
0	07/05/08	0,0000%
1	15/05/08	0,0000%
2	15/06/08	0,0000%
3	15/07/08	0,0000%
4	15/08/08	0,0000%
5	15/09/08	0,0000%
6	15/10/08	0,0000%
7	15/11/08	0,0000%
8	15/12/08	0,0000%
9	15/01/09	0,0000%
10	15/02/09	0,0000%
11	15/03/09	0,0000%
12	15/04/09	0,0000%
13	15/05/09	0,0000%
14	15/06/09	0,0000%
15	15/07/09	0,0000%
16	15/08/09	0,0000%
17	15/09/09	0,0000%
18	15/10/09	0,0000%
19	15/11/09	0,0000%
20	15/12/09	0,0000%
21	15/01/10	0,0000%
22	15/02/10	0,0000%
23	15/03/10	0,0000%
24	15/04/10	0,0000%
25	15/05/10	0,0000%
26	15/06/10	0,3678%
27	15/07/10	0,3989%
28	15/08/10	0,3770%
29	15/09/10	0,3816%
30	15/10/10	0,4129%
31	15/11/10	0,3912%
32	15/12/10	0,4227%
33	15/01/11	0,4012%
34	15/02/11	0,4061%
35	15/03/11	0,4912%
36	15/04/11	0,4172%
37	15/05/11	0,4491%
38	15/06/11	0,4280%
39	15/07/11	0,4601%
40	15/08/11	0,4392%
41	15/09/11	0,4448%

#	Vencido	% Amortização
42	15/10/11	0,4771%
43	15/11/11	0,4566%
44	15/12/11	0,4891%
45	15/01/12	0,4688%
46	15/02/12	0,4749%
47	15/03/12	0,5344%
48	15/04/12	0,4881%
49	15/05/12	0,5212%
50	15/06/12	0,5014%
51	15/07/12	0,5348%
52	15/08/12	0,5153%
53	15/09/12	0,5222%
54	15/10/12	0,5559%
55	15/11/12	0,5368%
56	15/12/12	0,5709%
57	15/01/13	0,5520%
58	15/02/13	0,5597%
59	15/03/13	0,6475%
60	15/04/13	0,5765%
61	15/05/13	0,6113%
62	15/06/13	0,5933%
63	15/07/13	0,6285%
64	15/08/13	0,6108%
65	15/09/13	0,6196%
66	15/10/13	0,6553%
67	15/11/13	0,6382%
68	15/12/13	0,6743%
69	15/01/14	0,6576%
70	15/02/14	0,6674%
71	15/03/14	0,7574%
72	15/04/14	0,6889%
73	15/05/14	0,7260%
74	15/06/14	0,7105%
75	15/07/14	0,7482%
76	15/08/14	0,7331%
77	15/09/14	0,7446%
78	15/10/14	0,7831%
79	15/11/14	0,7689%
80	15/12/14	0,8079%
81	15/01/15	0,7943%
82	15/02/15	0,8072%
83	15/03/15	0,9006%

#	Vencido	% Amortização
84	15/04/15	0,8355%
85	15/05/15	0,8761%
86	15/06/15	0,8642%
87	15/07/15	0,9057%
88	15/08/15	0,8945%
89	15/09/15	0,9100%
90	15/10/15	0,9527%
91	15/11/15	0,9428%
92	15/12/15	0,9863%
93	15/01/16	0,9774%
94	15/02/16	0,9952%
95	15/03/16	1,0668%
96	15/04/16	1,0333%
97	15/05/16	1,0793%
98	15/06/16	1,0731%
99	15/07/16	1,1204%
100	15/08/16	1,1154%
101	15/09/16	1,1373%
102	15/10/16	1,1866%
103	15/11/16	1,1837%
104	15/12/16	1,2345%
105	15/01/17	1,2332%
106	15/02/17	1,2588%
107	15/03/17	1,3654%
108	15/04/17	1,3146%
109	15/05/17	1,3698%
110	15/06/17	1,3732%
111	15/07/17	1,4305%
112	15/08/17	1,4361%
113	15/09/17	1,4691%
114	15/10/17	1,5299%
115	15/11/17	1,5394%
116	15/12/17	1,6030%
117	15/01/18	1,6155%
118	15/02/18	1,6555%
119	15/03/18	1,7773%
120	15/04/18	1,7429%
121	15/05/18	1,8151%
122	15/06/18	1,8367%
123	15/07/18	1,9132%
124	15/08/18	1,9394%
125	15/09/18	1,9940%

#	Vencido	% Amortização
126	15/10/18	2,0780%
127	15/11/18	2,1124%
128	15/12/18	2,2024%
129	15/01/19	2,2433%
130	15/02/19	2,3137%
131	15/03/19	2,4681%
132	15/04/19	2,4693%
133	15/05/19	2,5794%
134	15/06/19	2,6421%
135	15/07/19	2,7628%
136	15/08/19	2,8373%
137	15/09/19	2,9442%
138	15/10/19	3,0852%
139	15/11/19	3,1821%
140	15/12/19	3,3405%
141	15/01/20	3,4568%
142	15/02/20	3,6101%
143	15/03/20	3,8296%
144	15/04/20	3,9594%
145	15/05/20	4,1833%
146	15/06/20	4,3740%
147	15/07/20	4,6385%
148	15/08/20	4,8762%
149	15/09/20	5,1684%
150	15/10/20	5,5217%
151	15/11/20	5,8643%
152	15/12/20	6,3077%
153	15/01/21	6,7593%
154	15/02/21	7,3091%
155	15/03/21	8,0305%
156	15/04/21	8,7166%
157	15/05/21	9,6543%
158	15/06/21	10,7445%
159	15/07/21	12,1638%
160	15/08/21	13,9320%
161	15/09/21	16,3206%
162	15/10/21	19,6911%
163	15/11/21	24,6880%
164	15/12/21	33,0779%
165	15/01/22	49,7948%
166	15/02/22	100,0000%

*Handwritten signatures and initials:*  
 A large stylized signature resembling 'M' or 'W' is at the bottom left.  
 A large stylized signature resembling 'S' or '8' is at the bottom right.  
 A small signature 'R' is on the right side of the table.