

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### PARTES

Pelo presente instrumento particular (adiante designado "Termo");

**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 Assembléia Geral de Constituição realizada em 10/04/2000, cuja ata se encontra arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob NIRE n. 35.300.177.401, em sessão de 14/04/2000, neste ato representada por seus diretores em conformidade com seus atos constitutivos (adiante designada simplesmente como "Emissora");

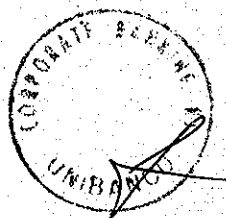
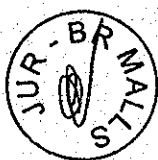
**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição devidamente autorizada para esse fim pelo Banco Central do Brasil, com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, nº 500, grupo 205, Bloco 13, Downtown, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato devidamente representada na forma do seu Estatuto Social (adiante designado simplesmente como "Agente Fiduciário"); e,

### INTERVENIENTE

**UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S.A.**, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eusébio Matoso, nº 891, CEP 05423-901, Pinheiros, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.700.394/0001-40, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.102.771, neste ato devidamente representado na forma de seu Estatuto Social (adiante designado simplesmente como "Investidor").

### 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 maiúscula no corpo deste Termo:



6

M 8

“Aditamento da Compra e Venda”:

*Primeiro Aditamento à Escritura de Promessa de Compra e Venda*, firmado na data de 04 de junho de 2008, por meio do qual a Devedora, a **ECISA ENGENHARIA COMÉRCIO E INDÚSTRIA S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.261.561/0001-01, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Afrânio de Melo Franco, nº 290, salas 102, 103 e 104 e a **ECISA PARTICIPAÇÕES LTDA**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.749.876/0001-84, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Afrânio de Melo Franco, nº 290, salas 102, 103 e 104, bem como seus sucessores, se comprometeram a pagar o preço dos Créditos Imobiliários ao cessionário dos Créditos Imobiliários, independentemente do estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade, nos termos do artigo 458 e seguintes do Código Civil;

“Agente Fiduciário”:

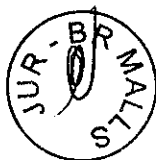
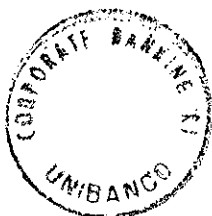
**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição devidamente autorizada para esse fim pelo Banco Central do Brasil, com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, nº 500, grupo 205, Bloco 13, Downtown, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91 ;

“Alienação Fiduciária”:

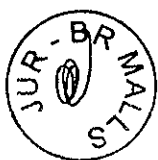
*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, firmado entre a Cedente e a Emissora, por meio do qual a Cedente alienou fiduciariamente o Imóvel à Emissora, em garantia da boa e fiel liquidação dos Créditos Imobiliários, que será averbada a margem das matrículas nº 95.102, nº 95.103 e nº 95.104, respectivamente, do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da presente data, prorrogáveis por mais 30 (trinta)



- dias;
- “Cedente”: CENCOM S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Ataulfo de Paiva, 725, 3º andar - parte, Leblon, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 04.222.850/0001-95;
- “Cessão de Créditos” ou “Contrato de Cessão”: *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*, celebrado entre Cedente e Emissora na data de 04 de junho de 2008, pelo qual a titularidade dos Créditos Imobiliários é transferida à Emissora;
- “Cessão Fiduciária”: Em garantia da boa e fiel liquidação dos Créditos Imobiliários, bem como de toda e qualquer obrigação patrimonial e não patrimonial a eles relacionados, a Devedora e a Emissora firmaram, na data de 04 de junho de 2008, instrumento de *Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios*, por meio do qual a Devedora cedeu à Emissora a propriedade resolúvel dos CDBs Cedidos Fiduciariamente;
- “CETIP”: CETIP - Câmara de Custódia e Liquidação, 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;
- “Condições Precedentes”: Condições estabelecidas no Contrato de Cessão pela Emissora, a serem satisfeitas pela Cedente, para pagamento do preço da Cessão de Créditos;
- “Créditos Imobiliários”: Créditos oriundos da Escritura de Promessa de Compra e venda, cujo saldo, na data de lavratura da Escritura de Promessa de Compra e Venda, em 04 de abril de 2008 era de R\$ 10.245.720,33 (dez milhões, duzentos e quarenta e cinco mil, setecentos e vinte reais e trinta e três centavos);
- “CDBs Cedidos”: Certificado(s) de Depósito Bancário emitidos pelo



- Fiduciariamente": Unibanco - União de Bancos Brasileiros S.A. e adquiridos pela Devedora, cujo o domínio resolúvel de todos os direitos daí decorrentes foram cedido(s) e transferido(s) à Cessionária, conforme o instrumento de *Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios* firmado na data de 04 de junho de 2008;
- "CRIs": Certificado 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 nº. 2.517, de 29 de junho de 1998;
- "CVM": Comissão de Valores Mobiliários;
- "Devedora": **BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Borges de Medeiros, 633, 1º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 06.977.745/0001-91, na figura de promitente compradora dos Imóveis na Escritura de Promessa de Compra e Venda e devedora dos Créditos Imobiliários;
- "Dia Útil": Qualquer dia em que haja expediente bancário na cidade de São Paulo-SP e do Rio de Janeiro-RJ;
- "Emissão": A presente Emissão de CRIs, 1ª. Emissão, Série 97ª;
- "Emissora": **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;
- "Escritura de Promessa de Compra e Venda": a *Escritura de Promessa de Compra e Venda* firmada em 04 de abril de 2008 entre a Devedora, na qualidade de promitente compradora, e a Cedente, na qualidade de promitente vendedora, tendo por objeto a promessa de venda e compra do Imóvel;
- "Garantias": Quando mencionadas, em conjunto, o Regime Fiduciário, a



“Imóvel”:

Alienação Fiduciária e a a Cessão Fiduciária;

unidades autônomas correspondentes à Salas 102, à Sala 103 e à Sala 104 do Empreendimento imobiliário denominado Shopping Leblon, com numeração principal pela Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290 e numeração suplementar pela Av. Borges de Medeiros, nº 633, especificamente do sub-condomínio denominado Condomínio dos Offices do Shopping Leblon - Setor de Salas Comerciais com todas as suas acessões, melhorias e benfeitorias, presentes e futuras, objetos das matrículas nº 95.102, nº 95.103 e nº 95.104, respectivamente, do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro;

“Investidor” ou

“Unibanco”:

Unibanco - União de Bancos Brasileiros S/A., inscrito no CNPJ/MF sob nº 33.700.394/0001-40;

“Patrimônio Separado”:

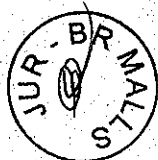
Patrimônio constituído após a instituição do regime fiduciário (i) pelos Créditos Imobiliários, (ii) pelos recursos provenientes da liquidação dos Créditos Imobiliários, enquanto detidos pela Emissora, (iii) pelos créditos da Emissora contra instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, decorrentes do depósito ou aplicação dos recursos mencionados no item (ii), respeitada a limitação prevista na Cláusula 6.3, abaixo; (iv) pela Alienação Fiduciária; (v) pela Cessão Fiduciária; (vi) pela Escritura de Promessa de Compra e Venda; e (vii) pelo Aditamento da Compra e Venda. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio da Emissora e é destinado exclusivamente à liquidação dos CRIs a que estiver afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais;

“Regime Fiduciário”:

Na forma do Artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo;

“Termo”:

O presente Termo de Securitização de Créditos



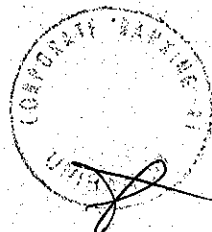
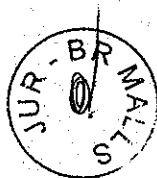
- Imobiliários;
- “TR”:  
Taxa Referencial, divulgada pelo Banco Central do Brasil;
- “Valor da Cessão”:  
Após o atendimento das Condições Precedentes, a Emissora pagará à Cedente, pela Cessão dos Créditos, a importância de R\$ 10.245.720,33 (dez milhões, duzentos e quarenta e cinco mil, setecentos e vinte reais e trinta e três centavos). O valor da Cessão dos Créditos será paga com recursos oriundos da integralização dos CRIs.

### 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 da 1ª Emissão, Série 97ª, 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 de R\$ 10.245.720,33 (dez milhões, duzentos e quarenta e cinco mil, setecentos e vinte reais e trinta e três centavos).

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

- 3.1. Os CRIs, cujo lastro se constitui pelo presente instrumento, possuem as seguintes características:
- a) Emissão: 1ª Emissão;
  - b) Série: 97ª;
  - c) Quantidade de CRIs: 1;
  - d) Valor Global da Série: R\$ 10.245.720,33;
  - e) Valor Nominal Unitário: R\$ 10.245.720,33;
  - f) Prazo total: 120 (cento e vinte) meses;
  - g) Carência: não há
  - h) Remuneração (Juros): 10,5% a.a. e correção pela TR;



6

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

- i) Periodicidade de Pagamento: Semestral, sendo que o primeiro pagamento ocorrerá em 05/12/2008 e o último na data de vencimento da emissão;
- j) Regime Fiduciário: sim;
- k) Garantia Flutuante: não;
- l) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
- m) Data de Emissão: 04/06/2008;
- n) Local de Emissão: São Paulo;
- o) Data de Vencimento: 05/06/2018;
- p) Taxa de Amortização: variável de acordo com a tabela constante do Anexo.

3.2. Os CRIs serão registrados para negociação na CETIP e serão colocados junto ao Investidor sem a intermediação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do Artigo 9º da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004.

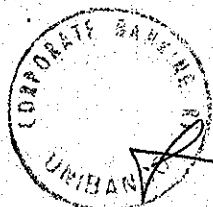
3.3. Os CRIs poderão ser colocados junto ao Investidor com ágio ou deságio sobre o seu valor nominal.

3.4. Considerando que os CRIs serão subscritos e integralizados pelo Investidor em lote único e indivisível, a Emissora irá requerer à CVM a dispensa automática de registro de oferta pública dos CRIs, nos termos do Inciso II do Art. 5º da Instrução CVM 400/03.

3.5. Na hipótese da concessão da dispensa automática 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 e estará condicionada ao registro de oferta secundária junto à CVM, nos termos do parágrafo 2º do art.2º da Instrução CVM 400/2003.

3.5.1. O disposto nesta cláusula não se aplica à hipótese de venda privada dos CRI para um único investidor qualificado.

#### CLÁUSULA QUARTA: DA INTEGRALIZAÇÃO DO CRIS



*[Handwritten signature]*

- 4.1. Os CRIs serão integralizados em moeda corrente nacional e em uma única parcela, na data da respectiva subscrição.

#### CLÁUSULA QUINTA: DOS CÁLCULOS DO SALDO DEVEDOR, DOS JUROS E DA AMORTIZAÇÃO

- 5.1. Cálculo do saldo devedor dos CRIs:

Cálculo do saldo devedor dos CRIs com atualização monetária:

$$SDa = Sdmant \times C$$

onde:

SDa = Saldo do valor nominal unitário do CRI atualizado, conforme os itens 3.1.d, 3.1.g, e 3.1.h para a data de aniversário no mês atual. Valor em reais, calculado com duas casas decimais, sem arredondamento;

SDmant = Saldo do valor nominal unitário do CRI relativo ao mês de emissão ou após incorporação de juros ou da última amortização, se houver. Valor em reais calculado com duas casas decimais, sem arredondamento.

C = Fator resultando do produtório das TR's utilizadas, calculado com oito casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[ \left( \frac{TR_k}{100} + 1 \right)^{\frac{dep}{det}} \right], \text{ onde:}$$

TR<sub>k</sub> = taxa mensal divulgada pelo Banco Central do Brasil (Bacen) relativa ao dia do aniversário do CRI no mês atual.

n = Número total de TR's consideradas entre a data de emissão, incorporação de juros ou última amortização, se houver, e data de atualização, pagamento ou data de aniversário;





dct = Número total de dias corridos do período de vigência da  $TR_x$ .

dcp = Número de dias corridos entre a data de emissão ou data de aniversário<sup>1</sup> mensal anterior, inclusive, e a data de atualização, exclusive;

Se a TR for extinta ou tiver proibida sua utilização, fica estabelecido que os CRI's passarão automaticamente a ser corrigidos pelo índice que legalmente vier a substituí-la.

<sup>1</sup> Entende-se como data de aniversário o dia 04 (quatro).

## 5.2. Cálculo dos Juros:

$$J = SDa \times (Fator \ de \ Juros - 1)$$

, onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados na data de atualização. Valor em reais, calculado com 2 (duas) casas decimais, em arredondamento;

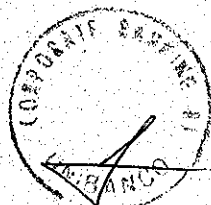
SDa = Conforme definido no item 5.1. Valor em reais com 2 (duas) casas decimais.

Fator de Juros = Fator calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir.

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

i = 10,5%, efetiva, ao ano.

dcp = Número de dias corridos entre a emissão ou data de aniversário<sup>1</sup> do mês do último pagamento de juros, inclusive, e a data de



aniversário do mês da atualização, exclusive. <sup>1</sup> Entende-se como data de aniversário o dia 04 (quatro).

5.3. Cálculo da Amortização Semestral:

$$AS_i = \left[ \frac{SDa}{n} \right], \text{ onde}$$

$AS_i$  =  $i$ -ésima amortização semestral;

$SDa$  = conforme definido anteriormente na cláusula 5.1;

$n$  = número de amortizações restantes até a liquidação final, sendo "n" um número inteiro;

5.4. Cálculo da parcela semestral:

$$PS_i = AS_i + J, \text{ onde}$$

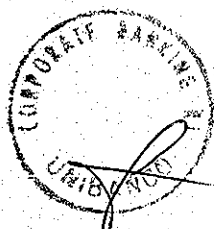
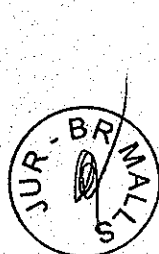
$PS_i$  = parcela semestral de amortização;

$AS_i$  = conforme definido anteriormente na cláusula 5.3;

$J$  = conforme definido anteriormente na cláusula 5.2;

5.5. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subseqüente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

**CLÁUSULA SEXTA: DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO**

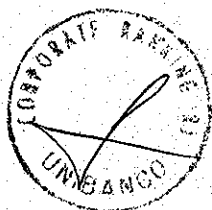
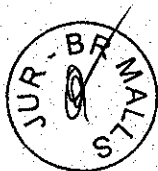


Handwritten signature.

Handwritten mark or signature.

- 6.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo, mediante acordo com os titulares dos CRIs, promover a amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado dos CRIs vinculado ao presente Termo.
- 6.2. Os titulares dos CRIs poderão exigir que a Emissora exerça qualquer direito de declarar vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários ou direito de retrocessão dos Créditos Imobiliários à Cedente ou, ainda, qualquer direito de regresso contra a Cedente em decorrência de vícios dos Créditos Imobiliários, sem prejuízo de outros direitos que cabem aos titulares dos CRIs nas condições deste Termo ou da lei.
- 6.3. 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, a nova tabela de pagamentos de juros e amortização, com os valores alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada ao Agente Fiduciário e à CETIP. Nessa hipótese, o valor pago será distribuído e alocado proporcionalmente pelo saldo devedor de principal, recalculando-se - se necessário - o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos créditos imobiliários utilizados como lastro da emissão.
- 6.4. Não obstante o disposto supra, em caso de amortização antecipada, total ou parcial, dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRIs, bem como na ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para amortização extraordinária dos CRIs, no prazo de 72 (setenta e duas) horas contados de seu recebimento. Enquanto não utilizados, os recursos deverão ser mantidos em depósito exclusivamente junto ao Unibanco - União de Bancos Brasileiros S.A., ou em outra instituição financeira aprovada previamente pelos titulares do CRI. A amortização antecipada dos Créditos Imobiliários ou o seu vencimento antecipado ensejará a amortização antecipada do CRI independente de anuência dos Investidores.

**CLÁUSULA SÉTIMA: DAS OBRIGAÇÕES DA EMISSORA E DO CEDENTE**



G

7.1. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como os relativos à própria Emissora, na forma da regulamentação vigente, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

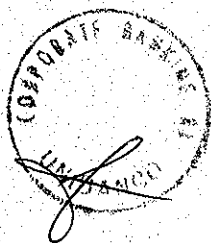
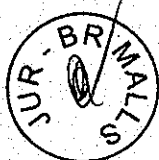
7.2. A Emissora obriga-se a elaborar um relatório semestral e colocá-lo à disposição dos titulares dos CRIs e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o décimo quinto dia do mês subsequente.

7.2.1 O referido relatório semestral 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.

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.



A handwritten mark resembling a stylized letter 'G' or 'C'.

A large, stylized handwritten signature.

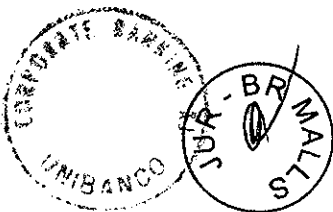
A handwritten mark resembling a stylized letter '8' or 'S'.

- 7.5. A Emissora obriga-se a fornecer aos titulares dos CRIs, no prazo de 20 (vinte) dias úteis da solicitação feita pelos titulares dos CRIs neste sentido, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.
- 7.6. A administração dos Créditos Imobiliários será exercida pela Emissora.

#### **CLÁUSULA OITAVA: DAS GARANTIAS**

- 8.1. Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários, as quais cobrem as obrigações totais dos CRIs perante os respectivos titulares:
- a) Regime Fiduciário: com a constituição do Patrimônio Separado, abrangendo os Créditos Imobiliários, seus respectivos acessórios e Garantias, destinados exclusivamente à liquidação dos CRIs a que estiverem afetados;
  - b) Alienação Fiduciária: do Imóvel, em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários bem como do pagamento das obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão e pela Devedora na Escritura de Compromisso de Compra e Venda;
  - c) Cessão Fiduciária: em garantia da boa e fiel liquidação dos Créditos Imobiliários, bem como de toda e qualquer obrigação patrimonial e não patrimonial a eles relacionados, a Devedora e a Emissora firmaram, na data de 04 de junho de 2008, o instrumento de Cessão Fiduciária, por meio do qual a Devedora cedeu e transferiu à Emissora a propriedade resolúvel dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.
- 8.4. Para conferir publicidade e eficácia perante terceiros, este Termo será registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, correndo por conta da Devedora as despesas e emolumentos para tanto necessários, de acordo com o item 3.3.1 do Contrato de Cessão.

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

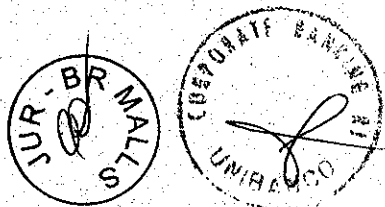


*[Handwritten signatures and initials]*

- 9.1. Na forma do Artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários 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 nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou 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 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.
- 9.5. A arrecadação dos Créditos Imobiliários será creditada na conta-corrente de titularidade da Emissora nº 104.957-4, agência 0398 do Unibanco, sendo que todos os recursos mantidos na referida conta-corrente integrarão, para todos os efeitos do presente Termo, o Patrimônio Separado.
- 9.6. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar; por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo.

#### 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:



Handwritten signature and initials in black ink, appearing to be 'G' and 'M' with a flourish.

- a) aceitar integralmente o presente Termo, todas as suas cláusulas e condições;
- b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos Artigos 9º, inciso II, e 10, da Instrução CVM nº 28/83;
- 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, e;
- 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) 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;



6

*[Handwritten signature]*

8

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;

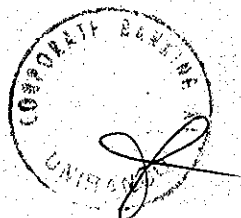
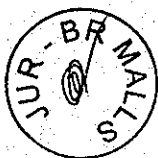
g) manter atualizada a relação de titulares dos CRIs e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora; e,

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 da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste instrumento: (i) quando da emissão dos CRIs o valor de R\$ 4.514,79 (quatro mil e quinhentos e quatorze reais e setenta e nove centavos), correspondendo à implantação e uma da parcela anual de manutenção dos serviços de agente fiduciário paga antecipadamente; e (ii) parcelas anuais de R\$ 9.029,58 (nove mil e vinte nove reais e cinquenta e oito centavos), sendo a primeira parcela devida quando da emissão dos CRIs, todas pagas pela Emissora.

10.4.1. As parcelas referidas acima serão atualizadas pela variação acumulada do IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços) 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. Caso a Emissora se torne inadimplente na obrigação de pagar as remunerações previstas acima, 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 à atualização monetária pelo Índice Geral de Preços, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - IGP-M/FGV, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado "*pro-rata-die*" se necessário.





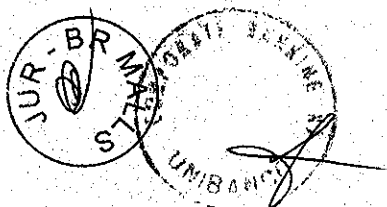
- 10.4.3. As despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, desde que em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que aprovadas previamente pela mesma.
- 10.5. A remuneração 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, contados 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:
- pelo voto de dois terços dos titulares dos CRIs;
  - por deliberação em assembléia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no Artigo 13 da Lei nº 9.514/97; e,
  - 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 deve ser objeto de aditamento ao presente Termo.
- 10.10. O titular dos CRIs poderá nomear substituto provisório nos casos de vacância.



A large, stylized handwritten signature in black ink.

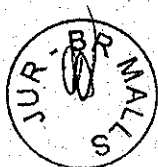
## CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

- 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 de que a Assembléia Geral venha deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do item 11.4 abaixo.
- 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.
- 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) verificação de qualquer hipótese de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários;
  - b) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora ou da Devedora ;
  - c) inadimplemento pela Emissora ou pela Devedora de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, de qualquer das obrigações previstas nos instrumentos de garantia ou na Escritura de Promessa de Compra e Venda e no Aditamento da Compra e Venda, desde que o mesmo perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário;
  - d) falta de cumprimento, pela Emissora ou pela Devedora de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, desde que não sanadas em 60 (sessenta) dias, contados de aviso escrito que lhes for enviado pelo Agente Fiduciário ou por qualquer dos titulares de CRIs.



## CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DA ASSEMBLÉIA GERAL

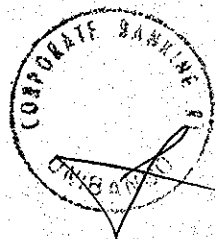
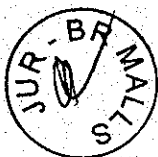
- 12.1. Os titulares dos CRIs poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembléia, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares dos CRIs.
- 12.2. A assembléia dos titulares dos CRIs poderá ser convocada:
- a) pelo Agente Fiduciário;
  - b) pela Emissora; ou
  - c) por titulares 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 notificação do Investidor nos termos da Cláusula Vigésima abaixo, com antecedência de 20 (vinte) dias, ou, caso haja desdobramento dos CRIs a convocação far-se-á mediante edital publicado por 03 (três) vezes, com antecedência de 20 (vinte) dias, no Jornal "O Dia -SP", 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, 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) o Diretor Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Emissora; ou,
  - b) o 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 assembleias 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 nº 6.404/76.
- 12.7.1. Caso o titular do CRI seja qualquer sociedade que: (i) controle a Devedora ; (ii) seja controlada pela Devedora; (iii) esteja sob o mesmo controle que a Devedora ; (iv) seja coligada da Devedora ; (v) mantenha qualquer relação societária direta ou indireta com a Devedora ; (vi) detenha os CRI por conta da Devedora , ou de qualquer forma represente a Devedora, esse titular do CRI não terá direito a voto nas deliberações dos titulares do CRI, sendo o valor de seus créditos deduzidos do valor total dos créditos para fim de verificação de quóruns de instalação e deliberação, ressalvado a esse titular do CRI, contudo, o direito de ser convocado e comparecer a quaisquer assembleias. O disposto nesta cláusula não se aplica enquanto a integralidade dos CRI for detida por um mesmo titular.
- 12.8. As deliberações tomadas pelos titulares dos CRIs, observados os quoruns estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como, obrigarão a todos os titulares dos CRIs.
- 12.9. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a assembleia dos titulares dos CRIs a que comparecem todos os titulares dos CRIs, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quoruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

#### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

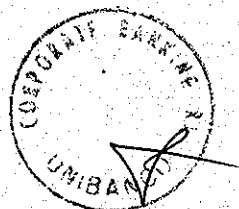
- 13.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, quando não pagas diretamente pelo Investidor:



- a) despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese do Agente Fiduciário vir a assumir a sua gestão;
- b) despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimento legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRIs e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas pelos titulares dos CRIs. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou contra ele intentadas, enquanto representante da comunhão dos titulares dos CRIs, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos titulares dos CRIs para cobertura do risco da sucumbência; e,
- c) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRIs.
- d) 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.

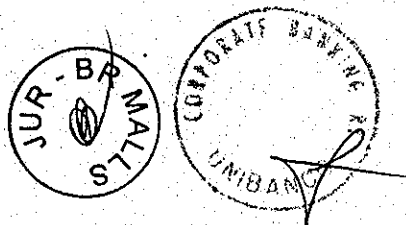
#### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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



- a) Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte - IRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 6 meses: alíquota de 22,5%; (b) de 6 a 12 meses: alíquota de 20 %; (c) de 12 a 24 meses: alíquota de 17,5% e (d) mais de 24 meses: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate.
- b) O IRF retido, na forma descrita no sub-item acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito à restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.
- c) Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto.
- d) Para as pessoas físicas, a partir de 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04.
- e) Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas do CMN (Resolução CMN nº. 2.689, de 26 de janeiro de 2000), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 15%. No caso de investidor domiciliado em país com tributação favorecida (paraíso fiscal), serão aplicáveis as mesmas normas previstas para as pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE**



Three handwritten signatures are present in the lower right area of the page. The first is a simple cursive mark, the second is a more complex, wavy signature, and the third is a circular scribble.

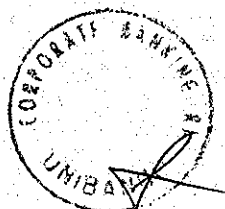
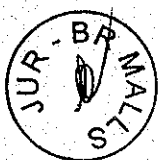
- 15.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos titulares de CRIs, bem como as convocações para as respectivas assembléias gerais, serão objeto notificação do Investidor nos termos da Cláusula Vigésima abaixo, ou, caso haja desdobramento dos CRIs, serão objeto de publicação no jornal "O Dia -SP", obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.
- 15.2. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais ("IPE").

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

- 16.1. O Termo será averbado no Serviço de Registro de Imóveis em que esteja matriculado os Imóveis, nos termos do parágrafo único do Art. 10 da Lei nº 9.514/97.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DESDOBRAMENTO DOS CRIS

- 17.1. Observado o disposto no item 3.5 supra, nos termos do art. 16 da Instrução CVM nº 414/2004, alterada pela Instrução CVM nº 443/2006, poderá a Emissora, após decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da nova 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 (para esse efeito, conforme disposto neste inciso "iii", são considerados CRIs em circulação todos aqueles subscritos, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela própria Emissora e os de titularidade de empresas por ela controlada); e (iv) que a presente Emissão seja 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.



A large, stylized handwritten signature.

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

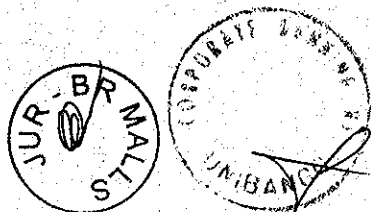
#### CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DOS RISCOS

- 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 necessário antes de tomar uma decisão de investimento:

a) Ações judiciais: estes podem ser definidos como os riscos decorrentes de eventuais condenações judiciais da Devedora, nas esferas cível, fiscal e trabalhista.

b) Direitos dos credores da Emissora: na presente estrutura é emitida uma única 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.º 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.

c) 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 recursos supra referidos 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.

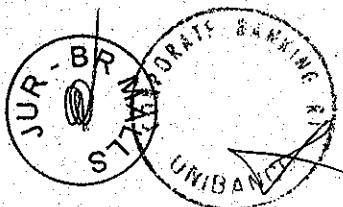
d) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas e (iii) risco de falta de liquidez.

e) Risco de Estrutura: A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”, desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta 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.

f) Risco Tributário: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação de tributos, nova interpretação ou ainda de interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora, o Patrimônio Separado ou os titulares do CRI a novos recolhimentos, ainda que relativo a operações já efetuadas.

g) Risco de Pré-pagamento ou Resgate Antecipado: os CRIs poderão estar sujeitos na forma definida neste Termo a eventos de pré-pagamento ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de re-investimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

h) Insuficiência da garantia real: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar no valor de mercado do Imóvel, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominante, mas não exclusivamente, a relação entre a

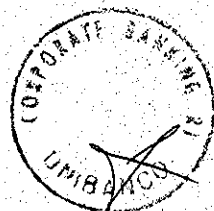


demanda e oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como a respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pela Devedora. Em face dos valores de mercado e, em determinadas circunstâncias, os Imóveis poderão de *per se* não possibilitar o integral cumprimento das obrigações do Patrimônio Separado, ocasião em que a Emissora, depois de executadas as eventuais garantias adicionais existentes, não disporá de outras fontes de recursos para satisfação do créditos dos Investidores.

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: 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 somente estará obrigada a disponibilizar todas as informações necessárias à classificação de risco até o vencimento dos CRIs, que será realizada às expensas dos respectivos titulares de CRIs, caso julguem necessário.



A large, stylized handwritten signature in black ink.

## CLÁUSULA VIGÉSIMA: DAS NOTIFICAÇÕES

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

Para a Emissora:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

A/C. Sr. Fernando Pinilha Cruz

Avenida Paulista, nº 1728, 7º andar

São Paulo - SP

Tel.: (11) 4081-4654

Fax: (11) 4081-4652

e-mail: [fernando.cruz@braziliansecurities.com.br](mailto:fernando.cruz@braziliansecurities.com.br)

Para o Agente Fiduciário:

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Av. das Américas, nº 500, grupo 205, Bloco 13, Downtown, Barra da Tijuca

Rio de Janeiro - RJ

At.: Sr. Gustavo Dezouart

Tel.: (21) 2493-7003

Fax: (21) 2493-4746

e-mail: [agente@oliveiratrust.com.br](mailto:agente@oliveiratrust.com.br) e [gustavo@oliveiratrust.com.br](mailto:gustavo@oliveiratrust.com.br)

Para o Investidor:

UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S.A.

A/C. Marco Aurélio Costa Pereira de Jesus

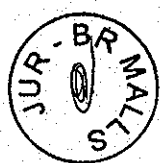
Praia de Botafogo, 228 / 1702 - Ala A

Botafogo - Rio de Janeiro - RJ CEP

Telefone/Fax. 21-3214-1269 / 1290

e-mail: [marco.pereira@unibanco.com.br](mailto:marco.pereira@unibanco.com.br)

- 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 acima. Os originais dos documentos enviados por



fax deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. Cada parte deverá comunicar as outras a mudança de seu endereço.

#### CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: DA ARBITRAGEM

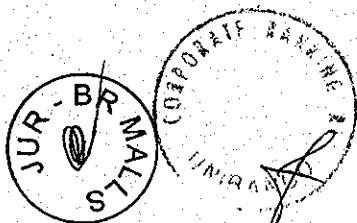
21.1 Quaisquer disputas ou controvérsias que possam surgir entre as Partes, decorrentes ou relacionadas à interpretação ou cumprimento do presente Termo, que visem à obtenção de providências de caráter declaratório, constitutivo, condenatório ou mandamental, inclusive solução de disputas ou controvérsias apresentadas em ação de embargos à execução, serão definitivamente submetidas à arbitragem, nos termos da Lei 9.307, de 23 de setembro de 1996, que deverá ser conduzida de acordo com o Regulamento de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá vigente nesta data, disponível, entre outras formas, no *website* <http://www.ccbc.org.br>, do qual as Partes declaram ter pleno conhecimento no ato de emissão deste Termo (o "Regulamento de Arbitragem"), e consoante as disposições da Convenção Arbitral constante da cláusula 22, abaixo.

#### CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: CONVENÇÃO ARBITRAL - CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

- 22.1 Quando instaurada em decorrência do disposto na cláusula 21, acima, a arbitragem entre as partes deste Termo reger-se-á pelas seguintes disposições, bem como por aquelas constantes do Regulamento de Arbitragem.
- 22.2 A arbitragem terá sede na cidade de São Paulo - SP, no Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá ("Centro").
- 22.3 O procedimento arbitral deverá ocorrer no idioma Português, sendo o registro dos atos efetuado por quaisquer meios para tanto disponíveis, inclusive taquigráficos, audiovisuais e eletrônicos. Referidos meios deverão possibilitar o armazenamento e posterior consulta pelas Partes dos dados, mantendo a integridade, autoria e autenticidade das informações armazenadas intactas, a qualquer tempo.



- 22.4 Nos termos do Regulamento de Arbitragem, as Partes depositarão no Centro, na data da instituição da Arbitragem, 20% (vinte por cento) do valor dos honorários estimados dos árbitros e todas as despesas a serem incorridas com a instauração do procedimento arbitral, de forma que cada Parte arque com partes iguais da totalidade dos custos envolvidos na arbitragem.
- 22.4.1 Caso qualquer uma das Partes deixe de efetuar o depósito dos valores conforme mencionado na cláusula 22.4, acima, a outra Parte estará autorizada a efetuar o depósito faltante.
- 22.4.2 A Parte que deixar de efetuar o depósito conforme mencionado na cláusula 22.4.1, acima, deverá, além do pagamento dos valores referidos na cláusula 22.4 acima, pagar à outra Parte, a título de multa, o valor equivalente a 20% (vinte por cento) do montante resultante da soma do valor dos honorários estimados dos árbitros e de todas as despesas a serem incorridas a instauração do procedimento arbitral.
- 22.5 O tribunal arbitral ("Tribunal Arbitral") será composto por três árbitros, indicados na forma a seguir.
- 22.6 Cada uma das Partes indicará um árbitro e seus respectivos suplentes, qualificando-os devidamente na oportunidade de celebração do Termo de Arbitragem.
- 22.7 Caso qualquer das Partes deixe de nomear um árbitro, por omissão ou revelia, o árbitro de tal Parte será nomeado pelo Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.
- 22.8 Nos termos do Regulamento de Arbitragem, fica acordado que o terceiro árbitro, que será o Presidente do Juízo Arbitral, será eleito pelos árbitros indicados pelas Partes, conforme determinado nos itens acima.
- 22.9 O Tribunal Arbitral estará autorizado, nos termos do artigo 11, inciso IV, da Lei de Arbitragem, a aplicar, com relação ao mérito da questão submetida ao Tribunal Arbitral, as seguintes normas, na seguinte ordem de aplicação e prevalência: (i) regras decorrentes dos usos e costumes do mercado financeiro nacional e internacional; (ii) a

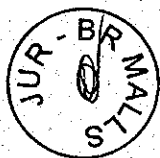


A large, stylized handwritten signature is written across the bottom right portion of the page.

legislação, regulamentação e jurisprudência brasileiras, especialmente as normas direcionadas a instituições financeiras brasileiras; (iii) princípios gerais de Direito; e (iv) aquelas emanadas dos tratados e convenções internacionais. Os árbitros não estão autorizados a decidir por equidade.

22.9.1 Os sistemas normativos acima referidos deverão ser aplicados na ordem estipulada acima, sendo que um sistema anterior só poderá ser preterido pelo sistema seguinte da listagem caso as regras daquele sistema, na opinião fundamentada dos árbitros, forem insuficientes para decidir sobre o objeto da arbitragem, prevalecendo, em caso de conflito de normas, sempre o sistema normativo precedente.

- 22.10 Serão expressamente vedadas ao Tribunal Arbitral quaisquer decisões de natureza liminar ou cautelar no procedimento de arbitragem.
- 22.11 A sentença arbitral será proferida na Cidade de São Paulo, por escrito, justificando os fundamentos da decisão e analisando as questões de fato e de direito, na sede do Centro, no prazo de até 120 (cento e vinte) dias a contar da data de instituição do procedimento arbitral, correspondente à data do recebimento pelo Centro da notificação da Parte iniciadora do procedimento de arbitragem, nos termos do Regulamento.
- 22.12 A sentença arbitral proferida terá sua homologação judicial dispensada, sendo terminativa, definitiva e irrecorrível, gerando todos os efeitos da sentença judicial, inclusive coisa julgada formal e material.
- 22.13 As Partes concordam em cumprir a sentença arbitral fiel e tempestivamente, renunciando, desde já, em caráter irrevogável e irretratável, à apresentação de qualquer recurso, reclamação ou ação em qualquer instância ou Tribunal.
- 22.14 Nos termos do artigo 31 da Lei de Arbitragem, qualquer das Partes poderá requerer em juízo a execução da sentença arbitral, com o objetivo de compelir a outra Parte ao correspondente cumprimento, exclusivamente no foro da Comarca da Cidade de São Paulo, ou do domicílio do réu, a critério do exequente.



- 22.15 A sentença arbitral estabelecerá que a parte vencida reembolsará a outra por todos e quaisquer dispêndios incorridos, incluindo referentes a honorários dos árbitros e advogados estabelecidos pelo Tribunal Arbitral segundo seu prudente arbítrio e tabelas de honorários pertinentes, incluindo-se no reembolso as quantias adiantadas nos termos da cláusula 22.4, acima.
- 22.16 Os advogados das Partes, quando constituídos nos termos do Regulamento de Arbitragem, deverão receber cópia de todas as comunicações, notificações, correspondências, avisos e demais informações sobre os atos e determinações do Tribunal Arbitral enviadas às Partes, sendo permitido o envio de informações por meio de e-mail, fax ou correio à escolha do remetente.
- 22.17 Nos termos do Regulamento de Arbitragem, o procedimento arbitral é rigorosamente sigiloso, sendo vedado aos membros do Centro, aos árbitros e às próprias Partes, bem como quaisquer outros eventualmente envolvidos, divulgar quaisquer informações a ele relacionadas, as quais tenham tido acesso em decorrência de ofício ou de participação no referido procedimento, salvo mediante expressa autorização das Partes.
- 22.18 As Partes concordam que, por força da sujeição voluntária de ambas as Partes à arbitragem, nos termos da Lei de Arbitragem, é vedada a apreciação de qualquer questão relacionada ao objeto de litígio por qualquer outro juízo que não o Tribunal Arbitral. Dessa forma, quaisquer ações, reclamações, recursos, pedidos de medidas cautelares ou de liminares sobre o objeto de litígio a qualquer juízo deverão ser rejeitados de plano, quer antes ou depois do procedimento arbitral ter sido iniciado.
- 22.19 O disposto na cláusula 22.18 não impede, exclusivamente, a propositura de ação de execução deste Termo, ficando, no entanto, o juízo impedido de apreciar qualquer matéria alegada em embargos ou em qualquer outra ação, as quais deverão ser submetidas à decisão final do juízo arbitral. Para efeitos desta cláusula 22.19, ficam eleitos os foros previstos na cláusula 22.14, acima, como os únicos competentes para apreciar qualquer ação de execução.
- 22.20 As Partes observarão e cumprirão as regras, prazos e procedimentos para o cumprimento do procedimento arbitral conforme determinado pelo Regulamento de



Three handwritten signatures in black ink, appearing to be initials or full names, located at the bottom right of the page.

Arbitragem. Caso qualquer das Partes não cumpra referidas regras, prazos e procedimentos, inclusive a não indicação de árbitro, serão aplicáveis os procedimentos e penalidades previstos no Regulamento de Arbitragem.

22.21 Caso qualquer das Partes não apresente defesa no prazo e forma aplicáveis, serão presumidos como verdadeiros todos os fatos apresentados pela Parte que iniciou a arbitragem, aplicando-se, analogicamente, as regras da revelia previstas no Código de Processo Civil.

### CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA: DO INTERVENIENTE

23.1 O Investidor firma o presente Termo de Securitização na qualidade de interveniente, para a finalidade de tomar conhecimento dos termos e condições da emissão do CRI e para anuir com a cláusula de solução de controvérsias (Cláusula 22, acima), não assumindo, assim, qualquer obrigação ou responsabilidade.

O presente Termo é firmado em 05 (cinco) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

São Paulo, 4 de junho de 2008.

  
André Bergstein  
Diretor

  
Fernando P. Cruz  
Diretor

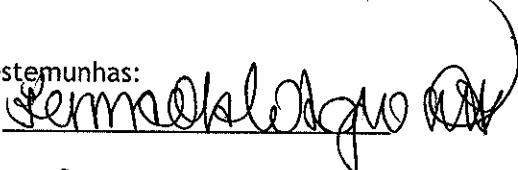
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

Patricia Russo Ferreira  
Procuradora

  
UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A.

Testemunhas:

1. 

Fernanda Cecília Ribeiro da Luz Colagrosso  
CPF: 107578667-28  
ID: 19805696-1 - DETRAN  
OAB/RJ: 153109-E



2. 

Carla Groz Mattoso  
OAB/RJ: 435.521  
ID: 123748329-1FP  
CPF: 088.820.527-96



Anexo  
Planilha com Saldo devedor do CRI

Mês #	Data Aniversário do Fluxo para cálculo dos Juros e atualização pela TR	Data de Pagamento pela Devedora à Emissora	Data de Pagamento pela Emissora ao Investidor	Saldo Devedor sem reajuste de TR	Amortização Semestral (ASi) de Principal	Juros no período (J)	Parcela Semestral reajustada pelo cupom (PSi)
0	4/6/2008			10.245.720,33			
6	4/12/2008	4/12/2008	5/12/2008	9.733.434,31	512.286,02	533.441,41	1.045.727,42
12	4/6/2009	4/6/2009	5/6/2009	9.221.148,30	512.286,02	503.929,63	1.016.215,65
18	4/12/2009	4/12/2009	7/12/2009	8.708.862,28	512.286,02	480.097,27	992.383,28
24	4/6/2010	4/6/2010	7/6/2010	8.196.576,26	512.286,02	450.884,41	963.170,42
30	4/12/2010	6/12/2010	7/12/2010	7.684.290,25	512.286,02	426.753,13	939.039,14
36	4/6/2011	6/6/2011	7/6/2011	7.172.004,23	512.286,02	397.839,18	910.125,20
42	4/12/2011	5/12/2011	6/12/2011	6.659.718,21	512.286,02	373.408,99	885.695,00
48	4/6/2012	4/6/2012	5/6/2012	6.147.432,20	512.286,02	346.736,91	859.022,93
54	4/12/2012	4/12/2012	5/12/2012	5.635.146,18	512.286,02	320.064,84	832.350,86
60	4/6/2013	4/6/2013	5/6/2013	5.122.860,17	512.286,02	291.748,73	804.034,75
66	4/12/2013	4/12/2013	5/12/2013	4.610.574,15	512.286,02	266.720,70	779.006,72
72	4/6/2014	4/6/2014	5/6/2014	4.098.288,13	512.286,02	238.703,51	750.989,53
78	4/12/2014	4/12/2014	5/12/2014	3.586.002,12	512.286,02	213.376,56	725.662,58
84	4/6/2015	5/6/2015	8/6/2015	3.073.716,10	512.286,02	185.658,28	697.944,30
90	4/12/2015	4/12/2015	7/12/2015	2.561.430,08	512.286,02	160.032,42	672.318,44
96	4/6/2016	6/6/2016	7/6/2016	2.049.144,07	512.286,02	133.360,35	645.646,37
102	4/12/2016	5/12/2016	6/12/2016	1.536.858,05	512.286,02	106.688,28	618.974,30
108	4/6/2017	5/6/2017	6/6/2017	1.024.572,03	512.286,02	79.567,84	591.853,85
114	4/12/2017	4/12/2017	5/12/2017	512.286,02	512.286,02	53.344,14	565.630,16
120	4/6/2018	4/6/2018	5/6/2018	0,00	512.286,02	26.522,61	538.808,63

*[Handwritten signature]*

