

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
SÉRIE 2.010-134

Pelo presente Termo de Securitização de Créditos, **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº. 1.728, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 03.767.538/0001-14, inscrita na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob nº. 01875-9, com seus atos constitutivos aprovados pela Assembléia Geral de Constituição realizada em 10/04/2000, cuja ata se encontra arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob NIRE n. 35.300.177.401, em sessão de 14/04/2000, neste ato representada por seus diretores em conformidade com seus atos constitutivos, doravante designada simplesmente Securitizadora, promove a Securitização de créditos adiante configurada e, para este efeito, vincula os Créditos Imobiliários, individualizados no Anexo I deste Termo, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (doravante "CRIs"), de sua emissão, descritos e identificados neste Termo.

CLÁUSULA 1 - DEFINIÇÕES

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

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

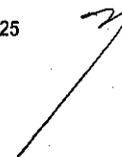
Banco Escriurador: Banco Bradesco S/A, instituição financeira com sede na Cidade de Deus, Avenida Yara, s/n, Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 60.746.948/0001-12, ou quem vier a sucedê-lo.

CCIs: Cédula(s) de Crédito Imobiliário, emitida(s) por meio de Escritura de Emissão de acordo com as normas previstas na Lei 10.931 de 02 de agosto de 2.004, representativa(s) do(s) Créditos imobiliários, incluindo o principal, todos os seus respectivos acessórios, juros, atualização monetária, eventuais prêmios de seguros e quaisquer outros acréscimos de remuneração, de mora ou penalidades, e demais encargos contratuais de responsabilidade do locatário.

Cedente: BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda., com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 418, 15º andar, conjunto 1.502, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.352.411/0001-10.

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

Conta da Emissão: Conta corrente nº. 130.034.020-3, da agência 2271, mantida no Banco Santander S/A de titularidade da Securitizadora.



Contrato de Cessão: Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças, celebrado entre a Cedente e a Securitizadora, tendo por objeto a cessão dos Créditos Imobiliários, decorrentes do Contrato Imobiliário.

Contratos Imobiliários: Contratos de Locação de Imóvel com finalidade não residencial, firmados entre a Cedente e os locatários, identificados no Anexo I, pelos quais são constituídos os Créditos Imobiliários.

Créditos Imobiliários: direitos creditórios oriundos do(s) Contrato(s) Imobiliário(s).

CRIs: títulos de créditos nominativos, de livre negociação, integrantes da Série 2.010-134 da 1ª Emissão de CRIs pela Securitizadora, sob a forma escritural, os quais não se subordinam a nenhuma outra série ou classe de CRI para fins de amortização, pagamento de remuneração e resgate.

Coobrigação: a Cedente tem a obrigação de recomprar os Créditos Imobiliários, nas hipóteses previstas no Contrato de Cessão.

Documentos da Operação: em conjunto, os Contratos de Locação, as CCI, o Contrato de Cessão e o Instrumento Particular de Hipoteca.

Hipoteca: Instrumento Particular de Constituição de Hipoteca firmado em 30/12/2009 mediante o qual a Cedente constituiu a hipoteca de 100% (cem por cento) dos Imóveis em favor a Securitizadora, com o objetivo de garantir o cumprimento das obrigações garantidas assumidas no Contrato de Cessão.

Imóveis: em conjunto os seguintes imóveis comerciais, objeto dos Contratos Imobiliários: (i) imóvel comercial localizado na Avenida José Luiz Mazalli, nº 450, na Cidade de Louveira, Estado de São Paulo, melhor descrito e caracterizado na matrícula 68.722, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Jundiá, transferida para a Comarca de Vinhedo atualmente constituído de um terreno com área total de 203.574,90 m² ("Imóvel I") e; (ii) imóvel comercial localizado na Avenida Marginal Louveira – Traviú entroncamento com a Estrada Municipal Cruz Grande – Área B, Cidade de Louveira, Estado de São Paulo, melhor descrito e caracterizado na matrícula 68.723 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Jundiá, transferida para a Comarca de Vinhedo atualmente constituído de um terreno com área total de 14.601,25 m² ("Imóvel II").

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

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

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

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

Recompra: toda e qualquer compra de Créditos Imobiliários que constituam lastro dos CRIs emitidos pela Securitizadora, em função da coobrigação estabelecida no Contrato de Cessão.

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

Para fins deste Termo de Securitização, as expressões acima somente terão os significados ora definidos quando grafadas em maiúsculo. As expressões não definidas neste Termo encontram-se definidas ou identificadas na Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, Instrução CVM nº. 414, de 30 de dezembro de 2004, Lei 10.931 de 02 de agosto de 2.004 e demais disposições legais aplicáveis.

CLÁUSULA 2 - DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. O valor total dos Créditos Imobiliários vinculados à presente Securitização é de R\$121.164.538,22 (cento e vinte um milhões, cento e sessenta e quatro mil, quinhentos e trinta e oito reais e vinte e dois centavos).

2.2. As características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo, tais como identificação do devedor, valor nominal, imóvel ao qual estão vinculados, indicação e condições pertinentes aos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I, que é parte integrante deste Termo.

2.3. Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo encontram-se representados pelas CCI's, emitidas pela Cedente, na forma da Lei nº 10.931/2004.

2.4. Avaliação do Imóvel: Os Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários foram avaliados em R\$ 217.220.000,00 (duzentos e dezessete milhões, duzentos e vinte mil reais) em dezembro de 2009, com a emissão do competente Laudo de Avaliação pela Avalicec Engenharia Ltda., inscrita no CREA-SP sob o nº 0856143, com sede na cidade de São João da Boa Vista, estado de São Paulo, Rua Antonio Fanelli, nº 210 CEP 13874-133.

2.5. Administração do Crédito Imobiliário: Os serviços a serem desenvolvidos pela Securitizadora na administração do Crédito Imobiliário compreendem:

2.5.1. Cobrança: Emissão e encaminhamento das informações à rede bancária nacional para o processamento dos boletos de pagamento relativos às prestações semestrais devidas pelo(s) locatário(s) em razão do Contrato Imobiliário, com base nas condições efetivamente contratadas, bem como o acompanhamento das respectivas baixas.

2.5.2. O pagamento referido neste item será efetuado pelo locatário através da rede bancária nacional diretamente na Conta da Emissão, de titularidade da Securitizadora, ficando esta responsável pelo pagamento aos Investidores.

2.5.3. Relatórios: Elaboração e envio ao Agente Fiduciário de relatórios anuais contendo informações gerenciais e contábeis sobre o comportamento do Crédito Imobiliário sob sua administração, incluindo informações discriminadas sobre pagamentos recebidos, volume de inadimplência e saldo devedor.

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

2.5.4.1. Qualquer alteração nos termos e condições dos Contratos Imobiliários deverão contar com a expressa anuência da Securitizadora dando esta, posteriormente, ciência ao Agente Fiduciário.

2.5.5. Guarda e Manutenção da Documentação: Guarda e manutenção de toda a documentação que esteja na sua posse ou sob seu controle em decorrência da administração do Crédito Imobiliário.

2.5.6. Cobrança do Crédito Imobiliário em Curso Anormal: Caso verifique-se a falta de pagamento de qualquer das parcelas devidas no Contrato Imobiliário a Securitizadora, adotará os seguintes procedimentos:

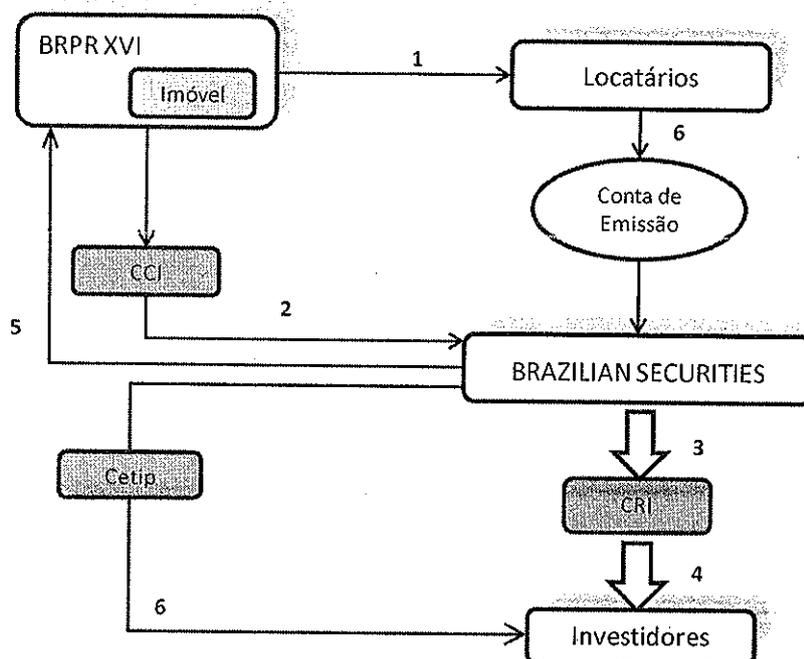
- D+01: Verificada a falta de pagamento da parcela, a Securitizadora telefonará ao locatário para verificar o motivo do atraso e solicitar que o pagamento seja efetuado em até D+01 e também notificará à Coobrigada do atraso ocorrido;
- D+02: Persistindo a inadimplência, a Securitizadora poderá requerer da Coobrigada o pagamento da parcela devida;
- D+30: Persistindo o inadimplemento. A Securitizadora poderá executar qualquer das garantias vinculadas a este Termo, inclusive a hipoteca dos Imóveis, na forma estabelecida no Instrumento Particular de Constituição de Hipoteca.

CLÁUSULA 3 – DA ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

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

3.2. Uma vez identificada e selecionada a carteira de Créditos Imobiliários, a operação de Securitização é estruturada da seguinte forma:





1. Foram firmados os contratos de locação dos imóveis com os locatários por um prazo de 116 (cento e dezesseis) meses.
2. Ocorrem as cessões dos Créditos Imobiliários entre a Cedente e a Securitizadora, por meio das CCJs. Em cumprimento as obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão, foram constituídas a garantia hipotecária sobre os Imóveis e a coobrigação pela Cedente.
3. A Securitizadora emite escrituralmente, por meio da Cetip, os CRIs com lastro nos Créditos Imobiliários, formaliza o Termo de Securitização e institui o Patrimônio Separado. A Securitizadora solicita, primeiramente, o registro provisório na CVM, para posteriormente solicitar o registro definitivo desta emissão à CVM.
4. Os Investidores subscrevem e integralizam os CRIs.
5. Com os recursos da integralização a Securitizadora paga a Cedente pela cessão das CCJs.
6. Os pagamentos realizados pelas locatárias são creditados diretamente na Conta da Emissão de titularidade da Securitizadora. Estes recursos serão utilizados para o pagamento das obrigações relativas ao Patrimônio Separado, por meio da Cetip.

CLÁUSULA 4 – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRIS E SUA NEGOCIAÇÃO

4.1. Com lastro nos Créditos Imobiliários identificados no Anexo I são emitidos os CRIs que integram a série 2.010-134, e que possuem as seguintes características de emissão:

A – Valor Total da Emissão	R\$ 121.164.538,22 (cento e vinte um milhões, cento e sessenta e quatro mil, quinhentos e trinta e oito reais e vinte e dois centavos), sendo emitidos 121 (cento e vinte e um) CRIs com valor unitário de R\$ 1.001.359,82 (um milhão, um mil, trezentos e cinquenta e nove reais e
----------------------------	--

oitenta e dois centavos).

B – Data e Local da Emissão	Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos CRIs é o dia 04/01/2010, em São Paulo.
C – Prazo da Emissão	115 (cento e quinze) meses, a partir da Data de Emissão.
D – Vencimento Final	04/08/2019
E – Forma de Pagamento	Pagamentos anuais de juros e amortização, no mês de agosto de cada ano, a partir de 05/08/2010 inclusive, de acordo com o fluxo financeiro descrito no Anexo II ao presente Termo, por meio da Cetip.
F – Juros	10,5000% ao ano
F.1 – Cálculo dos Juros	$J_i = SDa \times (Fator_de_Juros - 1)$, onde:

J_i = Valor unitário dos i-ésimos juros acumulados no período, valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
 SDa = Conforme definido no item G.3. adiante;

$Fator_de_Juros$ = Fator de juros fixo calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

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

i = Taxa de Juros da respectiva série ao ano,

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

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

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 existentes no número de meses entre a emissão e o primeiro pagamento ou incorporação, ou entre a incorporação, ou pagamento anterior e o próximo pagamento de juros.

G – Atualização Monetária

Pela variação da Taxa Referencial - TR divulgado pelo BACEN, referente ao dia 04 (quatro) de cada mês.

G.1 – Periodicidade da Atualização Monetária

Diária.

G.2 – Substituição do índice de Atualização Monetária

Na hipótese de extinção da TR, o CRI passará a ser remunerado pelo índice que vier a ser criado em sua substituição.

G.3 – Cálculo da Atualização Monetária:

O cálculo do saldo devedor unitário do CRI com atualização monetária será realizado da seguinte forma:

$$SDa = Sdmant \times C$$

onde:

SDa = Saldo do valor nominal unitário do CRI atualizado, para a data de aniversário no mês atual. Valor em reais, calculado com 8 (oito) 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 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator resultante do produtório das TR's utilizadas, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

TR_k = Taxas Referenciais (TR's) da Data de Emissão e de cada Data de Aniversário, divulgadas pelo Banco Central do Brasil (Bacen), entre a Data de Emissão, incorporação ou última amortização, se houver, e a data de atualização, pagamento ou vencimento;

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;

dut = Número total de dias úteis do período de vigência da TR_k, sendo "dut" um número inteiro;

dup = Número de dias úteis entre a Data de Emissão ou data de

aniversário¹ mensal anterior, exclusive, e a data de atualização, inclusive, sendo "dup" um número inteiro.

Para os fins deste Termo, considera-se "data de aniversário" o dia 4 (quatro) de cada mês.

H - Amortização

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

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

SDa = conforme definido acima;

Ta = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, sem arredondamento, de acordo com a tabela anexa.

I - Garantias

- I. Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos.
- II. Coobrigação da Cedente em recomprar os Créditos Imobiliários, conforme estipulado no Contrato de Cessão.
- III. No caso de inadimplência ou rescisão de qualquer um dos Contratos Imobiliários atualmente vigentes, estes serão automaticamente substituídos pelos Contratos de Locação, firmados entre a Cedente e a BR Properties S/A.
- IV. Hipoteca dos Imóveis constituída pela Cedente, como garantia das obrigações assumidas no Contrato de Cessão.

J - Código ISIN: BRBSCSRI3E5

K - Código do Ativo: 10A0000018

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

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

(b) pagamento das despesas administrativas da Securitizadora tais como: despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firma; cópias de documentos, impressão, expedição, publicação de relatórios, informações periódicas; correspondências, emolumentos, despesas havidas com a contratação de empresas especializadas em cobrança, avaliação de Imóveis, de

engenharia, e outras despesas necessárias ao processo de retomada do imóvel; honorários advocatícios, custos e despesas processuais incorridas na defesa da operação de Securitização, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação; incluindo ainda a remuneração e despesas relacionadas direta ou indiretamente com o exercício do direito de voto a ser exercido pela Securitizadora ou por seus representantes em Assembléias Gerais relacionadas à emissão em questão.

4.3. Despesas de Responsabilidade da Securitizadora: As seguintes despesas serão pagas diretamente pela Securitizadora: a taxa de registro dos CRIs na CVM e as despesas verificadas com a contratação da Securitizadora, da Cetip, do Banco Escriturador, do Agente Fiduciário e da Agência de Rating, se futuramente contratada.

4.4. Cronologia de Pagamentos das Obrigações do Patrimônio Separado: Os CRIs serão pagos anualmente conforme previsto em 4.1.E (forma de pagamento), através dos sistemas de liquidação da Cetip.

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

4.5. Seqüência Pro-Rata de Pagamento das Obrigações Relativas ao Patrimônio Separado: A prioridade nos pagamentos obedecerá à seguinte ordem:

- 1º pagamento dos juros referentes aos CRIs vincendos no respectivo ano do pagamento;
- 2º pagamento do principal dos CRIs relativo ao respectivo ano de pagamento;
- 3º pagamento relativo às antecipações e liquidações dos contratos ocorridos no Patrimônio Separado;
- 4º Residual. Na hipótese de pagamento integral das obrigações do Patrimônio Separado, os recursos residuais deverão ser devolvidos a Cedente em 01 (um) dia útil.

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

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

4.8. Da Amortização extraordinária: A Securitizadora promoverá a Amortização Antecipada, total ou parcial, dos CRIs vinculados a este Termo nas seguintes hipóteses: (i) caso a Cedente resolva amortizar antecipadamente as CCIs; (ii) nos casos em que ocorrer a venda de imóveis retomados, e (iii) no caso de recebimento de indenizações relacionadas a sinistro ou decorrentes de desapropriação dos

imóveis. Nestas hipóteses, a amortização obedecerá à ordem e demais condições estabelecidas neste termo, e deverá ser comunicada ao Agente Fiduciário. No caso de amortização antecipada parcial, a Securitizadora informará à Cetip, via sistema o valor da Amortização Extraordinária dos CRIs, que contemple a amortização antecipada ocorrida, em até 1 (um) dia útil antes do próximo evento de amortização, inclusive o valor da Amortização Extraordinária deverá conter a anuência do Agente Fiduciário via sistema, à Cetip.

4.8.1. No caso de opção de recompra voluntária dos Créditos imobiliários, parcial ou integral, a Cedente notificará a Securitizadora com no mínimo 45 (quarenta e cinco) dias de antecedência. A título de indenização, conforme disposto na cláusula 2.5. do Contrato de Cessão de Créditos, a Cedente pagará multa indenizatória, da seguinte forma:

- (a) antes de completado um ano entre a data da cessão e data do evento de recompra, a multa será equivalente à 2,00% (dois por cento) sobre o saldo devedor atualizado dos CRIs;
- (b) antes de completado dois anos entre a data de cessão e a data do evento de opção de recompra, a multa será equivalente à 1,50% (um e meio por cento) sobre o saldo devedor atualizado dos CRIs;
- (c) antes de completado três anos entre a data de cessão e a data do evento de recompra, a multa será equivalente à 1,00% (um por cento) sobre o saldo devedor atualizado dos CRIs.

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

4.10. Distribuição dos CRIs: Os CRIs serão distribuídos diretamente pela Securitizadora, sem a participação de Coordenador Líder, uma vez que é dispensada a participação de instituição intermediária nas ofertas públicas de distribuição que atendam ao disposto no inciso II do § 4º do art. 5º da Instrução CVM 414 de 2004, ou seja, para a oferta que possua valor unitário superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que seja destinada à subscrição por não mais do que 20 (vinte) Investidores. Os CRIs somente poderão ser negociados por seu titular, antes de completados 18 (dezoito) meses do encerramento da distribuição, caso a negociação se dê entre os titulares dos CRIs, ou caso o titular aliene todos os CRIs inscritos para um único investidor, sendo observados os procedimentos da Cetip para sua negociação e liquidação.

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

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

4.11.2. Negociação secundária dos CRIs: Os CRIs da presente emissão poderão ser negociados no mercado secundário, sendo que serão observados os procedimentos estabelecidos pela Cetip para sua negociação e liquidação, bem como as disposições legais vigentes.

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

4.12.1. Considerando que a presente emissão conta somente com Imóvel com o Habite-se já concedido pela respectiva Municipalidade, em atendimento ao que dispõe o §3º do artigo 7º da Instrução CVM 414/2004, os recursos destinados pelos Investidores para pagamento do preço de aquisição dos CRIs serão depositados em conta corrente mantida no Banco Real S/A, até a formalização deste Termo de Securitização.

4.12.2. À Securitizadora é facultado o direito de constituir garantia fidejussória em favor dos titulares dos CRIs, em substituição às garantias descritas na cláusula 4.12.1. desde que com a anuência, obtida previamente, de todos os Investidores afetados por referida substituição.

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

4.13.1. Nos termos da lei atual, como regra geral, os rendimentos auferidos pelos titulares dos CRIs são tributados pelo Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") às alíquotas de (a) 22,5% (vinte e dois e meio por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; e (b) 20% (vinte por cento) quando os investimentos forem realizados com o prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias. A tabela do IRRF continua a decrescer até 15% (quinze por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 (setecentos e vinte e um) dias. Não obstante a regra geral do IRRF aqui referida, há regras específicas aplicáveis a cada classe de titular dos CRIs, conforme sua qualificação. Em outros termos, a tributação será diferenciada conforme a classe de titular dos CRIs, cabendo até a isenção em alguns casos especificados por Lei. Dependendo da classe de titular dos CRIs, seus rendimentos poderão também estar sujeitos à incidência da Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS") e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS").

4.13.2. Os titulares dos CRIs pessoas físicas terão seus rendimentos isentos de Imposto de Renda (IRRF e na declaração de ajuste anual). Tal isenção não se aplica ao ganho de capital auferido na alienação dos CRIs a terceiros, que será tributado pelo IRRF, de acordo com as alíquotas constantes do item 4.13.1 acima, de acordo com o tempo de aplicação dos recursos pelo titular dos CRIs pessoa física. Os titulares dos CRIs a que se refere este item não estão sujeitos ao PIS e à COFINS.

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

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

CLÁUSULA 5 - DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

5.1. Os CRIs objeto desta Emissão não serão objeto de análise por Agência de *Rating* no momento da emissão. A qualquer tempo poderá ser requerida pelos Investidores a classificação de risco, que será contratada pela Securitizadora da seguinte forma: Uma análise inicial e/ou outras a cada 12 (doze) meses durante o prazo dos CRIs, Securitizadora, cujo relatório será disponibilizado no website da Securitizadora.

5.2. Caso os Investidores solicitem que a emissão em questão seja analisada por outra agência de risco, ou em forma e periodicidade diferente este custo adicional deverá ser arcado pelos Investidores.

CLÁUSULA 6 - DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

6.1. Na forma do Artigo 9º da Lei nº. 9.514/97, a Securitizadora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização.

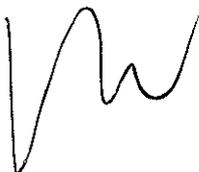
6.1.1. O regime fiduciário instituído neste Termo será efetivado mediante o registro deste Termo na Instituição Custodiante das CCIs, nos termos previstos no parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04.

6.2. Os Créditos Imobiliários sob regime fiduciário vinculados ao presente Termo de Securitização são destacados do patrimônio da Securitizadora e passam a constituir Patrimônio Separado do patrimônio geral da Securitizadora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRIs e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário instituído, assim permanecendo até que se complete o resgate de todos os CRIs e a liquidação da totalidade dessas obrigações, conforme previsto no Art. 11 da Lei 9.514/97.

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

6.4. Nenhum outro custo de administração, senão aqueles listados neste Termo, será de responsabilidade do Patrimônio Separado sem a prévia e expressa autorização do(s) Investidor(es), na forma prevista neste Termo.

6.5. Na forma do Artigo 11 da Lei nº. 9.514/97, os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, exceto pelo(s) Investidor(es), não se prestando à constituição de Garantias ou de excussão por outros credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam.



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

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

7.1.1. A alteração, pela Securitizadora, de qualquer terceiro para a execução dos serviços de administração do Patrimônio Separado dependerá de prévia e expressa anuência dos Investidores.

7.1.1.1. A Securitizadora deverá manter a disposição dos Investidores, para consulta, na sua sede indicada no preâmbulo do presente Termo e na sede do Agente Fiduciário, um exemplar de contrato que eventualmente vier a ser firmado com outra empresa administradora dos Créditos Imobiliários, e de qualquer outro documento relativo à referida contratação.

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

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

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

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

CLÁUSULA 8 - DAS MODIFICAÇÕES

8.1. A Securitizadora promoverá alterações nos contratos, e conseqüentemente nas CCI(s) que lastreiam os CRIs, em virtude de (i) transferências ou sub-rogações, (ii) renegociações, (iii) termos aditivos, (iv) acordos, ou (v) superveniência de quaisquer disposições legais com repercussão direta ou indireta nas disposições aplicáveis ao Sistema Financeiro da Habitação e/ou Sistema de Financiamento Imobiliário, devendo informar tais Modificações ao Agente Fiduciário.

CLÁUSULA 9 - DO AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. A Securitizadora nomeia o Agente Fiduciário definido na Cláusula 1 deste Termo, com poderes gerais de representação da comunhão do(s) Investidor(es).

9.2. O Agente Fiduciário ora nomeado declara expressamente:

- a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, com todas as suas cláusulas e condições;
- b) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o Parágrafo Terceiro do Artigo 66 da Lei nº. 6.404/76;
- c) que é representado neste ato na forma de seu Estatuto Social; e que não possui nenhuma incompatibilidade e restrições para exercer o cargo, nos termos do artigo 10 da Instrução CVM 28/83;
- d) que verificou a regularidade da constituição das garantias reais e fidejussórias, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos dos incisos IX do art. 12 da Instrução CVM 28/83, e;
- e) que tomou todas as cautelas e agiu com elevado padrão de diligência para assegurar que as informações prestadas pelo ofertante ao mercado durante a presente oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414/04.

9.3. O Agente Fiduciário deverá exercer suas funções de acordo com este Termo e com o Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário na 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, firmado em 05/12/2000. Este contrato encontra-se registrado no 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta Capital de São Paulo, microfilmado sobre o nº. 798771 em 30/01/2001.

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

- a) uma parcela de implantação de serviços equivalente a 2 (duas) parcelas semestrais antecipadas, para o primeiro Termo de Securitização da 1ª emissão de CRIs pela Securitizadora, e uma parcela equivalente ao valor de uma parcela semestral antecipada, para os demais Termos de Securitização a serem celebrados, paga integralmente antes do início de cada implantação do serviço;
- b) parcelas semestrais de R\$ 4.167,32 (quatro mil, cento e sessenta e sete reais e trinta e dois centavos) por Termo de Securitização celebrado, paga a primeira 2 (dois) dias após a assinatura do Termo de Securitização. A data base do valor acima é o mês de novembro de 2009. As remunerações previstas nos itens anteriores serão devidas mesmo após o vencimento do CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários que ainda possuam parcelas em atraso;
- c) as parcelas referidas acima serão atualizadas pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data base acima até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro-rata die* se necessário;
- d) as remunerações não incluem as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço a serem cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou reembolso. Não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou

- assessoria legal à Securitizadora ou aos Investidores, sendo que tais despesas com especialistas deverão ser, antes de incorridas, previamente aprovadas pela Securitizadora;
- e) no caso de inadimplemento da Securitizadora acerca das obrigações por ela assumidas perante os Investidores, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRIs deverão ser previamente aprovadas e adiantadas por eles, e posteriormente ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRIs incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos titulares dos CRIs. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRIs, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Securitizadora permanecer em atraso com relação ao pagamento dos CRIs desta por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares dos CRIs para cobertura do risco da sucumbência;
 - f) as remunerações serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (imposto sobre serviços de qualquer natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS e CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

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

- prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Securitizadora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções;
- g) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da Securitizadora;
 - h) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo de Securitização, nos CRIs e demais documentos entregues pela Securitizadora, bem como a regularidade dos registros e averbações dos Créditos Imobiliários e deste Termo de Securitização, respectivamente, nas instituições competentes, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou falhas de que tenha conhecimento;
 - i) exercer, especialmente quanto ao controle da efetividade e realização de Garantias constituídas em favor dos Investidor(es), a seguinte atribuição:
 - i.1) acompanhar, através de gestões junto à Securitizadora e do relatório que lhe for disponibilizado pela Securitizadora, diretamente ou através de prepostos que vier a indicar, o andamento do processo de modificação dos Créditos individualizados no Anexo I, conforme previsto neste Termo, especialmente quanto ao nível de inadimplência do Locatário, bem como o andamento detalhado de seu fluxo;
 - j) solicitar, quando considerar necessária, de forma fundamentada, auditoria extraordinária na Securitizadora, que será realizada às expensas da Securitizadora;
 - k) elaborar anualmente relatório e colocá-lo sempre que solicitado, à disposição dos Investidor(es), na sede da Securitizadora e na sua própria sede, dentro de 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:
 - k.1) Créditos Imobiliários, conforme identificados no presente Termo;
 - k.2) eventuais Modificações dos Créditos Imobiliários;
 - k.3) eventuais pagamentos antecipados dos Créditos Imobiliários, devendo, nesta hipótese, os CRIs vencerem antecipadamente na mesma proporção dos Créditos Imobiliários, conforme estabelecido no presente Termo;
 - k.4) cumprimento das obrigações assumidas pela Securitizadora nos termos deste Termo e dos CRIs;
 - l) declarar sua aptidão para continuar exercendo a sua função de Agente Fiduciário.
 - m) cientificar os Investidor(es) e a Agência de *Rating*, se houver, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à presente Securitização, por parte da Securitizadora;
 - n) fornecer à Securitizadora termo de quitação, no prazo de 05 (cinco) dias depois de satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o regime fiduciário, que servirá para baixa, na Instituição Custodiante dos Créditos Imobiliários e Garantias a elas vinculadas, bem como do desbloqueio das CCl's junto à Cetip;
 - o) acompanhar o pagamento, pela Securitizadora, dos CRIs, das despesas e das comissões relacionadas a referidos títulos, conforme previsto neste Termo, através do envio de relatórios anuais disponibilizados pela Securitizadora.
 - p) acompanhar e analisar: (i) a indicação de prestadores de serviços de análise prévia, auditoria e administração dos Créditos Imobiliários; (ii) a formalização das cessões de Créditos Imobiliários em substituição aos atuais, quando for o caso. A formalização da cessão retro indicada deverá

ser previamente informada ao Agente Fiduciário. O(s) Investidor(es) serão comunicados da substituição do prestador de serviços pelo Agente Fiduciário.

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

9.7. A Securitizadora fornecerá ao Agente Fiduciário, até o dia 30 de agosto de cada ano, os relatórios de gestão e posição financeira dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização, referentes ao ano imediatamente anterior.

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

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

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

detentores dos CRIs dêem ciência de qual será o novo veículo de comunicação a ser utilizado pela Emissora.

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

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

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

CLÁUSULA 10 – DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DAS CCIS

10.1. Compete à Instituição Custodiante, de acordo com o Contrato de Prestação de Serviços de Registro e Custódia, firmado com a Securitizadora:

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

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

- (i) os contratos de Custódia e Registro das CCIs serão firmados entre a Instituição Custodiante e a Cedente, ou eventualmente com a Securitizadora,;
- (ii) a Cedente emitirá e entregará à Instituição Custodiante a(s) Escritura(s) de Emissão das CCIs;
- (iii) a Instituição Custodiante verificará a regularidade da emissão das CCIs;
- (iv) a Instituição Custodiante levará as CCIs a registro na Cetip;
- (v) uma vez registradas escrituralmente as CCIs na Cetip, a Cedente solicitará a transferência das CCIs para a Securitizadora, sendo certo que na data de assinatura do presente termo, serão vinculados apenas as CCIs que já estiverem devidamente registradas na Cetip, e as demais CCIs, serão vinculadas à medida que os registros forem feitos;
- (vi) uma vez comprovada pela Securitizadora a liquidação dos Créditos Imobiliários, a CCI será retirada pela Instituição Custodiante do sistema da Cetip.

CLÁUSULA 11 - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

11.1. O(s) Investidor(es) poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembléia especial a fim de deliberar sobre a matéria de interesse comum.

11.2. A assembléia do(s) Investidor(es) poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Securitizadora, por Investidor(es) que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRIs em circulação, bem como pela CVM.

11.3. Aplicar-se-á à assembléia do(s) Investidor(es), no que couber, o disposto na Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, sobre a assembléia geral de debenturistas.

11.4. A assembléia se instalará, em primeira convocação, com a presença de Investidor(es) que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRIs subscritos pelo(s) Investidor(es) e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes, somente sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital.

11.4.1. Sem prejuízo ao disposto em 11.4. acima, a deliberação referente ao desdobramento dos CRIs de que trata a Cláusula 13.1 abaixo, será tomada pela maioria simples dos detentores dos CRIs em circulação, conforme disposto no art. 16 da Instrução CVM nº 414/2004.

11.5. O Agente Fiduciário deverá comparecer à assembléia e prestar ao(s) Investidor(es) as informações que lhe forem solicitadas.

CLÁUSULA 12 - DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Na hipótese de insolvência da Securitizadora, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do Patrimônio Separado, e nos 30 (trinta) dias subseqüentes convocará Assembléia Geral do(s) Investidor(es) a fim de deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão pelo Agente Fiduciário, cuja remuneração será oportunamente fixada, observados os itens 5.2. e 5.3. do contrato mencionado neste Instrumento.

CLÁUSULA 13 - DO DESDOBRAMENTO DOS CRIs

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

- I. que a Securitizadora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM;
- II. que não tenha ocorrido, em nenhuma hipótese, o inadimplemento financeiro perante os Investidor(es);
- III. tal desdobramento deverá ser aprovado em Assembléia Geral por maioria simples dos detentores dos CRIs em circulação. Para efeito, conforme disposto no inciso IV do referido artigo, são considerados CRIs em circulação todos aqueles subscritos, excluídos aqueles

- mantidos em tesouraria pela própria Securitizadora e os de titularidade de empresas por ela controlada;
- IV. que o relatório de classificação de risco da Emissão seja atualizado trimestralmente, e;
- V. que sejam prestadas informações acerca da situação patrimonial e financeira do devedor e coobrigado, caso no desdobramento estas sejam responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários, Essas informações devem também ser apresentadas à CVM, conforme dispõe o § 2º do art. 16 da Instrução CVM nº. 414/2004.

CLÁUSULA 14 - DAS DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA

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

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

- (i) a Securitizadora se responsabiliza pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições enunciadas no Contrato de Cessão desses créditos, firmado com a Cedente;
- (ii) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus gravames ou restrições de qualquer natureza, não tendo ocorrido qualquer fato impeditivo à sua cessão.
- (iii) os Créditos Imobiliários desta operação referem-se a imóveis com "habite-se" concedido pelo órgão administrativo competente e que atendem a todas as exigências administrativas aplicáveis, inclusive às relativas ao meio ambiente, na forma da legislação específica.

14.1.2. Quanto à Propriedade:

- (i) a Securitizadora passou a ser legítima credora das locatárias mediante a cessão dos Créditos Imobiliários, transferidas por meio da Cetip, sob a forma escritural, e;
- (ii) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de qualquer ônus.

14.1.3. Quanto a esta operação de Securitização:

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

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

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

13.4. Para fins do item 14.3., a Securitizadora declara que os Créditos Imobiliários refletem as características e disposições constantes deste Termo.

CLÁUSULA 15 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

15.4. Poderá a Securitizadora e o Agente Fiduciário, a qualquer momento, celebrar aditivos ao presente Termo, em decorrência de (i) exigências formuladas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM; (ii) quando verificado de erro de digitação e (iii) modificações que beneficiem o(s) Investidor(es), desde que tais modificações não representem prejuízo aos Investidor(es).

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

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

15.7. A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer avença contida neste Termo não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as partes a enviar

seus melhores esforços de modo a acordar-se validamente para obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

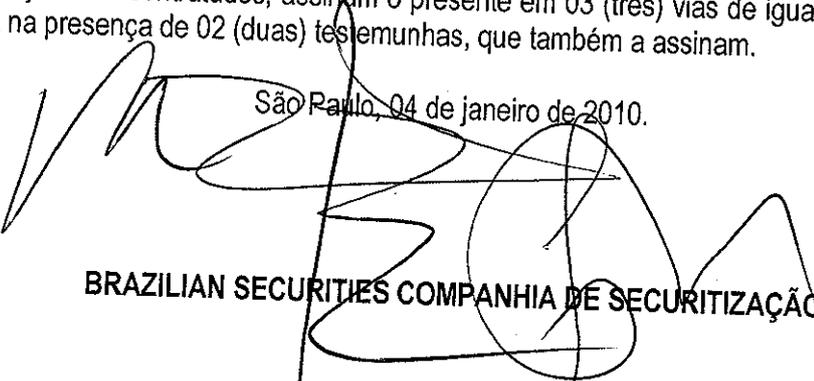
15.8. O presente Termo de Securitização de Créditos é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes contratantes e seus sucessores a qualquer título a cumpri-lo em todos os seus termos.

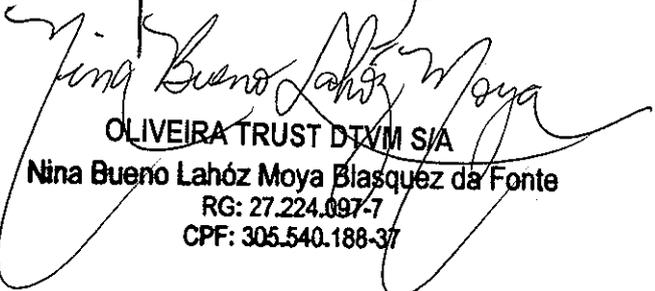
15.9. Para fins de execução dos créditos constituídos pelo presente Termo e pelos CRIs, bem como das obrigações dele oriundas, e de seus anexos, considera-se este instrumento título executivo extrajudicial de acordo com o artigo 585 do Código de Processo Civil Brasileiro.

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

E por estarem justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma e para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas, que também a assinam.

São Paulo, 04 de janeiro de 2010.


BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO


OLIVEIRA TRUST DTVM S/A

Nina Bueno Lahóz Moya Blasquéz da Fonte

RG: 27.224.097-7

CPF: 305.540.188-37

TESTEMUNHAS:

1. 

Viviane Vieira Takaishi

RG. 25.741.710-2

CPF. 297.714.728-44

2. 

Fernando Salet Romero

RG: 27.811.443-X

CPF: 303.655.098-41

**Anexo I ao Termo de Securitização de Créditos
Série 2.010-134 – Identificação das Cédulas de Crédito Imobiliário**

Nº: 01

Valor Nominal Total do Crédito: R\$ 54.526.341,05 (cinquenta e quatro milhões, quinhentos e vinte e seis mil, trezentos e quarenta e um reais e cinco centavos).

Locatários: UNILEVER BRASIL LTDA, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 1309, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.154.554/0001-13 e UNILEVER BRASIL HIGIENE PESSOAL E LIMPEZA LTDA com sede na Cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo, na Avenida das Indústrias, nº 315, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.085.759/0001-02.

Imóvel: Galpão Logístico, localizado Rua José Luiz Mazalli, nº 450.

Nº da Matrícula: 68.722

Cartório: 1º Ofício de Registro de Imóveis de Jundiaí-SP, transferida para Comarca de Vinhedo.

Contrato: Contrato de Locação de Imóvel não Residencial, firmado em 18/10/2006.

Assentamento: Dispensada o registro da CCI no cartório de registro de imóveis, uma vez que o crédito foi emitido sem garantia real nos termos do artigo 18 § 5º da Lei 10.931/04.

CCI Nº: 001

Série da CCI: BRP2

Instituição Custodiante: Oliveira Trust DTVM. S/A

Ambiente de Negociação: Cetip

Data de Vencimento: 31/07/2012

Nº: 02

Valor Nominal Total do Crédito: R\$ 62.482.974,50 (sessenta e dois milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil, novecentos e setenta e quatro reais e cinquenta centavos).

Locatários: UNILEVER BRASIL LTDA, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 1309, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.154.554/0001-13 e UNILEVER BRASIL HIGIENE PESSOAL E LIMPEZA LTDA com sede na Cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo, na Avenida das Indústrias, nº 315, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.085.759/0001-02.

Imóvel: Galpão Logístico, localizado Rua José Luiz Mazalli, nº 450.

Nº da Matrícula: 68.722

Cartório: 1º Ofício de Registro de Imóveis de Jundiaí-SP, transferida para Comarca de Vinhedo.

Contrato: Contrato de Locação de Imóvel não Residencial, firmado em 18/10/2006.

Assentamento: Dispensada o registro da CCI no cartório de registro de imóveis, uma vez que o crédito foi emitido sem garantia real nos termos do artigo 18 § 5º da Lei 10.931/04.

CCI Nº: 002

Série da CCI: BRP2

Instituição Custodiante: Oliveira Trust DTVM. S/A

Ambiente de Negociação: Cetip

Data de Vencimento: 31/07/2014

Nº: 03

Valor Nominal Total do Crédito: R\$ 2.786.156,62 (dois milhões, setecentos e oitenta e seis mil, cento e cinquenta e seis reais e sessenta e dois centavos).

Locatário: K & G INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, com sede na Cidade de Louveira, Estado de São Paulo, na Rua Karl Lielblock, nº 891, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.726.310/0001-45.

Imóvel: Galpão Logístico, localizado Rua José Luiz Mazalli, nº 480.
Nº da Matrícula: 68.723

Cartório: 1º Ofício de Registro de Imóveis de Jundiaí-SP, transferida para Comarca de Vinhedo.
Contrato: Contrato de Locação de Imóvel não Residencial, firmado em 28/06/2007.

Assentamento: Dispensada o registro da CCI no cartório de registro de imóveis, uma vez que o crédito foi emitido sem garantia real nos termos do artigo 18 § 5º da Lei 10.931/04.

CCI Nº: 003

Série da CCI: BRP2

Instituição Custodiante: Oliveira Trust DTVM. S/A

Ambiente de Negociação: Cetip

Data de Vencimento: 02/07/2012

Nº: 04

Valor Nominal Total do Crédito: R\$ 234.018.631,10 (duzentos e trinta e quatro milhões, dezoito mil, seiscentos e trinta e um reais e dez centavos).

Locatário: BR PROPERTIES S/A, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 15º andar, cj 1502, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.977.751/0001-49.

Imóvel: Galpão Logístico, localizado Rua José Luiz Mazalli, nº 450.

Nº da Matrícula: 68.722

Cartório: 1º Ofício de Registro de Imóveis de Jundiaí-SP, transferida para Comarca de Vinhedo.

Contrato: Contrato de Locação de Imóvel não Residencial, firmado em 30/12/2009.

Assentamento: Dispensada o registro da CCI no cartório de registro de imóveis, uma vez que o crédito foi emitido sem garantia real nos termos do artigo 18 § 5º da Lei 10.931/04.

CCI Nº: 004

Série da CCI: BRP2

Instituição Custodiante: Oliveira Trust DTVM. S/A

Ambiente de Negociação: Cetip

Data de Vencimento: 05/08/2019

Nº: 05

Valor Nominal Total do Crédito: R\$ 10.425.618,32 (dez milhões, quatrocentos e vinte e cinco mil, seiscentos e dezoito reais e trinta e dois centavos).

Locatário: BR PROPERTIES S/A, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 15º andar, cj 1502, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.977.751/0001-49.

Imóvel: Galpão Logístico, localizado Rua José Luiz Mazalli, nº 480.

Nº da Matrícula: 68.723

Cartório: 1º Ofício de Registro de Imóveis de Jundiaí-SP, transferida para Comarca de Vinhedo.

Contrato: Contrato de Locação de Imóvel não Residencial, firmado em 30/12/2009.

Assentamento: Dispensada o registro da CCI no cartório de registro de imóveis, uma vez que o crédito foi emitido sem garantia real nos termos do artigo 18 § 5º da Lei 10.931/04.

CCI Nº: 005

Série da CCI: BRP2

Instituição Custodiante: Oliveira Trust DTVM. S/A

Ambiente de Negociação: Cetip

Data de Vencimento: 05/08/2019

Anexo II ao Termo de Securitização de Créditos
Série 2.010-134 - Fluxo Financeiro Original
Data Base: 04/01/2010

Datas de Pagamento	% de Amortização	Saldo devedor	Amortização	Juros	Total
4/1/2010		121.164.538	-	-	-
5/8/2010	13,7864%	127.366.927	17.559.314	1.064.171	18.623.485
5/8/2011	14,7471%	120.332.020	17.745.483	1.005.393	18.750.876
6/8/2012	15,9669%	112.418.846	17.949.805	939.277	18.889.082
5/8/2013	17,5580%	103.523.337	18.176.627	864.954	19.041.581
5/8/2014	19,7075%	93.526.684	18.431.771	781.430	19.213.201
5/8/2015	22,7538%	82.292.313	18.724.628	687.565	19.412.193
5/8/2016	27,3764%	69.660.269	19.070.474	582.022	19.652.496
7/8/2017	35,1739%	55.438.526	19.499.892	463.198	19.963.089
6/8/2018	51,0072%	39.383.139	20.088.236	329.052	20.417.289
5/8/2019	100,0000%	21.144.204	21.144.204	176.663	21.320.867