

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS
DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
SÉRIES 2.007-69 e 2.007-70 DA 1ª EMISSÃO**

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente Termo de Securitização de Créditos (adiante “Termo”), na qualidade de 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, 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, conforme o caso, “Securizadora” ou “Emissora”), promove a securitização de créditos imobiliários adiante configurada e, para este efeito, vincula os Créditos Imobiliários (conforme adiante definidos), individualizados no Anexo I deste Termo, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (doravante “CRIs”), de sua emissão, descritos e identificados neste Termo.

Na qualidade de agente fiduciário e de instituição custodiante das Cédulas de Créditos Imobiliários:

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 da cláusula 11ª, parágrafo único de seu Estatuto Social por seu Procurador ao final assinado (adiante, conforme o caso, “Agente Fiduciário” ou “Instituição Custodiante”);

E, na qualidade de coordenador líder da distribuição dos CRIs Sênior:

BANCO ABN AMRO REAL S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.374 - 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.066.408/0001-15, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante “Coordenador Líder”).

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

“ABN AMRO” ou
“Coordenador Líder”:

Banco ABN AMRO Real S.A., sediado na Avenida Paulista, 1.374, 3º andar,
inscrito no CNPJ sob o nº 33.066.408/0001-15;



[Handwritten signatures]

- “Adesão ao Contrato de Servicer”**: A Securitizadora facultou ao ABN AMRO, a qualquer momento, a possibilidade de administrar os Créditos Imobiliários, mediante adesão ao Contrato de Servicer. O ABN AMRO declarou conhecer os termos e condições do Contrato de Servicer e reconheceu que sua adesão ao referido contrato, não acarretará em alteração de suas respectivas condições;
- “Agência de Rating”**: Fitch Ratings Brasil Ltda., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 1.470, cj. 511, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.813.375/0001-33, ou quem a suceder;
- “Agente Fiduciário”**: Oliveira Trust DTVM S/A. instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, nos termos da Lei 9.514/97, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, - Rio de Janeiro - RJ;
- “Alienação Fiduciária”**: Modalidade de garantia real constituída por parte dos Devedores, através da qual estes transferiram, com escopo de garantia, aos Originadores, a propriedade fiduciária dos Imóveis vinculados aos Contratos de Financiamento;
- “Amortização Antecipada”**: Conforme definida no item 6.4 deste Termo;
- “Backup Servicer”**: ABN AMRO, acima qualificado, ou a DR2 Real Estate Servicer Ltda, com sede na Capital do Estado de São Paulo na Rua Libero Badaró, nº 377, 24º andar, cj. 2402, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.708.570/0001-80, caso o ABN AMRO assumira a posição de Servicer através da Adesão ao Contrato de Servicer;
- “Banco Sudameris”**: Banco Sudameris Brasil S.A. Banco, sediado na Rua XV de Novembro, 213 - 1º andar - Centro - São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 60.942.638/0001-73;
- “Bancos Autorizados”**: Bancos listados no Anexo III;
- “Bookbuilding”**: Procedimento de coleta de intenções de investimento organizado pelo Coordenador Líder de comum acordo com a Securitizadora, para definição de ágio na colocação dos CRIs Sênior;
- “Carteira”**: A totalidade dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão;



“CCIs”:

Cédulas de Crédito Imobiliário emitidas nos termos do § 3º do Art. 18 da Lei 10.931/04, combinado com o Art. 287 do Código Civil Brasileiro, sem garantia real, representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários, incluindo, além do principal, todos os seus respectivos acessórios, juros, atualização monetária, eventuais prêmios de seguros e quaisquer outros acréscimos de remuneração, de mora ou penalidades, e demais encargos contratuais de responsabilidade dos Devedores, tal como acordado nos respectivos Contratos de Financiamento, observadas as limitações descritas na Escritura de Emissão;

“Cessão de Créditos” ou
“Contrato de Cessão”:

Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças, celebrado entre cada um dos Originadores e a Securitizadora, em 18 de junho de 2006, mediante os quais foram cedidos à Securitizadora todos os Créditos Imobiliários, vencíveis a partir do dia 01 de julho de 2007. Constitui-se condição suspensiva do Contrato de Cessão, nos termos do Art. 125 do Código Civil, a subscrição, integralização dos CRIs Sênior e dos CRIS Júnior e a efetivação do pagamento do Valor da Cessão.

“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;

“Compromisso de Recompra”:

Compromisso da Securitizadora em efetuar a recompra de uma quantidade determinada de CRIs Sênior, que atenderem às disposições contidas na cláusula 3.12 do presente Termo;

“Condições Precedentes”:

Nos termos do Contrato de Cessão, o Valor da Cessão será pago para os respectivos Originadores quando do atendimento das seguintes condições: a) celebração da Escritura de Emissão, depósito das CCIs na CETIP; b) registro do Contrato de Cessão em Serviço de Registro de Títulos e Documentos; c) notificação via correios, com aviso de recebimento (AR), dos Devedores, que teve seu processo de envio iniciado em 14 de junho de 2007, independentemente da implementação da condição suspensiva; d) emissão dos CRIs; e) obtenção do registro provisório da oferta de CRIs Sênior junto a CVM, nos termos da Instrução CVM 414/04, alterada pela Instrução CVM 443/06; f) formalização do Termo de Securitização, junto à Instituição Custodiante até a data da integralização dos CRIs; g) exceto na hipótese de Dação em Pagamento ao ABN AMRO, a subscrição e integralização dos CRIs.



- “Contrato de Adesão”: Instrumento que formalizará a participação dos Coordenadores, que poderão participar da presente oferta de CRIs Sênior em conjunto com o Coordenador Líder.
- “Contrato de Distribuição”: “Contrato de Coordenação e Distribuição Pública sob Regime de Melhores Esforços e de Garantia Firme de Colocação da Série 2007-69 de Certificados de Recebíveis Imobiliários de Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização”, celebrado em 18/06/2007, entre a Securitizadora e o Coordenador Líder, para distribuição dos CRIs Sênior;
- “Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário”: Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário na 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, em 05 de dezembro de 2000, registro no 7º Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, em 30 de janeiro de 2001, sob o nº 798771;
- “Contrato de Servicer”: Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Créditos Imobiliários firmado entre a Securitizadora, o Servicer e o ABN AMRO em 18 de junho de 2007.
- “Contratos de Financiamento” ou “Contratos”: Contratos firmados entre os Originadores e os Devedores para o financiamento da compra dos Imóveis;
- “Coordenadores”: Outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários que, em conjunto com o Coordenador Líder, venham integrar o pool de distribuição dos CRIs Sênior, através de sua adesão aos termos do Contrato de Distribuição;
- “Créditos Imobiliários”: Direitos creditórios correspondentes aos saldos dos Contratos de Financiamento, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como, os respectivos acessórios;
- “CRIs Junior”: Títulos de créditos nominativos, de livre negociação, integrantes da Série 2007-70 da 1ª Emissão da Securitizadora, emitidos sob a forma escritural, subordinados à amortização de principal e pagamento de juros dos CRIs Senior, na forma e condições estabelecidas neste Termo;
- “CRIs Sênior”: Títulos de créditos nominativos, de livre negociação, integrantes da Série 2007-69 da 1ª Emissão da Securitizadora, emitidos sob a forma escritural,



com preferência nas amortizações de principal e pagamento juros em relação aos CRIs Junior integrantes da Série 2007-70 desta mesma Emissão;

- “CRIs”:** Quando denominados, em conjunto, os CRIs Junior e os CRIs Sênior;
- “CVM”:** Comissão de Valores Mobiliários;
- “Dação em Pagamento”:** A eventual dação em pagamento dos CRIs Sênior e a obrigatória dação em pagamento dos CRIs Júnior, previstas no Contrato de Cessão do ABN AMRO, para pagamento do Valor da Cessão;
- “Datas de Recompra”:** Datas em que, a cada período de 6 (seis) meses, a Securitizadora realizará a recompra dos CRIs Sênior daqueles Investidores que exercerem a Opção de Venda: em 13 de maio e 13 de novembro, a contar de 13 de novembro de 2007 até 13 de maio de 2011.
- “Despesas e Comissões da Securitização”:** Despesas de responsabilidade do patrimônio separado e comissões para fins deste Termo são as seguintes, e deverão ser pagas na ordem ora estabelecida: (a) pagamentos de quaisquer impostos, taxas, contribuições, fiscais ou para-fiscais, ou quaisquer outros tributos e despesas que venham a ser imputados por lei ou regulamentação pertinente ao Patrimônio Separado; (b) despesas com a contratação do Servicer, Backup Servicer, advogados e empresas especializadas em cobranças, empresas de avaliação de imóveis e de engenharia, e outras despesas necessárias ao processo de retomada dos Imóveis; (c) despesas com empresas e autarquias envolvidas na operação, tais como CVM, Bolsa de Valores, CETIP e CBLC, Agente Fiduciário e Agência de Rating;
- “Devedores”:** Pessoas físicas devedoras dos Contratos de Financiamento;
- “DFI”** Seguro de Danos Físicos ao Imóvel, contratado pelos Devedores, junto a Seguradora, tendo como beneficiário os Originadores;
- “Dia Útil”:** Qualquer dia em que haja expediente bancário na cidade de São Paulo-SP;
- “Endosso”:** Transferência do beneficiário dos Seguros, dos Originadores para a Securitizadora;
- “Escritura de Emissão de CCLs”** Escrituras Particulares de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural, celebradas entre os Originadores e



Handwritten signatures and initials.

a Instituição Custodiante, em 18/06/2007;

- “Fundo de Despesa”:** Fundo formado por recursos originados da diferença entre a taxa de juros contratada nos Contratos de Financiamento, e a taxa de juros estabelecida no item “l” do quadro 3.1., conforme definido no item 3.3 deste Termo;
- “Fundo de Liquidez”:** Fundo formado por recursos oriundos dos pagamentos pelos Devedores no primeiro mês de carência no pagamento dos CRIs, devendo ser recomposto pelos pagamentos mensais dos Devedores nos meses subsequentes até liquidação total das obrigações do Patrimônio Separado, conforme definido no item 3.4 deste Termo;
- “Fundo de Reserva”:** Fundo constituído pelo fluxo de caixa para pagamento do principal e juros dos CRIs Júnior (Série 2007-70), nos 6 (seis) meses de carência daqueles CRIs Júnior;
- “Garantias Reais”:** Quando mencionadas em conjunto, a Alienação Fiduciária e a Hipoteca relativas aos Contratos de Financiamento, não vinculadas automaticamente aos CRIs;
- “Hipoteca”:** Modalidade de garantia real constituída por parte dos Devedores, pela qual os Imóveis vinculados aos Contratos de Financiamento, foram gravados em favor dos Originadores;
- “Imóveis”:** Imóveis adquiridos pelos Devedores com os recursos oriundos dos seus respectivos Contratos de Financiamento que se encontram, conforme o caso, hipotecados ou alienados fiduciariamente em favor dos Originadores;
- “Inadimplência”** Conforme definida no item 6.5 deste Termo;
- “Instituição Custodiante”:** Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada, contratada para realizar a custódia das CCI, nos termos do Art. 18 da Lei 10.931//04;
- “Instrução CVM 28/83”:** Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada pela Instrução CVM n.º 123/90;
- “Instrução CVM 400/03”:** Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, com as alterações intrudozidas pela Instrução CVM nº 429, de 22 de março de 2006;



- “Instrução CVM 414/04”: Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2.004, alterada pela Instrução CVM 443;
- “Instrução CVM 443/06”: Instrução CVM nº 443, de 08 de dezembro de 2006;
- “Investidores”: Titulares dos CRIs objeto desta operação, observada a disposição constante da alínea “y” da cláusula 3.1 do presente Termo;
- “Lei 10.931/04”: Lei 10.931 de 02 de agosto de 2.004;
- “Lei 6.404/76”: Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976;
- “Lei 9.514/97”: Lei 9.514.de 20 de novembro de 1997;
- “MIP”: Seguro de morte e invalidez permanente, contratado pelos Devedores, junto a Seguradora, tendo como beneficiário os Originadores;
- “Modificações”: Conforme definidas no item 7.1 deste Termo;
- “Notificação de Opção de Venda”: Notificação dos Investidores à Securitizadora que formaliza suas respectivas intenções de exercer a Opção de Venda, nos termos da cláusula 3.12 deste Termo;
- “Opção de Transferência”: As condições previstas no item 2.3.1 deste Termo que permitem o exercício da Opção de transferência das Garantias Reais;
- “Opção de Venda”: Opção dos investidores de venderem os CRIs Sênior à Securitizadora, nos termos determinados na cláusula 3.12 deste Termo.
- “Originadores”: ABN AMRO, acima qualificado, ou Banco Sudameris, ambos instituições integrante do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo;
- “Pagamento Pro Rata”: Conforme definido no item 3.6 deste Termo;
- “Pagamento Sequencial”: Conforme definido no item 3.6.4 deste Termo;
- “Patrimônio Separado”: Totalidade dos Créditos Imobiliários e respectivos acessórios e garantias submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRIs, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais;



- “Perdas ou Ganhos”: Definem-se como perdas ou ganhos o valor obtido dos recursos efetivamente recebidos com a venda dos Imóveis ou eventuais acordos judicial ou extrajudicial, deduzindo-se deste total o seguinte valor: saldo devedor dos Créditos Imobiliários não pagos, acrescidos dos juros incorridos e não pagos, e acrescidos ainda dos custos incorridos na venda dos respectivos Imóveis retomados;
- “Regime Fiduciário”: Regime Fiduciário, instituído sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Art. 9º da Lei 9.514/97;
- “Saldo Devedor da Carteira”: O saldo devedor da Carteira compreende o valor das parcelas vencidas e não pagas e vincendas dos Créditos Imobiliários, expurgados os juros contratuais a decorrer;
- “Securitização”: Operação pela qual os Créditos Imobiliários adquiridos pela Securitizadora são expressamente vinculados à emissão de CRIs, mediante Termo de Securitização, lavrado pela Securitizadora e registrado junto à Instituição Custodiante, nos termos da Lei 9.514/97;
- “Seguradora”: Tokio Marine Seguradora S.A. empresa com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Sampaio Viana, 44, inscrita no CNPJ. sob o n. 33.164.021/0001-00;
- “Seguros”: Quando mencionados, em conjunto, o DFI e o MIP;
- “Servicer”: DR2 Real Estate Servicer Ltda., acima qualificada, ou o ABN AMRO, acima qualificado, em caso de Adesão ao Contrato de Servicer;
- “Termo”: O presente Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários;
- “Termo Aditivo”: Conforme definido no item 14.5 deste Termo;
- “TR”: Taxa Referencial, divulgada pelo Banco Central do Brasil;
- “Transferência das Garantias Reais”: Transferência, conforme o caso, da Alienação Fiduciária ou da Hipoteca dos Imóveis vinculados a cada um dos Créditos Imobiliários, em favor da Securitizadora, em caso de exercício da Opção de Transferência;
- “Valor da Cessão”: Após o atendimento das Condições Precedentes, a Securitizadora pagará aos Originadores, pela Cessão dos Créditos, a importância de R\$ 99.356.870,07 (noventa e nove milhões, trezentos e cinquenta e seis mil,



oitocentos e setenta reais e sete centavos) relativo ao saldo devedor global dos Créditos Imobiliários em 13 de maio de 2007, vencíveis a partir de 01 de julho de 2007, inclusive, sendo R\$ 81.352.691,59 (oitenta e um milhões, trezentos e cinquenta e dois mil, seiscentos e noventa e um reais e cinquenta e nove centavos) para o ABN AMRO e R\$ 18.004.178,48 (dezoito milhões, quatro mil, cento e setenta e oito reais e quarenta e oito centavos) para o Banco Sudameris. O valor da Cessão dos Créditos será paga com recursos oriundos da integralização dos CRIs, entretanto, nos termos dos Contratos de Cessão firmado com o ABN AMRO, o Valor da Cessão será pago com a Dação em Pagamento.

As expressões não definidas neste Termo encontram-se definidas ou identificadas na Lei 9.514/97, Instrução CVM 414/04, alterada pela Instrução CVM 443/06, Lei 10.931/04 e demais legislações aplicáveis.

CLÁUSULA SEGUNDA - DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. O Saldo Devedor total dos Créditos Imobiliários vinculados à presente Securitização apurado em 13/05/2007 é de R\$ 99.356.870,07 (noventa e nove milhões, trezentos e cinquenta e seis mil, oitocentos e setenta reais e sete centavos).

2.1.1. Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo, encontram-se representados por CCIs, emitidas pelos Originadores sob a forma escritural, na forma da Lei n.º 10.931/04.

2.1.2. A Escritura de Emissão de CCIs encontra-se devidamente depositada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do Artigo 18 da mencionada Lei n.º 10.931/04.

2.2. As características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo, tais como identificação dos Devedores, valores nominais e Imóveis a que estão vinculados, indicação e condições pertinentes ao respectivo Cartório de Registro Imóveis estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I, o qual fica fazendo parte integrante deste Termo.

2.3. As CCIs representativas dos Créditos Imobiliários são emitidas sem garantia real, nos termos do § 3º do Art. 18 da Lei 10.931/04, combinado com o Art. 287 do Código Civil Brasileiro de forma que as Garantias Reais não serão automaticamente transferidas pelos Originadores à Securitizadora.

2.3.1 A Securitizadora terá a opção, mas não a obrigação, de solicitar a Transferência das Garantias Reais, mediante comunicação formal aos Originadores, a partir da ocorrência dos seguintes eventos alternativos e não cumulativos (adiante as "Opção de Transferência"):



- a) solicitação de Transferência das Garantias Reais por parte do Agente Fiduciário, na hipótese de que trata o Art. 15 da Lei 9.514/97 ou em atendimento a deliberação da Assembléia Geral de titulares dos CRIs Junior;
- b) inadimplência de um ou mais Créditos Imobiliários;
- c) intervenção, liquidação extrajudicial, regime de administração especial temporária ou falência dos Originadores; ou,
- d) solicitação de Transferência das Garantias Reais por parte da Securitizadora, independentemente da ocorrência de quaisquer dos eventos acima.

2.3.2. Enquanto não exercida a Opção de Transferência, os Originadores se obrigaram a emitir o termo de quitação e liberação da respectiva Garantia Real, em favor de cada um dos Devedores que procederem a qualquer momento à liquidação do Financiamento Imobiliário, no prazo de 3(três) dias úteis a contar da solicitação formal da Cessionária.

2.4. Exercida a Opção de Transferência, os Originadores se obrigaram, em caráter irrevogável e irretratável, a providenciar, imediatamente, em favor da Securitizadora, a transferência das Garantias Reais, perante o Serviço de Registro de Imóveis competente. A efetivação da transferência das Garantias Reais deverá estar concluída no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar o exercício da Opção de Transferência.

2.4.1 À critério da Securitizadora, a Transferência das Garantias Reais poderá ser realizada Crédito Imobiliário por Crédito Imobiliário. O prazo acima poderá ser razoavelmente prorrogado em função do número de Créditos Imobiliários objeto da Opção de Transferência.

2.4.2 Os custos decorrentes da Transferência das Garantias Reais, compreendendo, mas não se limitando, aos emolumentos devidos aos Serviços de Registro de Imóveis competentes, serão integralmente suportados pelo Patrimônio Separado. Nos termos do Contrato de Cessão o ABN AMRO e o Banco Sudameris autorizaram a Securitizadora a realizar a retenção da importância de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) do Valor da Cessão para provisão das despesas eventualmente incorridas pela Securitizadora com a eventual Transferência das Garantias Reais, sendo R\$41.000,00 (quarenta e um mil reais) do ABN AMRO e R\$9.000,00 (nove mil reais). Se por ventura as despesas de Transferência das Garantias Reais superarem o valor provisionado, tal excedente será de responsabilidade do Patrimônio Separado.

2.4.3. Os Originadores constituíram a Securitizadora, no ato da assinatura do Contrato de Cessão, sua procuradora para execução, judicial ou extrajudicial, das Garantias Reais, após o exercício da Opção de Transferência e enquanto não efetivada a Transferência das Garantias Reais, podendo a Securitizadora, inclusive, constituir procuradores com a cláusula



A handwritten signature in black ink.

A handwritten signature in black ink.

A handwritten signature in black ink.

“ad judicium”. O mandato em favor da Securitizadora é outorgado pelos Originadores, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do Art. 684 do Código Civil Brasileiro.

2.4.4. Os Originadores assumiram integralmente, a responsabilidade por toda e qualquer situação que impeça a Transferência das Garantias Reais para a Securitizadora, diretamente relacionada com a conduta dos Originadores, no período compreendido entre o exercício da Opção de Transferência e a efetivação da Transferência das Garantias Reais.

2.5. Os Créditos Imobiliários têm seu principal acrescido de uma determinada taxa de juros fixa e são atualizados monetariamente de acordo com o índice, variação e periodicidade contratados nos Contratos de Financiamento. A cobrança administrativa desses créditos será realizada diretamente pelo Servicer e a cobrança judicial, caso necessária, será efetuada por advogados especializados.

2.6. Administração dos Créditos Imobiliários: Os serviços a serem desenvolvidos pelo Servicer na administração dos Créditos Imobiliários compreendem:

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

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

2.6.2.1. O pagamento referido neste item será efetuado pelos Devedores através da rede bancária nacional diretamente em conta de cobrança específica para esta emissão, de titularidade da Securitizadora, ficando esta responsável pelo pagamento aos Investidores. O Servicer não receberá quaisquer valores ou pagamentos dos Devedores em sua sede e instalações.

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

2.6.4. Relatórios: Elaboração e envio pela Securitizadora, ao Agente Fiduciário e à Agência de Rating de relatórios mensais contendo informações gerenciais e contábeis sobre o comportamento dos Créditos Imobiliários sob sua administração, incluindo informações discriminadas sobre pagamentos recebidos, volume de inadimplência e saldos devedores, bem como os valores relativos aos saldos do Fundo de Reserva, do Fundo de Despesa e do



A large handwritten signature in the bottom right corner of the page.

Fundo de Liquidez. Tal relatório deverá ser encaminhado até o dia 10 do mês subsequente as informações constantes do relatório.

2.6.5. Alterações Contratuais: Cadastramento de eventuais alterações dos Contratos, decorrentes de transferências ou sub-rogações, renegociações, termos aditivos, acordos, utilização do FGTS ou alterações na legislação própria do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema Financeiro Imobiliário, com expressa anuência da Securitizadora e do Agente Fiduciário.

2.6.6. Guarda e Manutenção da Documentação: Guarda e manutenção de toda a documentação que esteja na sua posse ou sob seu controle em decorrência da contratação dos serviços pela Securitizadora, pelo prazo de 5 (cinco) anos, considerando o mais longo dos seguintes prazos (i) o prazo exigido por lei; (ii) até o pagamento integral dos Financiamentos Imobiliários, exceto quando a Contratante solicitar a devolução da documentação ou sua entrega a terceiros.

2.7. Backup Servicer: Em caso de interrupção dos Serviços prestados pelo Servicer, por qualquer motivo, ocorrerá a transferência da administração dos Créditos Imobiliários para o Backup Servicer na forma definida no Contrato de Servicer.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRIs E SUA NEGOCIAÇÃO

3.1. Com lastro nos Créditos Imobiliários identificados no Anexo I são emitidos os CRIs que integram as séries 2007-69 e 2007-70, e que possuem as seguintes características de emissão:

- | | |
|--|--|
| a. <u>“Total de Recursos vinculados à emissão”</u> : | R\$ 99.356.868,41 (noventa e nove milhões, trezentos e cinquenta e seis mil, oitocentos e sessenta e oito reais e quarenta e um centavos) |
| b. <u>“Valor Total da Emissão”</u> : | R\$ 99.356.868,41 (noventa e nove milhões, trezentos e cinquenta e seis mil, oitocentos e sessenta e oito reais e quarenta e um centavos). |
| c. <u>“Quantidade de CRIs Sênior”</u> : | 288 (duzentos e oitenta e oito); |
| d. <u>“Quantidade de CRIs Júnior”</u> : | 43 (quarenta e três); |



- e. “CRIs Senior (Série 2007-69)”: R\$ 86.440.475,52 (oitenta e seis milhões, quatrocentos e quarenta mil, quatrocentos e setenta e cinco reais e cinqüenta e dois centavos), sendo emitidos 288 certificados com valor nominal unitário de R\$ 300.140,54 (trezentos mil, cento e quarenta reais e cinqüenta e quatro centavos);
- f. “CRIs Junior (série 2007-70)”: R\$12.916.392,89 (doze milhões, novecentos e dezesseis mil, trezentos e noventa e dois reais e oitenta e nove centavos), sendo emitidos 43 CRIs Junior com valor nominal unitário de R\$ 300.381,23 (trezentos mil, trezentos e oitenta e um reais e vinte e três centavos);
- g. “Data e Local da Emissão”: Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos CRIs é o dia 13 maio de 2007, em São Paulo;
- h. “Prazo da Emissão”: 178 (cento e setenta e oito) meses, a partir da Data de Emissão;
- i. “Vencimento Final”: 13 de março de 2022;
- j. “Periodicidade de Pagamento”: Pagamentos mensais, todo dia 13 de cada mês, conforme o fluxo financeiro descrito no Anexo II ao presente Termo;

k. “Cálculo da Atualização Monetária”:

$$SDa = SD \times C$$

onde:

SDa = Valor Nominal atualizado, calculado com 2 (duas) casas decimais, sem arredondamento;

SD = Valor Nominal de emissão, ou após incorporação de juros ou da última amortização, se houver, calculado com 2 (duas) 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:

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

onde:

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

TR_k = Taxas Referenciais (TR's) das datas de emissão e de



aniversários mensais com base no "dia" de vencimento do ativo, divulgadas pelo Banco Central do Brasil entre a data de emissão, última amortização ou incorporação, se houver, e a data de atualização, pagamento ou vencimento;

dut = Número total de dias úteis do período de vigência da TR_k.

dup = Número de dias úteis entre a data de emissão ou data de aniversário mensal anterior e a data de atualização;

l. "Juros": 10,3267% a.a. (taxa efetiva), para os CRI Senior e 16,0000% a.a. para os CRI Junior;

m. "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 4 (quatro) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = Conforme definido acima.

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

$$Fator\ de\ Juros = \left\{ \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{30}{360} \frac{dcp}{dct}} \right] \right\}$$

onde:

i = 10,3267%, efetiva, ao ano para o CRI Sênior e 16,0000% efetiva, ao ano para o CRI Júnior.

dcp = Número de dias corridos entre a emissão ou a data do último pagamento de juros e a data de atualização.

dct = Número de dias corridos existente entre a emissão e a data do primeiro pagamento, ou entre a data do pagamento anterior e a data do próximo pagamento de juros.

n. "Pagamento da remuneração": A Securitizadora pagará mensalmente todo dia 13 aos Investidores a remuneração dos CRIs por meio da CETIP, observado o disposto no item 3.53 deste Termo, em conjunto com amortização mensal do principal, quando for o caso.

o. "Forma de Pagamento e Subordinação": Eventual resgate total ou parcial, dos CRIs será efetuado via CETIP, observado o disposto no item 3.5.3 deste Termo, e deverá ser



Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page.

informado ao Agente Fiduciário com pelo menos 2 (dois) dias úteis de antecedência. Em nenhuma hipótese haverá o resgate total ou parcial do CRI Junior sem que o CRI Senior já tenha sido integralmente resgatado;

p. “Atualização Monetária”:

Índice de Remuneração Básica dos Depósitos de Poupança, atualmente representado pela variação da TR. Caso a TR seja extinta, como índice substituto será adotado o índice que vier a ser aplicado a remuneração básica dos depósitos de poupança;

q. “Periodicidade de Atualização Monetária”:

Mensal;

r. “Cálculo de Amortização”:

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

onde:

AM_i = Valor unitário da *i*-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 2 (duas) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = conforme definido acima.

Ta = Taxa fixa definida para amortização do principal, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com os percentuais constantes do Anexo II. A securitizadora disponibilizará mensalmente ao Agente Fiduciário o T.A. de cada série dos CRI's ajustando -as aos eventos da carteira de crédito.

s. “Código do Ativo”:

BBRAZ S029 e BBRAZ J029, respectivamente para os CRI Sênior e Junior;

t. “Código ISIN”:

BRBSCSRI1N0;

u. “Garantias”:

a) Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos, com nomeação do Agente Fiduciário acima indicado. b) CRI Júnior subordinado ao CRI Sênior; c) Seguros, após a efetivação do Endosso para a Securitizadora; d) Sujeito ao eventual exercício pela Securitizadora da Opção de Transferência (Hipoteca ou Alienação Fiduciária), conforme o caso, dos Imóveis, observadas as disposições relacionadas com Transferência das Garantias Reais, previstas neste Termo; e) Fundo de Despesa, Fundo de Liquidez e Fundo de Reserva.



- v. “Garantia flutuante”: Não;
- w. “Distribuição dos CRIs Sênior”: Os CRIS Sênior serão distribuídos com intermediação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários;
- x. “Regime de Distribuição dos CRIs Sênior”: Os CRIs Sênior serão distribuídos em regime de melhores esforços e garantia firme, conforme disposto no Contrato de Distribuição;
- y. “Público Alvo da Oferta”: Investidores pessoas físicas ou jurídicas qualificados, conforme definido no artigo 109 da Instrução CVM 409/04. Os Investidores poderão, ainda, ser Investidores Institucionais ou Investidores Não-Institucionais, não existindo reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos, sendo atendidos, preferencialmente, os investidores clientes do Coordenador Líder e das respectivas instituições financeiras intermediárias;
- z. “Data de Encerramento da Distribuição dos CRIs Sênior”: 6 (seis) meses a contar da data de publicação do Anúncio de Início;

3.2. Fundo de Reserva - O Fundo de Reserva será constituído pelo fluxo de caixa para pagamento do principal e juros dos CRIs Júnior (Série 2007-70) nos 6 (seis) meses de carência daqueles CRIs Júnior.

3.2.1. Os recursos depositados no Fundo de Reserva serão utilizados para cobrir eventuais insuficiências previstas nos itens 3.6.1. (Pagamento *Pro Rata*) ou 3.6.4. (Pagamento *Seqüencial*).

3.2.2. Os recursos integrantes do Fundo de Reserva deverão ser aplicados em títulos públicos de baixo risco de crédito, tais como, mas não limitado a Letras do Tesouro Nacional, que podem ser resgatados a qualquer momento e/ou certificados de depósito bancário com liquidez diária de Bancos Autorizados.

3.3. Fundo de Despesa - O Fundo de Despesa será formado por recursos originados da diferença entre a taxa de juros contratada nos Contratos de Financiamento, e a taxa de juros estabelecida no item “I” do quadro 3.1. Os recursos do Fundo de Despesa serão utilizados para o pagamento das despesas previstas em 3.6.1. nº 1º e 3.6.4. nº 1º. Na hipótese de insuficiência do Fundo de Despesa para pagamento destas despesas (3.6.1. nº 1º e 3.6.4. nº 1º), deverão ser utilizados os recursos



depositados no Fundo de Reserva previstos em “i” e “ii” acima. O Fundo de Despesa será adicionalmente composto pela importância de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), provisionada, nos termos do Contrato de Cessão, celebrados com os Originadores, exclusivamente para fazer frente as eventuais despesas com a transferência das Garantias Reais, em caso de exercício da Opção de Transferência. As despesas que, por ventura, superarem a importância acima provisionada serão de responsabilidade do Patrimônio Separado.

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

3.3.2. Os recursos integrantes do Fundo de Despesa deverão ser aplicados em títulos públicos de baixo risco de crédito, tais como, mas não limitado a Letras do Tesouro Nacional, que podem ser resgatados a qualquer momento e/ou certificados de depósito bancário com liquidez diária de Bancos Autorizados.

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

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

3.4.2. Na hipótese de ausência de recursos suficientes no Fundo de Liquidez para cobrir os pagamentos das obrigações do Patrimônio Separado, serão utilizados recursos do Fundo de Reserva. Na hipótese de haver excesso no Fundo de Liquidez, estes recursos poderão ser utilizados para repor o Fundo de Reserva.

3.4.3. Os recursos integrantes do Fundo de Liquidez deverão ser aplicados em títulos públicos de baixo risco de crédito, que podem ser resgatados a qualquer momento e/ou certificados de depósito bancário com liquidez diária de Bancos Autorizados.

3.5. Cronologia de Pagamentos das Obrigações do Patrimônio Separado: Os CRIs serão pagos mensalmente, todo dia 13 de cada mês ou no Dia Útil imediatamente subsequente, conforme previsto em 3.1.k. (periodicidade de pagamento), através dos sistemas de liquidação da CETIP.

3.5.1. 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.

3.5.2. A cada data de pagamento mensal dos CRIs, caso não se verifique nenhum dos eventos previstos no item 3.6.2. abaixo, os juros e o principal serão pagos aos Investidores dos CRIs Sênior e CRIs Júnior, de acordo com o fluxo de caixa e prioridade nos pagamentos descritos no item 3.6.1, obedecendo a carência na amortização para os CRIs Júnior.

3.5.3 Caso qualquer CRI Júnior não esteja custodiado na CETIP na data de seu pagamento, a Emissora deixará o respectivo pagamento à disposição do respectivo titular na sede da Securitizadora.

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

3.5.4.1. As datas de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRIs serão prorrogadas pelo número de dias necessários para assegurar que entre o dia do recebimento da última arrecadação dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRIs sempre decorram pelo menos 2 (dois) Dias Úteis.

3.6. Pagamento Pro Rata:

3.6.1. Mensalmente, o fluxo de caixa e prioridade nos pagamentos obedecerá a seguinte ordem:

- 1º pagamento das Despesas e Comissões da Securitização, essenciais ao bom funcionamento da presente operação.
- 2º pagamento integral dos juros referentes aos CRIs Sênior, na seguinte ordem: (1º) juros vencidos (capitalizados) e não pagos, e (2º) juros vencidos no respectivo mês do pagamento;
- 3º pagamento integral dos juros, referentes aos CRIs Júnior, iniciando após 6 (seis) meses de carência deste CRI Junior, na seguinte ordem: (1º) vencidos (capitalizados) e não pagos, e (2º) vencidos no respectivo mês do pagamento;
- 4º pagamento do principal dos CRIs Sênior relativo ao respectivo mês de pagamento;
- 5º pagamento do principal dos CRIs Júnior já contemplando os juros computados durante o período de carência, iniciando após o decurso dos 6 (seis) meses do início dos pagamentos dos CRIs relativo ao respectivo mês de pagamento;



- 6º pagamento das despesas administrativas da Securitizadora, tais como despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firma, correios, cópias de documentos e etc., relacionadas à emissão em questão.
- 7º Residual. Na hipótese de pagamento integral das obrigações do Patrimônio Separado, os recursos correspondentes ao valor residual poderão ser totalmente resgatados pela Securitizadora.

3.6.2. Antecipação de Pagamento dos CRIs Senior: Na hipótese de verificação de qualquer um dos eventos a seguir listados, o pagamento das obrigações relativas ao Patrimônio Separado deixará de ser efetuado na forma acima prevista no item 3.6.1, passando automaticamente a ser efetuado na forma seqüencial prevista no item 3.6.4. (Pagamento Seqüencial) abaixo: (i) falência, procedimento de recuperação judicial ou extrajudicial e insolvência da Securitizadora; (ii) não pagamento das despesas, juros ou principal dos CRIs Sênior, em até 10 (dez) dias do seu vencimento; (iii) situações de inadimplência conforme definido no item 6.5 e em outras disposições deste Termo; (iv) inadimplência no pagamento das obrigações referentes às despesas, juros e principal dos CRIs Júnior, desde que os pagamentos referentes aos CRIS Seniors tenham sido integralmente efetuados (v) atrasos superiores a 30 (trinta) dias nos pagamentos de outras obrigações relativas à emissão; (vi) não cumprimento das obrigações relativas à esta operação de Securitização, não sanados no prazo de 10 (dez) dias úteis; (vii) declarações falsas da Securitizadora nos termos deste Termo ou dos demais documentos da operação de Securitização; (viii) constatada a existência de decisões judiciais transitadas em julgado referentes a questões fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, cujos respectivos valores de condenação representem mais de 10% (dez por cento) do somatório do saldo devedor de emissões de CRIs já realizadas pela Securitizadora com seu patrimônio líquido.

3.6.3. Na hipótese de terem sido regularizados os eventos que levaram à alteração da seqüência de pagamentos previstas acima, mediante aviso ao Agente Fiduciário, a seqüência tornará a ser feita segundo o previsto no item 3.6.1. (Pagamento *Pro Rata*)

3.6.4 Pagamento Seqüencial:

3.6.4.1 Mensalmente, o fluxo de caixa e prioridade nos pagamentos na forma seqüencial, obedecerão a seguinte ordem:

- 1º pagamento das Despesas e Comissões da Securitização, essenciais ao bom funcionamento da operação de securitização.;
- 2º pagamento integral dos juros referentes ao CRI Sênior, na seguinte ordem: (1º) juros vencidos (capitalizados) e não pagos, e (2º) juros vincendos, no respectivo mês do pagamento;



Handwritten signatures and initials, including a large 'W' and a 'G' in a circle, and a signature on the right side.

- 3º pagamento do principal dos CRIs Sênior, com os recursos remanescentes originados mensalmente, após o pagamento dos itens 1º e 2º acima;
- 4º após a liquidação total dos CRIs Sênior, pagamento integral dos juros referentes aos CRIs Júnior, na seguinte ordem: (a) juros vencidos (capitalizados) e não pagos, e (b) juros vincendos, no respectivo mês do pagamento;
- 5º após a liquidação total dos CRIs Sênior, pagamento mensal do principal remanescente dos CRIs Júnior;
- 6º pagamento das despesas administrativas da Securitizadora, conforme estabelecido em 3.6.1. (Pagamento *Pro-Rata*) acima;
- 7º residual. Na hipótese de pagamento integral das obrigações do Patrimônio Separado, os recursos correspondentes ao valor residual poderão ser totalmente resgatados pela Securitizadora.

3.7. Prioridade nos Pagamentos das Obrigações Relativas ao Patrimônio Separado: Os pagamentos previstos em 3.6.1. (Pagamento *Pro Rata*) e 3.6.4. (Pagamento Seqüencial) acima deverão ocorrer exatamente na seqüência ali estabelecida, ficando certo que o pagamento das obrigações relativas à série de CRI Júnior estará sujeito ao pagamento integral da série de CRIs Sênior.

3.8. Do resgate antecipado dos CRIs: A Securitizadora é permitido a qualquer momento, promover o resgate antecipado total dos CRIs, vinculados ao presente Termo, desde que: a) o valor nominal unitário atualizado dos CRIs represente 10% (dez) por cento ou menos de seu respectivo valor de emissão; ou b) atenda cumulativamente as seguintes condições: (i) seja respeitada a subordinação dos CRIs aqui constituída, (ii) tenha aprovação da maioria dos titulares de CRIs em circulação, respeitado aviso prévio ao Agente Fiduciário com antecedência de 30 (trinta) dias, e (iii) alcance indistintamente, todos os CRIs, proporcionalmente ao seu valor nominal unitário na data do evento (iv) na forma do artigo 11 da Instrução Normativa 414 de 30 de Dezembro de 2004 da CVM.

3.9. Alteração do Índice de Atualização Monetária: Na hipótese de, por força de lei ou regulamento, vir a ser substituído a periodicidade ou o índice de reajuste dos valores ajustados nos Contratos de Financiamento 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. Tal alteração deverá ser feita através de Aditamento ao presente Termo e deverá ser objeto de Fato Relevante publicado pela Securitizadora no prazo máximo de 2 (dois) dias desta alteração

3.10. Da Distribuição e Subscrição dos CRIs Sênior: Após o registro na CVM, os CRIs Sênior serão negociados pelo seu valor nominal unitário. A integralização ocorrerá em moeda corrente nacional, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela CETIP, sendo admitido o crédito obtido através do



processo de *Bookbuilding* no momento da integralização, que deverá ser igual para todos os Investidores.

3.10.1. A distribuição primária dos CRIs Sênior será pública sob regime de melhores esforços e garantia firme, com intermediação do Coordenador Líder e, conforme o caso, dos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.10.2 Os CRIs Junior não serão objeto de distribuição pública.

3.11. Da negociação secundária dos CRIs Sênior: Os CRIs Sênior poderão ser registrados na CETIP para negociação no mercado secundário.

3.12. Do Compromisso de Recompra: Com o intuito de propiciar uma maior liquidez aos Investidores, a Emissora dará a opção de venda dos CRIs Senior desta Emissão, que atenderem às seguintes disposições e observarem às determinações abaixo expostas:

- (i) Datas de Recompra: A cada período de 6 (seis) meses, em 13 de maio e 13 de novembro, a contar de 13 de novembro de 2007 até 13 de maio de 2011 (“Data de Recompra”), a Emissora se compromete a adquirir até o limite de Volume abaixo estipulado, os CRIs Sênior.
- (ii) Momento do Exercício: Os Investidores que tiverem interesse em vender seus CRIs Sênior à Emissora (“Opção de Venda”), nos termos aqui estipulados, deverão manifestar seu interesse, mediante notificação por escrito à Emissora e com aviso de recebimento (“Notificação de Opção de Venda”), em até 30 (trinta) dias antes da Data de Recompra.
- (iii) Volume: A Emissora adquirirá até o montante de 50% (cinquenta por cento) do Saldo da Emissão da Série de CRIs Sênior vigente à época da venda, nos termos previstos no item (ii) supra, obedecendo-se o critério de rateio conforme estipulado no item viii abaixo, na eventualidade de as demandas de Opção de Venda ultrapassarem o limite estipulado nesta cláusula.
A critério exclusivo da Emissora, o volume acima estipulado poderá ser acrescido de forma a atender toda a demanda de venda dos papéis oferecidos pelos investidores.
- (iv) Preço de Exercício da Recompra: A Emissora, a seu critério, se compromete a adquirir os CRIs Sênior, que atenderem à todas as disposições aqui previstas, por um dos seguintes valores:



a) Fluxo remanescente dos CRIs Sênior, calculados a valor presente, aplicando-se uma taxa de desconto de 12% (doze por cento) ao ano, conforme fórmula abaixo;

$$VP = \sum_{n=1}^{nparcelas} \left(\frac{PMTn}{(1 + I)^{\frac{Mn}{360}}} \right)$$

VP = Valor Presente, na data de Cálculo;

nparcelas = Número de parcelas de pagamento a vencer do fluxo do CRI Sênior,

PMTn = Valor do pagamento “n” a vencer de remuneração e principal do fluxo do CRI Sênior;

I = 12,00%aa (doze por cento)

Mn = número de meses entre a Data de Recompra e a data do vencimento do PMTn;

b) Fluxo remanescente dos CRIs Sênior, calculados a valor presente pela taxa real implícita correspondente a 120% (cento e vinte por cento) do DI (Depósito Interfinanceiro), conforme fórmula abaixo;

$$VP = \sum_{n=1}^{nparcelas} \left(\frac{PMTn}{(1 + I)^{\frac{Mn}{360}}} \right)$$

VP = Valor Presente, na data de Cálculo;

nparcelas = Número de parcelas de pagamento a vencer do fluxo do CRI Sênior,

PMTn = Valor do pagamento “n” a vencer de remuneração e principal do fluxo do CRI Sênior;

I = Para fins de cálculo da taxa implícita do DI, adotar-se taxa de remuneração do DI de prazo médio de vencimento (*duration*) mais próximo ao prazo médio remanescente dos CRI na data de cálculo do Preço de Recompra. Será utilizada a taxa DI de referência divulgada pela BMF na data de cálculo do Preço de Recompra.

Mn = número de meses entre a Data de Recompra e a data do vencimento do PMTn;

(v) Data de Cálculo do Preço de Recompra: Quinto dia útil imediatamente anterior à data de liquidação da recompra dos CRIs Sênior.



- (vi) Data de Liquidação: A Emissora realizará a liquidação dos CRIs Sênior adquiridos nesses termos nas respectivas Datas de Recompra;
- (vii) Condição de Recompra: A Emissora somente adquirirá os CRIs Sênior, desde que não tenha ocorrido nenhum evento de inadimplência nessa série, e desde que as solicitações de recompra pelos Investidores ocorram dentro do prazo e parâmetros aqui estipulados.
- (viii) Valor mínimo dos CRIs Sênior para recompra: O valor mínimo para recompra pela Emissora de cada CRI será de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), reajustáveis pelo ICP (índice de caderneta de poupança - TR) desde 13/maio/2007 até as Datas de Recompra.
- (ix) Funding da Recompra: A Emissora declara para todos os fins e efeitos de direito, que a recompra dos CRIs Sênior, prevista neste item, se dará com recursos da própria Emissora, ou por recursos oriundos de linhas de créditos existentes em seu nome, não sendo utilizados para tanto, em hipótese alguma, os recursos que compõem o Patrimônio Separado da presente Emissão.
- (x) Rateio: caso o volume de Opções de Venda ultrapasse o limite estipulado no item (iii) acima, será adotado o seguinte método de rateio :
- Na hipótese da quantidade de Investidores subscritores das Opções de Venda superar o equivalente ao número unidades de CRIs Sênior correspondentes a 50% da Emissão, deverá ser observada a ordem cronológica de recebimento pela Emissora das Notificações de Opção de Venda.
 - Ficará garantido a cada Investidor subscritor da Opção de Venda ao menos uma unidade de CRI, na hipótese de o número de Investidores ser menor ou igual ao número de CRIs Sênior equivalente a 50% da Emissão;
 - Após o rateio de uma unidade para cada Investidor subscritor da Opção de Venda, caso haja saldo remanescente de CRIs Sênior em relação ao volume de 50% da Emissão, será garantida a venda de outra uma unidade adicional de CRI para cada um de tais Investidores até que se atinja o Volume estipulado no item (iii) acima; e
 - Após a divisão equânime para venda, em mesmo número de unidades de CRIs Sênior para cada um dos Investidores subscritores das Opções de Venda, caso haja saldo remanescente, deverá ser observada a ordem cronológica de recebimento pela Emissora das Notificações de Opção de Compra.

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



3.14. Das despesas de responsabilidade dos detentores dos CRIs: Caberá aos Investidores o pagamento das seguintes despesas: (i) as que forem relativas à custódia e liquidação dos CRIs subscritos, que deverão ser pagas diretamente pelos Investidores à instituição financeira contratada, para prestação deste serviço; (ii) pagamento dos impostos que eventualmente incidam ou venham a incidir sobre a distribuição de seus rendimentos, e eventual ganho de capital, conforme a regulamentação em vigor e descrito no Anexo IV ao presente Termo.

3.15. As publicações relacionadas aos atos ou fatos de interesse dos Investidores serão efetuadas no jornal "O Dia" em circulação no Estado de São Paulo e no web site da Securitizadora (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.

CLÁUSULA QUARTA - DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

4.1. Os CRIs Sênior objeto desta Emissão estão em análise pela Agência de Rating.

4.2. O relatório completo, tão logo pronto, será disponibilizado ao Agente Fiduciário na mesma data de sua divulgação e estará disponível no site da Securitizadora (www.bfre.com.br) e no site da Agência de Rating.

4.3. O relatório de classificação de risco será atualizado anualmente no curso desta emissão, devendo, após cada atualização, o mesmo ser enviado ao Agente Fiduciário nos mesmos termos do item 4.2. acima, imediatamente após sua divulgação.

4.3.1. A Securitizadora poderá solicitar o cancelamento do acompanhamento anual desta emissão, e para tanto deverá solicitar a anuência prévia e unânime dos Investidores.

CLÁUSULA QUINTA - DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

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

5.1.1. O Regime Fiduciário instituído neste Termo será efetivado mediante o registro deste Termo na Instituição Custodiante, nos termos previstos no parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04.

5.2. Os Créditos Imobiliários sob Regime Fiduciário vinculados ao presente Termo 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.

5.3. 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.

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

5.5. Na forma do Artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, exceto pelos Investidores, não se prestando à constituição de garantias ou de excussão por outros credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam.

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

6.1. Incumbe à Securitizadora gerir os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo por si, por seus prepostos ou por qualquer outro prestador de serviços contratado 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.

6.1.1. A alteração, pela Securitizadora, de qualquer terceiro para a execução dos serviços de administração do Patrimônio Separado dependerá de prévia anuência do Agente Fiduciário e de reavaliação pela Agência de *Rating*. A Securitizadora deverá comunicar previamente à Agência de *Rating* todas as características necessárias para que essa agência possa aferir se tal empresa a ser contratada encontra-se em condições de prestar os referidos serviços de forma satisfatória. Posteriormente a concordância do Agente Fiduciário e da confirmação da nova classificação de risco por parte da Agência de *Rating*, o referido contrato será disponibilizado ao Agente Fiduciário pela Securitizadora no prazo de 05 (cinco) dias após a sua assinatura.

6.1.1.1 Na hipótese do resultado da reavaliação da Agência de *Rating* do novo terceiro contratado para execução dos serviços de administração do Patrimônio Separado, caracterizar em um grau de risco maior, comparado ao anteriormente contratado, a Securitizadora deverá obter aprovação da assembléia de investidores.



6.1.1.2. A Securitizadora deverá manter a disposição dos Investidores, para consulta, na sua sede social indicada no preâmbulo do presente Termo e na sede do Agente Fiduciário, um exemplar do contrato firmado com o Servicer e/ou com o Backup Servicer, e de qualquer outro documento relativo à referida contratação.

6.1.2. 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.

6.2. Obriga-se a Securitizadora a administrar o Patrimônio Separado, manter registros contábeis independentes em relação ao Patrimônio Separado e elaborar e publicar anualmente as respectivas demonstrações financeiras.

6.3. 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.

6.4. A Securitizadora poderá promover a Amortização Antecipada, total ou parcial, dos CRIs vinculados a este Termo nas seguintes hipóteses: (i) caso de pré-pagamento, total ou parcial, dos Créditos Imobiliários, por parte dos Devedores; (ii) caso haja sinistro coberto pelos Seguros e haja efetivo recebimento da indenização pela Securitizadora; (iii) nos casos em que ocorrer a venda de Imóveis retomados em razão da execução extra-judicial ou judicial, conforme o caso, da Alienação Fiduciária ou da Hipoteca. A Amortização Antecipada parcial ensejará a divulgação pela Securitizadora ao Agente Fiduciário do novo cronograma de amortização e juros em substituição ao Anexo II deste Termo.

6.4.1 A Amortização Antecipada será realizada de forma proporcional entre os CRIs Sênior e CRIs Júnior, caso tenha ocorrido algum evento de Antecipação de Pagamento dos CRIs Sênior, não regularizados nos termos do item 3.6.3 acima.

6.5. A Inadimplência nos pagamentos pela Securitizadora, decorrente da Inadimplência dos Créditos Imobiliários ocorrerá em uma das seguintes hipóteses: (i) a média móvel trimestral da Inadimplência da Carteira com mais de 90 (noventa) dias for superior a 5% (cinco por cento) do Saldo Devedor da Carteira; (ii) A Inadimplência da Carteira acumulada, superior a 90 (noventa) dias for superior a 5% (cinco por cento) do Saldo Devedor da Carteira; (iii) A taxa de Inadimplência acumulada nos 6 (seis) primeiros meses for superior a 5% (cinco por cento) do Saldo Devedor da Carteira; (iv) A taxa de Inadimplência acumulada do 7º (sétimo) ao 24º (vigésimo quarto) mês for superior a 8% (oito por cento) do Saldo Devedor da Carteira; (v) A taxa de Inadimplência acumulada a partir do 25º (vigésimo quinto) mês for superior a 11% (onze por cento) do Saldo Devedor da Carteira.



6.6. O valor de Inadimplência da Carteira compreende as parcelas vencidas e não pagas nas datas inicialmente acordadas nos Contratos de Financiamento, somadas aos valores decorrentes de eventuais Perdas ou Ganhos.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS MODIFICAÇÕES

7.1. 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, (v) utilização do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço ou (vi) superveniência de quaisquer disposições legais ou regulamentares com repercussão direta ou indireta nas disposições aplicáveis ao Sistema Financeiro da Habitação e/ou Sistema de Financiamento Imobiliário (em conjunto as "Modificações"), devendo informar tais Modificações à Agência de Rating e ao Agente Fiduciário.

7.1.1. Com exceção da hipótese prevista no item (vi) acima, serão aceitas Modificações até o limite de 30% (trinta por cento) do valor remanescente dos CRIs ou do valor remanescente do valor dos Créditos Imobiliários, o que for menor. As Modificações estarão sujeitas às mesmas condições previstas neste Termo.

CLÁUSULA OITAVA - DO AGENTE FIDUCIÁRIO

8.1. A Securitizadora nomeia o Agente Fiduciário definido preâmbulo deste Termo, com poderes gerais de representação da comunhão dos Investidores.

8.2. O Agente Fiduciário ora nomeado declara expressamente:

- a) aceitar integralmente o presente Termo, com todas as suas cláusulas e condições;
- b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;
- c) 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;
- d) que é representado neste ato na forma de seu Estatuto Social;
- e) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos Artigos 9º, inciso II, e 10, da Instrução CVM 28/83;
- f) 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 Securitizadora;e,



Handwritten signatures and initials.

g) verificou a veracidade, consistência, correção e suficiência das garantias previstas neste Termo.

8.3. O Agente Fiduciário deverá exercer suas funções de acordo com este Termo e com o Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário.

8.4. 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 de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário, e transcrita 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\$4.000,00 (quatro mil reais) por Termo de Securitização celebrado, paga a primeira 2 (dois) dias após a assinatura do Termo de Securitização. Será concedido um desconto cumulativo de 10% (dez por cento) sobre a parcela semestral para cada Termo de Securitização adicional, limitado ao máximo de 50% (cinquenta por cento) de desconto. Caso a série tenha volume inferior a R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), as parcelas semestrais correspondentes ao termo celebrado para aquela série serão reduzidas para R\$ 3.000,00 (três mil reais) e, caso a série tenha volume inferior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), as parcelas semestrais correspondentes ao Termo de Securitização celebrado para aquela série serão reduzidas para R\$ 2.000,00 (dois mil reais). Os valores acima se referem à data base do Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário.
- c) As remunerações previstas nos itens anteriores serão devidas mesmo após o vencimento dos CRIs, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de Inadimplências não sanadas pela Securitizadora;
- d) 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 de 01/12/2000 até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas “*pro-rata die*” se necessário;
- e) As remunerações não incluem as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço a serem cobertas pela 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;



Handwritten signatures and initials.

- f) 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 Investidores deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos, e posteriormente ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Investidores 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 Investidores. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Securitizadora permanecer em Inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Investidores para cobertura do risco da sucumbência; e
- g) 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.

8.5. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, além dos deveres previstos em lei ou em ato normativo da CVM, e observado o disposto nos itens 4.2. e 4.3 do Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário:

- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidores, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;
- b) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- c) exercer, na hipótese de insolvência da Securitizadora, a administração do Patrimônio Separado, conforme estabelecido neste Termo;
- d) promover, na forma prevista neste Termo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- e) convocar assembléia geral dos Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado no caso de insuficiência de tal patrimônio;
- f) no caso de renúncia de suas funções em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda,



- fornecer à Securitizadora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções;
- g) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da Securitizadora;
 - h) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo, nos CRIs e demais documentos entregues pela Securitizadora, bem como a regularidade dos registros e averbações dos Créditos Imobiliários e deste Termo, 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 Investidores, a seguinte atribuição:
 - i.1) acompanhar mensalmente, através de gestões junto à Securitizadora e do relatório que lhe for disponibilizado pelo Servicer, diretamente ou através de prepostos que vier a indicar, o andamento do processo de transferência dos Créditos Imobiliários individualizados no Anexo I ao presente, sua realização conforme prevista neste Termo, especialmente quanto ao nível de inadimplência dos Devedores, bem como o andamento detalhado de seu fluxo;
 - j) solicitar, quando considerar necessária, de forma fundamentada, auditoria extraordinária na Securitizadora, que será realizada às expensas da Securitizadora;
 - k) elaborar anualmente relatório e colocá-lo sempre que solicitado, à disposição dos Investidores, na sede da Securitizadora e na sua própria sede, dentro de 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:
 - k.1) Créditos Imobiliários, conforme identificados no presente Termo;
 - k.2) eventuais Modificações dos Créditos Imobiliários;
 - k.3) eventuais pagamentos antecipados dos Créditos Imobiliários, devendo, nesta hipótese, os CRIs vencerem antecipadamente na mesma proporção dos Créditos Imobiliários, conforme estabelecido no presente Termo;
 - k.4) cumprimento das obrigações assumidas pela Securitizadora nos termos deste Termo e dos CRIs.
 - l) declarar sua aptidão para continuar exercendo a sua função de Agente Fiduciário;
 - m) cientificar os Investidores e a Agência de *Rating*, 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 após satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa, nos competentes



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Cartórios de Registros de Imóveis dos Créditos Imobiliários e garantias a elas vinculadas, bem como do desbloqueio das CCIs junto à CETIP;

- o) acompanhar o pagamento, pela Securitizadora, dos CRIs, das despesas e das comissões relacionadas a referidos títulos, conforme previsto neste Termo, através do envio de relatórios mensais pela Securitizadora; e
- p) acompanhar a indicação de prestadores de serviços de auditoria e administração dos Créditos Imobiliários. A contratação de tais prestadores de serviços pela Securitizadora estará sujeita à aprovação prévia e por escrito da Agência de *Rating*, que, para tanto, deverá ser notificada pelo Agente Fiduciário. A formalização da cessão retro indicada deverá ser previamente informada à Agência de *Rating* pelo Agente Fiduciário. As comunicações de que trata a presente alínea serão realizadas mediante notificação do Agente Fiduciário à Agência de *Rating*, de acordo com o presente Termo. Os Investidores serão comunicados da substituição do prestador de serviços.

8.6. O Agente Fiduciário responderá perante os titulares de CRIs pelos prejuízos que lhes causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

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

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

- a) em nenhuma hipótese a função de Agente Fiduciário poderá ficar vaga por um período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada convocação de assembléia dos Investidores para a escolha do novo Agente Fiduciário;
- b) a assembléia dos Investidores, referida na alínea anterior, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por Investidores que representem no mínimo 10% (dez por cento) dos CRIs emitidos e subscritos, ou pela CVM;
- c) aos Investidores somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRIs, em assembléia de Investidores, especialmente convocada para esse fim;
- d) a substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à prévia comunicação à CVM, conforme disposto no art. 4º da Instrução CVM 28/83;
- e) a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo, cabendo à Securitizadora providenciar as correspondentes averbações e registros;



- f) o Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data do registro do presente Termo na CVM, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRIs;
- g) o Agente Fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante no Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário, fixada para o Agente Fiduciário substituído; e,
- h) o Agente Fiduciário substituído deverá comunicar imediatamente a substituição aos Investidores, mediante publicação em jornal com circulação na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, bem como por carta com aviso de recebimento a cada detentor de CRIs, às expensas da Securitizadora.

8.9. A publicação descrita na alínea “h” acima será efetuada no jornal “O Dia - SP”, podendo a Securitizadora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e aos Investidores, alterar referido veículo.

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

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

8.12. O Agente Fiduciário poderá ser destituído pelo voto de 2/3 (dois terços) dos Investidores, por deliberação em assembléia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no Art. 13 da Lei nº 9.514/97, no respectivo Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário, neste Termo, e na Instrução CVM 28/83.

CLÁUSULA NONA - DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

9.1. Compete à Instituição Custodiante declinada no prêmbulo deste Termo, de acordo com o Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédulas de Crédito Imobiliário firmado com a Securitizadora: (i) verificar a regularidade da emissão das CCIs, analisando a respectiva Escritura de Emissão a ser firmada; (ii) manter sob sua custódia os Contratos de Financiamento e a Escritura de Emissão a ser firmada; (iii) manter o Termo sob sua custódia durante todo o período do contrato; e, (iv) realizar o registro e a transferência das CCIs junto à CETIP.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS



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

10.2. A assembléia dos titulares dos CRIs poderá ser convocada: (i) pelo Agente Fiduciário; (ii) pela Securitizadora; (iii) por titulares dos CRIs que representem, no mínimo, 10 % (dez por cento) dos CRIs em circulação da respectiva série ou (iv) pela CVM.

10.3. A convocação da assembléia geral dos titulares dos CRIs far-se-á mediante edital publicado por 03 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em um jornal de grande circulação, utilizado pela Securitizadora para divulgação de suas informações societárias, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Investidores que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRIs em circulação da respectiva série, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válida as deliberações tomadas pela maioria absoluta, ressalvados os demais quoruns específico estabelecidos neste Termo.

10.3.1. A publicação descrita item 10.3 acima será efetuada no jornal "O Dia - SP", podendo a Securitizadora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e aos Investidores, alterar referido veículo.

10.4. A presidência da assembléia caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente, (i) ao Diretor Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Securitizadora; ou, (ii) ao Investidor eleito pelos Investidores presentes.

10.5. Sem prejuízo do disposto no item abaixo, a Securitizadora e/ou os Investidores poderão convocar representantes da Securitizadora, de empresa de auditoria, classificação de riscos ou quaisquer terceiros para participar das assembléias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

10.6. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as assembléias e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

10.7. Observado o disposto no item abaixo, 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.

10.8. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quoruns de instalação e/ou deliberação da assembléia dos titulares dos CRIs, serão excluídos os CRIs que a Securitizadora eventualmente possua em tesouraria e os que sejam de titularidade de entidades ligadas Securitizadora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros ou pessoa que esteja em



situação de conflito de interesses. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quorum de deliberação da assembléia.

10.9. As deliberações tomadas pelos Investidores, observados os quoruns estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Securitizadora, bem como, obrigarão a todos os Investidores em circulação série respectiva, independentemente: (i) de terem comparecido à assembléia, ou; (ii) do voto contrário proferido na respectiva assembléia dos titulares dos CRIs.

10.10. As deliberações da Assembléia de titulares de CRIs Sênior, que tenham impacto nos direitos dos titulares de CRIs Júnior, dependerão da aprovação da maioria dos CRIs Júnior em circulação.

10.11. Poderá ser realizada, concomitantemente, Assembléia de titulares de CRIs Sênior e de titulares de CRIs Júnior. Salvo disposição em contrário neste Termo, as deliberações serão tomadas por maioria dos titulares de CRIs de cada uma das séries ora emitidas.

10.12. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a assembléia dos titulares dos CRIs a que comparecem os titulares de todos CRIs em circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quoruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

10.13. Aplicar-se-á à assembléia dos titulares de CRIs, no que couber, o disposto na Lei 6.404/76, sobre a assembléia geral de debenturistas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Na hipótese de insolvência da Securitizadora ou de decisão de Assembléia de titulares de CRIs, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do Patrimônio Separado, e nos 30 (trinta) dias subseqüentes à Assembléia Geral / declaração expressa da insolvência, convocará Assembléia Geral dos Investidores a fim de deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão por outra companhia securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, cuja remuneração será oportunamente fixada, observados os itens 5.2. e 5.3. do Contrato de Prestação de Serviços.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO DESDOBRAMENTO DOS CRIS

12.1. Nos termos do art. 16 da Instrução CVM 414/2004, alterada pela Instrução CVM 443/2006, 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), para CRIs. O desdobramento dos CRIs deverá observar as disposições do Art. 16 da Instrução CVM 414/2004 e da Instrução CVM 443/2006.



CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO E DO COORDENADOR LÍDER

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

13.1.1. Quanto aos Créditos Imobiliários:

- a) foram constituídos de acordo com os padrões e limites operacionais estabelecidos neste Termo;
- b) a Securitizadora se responsabiliza pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições enunciadas no respectivo Contrato de Cessão;
- c) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora em celebrar este Termo;
- d) os Créditos Imobiliários desta operação referem-se a imóveis: (i) com "habite-se" concedido pelo órgão administrativo competente; e (ii) que atendem a todas exigências administrativas aplicáveis, inclusive às relativas ao meio ambiente, na forma da legislação específica; e,
- e) não há e não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra os Originadores ou contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo.

13.1.2. Quanto à Propriedade:

- a) a Securitizadora passou a ser legítima credora dos Devedores em razão da Cessão de Créditos. As CCIs foram, transferidas por meio de registro na CETIP, sob a forma escritural.
- b) os Contratos de Financiamento consubstanciam-se em relações contratuais regularmente constituídas e válidas, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados no presente Termo e seus anexos;
- c) exceto quanto às Garantias Reais constituídas para garantia dos Créditos Imobiliários, os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora em realizar este Termo;
- d) não há e não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra os Originadores ou contra a Securitizadora em qualquer tribunal, até a presente data, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;



- e) não há e não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis;
- f) os terrenos sobre os quais foram construídos os Imóveis estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis do brasileiras; e
- g) não há e não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Imóveis.

13.1.3. Quanto a esta operação de Securitização:

- a) esta operação, incluindo a aquisição de Créditos Imobiliários, a emissão das CCI's e dos CRI's, é legítima em todos seus aspectos;
- b) os Contratos de Financiamentos pertinentes aos Créditos Imobiliários não violam a Lei de Usura; e,
- c) todos os documentos inerentes a esta operação estão de acordo com a legislação aplicável.

13.2. A SECURITIZADORA, O AGENTE FIDUCIÁRIO E O COORDENADOR LÍDER DECLARAM, SOB AS PENAS DA LEI, QUE VERIFICARAM E ATESTARAM À LEGALIDADE E AUSÊNCIA DE VÍCIOS DA PRESENTE OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO, ALÉM DA VERACIDADE, CONSISTÊNCIA, CORREÇÃO E SUFICIÊNCIA DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS NESTE TERMO.

13.3. Para fins do item 13.2 acima, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e o Coordenador Líder receberam na data de assinatura do presente Termo, declaração da Servicer atestando que a carteira de Créditos Imobiliários refletem as características e disposições constantes deste Termo.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Este Termo é celebrado em conformidade com as disposições da Lei nº 9.514/97, Lei 10.931/04 e da Instrução CVM 414/04.

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

14.3. 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.

14.4. 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 envio em caso de telegrama, fax ou e-mail, podendo ser apresentado o comprovante de envio e/ou a via original da mensagem enviada, caso assim seja solicitado pela parte receptora.; (b) 10 (dez) dias após o seu despacho, no caso de carta registrada; e (c) na data de recebimento assinada no protocolo, em caso de carta protocolada. As notificações, avisos ou comunicações a que se refere esta cláusula, serão enviadas às partes nos endereços indicados neste Termo ou nos endereços que quaisquer das partes indicarem por escrito às demais, devendo sempre serem enviadas com cópia à Agência de *Rating* no endereço e aos cuidados da pessoa abaixo indicada.

Para a Securitizadora:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

A/C. Sr. Fernando Pinilha Cruz

Avenida Paulista, nº 1728, 7º andar

São Paulo - SP

Tel.: (11) 4081-4477

Fax: (11) 4081-4652

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

Para o Coordenador Líder:

BANCO ABN AMRO REAL S.A.

Avenida Paulista, 1.374 - 3º andar

São Paulo -SP.

Att.: Ciro Giannini

Tel.:(11) 3174-6830

Fax.:(11) 3174-6809

e-mail: ciro.giannini@br.abnamro.com.br

Para o Agente Fiduciário / Instituição Custodiante:

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. Jose Alexandre Freitas



Handwritten signatures and initials, including a large stylized signature and several smaller initials.

Tel.: (21) 2493-7003

Fax: (21) 2493-4746

e-mail: agente@oliveiratrust.com.br ou

e-mail: freitas@oliveiratrust.com.br

Para a Agência de Rating:

FITCH RATINGS BRASIL LTDA.

A/C. Sr. Jaime Bartling

Alameda Santos, n° 1470, cj. 511

São Paulo - SP

Fone: (11) 4504-2602

Fax : (11) 4504-2601

e-mail: jayme.bartling@fitchrating.com

At. Jayme Bartling

14.5 Fica desde já estipulado que, encerrado o processo de distribuição pública dos CRIs Sênior, será facultado à Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, observadas todas as disposições legais previstas para o assunto, realizar o aditamento ao presente Termo, sem anuência do Coordenador Líder, através da celebração de documento escrito e assinado por ambas as partes, Emissora e Agente Fiduciário ("Termo Aditivo").

14.5.1. Poderão ser celebrados Termos Aditivos sem a realização de assembléia de investidores nas hipóteses legalmente previstas, no caso de cumprimento de exigências promulgadas pela CVM, caso a alteração não se trate de fato relevante.

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

14.7. O presente Termo 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.

14.8. 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 Termo título executivo extrajudicial de acordo com o artigo 585 do Código de Processo Civil Brasileiro.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA : DA SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS



15.1. Toda e qualquer controvérsia que surgir da interpretação ou execução do presente Termo será resolvida através da mediação, por mediador a ser escolhido de comum acordo entre as partes, persistindo a controvérsia, a solução será buscada através da arbitragem, de acordo com as normas do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, vinculada a Bolsa de Valores de São Paulo - BOVESPA, por 3 (três) árbitros, nomeados conforme o disposto no referido Regulamento. A arbitragem será realizada na sede da Câmara, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo e será conduzida no idioma português, sendo que a sentença arbitral deverá ser proferida no prazo máximo de 6 (seis) meses.

15.2. Sendo necessárias medidas coercitivas ou cautelares, seja em momento anterior ou no curso da arbitragem, fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo para dirimir tais questões, bem como, outras que tenham por objeto a regularidade do procedimento arbitral.

15.2.1 A parte que requerer a medida em questão ao Poder Judiciário deverá fornecer ao secretário geral da Câmara Arbitral uma cópia do requerimento formulado, em até 24 (vinte e quatro) horas de seu protocolo.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente em 04 (quatro) vias de igual teor e forma e para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas, que também a assinam.

São Paulo, 18 de junho de 2007

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

André Bergstein
Diretor

Fernando Pinilha Cruz
Diretor

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

Nome Cargo _____
PATRICIA RUSSO FERREIRA
CPF 314.714.178-08
RG 42.328.566-X

BANCO ABN AMRO REAL S.A.

Nome Cargo _____
Rui Silva
Diretor Executivo

Ciro Gianni

TESTEMUNHAS:

1. _____ 2. _____

Miviane Vieira Takaishi
RG: 25.741.710-2
CPF: 297.714.728-44

Monica Miuki Fujii
RG: 16.119.511-8
CPF: 075.457.968-96

