

PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO DA SÉRIE 2.011-237 DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO



Avenida Paulista, nº 1.374, 15º andar - São Paulo - SP - CNPJ Nº 03.767.538/0001-14

Lastreados em Créditos Imobiliários Pulverizados

Emissão no Valor Nominal Total de:

R\$ 7.829.091,66

Código(s) ISIN: BRBSCSCRISW2 (2.011-237)

Código(s) do(s) Ativo(s): 11F0031126 (2.011-237)

Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários aprovada pelos diretores da Emissora, atuando dentro da atribuição e competência de seus cargos conforme estabelecido no Estatuto Social da Securitizadora, observados os limites da Ata de Reunião do Conselho de Administração ocorrida em 10/01/2011, que delibera a respeito do volume máximo de emissões CRIs pela Securitizadora de maneira genérica para todas as suas emissões, uma vez que a emissão de CRIs é a atividade fim da Securitizadora. O Termo de Securitização (conforme definido neste Prospecto) é o documento pelo qual se deu a formalização da aprovação das condições da presente Emissão pelos diretores.

São emitidos os CRIs nominativo-escriturais para distribuição pública ("CRIs"), sendo emitidos 26 unidades relativos à série 2.011-237 da primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Securitizadora" ou "Emissora"), com valor nominal unitário de R\$ 301.118,91 para os CRI na data de 13/06/2011 ("Data de Emissão"), perfazendo o valor total de emissão de R\$ 7.829.091,66. Os CRI terão prazo de 358 meses, vencendo em 13/04/2041, e previsão de pagamento de juros e principal, mensalmente a partir de 13/08/2011 para os CRI. A remuneração dos CRI será de 10,3242% ao ano, incidentes sobre o valor nominal não amortizado dos CRI, atualizado mensalmente pela TR. Os CRI têm como lastro Créditos Imobiliários decorrentes de 50 Contratos Imobiliários representados por Cédulas de Crédito Imobiliário cedidas à Securitizadora, em conformidade com a Lei nº 10.931/04. A Emissão contará com a instituição de Regime Fiduciário, com a nomeação da Oliveira Trust DTVM S.A., como Agente Fiduciário, e contará também com a instituição do Patrimônio Separado sobre os bens e direitos, conforme estabelecido no Termo de Securitização de Créditos. A distribuição pública dos CRI no mercado será realizada no módulo CETIP 21, operacionalizado e administrado pela CETIP S.A. Balcão Organizado de Ativos e Derivativos ("CETIP") e na BM&FBOVESPA– Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, no módulo BOVESPAFIX.

A Emissão foi registrada na CVM sob os nº(s) CVM/SER/CRI/2011-029 em 27/06/2011 e recebeu os registros definitivos em 21/09/2011.

O REGISTRO DA EMISSÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA, BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

Este Prospecto não deve, em qualquer circunstância, ser considerado como uma recomendação de compra dos CRI. Ao decidir adquirir os CRI no âmbito da Emissão, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da condição financeira da Companhia e de seus ativos, bem como dos riscos decorrentes do investimento em CRI.

Para avaliação dos riscos associados à Emissão, os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco", a partir da página 52 deste Prospecto.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Securitizadora e a Emissão poderão ser obtidos junto à CVM.

A data deste Prospecto é 28 de setembro de 2011.

ÍNDICE

1. PRINCIPAIS TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS NESTE PROSPECTO	4
2. Características dos Cri	11
2.1. Principais Características da Emissão	11
2.2. Informações Relativas à Emissão e Oferta	15
2.3. Documentos da Operação	23
2.4. Descrição do(s) Originador(es) dos Créditos Imobiliários	34
2.5. Dos Critérios de Elegibilidade	34
2.6. Descrição da Forma Adotada Pelo(s) Originador(es) Para Concessão do Financiamento Imobiliário	35
2.7. Descrição das Atividades Exercidas Pelas Empresas de Auditoria Para Análise e Auditoria dos Créditos Imobiliários.	35
2.8. Descrição da Forma Como se Operou a Cessão dos Créditos Imobiliários	35
2.9. Fluxograma do Pagamento Mensal das Remunerações DO(S) CRI	37
3. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRI	37
3.1. Identificação dos Créditos Imobiliários	37
3.2. Informações Sobre as Eventuais Taxas de Desconto Praticadas na Aquisição dos Créditos Imobiliários Pela Securitizadora	39
3.3. Informações Estatísticas Sobre Inadimplementos, Perdas ou Pré-Pagamento de Créditos de Mesma Natureza	39
3.4. Substituição, Acréscimo e Remoção de Créditos Imobiliários	40
3.5. Descrição da Forma Adotada Pelo(s) Originador(es) Para Concessão do Financiamento Imobiliário	41
3.6. Informações Adicionais:	41
4. INFORMAÇÕES SOBRE A OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO	42
4.1. Identificação de Administradores, Consultores e Auditores	42
4.2. Descrição das Principais Funções e Responsabilidades da(s) Instituição(ões) Custodiante(s) na Emissão	44
4.3. Procedimentos Adotados Pela(s) Instituição(ões) Custodiante(s) e Agente Fiduciário Para a Verificação do Lastro dos CRI	44
4.4. Descrição das Atividades da(s) Empresa(s) Administradora(s).	45

4.5. Procedimentos Adotados Pela Securitizadora e Pelo Agente Fiduciário no Acompanhamento da Gestão dos Créditos Imobiliários e dos CRI.	47
4.6. Critérios de Substituição de Prestadores de Serviço	47
4.7. Classificação de Risco	49
4.8. Relacionamentos Societários, Negociais e Parcerias Comerciais Entre os Participantes da Operação	49
5. FATORES DE RISCO	52
5.1. Fatores de Risco Relacionados ao Ambiente Macroeconômico	53
5.2. Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária e à Emissora	56
5.3. Fatores Relativos aos Créditos Imobiliários	57
5.4. Fatores Relativos à Emissão de CRI	59
5.5. Riscos Relacionados a Conflitos de Interesses Relacionados ao Fato de que a Empresa que Atua como Empresa Administradora é a Mesma que Atua como Empresa de Auditoria dos Créditos Imobiliários	61
6. VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA	61
7. SUMÁRIO DA SECURITIZADORA	66
7.1. Informações da Securitizadora	66
7.2. Descrição do Capital Social e Principais Acionistas da Securitizadora	68
7.3. Informações Sobre Títulos e Valores Mobiliários Emitidos Pela Emissora	69
7.4. Informações Complementares	70
8. INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA SECURITIZADORA	71
9. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS – INVESTIMENTO NO SETOR DE FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS	72
10. DECLARAÇÕES	73
10.1. Declaração da Securitizadora	73
10.2. Declaração do Agente Fiduciário	73
11. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA	74
12. ANEXOS	75
Anexo I – Ata Da Reunião Do Conselho De Administração Da Securitizadora	76
Anexo II – Termo De Securitização De Créditos Série 2.011-237	78
Anexo III – Modelo Do Contrato De Cessão	138
Anexo IV - Modelo De Boletim De Subscrição	148

1. PRINCIPAIS TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS NESTE PROSPECTO

Para fins do presente Prospecto, as definições a seguir indicadas terão o significado a elas atribuído neste item, salvo referência diversa neste Prospecto.

Agência de <i>Rating</i>:	A presente Emissão não será objeto de análise por Agência de <i>Rating</i> .
Agente Fiduciário:	Oliveira Trust DTVM S.A., instituição financeira, 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 dos Imóveis:	Modalidade de garantia real imobiliária constituída pelo(s) Devedor(es) no(s) Contrato(s) Imobiliário(s), nos termos da Lei nº 9.514/97, pela qual o(s) Devedor(es) transfere(m) a propriedade fiduciária do(s) Imóvel(is) com escopo de garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários oriundos do(s) Contrato(s) Imobiliário(s).
ANBIMA:	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Amortização Extraordinária:	A Securitizadora promoverá a amortização antecipada, total ou parcial, dos CRI vinculados ao Termo nas seguintes hipóteses: (i) caso o (algum) Devedor pague antecipadamente a sua dívida; (ii) nos casos em que ocorrer a venda do(s) Imóvel(is) retomado(s); (iii) no caso de impossibilidade temporária ou definitiva de averbação da(s) CCI na(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is) no(s) Registro(s) de Imóveis, e (iv) no caso de recebimento de indenizações relacionadas a sinistro ou decorrentes de desapropriação do(s) Imóvel(is).
Anúncio de Distribuição e Encerramento:	Anúncio pelo qual se dará a publicidade de distribuição e encerramento dos CRI, utilizando a faculdade prevista no parágrafo único do artigo 29 da Instrução CVM 400 e que substituirá os anúncios de início e o de encerramento da distribuição.
Aprovação da Emissão	O Termo de Securitização é o documento pelo qual se deu a formalização da aprovação das condições da presente Emissão pelos diretores, atuando dentro da atribuição e competência de seus cargos conforme estabelecido no Estatuto Social da Securitizadora, observados os limites da Ata de Reunião do Conselho de Administração ocorrida em 10/01/2011.
Ata de Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora ou RCA:	Ata do Conselho de Administração da Securitizadora realizada em 10/01/2011, que deliberou a respeito do volume máximo de emissões CRI pela Securitizadora, de maneira genérica para todas as suas emissões uma vez que a emissão de CRI é a atividade fim da Securitizadora.
Auditor(es)	PriceWaterHouseCoopers Auditores Independentes e Moore Stephens

Independente(s):	Lima Lucchesi Auditores Independentes.
Banco Escriurador:	Itaú Corretora de Valores S/A, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com sede na Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400 – 10º andar, São Paulo, SP, CNPJ nº 61.194.353/0001-64, ou quem vier a sucedê-lo.
BM&FBOVESPA:	BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, com sede na Praça Antonio Prado, nº 48, São Paulo, SP.
BOVESPAFIX:	Sistema BOVESPAFIX (ambiente de negociação de ativos e renda fixa) administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA.
Carência:	Compreende o período decorrido entre a Data de Emissão e o primeiro pagamento de juros e amortização dos CRI.
Carteira de Créditos Imobiliários ou Carteira:	A totalidade dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão.
CCI:	Cédula(s) de Crédito Imobiliário, emitida(s) por meio de Escritura(s) de Emissão de Cédula(s) de Crédito Imobiliário, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, representativas dos 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(s) Devedor(es), inclusive, mas não limitado à alienação fiduciária em garantia, se houver. A(s) CCI são emitida(s) pelo(s) Originador(es) e custodiada(s) na Cetip.
CETIP:	CETIP S/A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, Instituição autorizada pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”) a prestar serviços de custódia escritural de ativos e de liquidação financeira.
CETIP 21:	Módulo de distribuição primária, negociação secundária e custódia eletrônica de ativos administrado e operacionalizado pela CETIP.
CMN:	Conselho Monetário Nacional.
Código Civil:	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
COFINS:	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
Conta da Emissão:	Conta corrente nº 11.828-0, da da Agência 0.910, mantida no Banco Itaú Unibanco S.A. de titularidade da Securitizadora.

Contrato(s) de Cessão:	Instrumento(s) particular(es) de contrato(s) de cessão de direitos creditórios e outras avenças firmado(s) entre o(s) Originador(es) e a Securitizadora, pelos quais os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI foram cedidos à Securitizadora.
Contrato(s) de Custódia:	Instrumento(s) particular(es) de contrato de prestação de serviços de custódia, registro de cédulas de crédito imobiliário escriturais e outras avenças firmado(s) entre o(s) Originador(es) e a(s) respectiva(s) Instituição(ões) Custodiante(s) e/ou, eventualmente, entre Securitizadora e a(s) Instituição(ões) Custodiante(s).
Contrato(s) Imobiliário(s):	Contrato(s) firmado(s) entre o(s) Originador(es) e o(s) Devedor(es), pelo(s) qual(is) são constituídos os Créditos Imobiliários.
Contrato(s) de Administração dos Créditos Imobiliários:	Contrato de Prestação de Serviços de Back Up Para Administração de Financiamentos Imobiliários, firmado em 01/12/2003, entre a Securitizadora e a FPS Negócios Imobiliários Ltda. , sediada na Cidade de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.009, 22º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.176.494/0001-10 (" FPS "), cujo resumo das atividades encontra-se melhor descritas neste Prospecto, quando referida apenas a atividade de administração dos Créditos Imobiliários.
Contrato(s) de Auditoria:	Contrato de Prestação de Serviços de Back Up Para Administração de Financiamentos Imobiliários, Auditoria e Cobrança de Créditos Imobiliários, firmado em 25/04/2006, entre a Securitizadora e a Interservicer ; e Contrato de Prestação de Serviços de Back Up Para Administração de Financiamentos Imobiliários, firmado em 01/12/2003, entre a Securitizadora e FPS , cujo resumo das atividades descritas neste Prospecto, quando referida apenas a atividade de auditoria dos Créditos Imobiliários.
Contratos de Prestação de Serviço:	Quando referidos em conjunto o(s) Contrato(s) de Administração dos Créditos e o(s) Contrato(s) de Auditoria.
Créditos Imobiliários:	Direitos creditórios oriundos do(s) Contrato(s) Imobiliário(s), inclusive os respectivos acessórios de tais direitos creditórios, inclusive, mas não limitado, à alienação fiduciária em garantia.
CRI:	Certificados de Recebíveis Imobiliários, da(s) Série(s) 2.011-237 da 1ª emissão pública da Securitizadora, quando referidos em conjunto.
CRI em Circulação:	Todos os CRI em circulação no mercado excluídos aqueles que a Securitizadora ou o(s) Originadore(s) possuir(írem), ou que sejam de propriedade de seu controlador direto ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, direta ou indiretamente.
Crítérios de	Parâmetros utilizados pela Securitizadora para seleção dos Créditos

Elegibilidade:	Imobiliários objeto da Emissão.
CVM:	Comissão de Valores Mobiliários:
Despesas da Emissão:	Compreendem as despesas abaixo listadas a serem pagas com recursos do Fundo de Despesa, a saber: (a) pagamentos de quaisquer impostos, taxas, contribuições, fiscais ou para-fiscais, ou quaisquer outros tributos e despesas que venham a ser imputados por lei ou regulamentação pertinente ao Patrimônio Separado; (b) despesas com a contratação de entidades e empresas envolvidas na emissão dos CRI, bem como das despesas dos documentos emitidos por elas, tais como: Securitizadora, CETIP, BM&FBOVESPA, Banco Escriturador, Agente Fiduciário e Agência de <i>Rating</i> , se houver; (c) Pagamento das despesas administrativas da Securitizadora tais como: despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firma; cópias de documentos, impressão, expedição, publicação de relatórios, informações periódicas; correspondências, emolumentos, despesas havidas com as empresas especializadas em cobrança, se for o caso; honorários advocatícios, custos e despesas 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 Assembleias Gerais relacionadas à Emissão.
Desdobramento dos CRI:	<p>Nos termos do artigo 16 da Instrução CVM 414, alterada pela Instrução CVM 443, poderá a Securitizadora, depois de decorridos 18 meses da data de encerramento da distribuição, propor o desdobramento dos CRI em valor nominal inferior a R\$ 300.000,00, desde que atendidas as seguintes condições:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. que a Securitizadora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM; II. que não tenha ocorrido o inadimplemento financeiro perante os Investidores; III. que o desdobramento seja aprovado em Assembleia Geral por maioria simples dos detentores dos CRI em circulação. Para efeito, conforme disposto no §1º do referido artigo, são considerados CRI em circulação todos aqueles subscritos, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela própria Securitizadora e os de titularidade de empresas por ela controlada; IV. que a presente Emissão seja objeto de atualização do relatório de classificação de risco pela Agência de Rating, a cada período de 3 meses, caso ocorra o desdobramento; e, V. que na forma do §2º do artigo 16 e do inciso III do §1º do artigo 5º da Instrução CVM 414, sejam arquivadas na CVM as demonstrações financeiras do Adquirente e coobrigados, caso estes ainda sejam responsáveis por mais de 20% dos Créditos Imobiliários.

Devedor(es):	O(s) Devedor(es) do(s) Contrato(s) Imobiliário(s).
Dia Útil:	Todo e qualquer dia, exceto sábado, domingo e feriado nacional.
DFI:	Seguro de Danos Físicos ao Imóvel tendo a Securitizadora como beneficiária. Este seguro não é exigido para os casos em que os Imóveis referem-se a loteamentos.
Distribuição dos CRI:	A distribuição dos CRI no mercado primário e secundário ocorrerá na CETIP e BM&FBOVESPA.
Emissão:	Emissão dos CRI da(s) Série(s) 2.011-237 da 1ª emissão pública da Securitizadora.
Empreendimento(s) Imobiliário(s):	Empreendimento(s) imobiliário(s) no(s) qual(is) se insere(m) os Imóvel(is) vinculado(s) ao(s) Contrato(s) Imobiliário(s).
Escritura(s) de Emissão de CCI:	A(s) Escritura(s) Particular(es) de Emissão de Cédula(s) de Crédito Imobiliário do(s) Originador(es), conjuntamente consideradas, por meio da(s) qual(is) são emitidas a(s) CCI lastreada(s) nos Créditos Imobiliários. A(s) Escritura(s) são custodiada(s) pela(s) respectiva(s) Instituição(ões) Custodiante(s).
Empresa(s) Administradora(s):	A FPS , quando mencionada em relação à prestação dos serviços de administração dos créditos imobiliários, em conformidade com o Contrato de Administração dos Créditos Imobiliários. A FPS tornou-se servicer principal em função da extinção da empresa que à época figurava nesta posição, de forma que nesta Emissão ela responde por todas as obrigações inerentes às atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários.
Empresa(s) de Auditoria dos Créditos Imobiliários:	(i) FPS , quando mencionada em relação à prestação dos serviços de auditoria dos créditos imobiliários, em conformidade com o Contrato de Auditoria; e (ii) Interservicer quando mencionada em relação à prestação dos serviços de auditoria dos créditos imobiliários, em conformidade com o Contrato de Auditoria.
“Habite-se”:	Escrito entre aspas, o “habite-se” é o termo usualmente utilizado para indicar o documento emitido pelas prefeituras municipais que atestam a conclusão da edificação dos Imóveis e sua habitabilidade.
IGP-DI:	Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
IGP-M:	Índice Geral de Preços Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

Imóvel(is):	Imóvel(is) performado(s), ou seja, com construção concluída de acordo com o documento concedido pelo órgão administrativo competente que comprove a finalização da construção e sua habitabilidade.
INCC:	Índice Nacional da Construção Civil, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Instituição(ões) Custodiante(s):	A(s) Instituição(ões) Custodiante(s) presta(m) o serviço de custódia de Cédulas de Créditos Imobiliários, nos termos do artigo 18 da Lei nº 10.931/04, nesta emissão comparecem como Instituição(ões) Custodiante(s) a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A , instituição financeira autorizada pelo BACEN, nos termos da Lei nº 9.514/97, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91 com sede na Avenida das Américas, 500, bloco 13 – Grupo 205, na cidade do Rio de Janeiro - RJ, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.113.876/0001-91 (“ Oliveira Trust ”).
Investidor(es):	Titular(es) dos CRI objeto desta Emissão, podendo ter adquirido esses títulos em emissão primária pela Securitizadora ou no mercado secundário.
Instrução CVM 28:	Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada.
Instrução CVM 400:	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 409:	Instrução CVM 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
Instrução CVM 414:	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
Instrução CVM 476:	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
Instrução CVM 480:	Instrução CVM nº 480 de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada.
Lei 6.404/76:	Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei nº 9.514/97:	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
Lei nº 10.931/04:	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
Lei nº 11.033/04:	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
Originador(es):	Empresa(s) ou Instituição(ões) detentora(s) dos Créditos Imobiliários, que cedeu(ram) os Créditos Imobiliários para a Securitizadora. Nesta Emissão, o(s) Originador(es) é(são) a(s) seguinte(s) pessoa(s) jurídica(s):

Razão Social	CNPJ Nº
Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária	62.237.367/0001-80

- Patrimônio Separado:** Totalidade dos Créditos Imobiliários submetidos ao Regime Fiduciário que são destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI e das demais obrigações relativas à Emissão, na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.
- Prospecto:** Prospecto da Emissão.
- Publicações:** As publicações relacionadas aos atos ou fatos de interesse do(s) Investidor(es) serão efetuadas no jornal "O Dia" em circulação no Estado de São Paulo ou no *website* da Companhia (www.braziliansecurities.com.br), podendo a Securitizadora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e aos detentores dos CRI, alterar referido veículo, através de aditamento ao Termo.
- Público Alvo:** Os CRI têm como público alvo apenas a investidores qualificados conforme definidos pelo artigo 109 da Instrução CVM 409 ("Investidores Qualificados"). No caso de negociação no mercado secundário, o público alvo poderá incluir investidores não qualificados, desde que observadas as regras do artigo 16 da Instrução CVM 414 que trata do desdobramento dos CRI de maneira que o valor nominal unitário passe a ser inferior a R\$ 300.000,00.
- Regime Fiduciário:** Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Securitizadora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário instituído no Termo será efetivado mediante o registro do Termo na(s) Instituição(ões) Custodiante(s) da(s) CCI, conforme estabelecido no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.
- Resgate Antecipado Facultativo:** À Securitizadora é permitido a qualquer momento, promover o resgate antecipado dos CRI desde que: (I) expressamente aprovado pelo(s) Investidor(es) em Assembleia Geral convocada especialmente para este fim, e respeitado aviso prévio ao Agente Fiduciário com antecedência de 30 dias.
- Resgate Antecipado Obrigatório:** A Securitizadora deverá promover, independentemente da anuência do(s) Investidor(es) o resgate antecipado dos CRI, no caso do indeferimento do registro ou do seu cancelamento pela CVM, na forma do artigo 11 da Instrução 400.
- Securitização:** Operação pela qual os Créditos Imobiliários são expressamente vinculados a uma Emissão de uma série de CRI, mediante Termo de Securitização, lavrado pela Securitizadora e registrado junto à(s) Instituição(ões) Custodiante(s).

Securizadora ou Emissora:	Brazilian Securities Companhia de Securitização, com sede na Avenida Paulista, nº 1.374 - 15º andar, São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14.
Termo ou Termo de Securitização:	O Termo de Securitização de Créditos Imobiliários celebrado entre a Securizadora e o Agente Fiduciário.
TR:	Taxa Referencial divulgada pelo BACEN.

2. CARACTERÍSTICAS DOS CRI

2.1. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

2.1.1. Local e data de emissão: Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos CRI é o dia 13 de junho de 2011, e o local da emissão é São Paulo – SP.

2.1.2. Valor Total da Emissão: R\$ 7.829.091,66.

2.1.3. Garantias:

- a) Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários;
- b) Garantia Real: 100% dos Créditos Imobiliários são garantidos por alienação fiduciária do(s) Imóvel(is), constituída na forma prevista na Lei nº 9.514/97, conforme individualizados no Anexo I do Termo. A cessão dos Créditos Imobiliários para a Securizadora implica, por força de lei, na automática transferência da alienação fiduciária em seu favor.

2.1.4. Características dos CRI:

São emitidos em uma Série, com as identificações e características descritas abaixo:

a) Nº de Série	2.011-237
b) % sobre o Valor Total da Emissão:	100%
c) Nº do Ativo:	11F0031126
d) Código ISIN:	BRBSCCRI5W2
e) Valor Nominal Total:	R\$ 7.829.091,66
f) Quantidade de CRI emitido:	26
g) Valor Nominal Unitário	301.118,91
h) Carência dos CRI:	1 mês

i) Prazo:	358
j) Início de pagamento da Amortização:	13/08/2011
k) Início do pagamento de juros:	13/08/2011
l) Vencimento Final:	13/04/2041
m) Forma dos CRI:	Escritural
n) Periodicidade e Índice de Atualização:	Periodicidade mensal, pela variação da TR
o) Juros Remuneratórios:	10,3242% a.a. (taxa efetiva)
p) Fluxo Financeiro Previsto:	Pagamentos mensais, conforme o fluxo financeiro previsto descrito no Anexo II do Termo;

2.1.4.1. Dos Cálculos do saldo devedor com atualização monetária, dos juros e da amortização

A. Cálculo do saldo devedor dos CRI:

Cálculo do saldo devedor dos CRI com atualização monetária:

$$SDa = Sdmant \times C$$

onde:

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

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

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

TR_k = Taxas Referenciais das datas de emissão e datas de aniversário divulgadas pelo Banco Central do Brasil (Bacen) a partir do dia 13 do mês anterior ao mês de vencimento da parcela e o dia 13 do mês de vencimento da parcela.

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

dut = Número total de Dias Úteis do período de vigência da TR.

dup = Número de Dias Úteis entre a Data de Emissão ou data de aniversário mensal anterior, inclusive, e a data de atualização, exclusive;

B. Cálculo dos Juros:

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

J = Valor unitário dos juros acumulados na data de atualização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

S_{Da} = Saldo do valor nominal unitário do CRI atualizado, para a data de pagamento no mês atual. Valor em reais, calculado com oito casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\text{Fator Juros} = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{12}} \right]^{\left(\frac{dcp}{dct} \right)}$$

Fator de Juros = , onde:

i = 10,3242% a.a.

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Emissão ou a data de incorporação de juros ou último pagamento de juros, exclusive, e a data do cálculo, inclusive.

dct = Número de dias corridos existentes entre a Data de Emissão ou data de incorporação ou último pagamento de juros e o próximo pagamento de juros.

C. O cálculo da amortização mensal será realizado da seguinte forma:

AM_i = (S_{Da} x %amort), onde:

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

S_{Da} = Saldo do valor nominal unitário do CRI atualizado, para a data de pagamento no mês atual. Valor em reais, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

%amort = íésima taxa definida para amortização, com 9 casas decimais, de acordo com a tabela constante no Anexo II do Termo.

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

2.1.5. Fundo de Despesa: O Fundo de Despesa será formado pelos recursos originados da diferença entre os valores recebidos dos Créditos Imobiliários, excluídos eventuais Amortização Extraordinária e os pagamentos de juros e principais do(s) CRI. Estes recursos serão utilizados para o pagamento das Despesas da Emissão.

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

2.1.5.2. Os recursos integrantes do Fundo de Despesa deverão ser aplicados em títulos públicos e/ou privados de baixo risco de crédito.

2.1.6. Fundo de Liquidez: O Fundo de Liquidez será formado por recursos oriundos dos pagamentos pelo(s) Devedor(es) no primeiro mês de Carência no pagamento do(s) CRI, devendo ser recomposto pelos pagamentos mensais do(s) Devedor(es) nos meses subsequentes até a liquidação total das obrigações do Patrimônio Separado.

2.1.6.1. Os recursos integrantes Fundo de Liquidez serão utilizados para pagamento das obrigações integrantes do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo e neste Prospecto e seus eventuais excedentes serão alocados para constituição do Fundo de Despesa.

2.1.6.2. Os recursos integrantes do Fundo de Liquidez, durante o período que eventualmente anteceder a sua utilização para pagamento das obrigações do Patrimônio Separado deverão ser aplicados pela Securitizadora em títulos públicos e/ou privados de baixo risco de crédito.

2.1.7. Cronologia de Pagamentos das Obrigações do Patrimônio Separado – O(s) CRI será(ão) pago(s) mensalmente todo dia 13 de cada mês ou no Dia Útil imediatamente subsequente, através dos sistemas de liquidação administrado pela CETIP e BMF&BOVESPA, conforme fluxo financeiro descrito no Anexo II do Termo.

2.1.8. Prioridade nos Pagamentos das Obrigações Relativas ao Patrimônio Separado - Os pagamentos do(s) CRI serão realizados de acordo com o fluxo de caixa e prioridade nos pagamentos, descritos adiante, 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 pelo(s) Devedor(es).

2.1.8.1. Os pagamentos previstos em 2.1.9 (Pagamento *Pro Rata*) deverão ocorrer exatamente na sequência ali estabelecida.

2.1.9. Pagamento Pro Rata: Mensalmente, a prioridade nos pagamentos obedecerá à seguinte ordem:

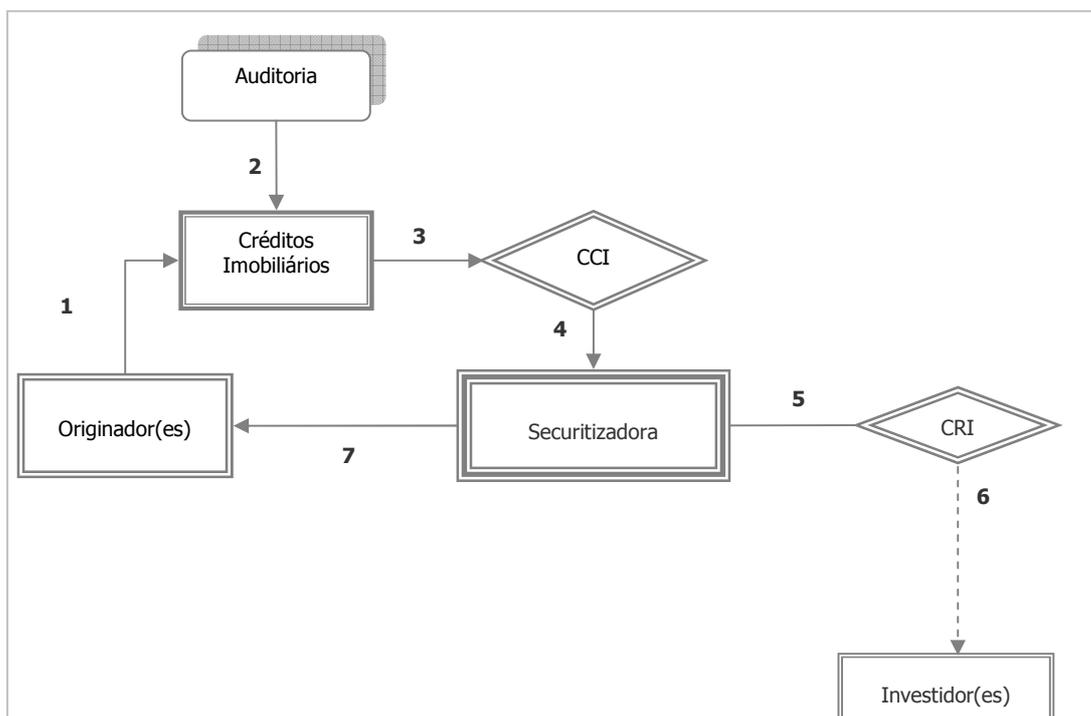
- 1º Pagamento das Despesas da Emissão;
- 2º Pagamento dos juros referente(s) ao(s) CRI vincendo(s) no respectivo mês do pagamento;
- 3º Pagamento do principal do(s) CRI, relativo ao respectivo mês de pagamento;
- 4º Pagamento ao(s) CRI de eventual Amortização Extraordinária.

2.2. INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO E OFERTA

2.2.1. Características da Emissão

A Securitizadora adquire do(s) Originador(es) os Créditos Imobiliários que se enquadrem nos Critérios de Elegibilidade. Após a aquisição de uma quantidade de Créditos Imobiliários, a Securitizadora emite os CRI e os coloca no mercado. O(s) CRI emitidos em uma ou mais séries, nos termos da Lei nº 9.514/97, poderão ter sua colocação realizada total ou parcialmente. Na hipótese de colocação parcial, a Emissão poderá ser mantida desde que colocado um mínimo de 10% do montante ofertado, ficando facultado à Securitizadora cancelar ou subscrever o(s) CRI não colocados.

2.2.2. Estrutura da Operação



1. O(s) Originador(es) possui(em) Créditos Imobiliários, originados do(s) Contrato(s) Imobiliário(s);
2. A(s) Empresa(s) de Auditoria realizou(aram) a auditoria dos Créditos Imobiliários;
3. O(s) Originador(es) emite(m) a(s) CCI com lastro nos Créditos Imobiliários escolhidos pela Securitizadora;

4. O(s) Originador(es) cede(m) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI para a Securitizadora;
5. A Securitizadora emite os CRI com lastro na(s) CCI cedida(s) pelo(s) Originador(es);
6. Os CRI são distribuídos no mercado;
7. O(s) Investidor(es) subscreve(m) e integraliza(m) o(s) CRI.

2.2.3. Despesas de Responsabilidade do(s) Titular(es) dos CRI

Caberá ao(s) Investidor(es) as seguintes despesas: (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia do(s) CRI; (ii) pagamento dos impostos que eventualmente venham a incidir sobre a distribuição de seus rendimentos, conforme a regulamentação em vigor e; (iii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas, não cobertos pelos recursos do Patrimônio Separado.

No caso de destituição da Securitizadora nos termos previstos no Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos titulares do(s) CRI deverão ser previamente aprovadas em Assembleia dos Titulares do(s) CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção do(s) CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

Em razão do disposto no item (iii) acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares do(s) CRI à Securitizadora, na defesa de seus interesses incluem: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executarem o crédito representado pela(s) CCI; (c) despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Securitizadora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ele contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos representados pela(s) CCI; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora; (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

2.2.4. Tratamento Tributário Aplicável ao(s) Investidor(es)

2.2.4.1. Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos produzidos pelos CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% a 22,5%, dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% para a aplicação com prazo de até 180 dias; 20% para a aplicação com prazo de 181 dias até 360 dias; 17,5% para a aplicação com prazo de 361 a 720 dias; e 15% para a aplicação com prazo de mais de 720 dias (artigo 1º da Lei nº 11.033, e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que o(s) Investidor(es) efetuou(aram) o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de

seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O(s) Investidor(es) pessoa física está(ão) isento(s) do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/04).

O(s) Investidor(es), quando for(em) pessoa(s) jurídica(s) isenta(s), terá(ão) seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981/95, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF pago por Investidor(es) pessoa jurídica tributada pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981/95). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9%. Em alguns casos o montante de IRRF eventualmente não utilizado na declaração formará saldo negativo de imposto de renda passível de restituição ou compensação com tributos de períodos subsequentes administrados pela Secretaria da Receita Federal (artigos 2º, §4º, III e 6º, §1º, II, da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996).

As carteiras dos fundos de investimento (exceto fundos de investimento imobiliário) estão isentas do imposto de renda (artigo 28, §10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981/95, na redação da Lei nº 9.065/95 e artigo 5º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10% e pela CSLL, à alíquota de 15%.

Em relação ao(s) Investidor(es) residente(s), domiciliado(s) ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação ao(s) Investidores residente(s) ou domiciliado(s) no País (artigo 78 da Lei nº 8.981/95). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável ao(s) Investidor(es) externo(s) cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000). Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelo(s) Investidor(es) estrangeiro(s) estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (artigo 81 da Lei nº 8.981/95, artigo 11 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189-49, 23 de agosto de 2001).

Com relação ao(s) Investidor(es) estrangeiro(s), este(s) fica(m) isento(s) do imposto de renda os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, §§ 1º e 2º, “b”, da Lei nº 8.981/95). Outros rendimentos auferidos pelo(s) Investidor(es) estrangeiro(s), não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10%, em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15%, nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981/95 e artigo 11 da Lei nº 9.249/95).

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros oriundos de país ou jurisdição que não tribute a renda ou que a tribute a alíquota efetiva máxima inferior a 20%, hipótese em que o(s) Investidor(es) externo(s) sujeitar-se-á(ão) às mesmas regras de tributação previstas para Investidor(es) residente(s) ou domiciliado(s) no Brasil (artigo 29, §1º, da Medida Provisória 2.158-35, 24 de agosto de 2001, artigo 16, §2º, da Medida Provisória nº 2.189-49/01, artigo 24 da Lei nº 9.430/96 e artigo 8º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999). Haverá também incidência do IRPF à alíquota de 0,005%, como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981/95 c/c artigo 2º, “caput” e §1º, da Lei nº 11.033/04 e artigo 10, §3º, I, “b”, da Instrução Normativa nº 487, de 30 de dezembro de 2004, do Secretário da Receita Federal). A Secretaria da Receita Federal divulga lista exaustiva dos referidos países e jurisdições, atualmente constantes da Instrução Normativa nº 188, de 6 de agosto de 2002.

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, §8º, da Lei nº 8.981/95). As normas editadas pela CETIP contêm regras procedimentais relativas à retenção e recolhimento do IRRF em se tratando de operações com CRI registrados para negociação no Sistema Nacional de Ativos (SNA), administrado e operacionalizado pela CETIP.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento ou crédito dos rendimentos ao(s) Investidor(es), ou da alienação do papel (artigo 65, §7º, da Lei nº 8.981/95), e o recolhimento do IRRF deve ser realizado (i) na data da ocorrência do fato gerador, nos casos de rendimentos atribuídos a residentes ou domiciliados no exterior e de pagamentos a beneficiários não identificados; (ii) até o terceiro Dia Útil subsequente ao decêndio de ocorrência dos fatos geradores, nos casos de aplicações financeiras (artigo 70, I, “b”, 1, da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005).

2.2.4.2. Contribuições para os Programas de Integração Social – “PIS” e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, na sistemática não-cumulativa, o total das receitas na sistemática não-

cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo permanente (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º das Leis nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002 e 10.833, de 29 de dezembro de 2003 e alterações subsequentes).

Porém, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras não serão tributados pela COFINS e pela Contribuição ao PIS caso a respectiva pessoa jurídica apure essas contribuições pela sistemática não-cumulativa uma vez que, tendo em vista que as pessoas jurídicas tributadas pelo PIS e pela COFINS de acordo com a sistemática não-cumulativa atualmente gozam da incidência dessas contribuições à alíquota zero, fixada pelo Decreto nº 5.442/2005, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, também não haverá a incidência sobre os rendimentos em CRI pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por Investidor(es) pessoa(s) física(s) não há incidência dos referidos tributos. Já as instituições do sistema financeiro sujeitam-se ao PIS e COFINS sob regime próprio, à alíquota total de 4,65% sobre a receita bruta subtraída dos custos de captação (Lei 9.701, de 17 de novembro de 1998, artigo 1º da Medida Provisória nº 2.158-35/01 e artigo 18 da Lei nº 10.684, de 30 de maio de 2003).

O pagamento das contribuições para o PIS e COFINS deve ser efetuado até o último Dia Útil da primeira quinzena do mês subsequente ao de ocorrência dos fatos geradores (auferimento das referidas receitas) pelo(s) Investidor(es) pessoa jurídica (artigo 18 da Medida Provisória nº 2.158-35/01).

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos serão tributados pela COFINS, à alíquota de 4%; e pelo PIS, à alíquota de 0,65%.

2.2.4.3. Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, §2º, VI do Decreto 6.306/2007, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487/2011.

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota de 6% no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos.

2.2.5. Da Negociação dos CRI

2.2.5.1. Distribuição dos CRI: A distribuição dos CRI correrá sem a intermediação do Coordenador Líder. A distribuição pública dos CRI no mercado será realizada no módulo CETIP 21, operacionalizado e administrado pela CETIP e na BM&FBOVESPA, no módulo BOVESPAFIX.

2.2.5.2. Negociação secundária dos CRI: Os CRI poderão ser admitidos à negociação no mercado secundário, o que poderá acontecer tanto no (i) CETIP 21, administrado e operacionalizado pela CETIP, e (ii) no BOVESPAFIX, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA.

2.2.5.3. Distribuição parcial dos CRI: Os CRI emitidos em uma série, nos termos da Lei nº 9.514/97, poderão ter sua colocação realizada total ou parcialmente.

2.2.5.4. Na hipótese de colocação parcial, a Emissão poderá ser mantida desde que colocado um mínimo de 10% do montante ofertado, ficando facultado à Securitizadora cancelar ou subscrever os CRI não colocados.

2.2.5.5. Na hipótese de colocação parcial dos CRI, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o(s) Investidor(es) deverá(ão), no momento da aceitação, indicar se pretende(m) receber a totalidade dos valores mobiliários por ele subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número de valores mobiliários efetivamente distribuídos e o número de valores mobiliários originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do(s) Investidor(es) em receber a totalidade dos valores mobiliários por ele(s) subscritos.

2.2.5.6. Da subscrição dos CRI: Após a concessão do registro provisório desta Emissão pela CVM, os CRI serão negociados pelo seu valor atualizado na data de subscrição. A integralização ocorrerá em moeda corrente nacional, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela CETIP e BMF&BOVESPA.

2.2.5.7. Preço de Subscrição: Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio sobre o preço de emissão. O deságio fica limitado ao valor que será pago pela aquisição dos Créditos Imobiliários, 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 CRI façam jus à mesma taxa efetiva de remuneração.

2.2.6. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação de Oferta

A Securitizadora pode requerer à CVM a modificação ou revogação da Emissão, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Emissão existentes na data do pedido de registro de distribuição ou que o fundamentem, que resulte em um aumento relevante dos riscos por ela assumidos e inerentes à própria Emissão. Adicionalmente, a Securitizadora pode modificar, a qualquer tempo, a Emissão, a fim de melhorar seus termos e condições para o(s) Investidor(es), conforme disposto no parágrafo 3º do artigo 25 da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Emissão seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Emissão poderá ser prorrogado por até 90 dias, contados da aprovação do pedido de modificação.

A revogação da Emissão ou qualquer modificação na Emissão será imediatamente divulgada por meio do mesmo jornal onde a Securitizadora realiza as Publicações, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400 (“Comunicação de Retificação”), ou através de correspondência, se os CRI

estiverem concentrados em até 5 investidores. Após a comunicação de Retificação, a Securitizadora só aceitará ordens daqueles investidores que estejam cientes dos termos da Comunicação de Retificação. O(s) Investidor(es) que já tiver(em) aderido à Emissão serão considerados cientes dos termos da Comunicação de Retificação quando, passados 5 Dias Úteis de sua publicação, não revogar(em) expressamente sua(s) ordem(ns). Nesta hipótese, a Securitizadora presumirá que o(s) Investidor(es) pretende(m) manter a declaração de aceitação.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Emissão e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente ao(s) Investidor(es) aceitante(s) os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRI, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

2.2.7. Custos da Distribuição

Os principais custos estimados de distribuição da Oferta são:

	Custo Total (R\$) ⁽¹⁾	Custo Unitário por CRI (R\$) ⁽¹⁾	% em Relação ao Valor Total da Oferta ⁽¹⁾
Comissões e Despesas			
Taxa CVM	3.914,55	150,56	0,05
Registro CRI na CETIP	2.338,73	89,95	0,03
Publicações	1,350,00	51,92	0,017
Total	7.603,28	292,43	0,097

⁽¹⁾ Valores Arredondados e Estimados.

⁽²⁾ Despesas estimadas relacionadas a marketing, roadshow e outras despesas.

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

As despesas relacionadas à remuneração dos prestadores de serviços são pagas através do Fundo de Despesa e, portanto integram os custos da Emissão. A forma de cálculo destas despesas é a seguinte:

	Despesa ⁽¹⁾	Na Emissão	Durante o prazo de Emissão
1	Registro do CRI escritural	Não há	Não há
2	Agente Fiduciário	R\$ 2.887,62 Obs: Valor da remuneração do Agente Fiduciário desconsiderando-se impostos e taxas fiscais incidentes sobre a remuneração.	R\$2.887,62 /semestre
3	Despesas Administrativas (Emissão de Boletos e Sistema de Cobrança)	Não há	R\$ 1.290,70/mês
4	Custódia, Registro e Baixa das CCI	0,00932% do valor das CCI registradas na CETIP+ R\$ 370,00 por CCI custodiada	R\$ 160,00 por CCI

5	Escriturador dos CRI	Não há	Não há
6	Securitizedora	R\$ 534,74	R\$ 534,74/mês

(1) Os valores inseridos na tabela acima foram utilizados pela Securitizedora, no momento da emissão dos CRI para cálculo da viabilidade da operação. Estes valores poderão ser alterados dependendo do contrato estabelecido com os Prestadores de Serviço e alteração na tabela de preços praticados. Quanto à remuneração devida às empresas que realizaram a auditoria dos créditos e a administração dos mesmos, bem como as despesas relativas aos seguros MIP e DFI e a avaliação dos Imóveis, não são despesas do Fundo de Despesa, uma vez que estas são arcadas diretamente pelo(s) Originador(es) ou pelo(s) Devedor(es) dos Créditos Imobiliários, não representando, portanto, custos para a Emissão. Segundo a tabela de preço utilizada pela Securitizedora o custo do seguro MIP é 0,01% ao mês sobre o saldo devedor, e o DFI equivalente a 0,026% sobre o valor de avaliação do Imóvel. Para esta emissão a remuneração paga pelo(s) Originador(es) às empresas de auditoria foi de cerca de R\$7.250,00,.

2.2.9. Cronograma estimativo da Oferta

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Etapa	Data Prevista
Protocolo de Pedido de Registro Provisório da Oferta	20/06/2011
Disponibilização do Prospecto Preliminar	20/06/2011
Registro da Oferta pela CVM	31/08/2011
Pedido de Registro Definitivo	28/07/2011
Disponibilização do Prospecto Definitivo	28/09/2011
Publicação do Anúncio de Distribuição e Encerramento	30/09/2011

2.2.10. Exemplos do Prospecto

O(s) Investidor(es) e potencial(is) Investidor(es) interessado(s) poderá(ao) obter exemplares deste Prospecto nos seguintes endereços:

Emissora

Brazilian Securities Companhia de Securitização

At. Sr. Fernando Pinilha Cruz

Avenida Paulista, nº 1.374, 15º andar

São Paulo – SP

Cep: 01.310-100

Tel.: (11) 4081-4654

Fax: (11) 4081-4652

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

www.bfre.com.br (Brazilian Securities>Portifólio> CRI Emitidos> Nº Série desejada>Visualizar)

CETIP S/A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos

Avenida República do Chile, nº 230 – 11º andar

Rio de Janeiro - RJ

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 4º andar.

São Paulo – SP – Departamento: Valores Mobiliários

http://www.cetip.com.br/informacao_tecnica/prospectos_cri.asp

Adicionalmente, o Prospecto estará disponível para consulta e reprodução na CVM no seguinte endereço:

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111 - 5º andar

Rio de Janeiro - RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340 – 2º, 3º e 4º andares

São Paulo - SP

www.cvm.gov.br (Ofertas em Análise> Certificado de Recebíveis Imobiliários>Nº Série desejada)

BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros

Praça Antonio Prado, nº 48

São Paulo - SP

<http://www.bmfbovespa.com.br/cias-listadas/empresas-listadas/ResumoInformacoesRelevantes.aspx?codigoCvm=18759&idioma=pt-br>

2.3. DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO

Abaixo encontram-se descritos os principais aspectos dos contratos envolvidos na operação.

2.3.1. CONTRATOS IMOBILIÁRIOS: foram celebrados em observância aos requisitos contidos no artigo 5º da Lei nº 9.514/97, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Em garantia do financiamento dos Créditos Imobiliários o(s) Devedor(es) alienam fiduciariamente os Imóveis.

Seguros

O(s) Devedor(es) devem contratar às suas custas, seguros para cobertura dos riscos (i) de MIP e (ii) de DFI. Ao(s) Devedor(es) também compete arcar com eventuais acréscimos por revisão das taxas dos seguros.

Se o(s) Devedor(es) não seguir(em) os procedimentos de comunicação ou comprovação de sinistros, cuja cobertura seja reconhecida pela seguradora e disso resultar indenização em valor inferior ao suficiente para quitar o saldo devedor, o(s) Devedor(es) continuará(ão) obrigado(s) a liquidar o saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

Alienação Fiduciária

Em garantia do pagamento integral do principal, juros, multa, custos, taxas, honorários e outras importâncias da dívida, o(s) Devedor(es) alienam ao Credor Fiduciário, em caráter fiduciário, o(s) Imóvel(is) vinculado(s) aos Créditos Imobiliários, cedendo e transferindo ao Credor Fiduciário, a propriedade fiduciária e a posse indireta dos Imóveis, reservando-se sua posse direta. A efetiva constituição da alienação fiduciária se dá com o registro do(s) Contrato(s) Imobiliário(s) nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis. A utilização do(s) Imóvel(is) fica assegurada ao(s) Devedor(es), por sua conta e risco, enquanto se mantiver(em) adimplente(s) no que se refere às prestações e demais obrigações.

São as seguintes as obrigações do(s) Devedor(es):

- (i) manter o(s) Imóvel(is) em perfeito estado de segurança e habitabilidade, bem como a fazer às suas custas os reparos e obras necessárias, vedadas as obras de modificação ou acréscimo sem prévio consentimento do(s) Originador(es);
- (ii) garantir ao Credor Fiduciário o acesso de pessoa credenciada a executar vistorias periódicas, para fiscalizar o disposto acima;
- (iii) quitar todos os impostos, taxas e encargos incidentes sobre o(s) Imóvel(is) ou sobre a garantia, aí incluídas contribuições condominiais ou à associação de moradores;
- (iv) reembolsar o Credor Fiduciário de qualquer desembolso dessa natureza, no prazo de 30 dias da comunicação, acrescido de juros simples de 1% ao mês e demais penalidades decorrentes do enquadramento;
- (v) cumprir, por si e por seus herdeiros e sucessores, todas as obrigações do contrato.

Mora e Intimação

No caso de mora superior a 30 dias no pagamento de qualquer prestação, o(s) Devedor(es) será(ão) intimado(s) a satisfazê-la no prazo de 15 dias, incluindo multa, juros, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, inclusive tributos e contribuições condominiais imputáveis aos Imóveis, sem prejuízo das despesas de intimação e cobrança.

A intimação será requerida pelo Credor Fiduciário (ou seu cessionário) ao Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar(em) o(s) Imóvel(is), que realizará diligência de intimação, por seu preposto ou através do Registro de Títulos e Documentos da respectiva Comarca, ou do domicílio de quem deva recebê-la. A intimação poderá, ainda, seguir pelo correio, com aviso de recebimento. Se o destinatário encontrar-se em local desconhecido, o Cartório do Registro de Imóveis promoverá sua intimação por edital, publicado ao menos por 3 dias, com prazo de 10 dias contados da primeira divulgação, em um dos jornais de maior circulação no local do(s) Imóvel(is).

Se a mora for purgada, o contrato de alienação fiduciária será restabelecido. Não purgada a mora no prazo assinalado, o Oficial do Registro de Imóveis certificará o fato e registrará a consolidação da propriedade em nome do Credor Fiduciário ou de seu cessionário.

Leilões – Procedimento de execução da alienação fiduciária

Uma vez consolidada a propriedade em nome do Credor Fiduciário, após trinta dias, contados da data do registro da consolidação, promoverá público leilão para a alienação do(s) Imóvel(is) retomado(s). Para fins de realização de leilão, nos termos do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, considera-se “valor da dívida” a soma de:

- a. valor do saldo devedor, incluindo as prestações e os prêmios de seguro vencidos e não pagos à data do leilão, tudo atualizado monetariamente;
- b. contribuições condominiais, mensalidades de associações de moradores, despesas de água, luz e gás, vencidos e não pagos à data do leilão;
- c. IPTU, foro e outros tributos ou contribuições, vencidos e não pagos;
- d. Custeio de obras e reparos para restituição dos Imóveis sua condição original;

- e. quaisquer tributos e encargos incidentes sobre pagamentos efetuados pelo Credor Fiduciário para cobrir a alienação em leilão extrajudicial, ou sobre entrega de quantias ao Devedor;
- f. imposto de transmissão e laudêmio eventualmente pagos pelo Credor Fiduciário em decorrência da consolidação da plena propriedade dos Imóveis;
- g. custas de intimação e outras despesas necessárias ao leilão, incluídas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro;
- h. outros encargos devidos na forma do contrato, como as taxas de administração de crédito;
- i. taxa diária de ocupação, conforme especificada a seguir.

O(s) Devedor(es) pagará(ão) ao Credor Fiduciário ou àquele que tiver adquirido o(s) Imóvel(is) em leilão, taxa de ocupação equivalente a 1% ao mês, ou fração, sobre o valor de avaliação do(s) Imóvel(is), desde a data da realização da alienação em leilão até o dia em que o Credor Fiduciário ou àquele que tiver adquirido o(s) Imóvel(is) em leilão, vierem a ser imitados na posse. Esse pagamento não exclui a responsabilidade do(s) Devedor(es) quanto a despesas condominiais, mensalidades associativas, foro, água, luz, gás, impostos, taxas e encargos incorridos após a data de realização do público leilão, sem prejuízo do item “iv” acima (custeio de reparação, se necessário).

O Leilão deverá ser observado as seguintes condições: (i) o(s) Imóvel(is) será(ão) ofertado(s) por seu valor reajustado; (ii) se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor reajustado do(s) Imóvel(is) será realizado segundo leilão, nos 15 dias subsequentes; se for superior, o Credor Fiduciário ou seus cessionários devolverão ao(s) Devedor(es) a diferença, conforme estipulado adiante; (iii) no segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao “valor da dívida”, acima definido; se inferior, poderá ser recusado, situação em que a dívida do(s) Devedor(es) perante o Credor Fiduciário será considerada extinta; neste caso, em até 5 dias a contar do segundo leilão, o Credor Fiduciário ou seus cessionários colocarão à disposição do(s) Devedor(es) o termo de quitação da dívida; será igualmente considerada extinta a dívida em caso de não haver licitantes no segundo leilão; e (iv) os leilões públicos serão anunciados em edital único, publicado ao menos por 3 dias e com prazo de 10 dias contados da primeira divulgação, num dos jornais de maior circulação no local do(s) Imóvel(is).

Ocorrendo a venda do(s) Imóvel(is) em leilão por montante superior ao seu valor reajustado, Credor Fiduciário ou seus cessionários entregarão ao(s) Devedor(es), dentro de 5 dias a contar do leilão, o valor que sobejar ao da dívida.

O Credor Fiduciário manterá a disposição do(s) Devedor(es) a prestação de contas referentes a esses procedimentos, durante os 12 meses subsequentes ao leilão.

Após a consolidação da propriedade o(s) Devedor(es) será(ão) intimado(s) para desocupar o(s) Imóvel(is); se não o fizer, o Credor Fiduciário, seus cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do(s) Imóvel(is), poderão requerer reintegração de posse. Essa reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 dias, podendo essa ação ser cumulada com o pedido de cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas no(s) Contrato(s) Imobiliário(s).

Se o(s) Imóvel(is) estiver(em) locado(s), a locação poderá ser denunciada, com prazo de 30 dias para desocupação, salvo se tiver havido consentimento do Credor Fiduciário, por escrito. A

denúncia deverá ser realizada no prazo de 90 dias a contar da consolidação da propriedade em nome do Credor Fiduciário ou seus cessionários ou sucessores.

Cessão de Créditos

O(s) Contrato(s) Imobiliário(s) prevêem autorização ao(s) Originador(es) para ceder ou caucionar a terceiros (companhias securitizadoras, instituições financeiras, etc.), no todo ou em parte, os créditos decorrentes do(s) Contrato(s) Imobiliário(s), independentemente de aviso ou concordância do(s) Devedor(es), subsistindo todas as cláusulas do(s) Contrato(s) Imobiliário(s) em favor do cessionário.

Esses créditos poderão lastrear Certificados de Recebíveis Imobiliários, Cédulas de Crédito Imobiliário ou outros títulos.

Pagamento Antecipado de Parcelas

Desde que todas as parcelas vencidas anteriormente já tenham sido quitadas, ao(s) Devedor(es) é facultado antecipar valores do saldo devedor.

Os juros das prestações serão abatidos proporcionalmente à data de antecipação, tendo em conta que antecipações parciais sempre terão por objeto prestação com vencimento em ordem cronológica inversa, ou seja, do final para o início dos prazos de vencimento.

Mandatos

Em caráter irrevogável e irretroatável e como condição do negócio, o(s) Devedor(es) nomeou(aram) e constituiu(íram) por meio do(s) Contrato(s) Imobiliário(s) o(s) Originador(es) ou seu(s) cessionário(s) ou sucessor(es) como seus procuradores, até a solução total da dívida, com poderes amplos e gerais, para representá-los:

- 1) perante instituições públicas e privadas, tais como cartórios, autarquias, bancos e seguradoras, em assuntos relacionados à alienação fiduciária podendo pagar, receber seguros em caso de sinistro, assinar instrumento de re-ratificação, receber impostos e taxas devolvidos pelas repartições, passar recibos, dar quitação, requerer, impugnar, concordar, recorrer, desistir, enfim, praticar todo e qualquer ato necessário ao desempenho deste mandato, inclusive substabelecer;
- 2) em juízo ou fora dele, em processo de desapropriação total ou parcial do(s) Imóvel(is) objeto da garantia, podendo receber citação, receber e dar quitação da indenização correspondente, concordar ou não com o valor de avaliação do(s) Imóvel(is), constituir advogados com a cláusula ad judicium, para agir em qualquer juízo, instância ou tribunal, com todos os poderes para o foro em geral, podendo substabelecer o presente mandato no todo ou em parte; e
- 3) Em caso de cessão dos direitos creditórios decorrentes do(s) Contrato(s) Imobiliário(s), os poderes mencionados serão transferidos aos respectivos cessionários.

Havendo mais de um devedor, ou ainda cônjuge, um constituiu o outro seu procurador, para o fim especial de receber citação, intimação, interpelação, notificações e avisos de cobrança oriundos de processo de execução judicial ou extrajudicial, bem como para representação em re-ratificações,

alterações ou reformulações do(s) Contrato(s) Imobiliário(s). Este mandato também foi outorgado em caráter irrevogável, como condição dos negócios e até solução final da dívida.

Inadimplemento

A impontualidade no pagamento de qualquer prestação pelo(s) Devedor(es) implicará nas penalidades previstas nos Contratos Imobiliários.

Vencimento Antecipado

Os Créditos Imobiliários vencerão integral e antecipadamente, devendo o(s) Originador(es) exigir seu pronto pagamento, o que conseqüentemente acarretará o vencimento antecipado dos CRI, mediante o recebimento dos recursos relativos ao saldo devedor dos Créditos Imobiliários que serão pagos pelo(s) Devedor(es) ao(s) Originador(es), atualizado monetariamente e com a incidência de multa sobre o saldo devedor atualizado, nas seguintes hipóteses:

- (i) se o(s) Devedor(es) ceder(em) ou transferir(em) a terceiros seus direitos e obrigações, ou prometer(em) a venda ou de qualquer outra forma a alienação do(s) Imóvel(is) objeto da garantia fiduciária, sem prévio e expreso consentimento do(s) Originador(es) ou de seus cessionários ou sucessores;
- (ii) se o(s) Devedor(es) deixar(em) de efetuar o pagamento de qualquer prestação, nos termos estipulados no(s) Contrato(s) Imobiliário(s);
- (iii) se o(s) Devedor(es) não mantiver(em) o(s) Imóvel(is) alienado(s) fiduciariamente em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade;
- (iv) se for ajuizada ação de execução, ou qualquer outra medida judicial que afete o(s) Imóvel(is) dados em garantia;
- (v) se o(s) Devedor(es) não reforçarem a garantia, caso desfalcada em função de ocultação de fatos que possam deteriorar ou depreciar o(s) Imóvel(is);
- (vi) se o(s) Devedor(es) tornar(em)-se insolvente(s), ou – se comerciante(s) – requerer(em) recuperação judicial ou vier(em) a falir;
- (vii) se o(s) Devedor(es) deixar(em) de pagar nas épocas próprias todos os impostos, taxas, multas, despesas de condomínio, foro ou quaisquer obrigações que recaiam sobre o(s) Imóvel(is);
- (viii) se o(s) Devedor(es), quando assim exigido, não apresentar(em) ao(s) Originador(es) os comprovantes dos pagamentos concernentes às obrigações mencionadas no item anterior;
- (ix) se houver desapropriação do(s) Imóvel(is), total ou parcialmente;
- (x) se o(s) Devedor(es) constituir(em) sobre o(s) Imóvel(is), no todo ou em parte, hipotecas ou outros ônus reais, sem expreso consentimento do(s) Originador(es); e
- (xi) se houver infração de qualquer cláusula do(s) Contrato(s) Imobiliário(s).

Em caso de desapropriação, total ou parcial, do(s) Imóvel(is) alienado(s) fiduciariamente, o(s) Originador(es) receberá(ão) do poder público a indenização, imputando-a obrigatoriamente na liquidação integral dos CRI e colocando o saldo remanescente da indenização, se houver, à disposição do(s) Devedor(es). Se a indenização, por outro lado, for inferior à dívida, o(s) Originador(es) deverá(ão) cobrar do(s) Devedor(es) a diferença correspondente e destiná-la integralmente à Securitizadora, para pagamento dos CRI.

Toda despesa decorrente do(s) Contrato(s) Imobiliário(s) é de responsabilidade do(s) Devedor(es). O(s) Contrato(s) Imobiliário(s) é(são) celebrado(s) de forma irrevogável e irretratável, obrigando as partes, seus herdeiros e sucessores.

2.3.2. INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CCI

Aspectos Gerais

As CCI são títulos privados criados e disciplinados pela Lei nº 10.931/04. As CCI são títulos executivos extrajudiciais, exigíveis mediante ação de execução, cuja emissão sob a forma escritural faz-se por meio de escrituras públicas ou instrumentos particulares devendo ser custodiadas em instituição financeira e registradas em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo BACEN.

Créditos Imobiliários

O(s) Originador(es) antes de cederem os Créditos Imobiliários firmaram os Instrumentos Particulares de Emissão de CCI, por meio do qual emitiram as CCI representativas dos Créditos Imobiliários oriundos do(s) Contrato(s) Imobiliário(s), que compreendem: (i) o direito de recebimento do saldo dos Créditos Imobiliários, e (ii) o direito ao recebimento de quaisquer penalidades e valores devidos pelo(s) Devedor(es). As CCI contam com garantia real e, nesse caso, estarão averbadas em Cartório de Registro de Imóveis, além de, em qualquer hipótese, estarem custodiadas na(s) respectiva(s) Instituição(ões) Custodiante(s).

Obrigações do(s) Originador(es)

Pelo Instrumento Particular de Emissão de CCI, o(s) Originador(es) se obrigam a: (i) entregar à(s) Instituição(ões) Custodiante(s) o(s) Instrumento(s) Particular(es) de Emissão de CCI e todos os documentos relativos aos Créditos Imobiliários que venham a ser solicitados pela(s) Instituição(ões) Custodiante(s) e pela Securitizadora, para que a(s) Instituição(ões) Custodiante(s) mantenha(m) sob sua custódia e efetue(m) o registro na CETIP ou em qualquer outra câmara integrante de sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo BACEN; (ii) responsabilizar-se por todas as despesas relativas à emissão do(s) Instrumento(s) Particular(es) de Emissão de CCI; e (iii) não ceder ou transferir suas obrigações decorrentes do(s) Instrumento(s) Particular(es) de Emissão de CCI.

2.3.3. CESSÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELAS CCI

A Securitizadora celebrou com o(s) Originador(es) o Contrato de Cessão de Créditos por meio do qual o(s) Originador(es) cederam e transferiram à Securitizadora os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e todos os direitos e eventuais garantias a eles inerentes. As CCI compõem o lastro dos CRI.

Em contrapartida, o(s) Originador(es) tem(têm) direito ao recebimento do valor ajustado para aquisição dos Créditos Imobiliários, a ser pago em moeda corrente nacional, de forma integral em uma única parcela.

2.3.4. TERMO DE SECURITIZAÇÃO

A formalização do Termo de Securitização se efetivará após seu registro junto às Instituições Custodiantes, em consonância ao disposto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, ficando a Securitizadora dispensada da averbação do Termo de Securitização no Registro de Imóveis. O Termo de Securitização encontra-se no Anexo II do presente Prospecto.

2.3.5. CONTRATO DE AGENTE FIDUCIÁRIO

Objeto do Contrato

O Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário foi celebrado entre a Securitizadora e a Oliveira Trust, em 05/12/2000, tendo por objeto a prestação de serviços de agente fiduciário da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, para os CRI emitidos sob regime fiduciário, constituído nos termos da Lei nº 9.514/97. O Contrato de Agente Fiduciário e a Primeira Rerratificação ao Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário na 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, firmado em 21/03/2011. Este contrato encontra-se registrado no 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta Capital de São Paulo, microfilmado sobre o nº 1769404 em 27 de abril de 2011. Suas principais cláusulas e condições encontram-se descritas abaixo.

Da Remuneração

O Agente Fiduciário, a título de remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem nos termos da lei e do Termo, receberá: Uma parcela de implantação e semestralmente, parcelas no valor de R\$ 2.887,62. A data base é junho de 2011, paga antecipadamente, e corrigidas pelo (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.

As remunerações serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (imposto sobre serviços de qualquer natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS e CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

Das Obrigações e Responsabilidades do Agente Fiduciário

Incumbe ao Agente Fiduciário, além dos deveres previstos na cláusula 10 do Termo e em lei, ou em ato normativo da CVM, em especial do artigo 12 da Instrução CVM 28:

- a) zelar pela proteção do(s) direito(s) e interesse(s) do(s) Investidor(e)s, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- b) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa do(s) interesse(s) do(s) Investidor(es), bem como à realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;

- c) exercer a administração do Patrimônio Separado, conforme estabelecido no Termo, na hipótese de (i) insolvência da Emissora, (ii) descumprimento de toda e qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo, não sanada em 60 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 CRI, havendo disponibilidade na conta corrente da Emissão, conforme previsto no Termo;
- d) promover, na forma prevista no Termo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- e) convocar Assembleia Geral de 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 inaptidão, permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Emissora 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 Emissora;
- h) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no Termo, nos CRI e demais documentos entregues pela Securitizadora, bem como a regularidade dos registros e averbações dos Créditos Imobiliários e deste Prospecto, respectivamente, na(s) instituição(ões) competente(s), diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou falhas de que tenha conhecimento;
- i) Na forma prevista no artigo 12, inciso 9 da Instrução CVM 28 de 1983, verificar a regularidade da constituição da(s) garantia(s) real(is), flutuante(s) e fidejussória(s), bem como o seu valor e exeqüibilidade da seguinte forma:
- i.1) acompanhar mensalmente, através de gestões junto à Emissora e do relatório que lhe for disponibilizado pela Empresa Administradora, diretamente ou através de prepostos que vier a indicar, o andamento do processo de transferência dos Créditos Imobiliários, sua realização e Substituição conforme previstas no Termo, especialmente quanto ao nível de inadimplência do(s) Devedor(es), bem como o andamento detalhado de seu fluxo;
- j) solicitar, quando considerar necessária, de forma fundamentada, auditoria extraordinária na Emissora, que será realizada às expensas da Emissora;
- k) elaborar anualmente relatório e colocá-lo sempre que solicitado, à disposição do(s) Investidor(es), na sede da Emissora e na sua própria sede, dentro de 4 meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:
- k.1) Créditos Imobiliários, conforme identificados no Termo;
- k.2) eventuais Substituições e Modificações dos Créditos Imobiliários;
- k.3) eventuais pagamentos antecipados dos Créditos Imobiliários, devendo, nesta hipótese, os CRI vencerem antecipadamente na mesma proporção dos Créditos Imobiliários, conforme estabelecido no Termo;
- k.4) cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora nos termos do Termo e dos CRI;
- l) declarar sua aptidão para continuar exercendo a sua função de Agente Fiduciário.
- m) notificar o(s) Investidor(es) e no prazo máximo de 30 dias, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à presente Securitização, por parte da Emissora;

- n) fornecer à Emissora o termo de quitação, no prazo de 5 dias depois de satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o regime fiduciário, que servirá para baixa, nos competentes Cartórios de Registros de Imóveis dos Créditos Imobiliários e garantias a elas vinculadas, bem como do desbloqueio das CCI junto à Cetip;
- o) acompanhar o pagamento, pela Emissora, dos CRI, das despesas e das comissões relacionadas a referidos títulos, conforme previsto no Termo, através do envio de relatórios periódicos emitidos pela Emissora;
- p) acompanhar e analisar: (i) a indicação de prestador(es) de serviço(s) de análise prévia, auditoria e administração dos Créditos Imobiliários; (ii) a formalização da(s) cessão(ões) de Créditos Imobiliários em substituição aos atuais, quando for o caso. A contratação de tal(is) prestador(es) de serviço(s) pela Securitizadora estará sujeita à anuência do Agente Fiduciário. O(s) Investidor(es) serão comunicados da substituição do prestador de serviços. O Agente Fiduciário responderá perante o(s) titular(es) de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

2.3.6. CONTRATO DE ESCRITURAÇÃO

Em 11 de junho de 2.010, foi firmado o Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Certificados de Recebíveis Imobiliários, entre a Securitizadora e o Banco Escriturador.

Objeto: Prestação de serviços relativo a escrituração de CRI.

Principais atribuições do Banco Escriturador:

- a) Fornecer os seguintes documentos para a Securitizadora: (a) relação dos detentores de CRI e outros dados necessários exigidos pela CVM ou pelo Banco Central, mediante solicitação da Securitizadora; (b) relação ou fita magnética fornecida anualmente, em nome dos detentores de CRI, dos valores bruto, líquido e do imposto de renda na fonte, referentes ao pagamento de juros;
- b) Fornecer aos detentores de CRI os seguintes documentos: (a) extrato de conta de CRI sempre que houver movimentação e, se não houver, o fornecimento do extrato será enviado uma vez por ano; (b) aviso de pagamento de juros; e (b) Informes para fins de declaração de imposto de renda.

Vigência: Prazo indeterminado, podendo ser denunciado, sem Ônus, por qualquer parte, mediante aviso por escrito com 30 (trinta) dias de antecedência, sem prejuízo de o Banco Escriturador, completar, se a Securitizadora assim desejar, as operações já iniciadas, cuja liquidação deva ocorrer após o fim do prazo de denúncia.

2.3.7. CONTRATOS DE AUDITORIA E ADMINISTRAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.3.7.1. AUDITORIA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

A Securitizadora tem contratadas para esta Emissão duas empresas para a prestação de serviços de auditoria de Créditos Imobiliários, a FPS e a Interservicer.

Objeto das atividades: As atividades referentes ao(s) Contrato(s) de Auditoria dos Créditos Imobiliários estão relacionadas à análise do enquadramento dos Créditos Imobiliários aos Critérios de Elegibilidade por meio dos seguintes passos:

Os Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão foram auditados pela(s) Empresa(s) de Auditoria, da seguinte forma:

- Análise dos Contratos Imobiliários do ponto de vista jurídico e financeiro;
- Confirmação dos valores de saldo devedor, séries de prestações e prazo;
- Condições de pagamento, indexadores e parâmetros de cobrança;
- Identificação das alterações contratuais ocorridas, sua natureza e frequência;
- Projeção do fluxo de recebíveis por unidade e por grupo de indexadores;
- Segmentação da carteira de Créditos Imobiliários para aquisição pela Securitizadora, considerando aspectos como a regularidade cadastral, a relação saldo devedor/valor de avaliação, a regularidade no pagamento das obrigações pretéritas, bem como outros aspectos exigidos nos critérios de enquadramento;
- Verificação se a avaliação do(s) Imóvel(is) foi realizada por engenheiro ou empresa de avaliação credenciada, com emissão do competente Laudo de Avaliação, válida por 6 meses da data da cessão dos créditos. Considerando tratar(em)-se de Imóvel(is) prontos e acabados, a presente emissão não conta com Fiscal de Obras;
- Emissão de parecer para a Securitizadora atestando que carteira de Créditos Imobiliários preenche as exigências estabelecidas no Termo.

Para aquisição de tais Créditos Imobiliários as Empresa(s) de Auditoria e a Securitizadora analisaram:

- (i) certidão de matrícula abrangendo pelo menos 20 anos, com negativa de ônus reais, alienações e ações reipersecutórias sobre o(s) Imóvel(is), emitida há menos de 30 dias da data da aquisição dos Créditos Imobiliários;
- (ii) Contratos Imobiliários;
- (iii) apólices dos seguros DFI, MIP, bem como comprovante de quitação dos respectivos prêmios;
- (iv) dados cadastrais do(s) Devedor(es), e;
- (v) análise do valor de avaliação do(s) Imóvel(is), com base nos laudos de avaliação expedidos por empresas de engenharia aprovadas pela Securitizadora, com validade de até 6 meses da data de aquisição.

Remuneração: No âmbito desta Emissão os serviços objeto dos Contratos de Auditoria dos Créditos Imobiliários são cobrados diretamente pelo(s) Originador(es), de forma que a Securitizadora não possui dados estimativos destes custos.

Prazo e Condições para rescisão: O prazo do(s) Contrato(s) de Prestação de Serviços é de 1 ano, podendo ser renovado automaticamente, se não houver manifestação em contrário das partes envolvidas no contrato. Em caso de denúncia é necessário aviso com antecedência de 90 dias. No caso de rescisão por parte da Securitizadora, esta pagará uma indenização equivalente a 5 vezes a última remuneração mensal recebida pela contratada.

2.3.8.1. ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

A Securitizadora tem contratada(s) para esta Emissão para a prestação de serviços de administração de Créditos Imobiliários a FPS. Cumpre esclarecer que originalmente a FPS foi

contratada para atuar como empresa de *back-up*, ou seja, em caso de contingência elas estariam aptas a dar continuidade a prestação dos serviços de auditoria e administração dos créditos do *Servicer Principal*. No entanto, em função do aumento de suas atividades a Securitizadora tomou a decisão de elevar a **FPS** para a posição de *Servicer Principal*, do(s) Contrato(s) de Administração dos Créditos Imobiliários.

Objeto das atividades: As atividades referente ao(s) Contrato(s) de Administração dos Créditos Imobiliários envolvem:

1. **Atendimento ao(s) Devedor(es):** Atendimento telefônico ou pessoal ao(s) Devedor(es) para prestação de esclarecimentos ou informações a respeito da evolução do(s) Contrato(s) Imobiliário(s) e respectivas renegociações, amortizações ou liquidações.
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 pelo(s) Devedor(es) em razão do(s) Contrato(s) Imobiliário(s), com base nas condições efetivamente contratadas, bem como o acompanhamento das respectivas baixas.

O pagamento referido neste item será efetuado pelo(s) Devedor(es) por meio da rede bancária nacional diretamente em Conta de Cobrança específica para a Emissão, de titularidade da Securitizadora, ficando esta responsável pelo pagamento ao(s) Investidor(es). A(s) Empresa(s) Administradora(s) não receberá(ão) quaisquer valores ou pagamentos do(s) Devedor(es) em sua sede e instalações.

3. **Evolução dos Saldos Devedores:** Cálculo da evolução de saldo devedor devido pelo(s) Devedor(es) em razão do(s) Contrato(s) Imobiliário(s), com base nas condições contratadas.
4. **Relatórios:** Elaboração e envio à Securitizadora e ao Agente Fiduciário de relatórios mensais contendo informações gerenciais e contábeis sobre o comportamento da carteira de Créditos Imobiliários sob sua administração, incluindo informações discriminadas sobre pagamentos recebidos, volume de inadimplência e saldos devedores.
5. **Alterações Contratuais:** Cadastramento de eventuais alterações do(s) Contrato(s) Imobiliário(s), decorrentes de transferências ou sub-rogações, renegociações, termos aditivos, acordos, utilização do FGTS ou alterações na legislação própria do Sistema Financeiro da Habitação e/ou do Sistema de Financiamento Imobiliário, conforme o caso.
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.

Remuneração: No âmbito desta Emissão os serviços de administração dos Créditos Imobiliários são pagos diretamente pelo(s) Devedor(es) mensalmente por meio de uma taxa administrativa, na forma prevista no(s) Contrato(s) Imobiliário(s), de forma que estas despesas não são computadas para fins de integrar as despesas da Emissão, inclusive em caso de inadimplemento do(s)

Devedor(es), quando da sua cobrança estes custos são incluídos na cobrança judicial e extrajudicial.

Prazo e Condições para rescisão: O prazo do(s) Contrato(s) de Prestação de Serviços é de 1 ano, podendo ser renovado automaticamente, se não houver manifestação em contrário das partes envolvidas no contrato. Em caso de denúncia é necessário aviso com antecedência de 90 dias. No caso de rescisão por parte da Securitizadora, esta pagará uma indenização equivalente a 5 vezes a última remuneração mensal recebida pela contratada.

2.4. DESCRIÇÃO DO(S) ORIGINADOR(ES) DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Os Créditos Imobiliários que fazem lastro à Emissão foram cedidos pelas seguintes empresas:

Razão Social	CNPJ/MF
Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária	62.237.367/0001-80

2.4.1 Descrição do(s) principal(is) Originador(es) dos Créditos Imobiliários

% sobre a Oferta	Holdi ng	Razão Social	CNPJ	Ramo de Negócios	Site	Demonstração Financeira	Experiência anterior em Securitização
100%	BFRE	Brazilian Mortgages Cia Hipotecária	62.237.367/0001-80	Cia Hipotecária	www.brazilianmortgages.com.br	http://www.brazilianmortgages.com.br/m3.asp?cod_pagina=1041	SIM

2.5. DOS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE

A Carteira de Créditos Imobiliários possui as seguintes características:

- O(s) Imóvel(is) está(ão) performado(s), ou seja, com construção concluída, e com o respectivo auto de conclusão ou documento comprovante da habitabilidade formalmente concedido pelo Órgão Administrativo competente, vinculados ao(s) Contrato(s) Imobiliário(s), para os fins de atendimento ao disposto no artigo 6º inciso I da Instrução CVM 414.
- Apontamento na Serasa: foram aceitos Créditos Imobiliários com restrição no valor máximo de R\$ 500,00;
- Todos os Créditos Imobiliários possuem seguros de MIP e DFI;
- LTV: Abaixo de 80% para cada Crédito Imobiliário individualmente;
- Prazo máximo remanescente do(s) Contrato(s) Imobiliário(s): igual ou inferior a 357 meses;
- Índice de Reajuste do(s) Contrato(s) Imobiliário(s): Para todos dos Créditos Imobiliários, sobre as parcelas do(s) Contrato(s) Imobiliário(s) será acrescida uma determinada taxa de juros efetiva, calculados pelo sistema de Tabela Price, parcelas estas que são reajustadas mensalmente pela TR;
- Taxa de juros do(s) Contrato(s) Imobiliário(s): Todos os Créditos Imobiliários têm seu principal acrescido de uma determinada taxa de juros efetiva, calculados pelo sistema de Tabela Price. A taxa média da carteira é de 11,5302%.

- h) Para análise da capacidade de pagamento do(s) Devedor(es) dos Créditos Imobiliários, foi verificado: (a) para Contrato(s) Imobiliário(s) com vigência superior a 12 meses, considerou-se a inexistência de mais de 1 prestação com atraso superior a 30 dias; e (b) para Contrato(s) Imobiliário(s) que não tenham superado 12 (doze) meses de vigência, foi critério de seleção o comprometimento máximo da renda com a prestação do financiamento de até 30%.
- i) Os Créditos Imobiliários estão representados pelas CCI, na forma da Lei nº 10.931/04.

2.6. DESCRIÇÃO DA FORMA ADOTADA PELO(S) ORIGINADOR(ES) PARA CONCESSÃO DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Para concessão dos financiamentos imobiliários o(s) Originador(es) utilizam os seguintes critérios:

- (a) Comprometimento máximo da renda de até 30% da renda;
- (b) Composição da renda admitida entre: Casais – casados ou que comprovem união estável, na forma da lei;
- (c) Contratação de seguros de DFI e MIP, com os prêmios mensais incluídos no valor da prestação, sendo que com relação ao MIP, o valor é calculado de acordo com a faixa etária do cliente de maior idade;
- (d) o(s) Imóvel(is) dado(s) como garantia deverá(ão) estar livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus;
- (e) a garantia do financiamento deverá ser a alienação fiduciária do(s) Imóvel(is);
- (f) o reajuste das prestações e saldo devedor deve ser mensal; e
- (g) utilização da Tabela Price ou SAC como sistema de amortização.

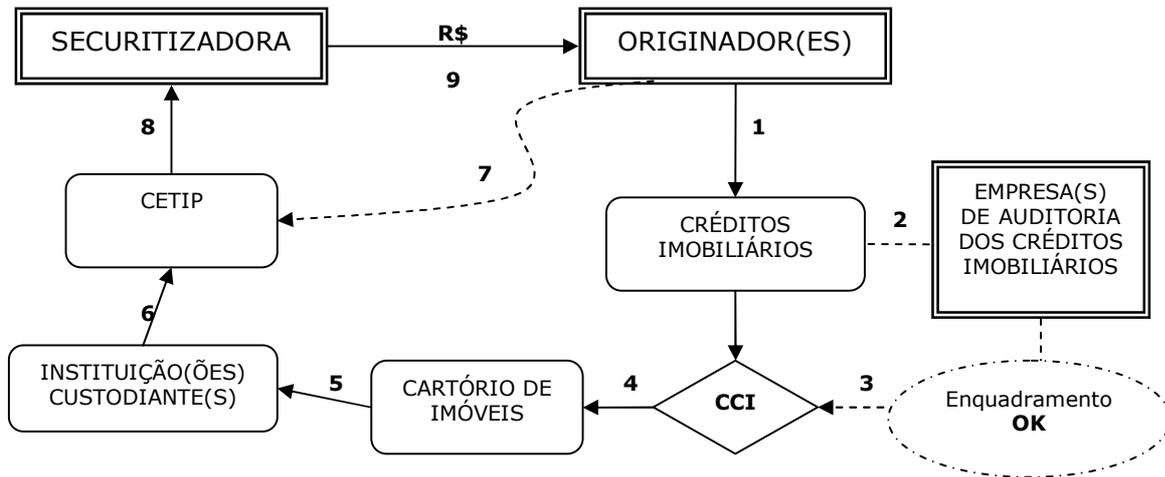
2.7. DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES EXERCIDAS PELAS EMPRESAS DE AUDITORIA PARA ANÁLISE E AUDITORIA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.

A seleção dos Créditos Imobiliários foi realizada pela(s) Empresa(s) de Auditoria dos Créditos Imobiliários contratada(s) para esta finalidade, por ocasião da aquisição dos Créditos Imobiliários, de acordo com os Critérios de Elegibilidade, estabelecidos pela Securitizadora, por meio das seguintes atividades:

- a) verificação das estipulações de cada um do(s) Contrato(s) Imobiliário(s), do ponto de vista jurídico e financeiro;
- b) confirmação dos valores de saldo devedor, séries de prestações e prazo;
- c) condições de pagamento, indexadores e parâmetros de cobrança;
- d) identificação das alterações contratuais ocorridas, sua natureza e frequência;
- e) projeção do fluxo de recebíveis por unidade, por grupo de indexadores;
- f) segmentação da carteira de Créditos Imobiliários segundo parâmetros previamente estabelecidos para qualificação dos Créditos Imobiliários para a aquisição pela Securitizadora, considerando aspectos como a regularidade cadastral, a relação saldo devedor/valor de avaliação, a regularidade no pagamento das obrigações pretéritas, bem como outros aspectos que sejam estabelecidos pela Securitizadora.

2.8. DESCRIÇÃO DA FORMA COMO SE OPEROU A CESSÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

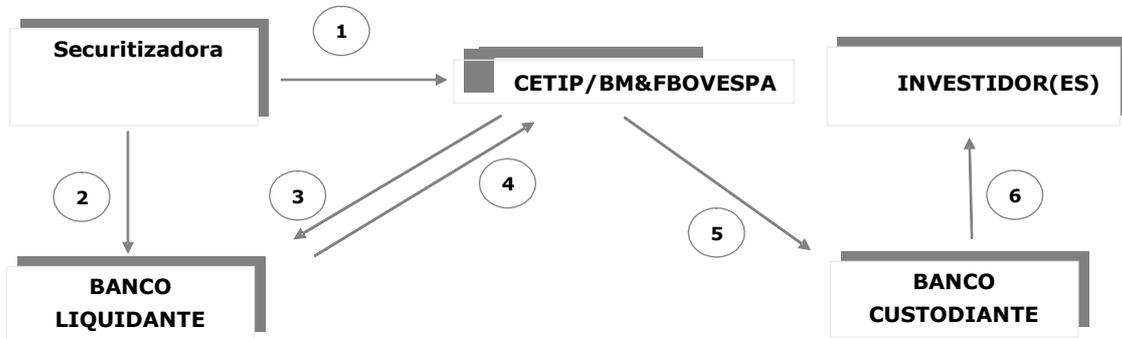
A Cessão dos Créditos Imobiliários se operou de forma definitiva a partir da transferência dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI para a Securitizadora de forma que o(s) Originador(es) não possui(em) mais nenhuma responsabilidade sobre os Créditos Imobiliários cedidos.



1. O(s) Originador(es) submete(m) as informações referentes aos Créditos Imobiliários para análise da(s) Empresa(s) de Auditoria, contratada(s) pela Securitizadora;
2. As Empresa(s) de Auditoria dos Créditos Imobiliários irá(ão) auditar os Créditos Imobiliários verificando se estão enquadrados aos Critérios de Elegibilidade;
3. Se os Créditos Imobiliários forem aprovados, o(s) Originador(es) irá(ão) emitir a(s) Escritura(s) de Emissão de CCI;
4. A(s) CCI será(ão) levada(s) para averbação nos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis;
5. A(s) CCI averbada(s) será(ão) encaminhada(s) às Instituição(ões) Custodiante(s), para custódia;
6. As Instituição(ões) Custodiante(s) providenciará(ão) o registro escritural da(s) CCI no sistema da CETIP;
7. O(s) Originador(es) autorizará(ão) as Instituição(ões) Custodiante(s) a transferir a(s) CCI para a Securitizadora;
8. As Instituição(ões) Custodiante(s) transfere(m) a(s) CCI para a Securitizadora; e
9. A Securitizadora efetua o pagamento pela cessão dos Créditos Imobiliários, conforme estabelecido no(s) Contrato(s) de Cessão.

2.9. FLUXOGRAMA DO PAGAMENTO MENSAL DAS REMUNERAÇÕES DO(S) CRI

2.9.1. Procedimento para liquidação mensal do(s) CRI:



1. 2 dias antes do evento, a Securitizadora comunica à CETIP/BM&FBOVESPA os valores a serem pagos aos Investidor(es);
2. A Securitizadora disponibiliza os recursos na conta corrente;
3. No dia do evento, a CETIP/BM&FBOVESPA envia arquivo ao Banco Liquidante da Securitizadora, informando os valores que serão debitados da conta corrente da Securitizadora;
4. Os recursos serão enviados à CETIP/BM&FBOVESPA;
5. Os recursos serão creditados no Banco Custodiante do(s) Investidor(es), que é responsável pela retenção dos tributos devidos; e
6. Os recursos são disponibilizados na conta corrente do(s) Investidor(es).

3. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRI

3.1. IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1.1 Características da Carteira de Créditos Imobiliários

Características Gerais da Carteira	
Valor da operação de securitização:	R\$ 7.829.091,66
Saldo devedor médio:	R\$ 156.581,80
Valor de avaliação médio:	R\$ 236.760,10
Prazo Médio (meses):	239
Prazo Máximo (meses):	357
LTV (Loan to Value) Ponderado:	69,70%
Duration (meses):	73
Quantidade de Contrato(s) Imobiliário(s):	50

3.1.2 Distribuição por Originador

Originador(es)	Nº de Contrato(s) Imobiliário(s)	Saldo Devedor	%
Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária	50	7.829.091,66	100
Total	50	7.829.091,66	100

3.1.3 Distribuição por saldo devedor

Saldo Devedor	Nº de Contrato(s) Imobiliário(s)	Saldo Devedor	Distribuição / Total
Abaixo de 50mil	0	0	0,00%
Entre 50mil e 100mil	12	940.603,22	12,01%
Entre 100mil e 200mil	28	3.929.491,57	50,19%
Entre 200mil e 300mil	6	1.560.940,19	19,94%
Entre 300mil e 400mil	4	1.398.056,68	17,86%
Entre 400mil e 500mil	0	0	0,00%
Entre 500mil e 600mil	0	0	0,00%
Entre 600mil e 700mil	0	0	0,00%
Entre 700mil e 800mil	0	0	0,00%
Entre 800mil e 900mil	0	0	0,00%
Entre 900mil e 1.000.000	0	0	0,00%
Acima de 1.000.000	0	0	0,00%
Total	50	7.829.091,66	100%

3.1.4 Distribuição por LTV = Saldo Devedor dividido pelo valor de avaliação

LTV	Nº de Contrato(s) Imobiliário(s)	Saldo Devedor	%
Abaixo de 20,0%	0	0	0,00%
De 20,01 a 40,0%	2	231.752,47	2,96%
De 40,01 a 60,0%	10	1.242.708,45	15,87%
De 60,01 a 80,0%	38	6.354.630,73	81,17%
Acima de 80,0%	0	0	0,00%
Total	50	7.829.091,66	100%

3.1.5 Distribuição por Devedor

Concentração de dívida	Qtidade	Saldo Devedor (R\$)	%
Devedor(es) com concentração de dívida superior a 20% da Emissão	0	0	0
Devedor(es) com concentração de dívida entre de 19,99% a 10% da Emissão	0	0	0
Devedor(es) com concentração de dívida inferior a 9,99% da Emissão	50	7.829.091,66	100
Total	50	7.829.091,66	100

3.2. INFORMAÇÕES SOBRE AS EVENTUAIS TAXAS DE DESCONTO PRATICADAS NA AQUISIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PELA SECURITIZADORA

A formação das taxas de desconto aplicadas aos Créditos Imobiliários decorre de questões de ordem interna e/ou externa inerentes ao(s) próprio(s) Originador(es) de Créditos Imobiliários e às Carteiras a serem adquiridas. Dentre elas influenciam, por exemplo, o excesso ou a necessidade de capital de giro do(s) Originador(es), as suas políticas de investimento, tais como a qualidade da origem e do(s) Devedor(es), as garantias da Carteira, índices de inadimplência, LTV, o prazo dos Créditos Imobiliários que fazem parte da Carteira, as expectativas futuras das taxas de juros, de inflação e da liquidez no mercado de crédito, além do volume da Carteira a ser adquirida. Nesta Carteira, a taxa média de desconto praticada foi de aproximadamente 11,0% ao ano.

3.3. INFORMAÇÕES ESTATÍSTICAS SOBRE INADIMPLENTOS, PERDAS OU PRÉ-PAGAMENTO DE CRÉDITOS DE MESMA NATUREZA

As informações constantes do quadro abaixo decorrem da análise das Carteiras de Créditos Imobiliários adquiridas e geridas pela Securitizadora nos últimos três anos.

Os Créditos Imobiliários que compõem o lastro desta Emissão apresentam em comum com os créditos que formam a base histórica apresentada no quadro abaixo: (i) as garantias; (ii) parte relevante do(s) Originador(es); e (iii) os critérios de elegibilidade verificados na aquisição dos Créditos Imobiliários.

Características	2007	2008	2009	2010
Quantidade de créditos	1852	4061	3195	2.655
Volume CRI (em milhões)	R\$ 300,90	R\$ 516,60	R\$ 415,30	R\$ 3.430,45
Inadimplência	3,90%	2,60%	2,40%	2,50%
Pré-pagamento	5,40%	4,90%	5,30%	6,15%
Retomadas	0,40%	0,10%	0,03%	-0,03%
Perdas	0,80%	0,50%	0,30%	0,40%

Metodologia:

Volume em R\$: Volume inicial dos CRI corrigido mensalmente pelo índice do(s) Contrato(s) Imobiliário(s)

% Inadimplência: Porcentagem de inadimplência em relação ao(s) CRI

% Pré-pagamento: Porcentagem de pré-pagamentos em relação ao(s) CRI

% Retomadas: Porcentagem de retomadas em relação ao(s) CRI

% Perdas: Porcentagem de perdas contabilizadas pelas carteiras.

A forma de cálculo da inadimplência é feita através saldo devedor do(s) Devedor(es) em atraso em relação ao saldo do CRI atualizados. Já a de pré-pagamentos é o número de créditos em que ocorreu o pré-pagamento em relação à quantidade de créditos que fizeram o lastro dos CRI na data de emissão. A porcentagem de imóveis retomados foi realizada da seguinte forma: o número total de imóveis retomados sobre o total inicial de créditos. As perdas contabilizadas foram

calculadas considerando-se o somatório das perdas realizadas dos imóveis retomados, sobre o saldo devedor total das carteiras, tomando-se por base os meses de abril de cada ano.

3.3.1. Análise dos Eventos de Inadimplência, Perdas e Pré-Pagamentos no Fluxo de Caixa dos CRI:

O fluxo de caixa dos CRI e seu consequente pagamento está diretamente associado ao pagamento dos Créditos Imobiliários. Desta forma, a ocorrência de eventos de inadimplência, pré-pagamentos e perdas decorrentes do processo de retomada dos Imóveis alteram o cronograma de pagamento dos CRI e consequentemente afetam a sua remuneração.

A Securitizadora verificou, com base nas emissões de CRI que estruturou e que já foram liquidadas, que a perda efetiva da carteira está coberta pela reserva de 1% do valor de emissão, destinado a eventuais perdas decorrentes da retomada e revenda dos Imóveis, motivo este que já foi considerado esta perda quando da emissão dos CRI. Este percentual é utilizado para aumentar a garantia do CRI no caso de inadimplência.

Sob o ponto de vista da inadimplência, a Securitizadora verificou com base em emissões passadas que 7% é a porcentagem a partir da qual a inadimplência afeta o pagamento dos CRI. Desta forma, verifica-se pelo quadro acima que a inadimplência média anual dos últimos 3 anos dos créditos que foram utilizados como base para comparação com os Créditos Imobiliários é de 2,80%, o que não impactaria o fluxo de caixa dos CRI, pois neste nível de índice, o sucesso na recuperação dos atrasos de meses anteriores mostra-se suficiente para não interferir no fluxo de caixa dos CRI. A média anual da inadimplência é calculada através do somatório do saldo devedor atual dos créditos com atraso acima de 90 dias pelo somatório do saldo de emissão dos CRI devidamente atualizados na data de originação.

Nos casos de pré-pagamentos, verifica-se que em média 5,20% dos créditos antecipam parcial ou integralmente o seu financiamento, o que impacta diretamente o *duration* (representa uma média ponderada do tempo em que se espera receber os juros e principal de uma operação dos CRI), alterando a expectativa de remuneração dos CRI, uma vez que o(s) Investidor(es) espera(m) receber os juros que são auferidos no tempo.

3.4. SUBSTITUIÇÃO, ACRÉSCIMO E REMOÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

A presente operação foi desenvolvida de forma a não haver acréscimo ou remoção de Créditos Imobiliários, de forma que os recursos financeiros oriundos dos Créditos Imobiliários aliados às garantias sejam suficientes para o pagamento da remuneração dos CRI. Assim, os Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRI poderão ser liquidados antecipadamente ou ser objeto de substituições quando: (a) verificado vício de originação dos Créditos Imobiliários; e (b) a substituição for anuída pelo Agente fiduciário.

Na hipótese de substituição dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora providenciará a regularização do Termo, por meio de aditivo, bem como providenciará, se for o caso, as averbações necessárias nos Cartórios de Registros de Imóveis competentes, ou na(s) Instituição(ões) Custodiante(s), no prazo máximo de 30 dias, contados da data do evento que justificar a substituição, que somente ocorrerá na presença dos requisitos abaixo:

- a) ter as características semelhantes às dos Créditos Imobiliários substituídos tinham quando da emissão do Termo de Securitização, a critério da Securitizadora;
- b) ter valores de saldo a vencer, bem como prestações mensais, no mínimo correspondentes às dos Créditos Imobiliários substituídos e;
- c) não resultar em: (i) prorrogação superior a 24 meses no prazo de vencimento dos Créditos Imobiliários; (ii) qualquer redução do valor principal dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado; (iii) em alterações nas taxas de juros e de atualização monetária dos Créditos Imobiliários, nem tampouco em sua periodicidade de pagamento; (iv) em redução nos pagamentos mensais dos CRI e das obrigações correspondentes, com o consequente acúmulo das diferenças a serem pagas integralmente em uma única parcela; (v) prorrogação do prazo final de vencimento dos CRI.

Na hipótese prevista na alínea “b” acima, caso o crédito a ser substituído apresente saldo devedor e parcelas superiores ao valor do crédito original, a diferença poderá ser resgatada mensalmente pela Securitizadora e devolvida ao(s) Originador(es).

Serão aceitas substituições, observado o disposto neste item, até o limite de 30% do valor remanescente dos CRI ou do valor remanescente dos Créditos Imobiliários, o que for menor. Caso esta porcentagem seja ultrapassada, a substituição dependerá de aprovação dos Investidor(es).

A Securitizadora promoverá modificações no(s) Contrato(s) Imobiliário(s) e, consequentemente, nas CCI que lastreiam os CRI, 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; (vi) substituições dos Créditos Imobiliários; ou (vii) superveniência de quaisquer disposições legais com repercussão direta ou indireta nas disposições aplicáveis ao Sistema Financeiro da Habitação e/ou Sistema de Financiamento Imobiliário, conforme o caso.

3.5. DESCRIÇÃO DA FORMA ADOTADA PELO(S) ORIGINADOR(ES) PARA CONCESSÃO DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Para concessão dos financiamentos imobiliários que deram origem aos Créditos Imobiliários o(s) Originador(es) utilizou(aram) os seguintes critérios:

- (a) Comprometimento máximo da renda do(s) Devedor(es) de até 30%;
- (b) Composição da renda admitida entre: Casais – casados ou que comprovem união estável na forma da lei;
- (c) Contratação de MIP e DFI, cujos prêmios mensais serão incluídos no valor da prestação, sendo que o valor do MIP é calculado em relação à faixa etária do Devedor de maior idade;
- (d) o(s) Imóvel(is) dado(s) em garantia deverá(ão) estar livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus;
- (e) a garantia do financiamento deverá ser a alienação fiduciária do(s) Imóvel(is);
- (f) o reajuste das prestações e saldo devedor ser mensal; e
- (g) utilização da Tabela Price ou SAC, como sistema de amortização.

3.6. INFORMAÇÕES ADICIONAIS:

3.6.1. Informações sobre requisitos ou exigências mínimas de investimento: Para investimentos no(s) CRI da presente Emissão é necessário que o(s) Investidor(es) seja enquadrado(s) como Investidor(es) Qualificado(s) e tenha(m) um Banco Liquidante que possa ser responsável pelo recebimento das remunerações e tributos decorrentes do investimentos em CRI. Salvo a exigência acima, no âmbito da presente Emissão não há restrições à transferência dos CRI.

3.6.2. Política de investimento da Securitizadora: referem-se a aplicação dos recursos dos Fundos de Liquidez e Despesas, pela Securitizadora, em títulos públicos e/ou privados de baixo risco de crédito.

3.6.3. Os métodos e critérios utilizados para seleção dos Créditos Imobiliários: são os Critérios de Elegibilidade.

4. INFORMAÇÕES SOBRE A OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO

4.1. IDENTIFICAÇÃO DE ADMINISTRADORES, CONSULTORES E AUDITORES

Securitizadora: Brazilian Securities Companhia de Securitização

Avenida Paulista, nº 1.374 – 15º andar
Bela Vista – São Paulo – SP
CEP: 01310-100
Tel.: (11) 4081-4654
Fax: (11) 4081-4652
E-mail: fernando.cruz@braziliansecurities.com.br
www.braziliansecurities.com.br

Agente Fiduciário: Oliveira Trust DTVM S.A.

Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205
Barra da Tijuca - Rio de Janeiro – RJ
CEP: 22.640-100
Tel.: (21) 2493-7003
Fax: (21) 2493-4746
E-mail: agente@oliveiratrust.com.br
www.oliveiratrust.com.br

CETIP S/A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos

Av Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663 - 4º andar
Centro - São Paulo – SP
Tel.: (11) 3111-1400
Fax: (11) 3115-1664
www.cetip.com.br

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111 -2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º Andares
CEP: 20.050-901 - Rio de Janeiro - RJ
Tel.: (21) 3233-8686
www.cvm.gov.br

Audidores da Companhia:

Exercícios referentes aos anos de 2008, 2009 e 2010

Moore Stephens do Brasil S.A.
Auditor: Carlos Atushi Nakamuta
Rua La Place, nº 96 – 10º andar - Brooklin
CEP: 04.622-000 - São Paulo - SP
Tel.: (11) 5561-2230
Fax: (11) 5511-6007
www.msbrasil.com.br

Exercícios referentes ao ano de 2011

PriceWaterHouseCoopers Auditores
Independentes.
Auditor: João Manoel dos Santos – CRC
Av Francisco Matarazzo, 1400 – Torre Torino
Caixa Postal – 61005
Cep: 05001-903 – São Paulo – SP
Telefone: 55.11.3674-2000
www.pwc.com.br

Empresa(s) Administradora(s):

FPS

At. Sr. Alexandre César Pádua
Avenida Paulista, nº 1.009, 22º Andar – Bela Vista
CEP: 01.311-919 – São Paulo – SP
Tel.: (11) 3253-1885

Empresa(s) de Auditoria dos Créditos Imobiliários:

Interservicer

At. Sr. Rodolfo P. Silva/ Sr. Rogério F. Nunes
Rua Líbero Badaró, nº 377, 24ª Andar, Cj 2.402 – Centro
CEP: 01.009-906 - São Paulo – SP
Tel.: (11) 3511-0900
e-mail: rodolfo@dr2servicer.com.br / rogerio@dr2servicer.com.br

FPS

At. Sr. Alexandre César Pádua
Avenida Paulista, nº 1.009, 22º Andar – Bela Vista
CEP: 01.311-919 – São Paulo – SP
Tel.: (11) 3253-1885

Instituição(ões) Custodiante(s):

Oliveira Trust DTVM S/A

At. Sr. José Alexandre de Costa Freitas
Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205
Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ
CEP: 22.640-100
Tel.: (21) 2493-7003
Fax: (21) 2493-4746
www.oliveiratrust.com.br

Banco Escriturador:

Itaú Corretora de Valores S/A Av. Engenheiro Armando de Arruda Pereira, nº 707
Torre Eudoro Villela – 10º andar
São Paulo – SP
Cep: 04.309-010
At: Claudia Vasconcellos
Tel: (11) 5029-1910
e-mail: claudia.vasconcellos@itau-unibanco.com.br

4.2. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS FUNÇÕES E RESPONSABILIDADES DA(S) INSTITUIÇÃO(ÕES) CUSTODIANTE(S) NA EMISSÃO

Competem às Instituição(ões) Custodiante(s), de acordo com o(s) Contrato(s) de Prestação de Serviços de Registro e Custódia firmado com cada um do(s) Originador(es) e/ou com a Securitizadora, as seguintes funções:

- (i) verificar a regularidade da emissão das CCI, analisando a(s) Escritura(s) de Emissão de CCI;
- (ii) manter sob sua custódia a(s) Escritura(s) de Emissão de CCI durante todo o período do contrato, se for o caso;
- (iii) manter o Termo de Securitização firmado pela Securitizadora sob sua custódia durante todo a vigência dos CRI;
- (iv) realizar o registro escritural das CCI;
- (v) enviar Declaração à Securitizadora atestando que o Termo de Securitização e as CCI encontram-se devidamente registradas e custodiadas nos termos da Lei nº 10.931/04 e Instrução CVM 414 e legislações relacionadas.

4.3. PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELA(S) INSTITUIÇÃO(ÕES) CUSTODIANTE(S) E AGENTE FIDUCIÁRIO PARA A VERIFICAÇÃO DO LASTRO DOS CRI

A(s) CCI será(ão) custodiada(s) pelas Instituição(ões) Custodiante(s), nos termos da Lei nº 10.931/2004, seguindo o seguinte roteiro:

- (i) é(são) firmado(s) o(s) Contrato(s) de Prestação de Serviços de Registro e Custódia das CCI entre o(s) Originador(es) e/ou a Securitizadora com as Instituição(ões) Custodiante(s);
- (ii) o(s) Originador(es) emitirá(ão) a(s) Escritura(s) de Emissão de CCI e as entregará(ão) às Instituição(ões) Custodiante(s);
- (iii) a(s) Instituição(ões) Custodiante(s) verificará(ão) a regularidade da emissão da(s) CCI e providenciará(ão) o seu registro escritural;
- (iv) uma vez registradas escrituralmente as CCI, o(s) Originador(es) solicitará(ão) a transferência das CCI para a Securitizadora;
- (v) uma vez comprovada pela Securitizadora a liquidação do Crédito Imobiliário, a(s) CCI é(são) retirada(s) pela Instituição(ões) Custodiante(s) do sistema de escrituração da(s) CCI, mediante emissão de Termo de Quitação, emitido pela Securitizadora, acompanhado pelo documento de identificação do credor da(s) CCI, emitido pela Banco Escriturador e pela declaração da(s) Instituição(ões) Custodiante(s).

Com relação à verificação dos Critérios de Elegibilidade, o Agente Fiduciário recebe da(s) Empresa(s) de Auditoria dos Créditos Imobiliários um relatório de auditoria informando todas as características dos Créditos Imobiliários.

4.4. DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES DA(S) EMPRESA(S) ADMINISTRADORA(S).

A cobrança administrativa dos Créditos Imobiliários será realizada diretamente pela(s) Empresa(s) Administradora(s), nos termos abaixo, cujos serviços compreendem:

4.4.1. Atendimento ao(s) Devedor(es): Atendimento telefônico ou pessoal ao(s) Devedor(es) para prestação de esclarecimentos ou informações a respeito da evolução do(s) Contrato(s) Imobiliário(s) e respectivas renegociações, as quais somente poderão ser realizadas se expressamente autorizadas pela Securitizadora ou Agente Fiduciário, amortizações ou liquidações.

4.4.2. 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 pelo(s) Devedor(es) em razão do(s) Contrato(s) Imobiliário(s), com base nas condições efetivamente contratadas, bem como o acompanhamento das respectivas baixas.

4.4.2.1. O pagamento referido neste item será efetuado pelo(s) Devedor(es) através da rede bancária nacional diretamente na Conta de Emissão.

4.4.3. Evolução do Saldo Devedor: Cálculo da evolução de saldo devedor devido pelo(s) Devedor(es) em razão do(s) Contrato(s) Imobiliário(s), com base nas condições contratadas.

4.4.4. Alterações Contratuais: Cadastramento de eventuais alterações do(s) Contrato(s) Imobiliário(s), decorrentes de transferências ou sub-rogações, renegociações, termos aditivos, acordos, utilização do FGTS ou alterações na legislação própria do Sistema Financeiro da Habitação ou do Sistema Financeiro Imobiliário, conforme o caso.

4.4.5. Guarda e Manutenção da Documentação: Guarda e manutenção de toda a documentação que esteja na sua posse ou sob seu controle em decorrência da contratação dos serviços pela Securitizadora.

4.4.6. Cobrança dos Créditos Imobiliários pela Empresa Administradora: A Empresa Administradora prestará os serviços relativos à cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme o cronograma abaixo.

- D+01: Verificada a falta de pagamento, a Empresa Administradora emite relatório à Securitizadora e ao Agente Fiduciário;
- D+05: Telefonema ao(s) Devedor(es) para verificar o motivo do atraso e eventualmente agendar data para pagamento. O pagamento deverá ser efetuado antes do dia D+10;
- D+15: 2º telefonema ao(s) Devedor(es) para verificar se o problema persiste, e se há intenção de pagamento;
- D+30: 3º telefonema cientificando o(s) Devedor(es) de que se o pagamento não for efetuado no período de 10 dias deste telefonema, lhe(s) será enviado aviso de cobrança, mediante notificação extrajudicial. Elaboração e envio de relatório à Securitizadora e ao Agente Fiduciário sobre o andamento do procedimento de

- cobrança;
- D+40: Emite o 1º aviso de cobrança, através de Carta Registrada endereçada ao(s) Devedor(es), informando o valor do débito, com todos seus acréscimos, solicitando providências para o seu pagamento;
- D+60: Emite o 2º aviso de cobrança através de Carta Registrada endereçada ao(s) Devedor(es) informando o valor do débito, com todos seus acréscimos, e estabelecendo o prazo de 20 dias para que o débito seja quitado;
- D+80: Emite correspondência ao Cartório de Registro de Imóveis competente, anexando demonstrativo das prestações em atraso, devidamente corrigidas e acrescidas dos juros e encargos devidos, para que seja providenciada, de acordo com o rito estabelecido na Lei nº 9.514/97, a intimação do(s) Devedor(es), para satisfação das prestações vencidas e as que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados, as penalidades e os demais encargos previstos no(s) Contrato(s) Imobiliário(s), os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e intimação. Nesta correspondência será concedido prazo de 15 dias para o(s) Devedor(es) comparecer(em) ao Registro de Imóveis e purgar a mora;
- D+110: Intimação pelo Cartório de Registro de Imóveis competente. Caso o Oficial do Registro não localize o(s) Devedor(es), ou se o(s) Devedor(es) se furtar(em) ao recebimento da intimação, procederá à intimação por edital, devendo publicar por 3 dias em jornal de grande circulação local ou noutra de Comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária;
- D+125: Prazo final para o(s) Devedor(es) purgar a mora;
- D+128: Se purgada a mora pelo(s) Devedor(es), deverá ser providenciado o recebimento dos valores correspondentes, e respectivo crédito em favor da Securitizadora, convalidando o(s) Contrato(s) Imobiliário(s). Não purgada a mora, o Registro de Imóveis emitirá certidão de decurso de prazo e solicitará à Securitizadora o pagamento da Guia de Recolhimento de ITBI;
- D+134: A Securitizadora protocola no Cartório de Registro de Imóveis competente o Requerimento de Consolidação de Propriedade juntamente com a prova de quitação do ITBI;
- D+149: O Oficial de Registro de Imóveis averba a consolidação da propriedade do(s) Imóvel(is) em nome da Securitizadora;
- D+157: 1º Leilão Público (no mínimo, pelo valor de avaliação do(s) Imóvel(is));
- D+160: Envio para Securitizadora dos valores de arrematação e do auto de arrematação pelo leiloeiro. No caso de venda do(s) Imóvel(is) no 1º Leilão Público, será devolvida ao(s) Devedor(es) a diferença entre o valor apurado no leilão e a dívida acrescida de todas as despesas e encargos previstos na Lei nº 9.514/97, se houver;
- D+172: 2º Leilão Público (Imóvel(is) vai(ão) a leilão pelo maior lance desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro e dos encargos legais inclusive tributos, e das contribuições condominiais, conforme parágrafo 2º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97);
- D+175: Envio para Securitizadora dos valores de arrematação (o caso de venda do(s) Imóvel(is) no 2º Leilão Público: devolução ao(s) Devedor(es), se for o caso, da diferença entre o valor apurado no leilão e a dívida acrescida de todas as despesas e encargos previstos na Lei nº 9.514/97) e do auto de 1ª e 2ª praças pelo leiloeiro, ou somente os autos de Leilão não havendo licitante nas 2 praças;

- D+181: Protocolar no Cartório de Registro de Imóveis o requerimento de extinção da dívida e entrega ao(s) Devedor(es) de Termo de Quitação da Dívida a ser emitido pela Securitizadora;
- D+195: Oficial de Registro de Imóveis averba o Termo de Quitação de Dívida;
- D+210: Distribuição perante o Poder Judiciário da Petição de Reintegração de Posse, com pedido liminar. A sequência do processo consiste no recebimento da petição pelo Ofício do Juízo que foi escolhido por sorteio eletrônico para julgar a causa; autuação do processo; envio do processo para 1ª apreciação pelo MM. Juiz, que verificará se estão preenchidas as condições da ação para determinar então a citação do(s) Devedor(es), apreciar o pedido de liminar para reintegração de posse; após seguirá o processo com a contestação do(s) Devedor(es), cumprimento da liminar, etc.

4.4.7. Uma vez na posse do(s) Imóvel(is), a Securitizadora providenciará a avaliação do(s) Imóvel(is) e a sua comercialização, mediante a realização de leilões ou através de contratação de corretores de imóveis.

4.4.8. Quando da efetiva venda do(s) Imóvel(is), a Securitizadora providenciará a amortização dos CRI, com o produto da venda, na forma estabelecida na figura abaixo. Caso o valor de venda seja inferior ao valor devido ao Patrimônio Separado, os prejuízos decorrentes desta venda serão arcados pelo Patrimônio Separado.

4.5. PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELA SECURITIZADORA E PELO AGENTE FIDUCIÁRIO NO ACOMPANHAMENTO DA GESTÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DOS CRI.

Mensalmente, a(s) Empresa(s) Administradora(s) encaminha(m) seu relatório de gestão dos Créditos Imobiliários ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, que verificam se a gestão dos Créditos Imobiliários está ocorrendo na forma estabelecida no Termo de Securitização e no(s) Contrato(s) de Administração dos Créditos Imobiliários. Deste modo, o Agente Fiduciário e a Securitizadora acompanham e verificam:

- (i) o processo de cobrança dos Créditos Imobiliários, em curso normal e anormal. São apurados e acompanhados os Créditos Imobiliários em atraso em 30 dias, aqueles que se encontram em acordo, em cobrança administrativa ou judicial e os em processo de retomada de Imóvel(is), para a verificação do processo de execução das garantias e eventuais impossibilidade ou inviabilidade da retomada do(s) Imóvel(is), ou prejuízos decorrentes desta;
- (ii) os Créditos Imobiliários que sofreram amortizações antecipadas parciais ou que foram liquidados, tendo em vista a alteração dos percentuais de amortização dos CRI;
- (iii) os Créditos Imobiliários que eventualmente foram substituídos;
- (iv) a vinculação ou desvinculação dos Créditos Imobiliários no CETIP 21.

4.6. CRITÉRIOS DE SUBSTITUIÇÃO DE PRESTADORES DE SERVIÇO

a. Agente Fiduciário

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

1 - Em nenhuma hipótese a função de Agente Fiduciário poderá ficar vaga por um período superior a 30 dias, dentro do qual deverá ser realizada convocação de Assembleia Geral de Investidor(es) para a escolha do novo Agente Fiduciário;

2- Se a convocação da Assembleia Geral de Investidor(es) não ocorrer até 20 dias antes do termo final do prazo previsto no item "a" acima, caberá à Securitizadora convocá-la;

3 - A Assembleia Geral de Investidor(es), referida no item 1 acima, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora ou pelo(s) Investidor(es) que representem no mínimo 10% dos CRI emitidos;

4- A convocação da Assembleia Geral de Investidor(es) far-se-á mediante edital publicado por 3 vezes, sendo a primeira com antecedência de 20 dias, no jornal O Dia, instalando-se em 1ª convocação com a presença de Investidor(es) que represente(m), pelo menos, 2/3 do valor global dos CRI e, em 2ª convocação, com qualquer número, somente sendo válida as deliberações tomadas pela maioria absoluta do(s) Investidor(es);

5 – 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 CRI, em Assembleia Geral de Investidor(es) especialmente convocada para esse fim;

6 - A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à prévia comunicação à CVM, conforme disposto no artigo 4º da Instrução CVM 28;

7 - A substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao Termo de Securitização, cabendo à Securitizadora providenciar as correspondentes averbações e registros nos órgãos competentes;

8 - O Agente Fiduciário substituto deverá comunicar imediatamente a substituição aos Investidores, mediante publicação no jornal O Dia, bem como por carta com aviso de recebimento a cada Investidor, às expensas do Patrimônio Separado.

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

O Agente Fiduciário substituto, nos termos deste item, assumirá integralmente os deveres e atribuições do Agente Fiduciário substituído e responsabilidades constantes da legislação aplicável e do Termo de Securitização.

O Agente Fiduciário poderá ser destituído pelo voto de 2/3 dos Investidores, por deliberação em Assembleia Geral de Investidor(es), na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/97, no respectivo contrato e no Termo de Securitização.

b. Empresa(s) Administradora(s)

A(s) Empresa(s) Administradora(s) poderá(ão) ser substituída(s) em razão de sua destituição, renúncia, sendo facultado à Securitizadora rescindir o(s) Contrato(s) de Administração dos Créditos Imobiliários a qualquer momento, com ou sem justa causa. A Securitizadora ou uma outra empresa de sua escolha deverá estar apta a assumir todas as obrigações da(s) Empresa(s) Administradora(s), a qualquer momento.

c. Audidores Independentes

Nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 308/99, os Auditores Independentes não podem prestar serviços para um mesmo cliente, por prazo superior a 5 anos consecutivos e, ainda, exigindo-se um intervalo mínimo de 3 anos para a sua recontração. Assim sendo, a Securitizadora tem por obrigatoriedade trocar os Auditores Independentes a cada período de 5 anos.

d. Instituição(ões) Custodiante(s)

A(s) Instituição(ões) Custodiante(s) poderá(ão) ser substituída(s) nos casos de (i) rescisão contratual determinada pela Securitizadora caso os serviços não sejam prestados de forma satisfatória (ii) renúncia da(s) Instituição(ões) Custodiante(s) ao desempenho de suas funções; e (iii) comum acordo entre as partes.

Nestes casos, a contratação de uma nova instituição custodiante deverá ser feita com anuência do(s) Investidor(es).

e. Banco Escriturador

O Banco Escriturador poderá ser substituído nos seguintes casos: (i) se requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada a sua autorização para execução dos serviços contratados; (iii) se a suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 dias e; (iv) de comum acordo entre as partes.

Neste caso, a contratação de um novo Banco Escriturador deverá ser feita com anuência do Agente Fiduciário e do(s) Investidor(es).

f. CETIP e BM&FBOVESPA

A CETIP e BMF&BOVESPA poderão ser substituída(s) por outra câmara de liquidação e custódia, nos seguintes casos: (i) se requerer(em) recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver(em) sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados; (iii) a pedido do(s) Investidor(es).

4.7. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Os CRI objeto desta Emissão não serão objeto de análise por Agência de *Rating*.

4.8. RELACIONAMENTOS SOCIETÁRIOS, NEGOCIAIS E PARCERIAS COMERCIAIS ENTRE OS PARTICIPANTES DA OPERAÇÃO

4.8.1 Relacionamentos societários

No âmbito da operação, apenas existem relacionamentos societários entre a Securitizadora e a Brazilian Mortgages, que são empresas coligadas e controladas pela BFRE.

Apesar da relação societária existente entre a Securitizadora e a Brazilian Mortgages, as atividades de tais empresas não são conflitantes no âmbito da Oferta, tendo sido observados pela(s) Empresa(s) de Auditoria dos Créditos Imobiliários contratada(s) para a análise da Carteira os Critérios de Elegibilidade de créditos descritos na cláusula 2.5 deste Prospecto para a aquisição da Carteira, sem ter havido qualquer tipo de privilégio para análise dos Créditos que foram adquiridos da Brazilian Mortgages pela Emissora. Ademais, é importante esclarecer que cada empresa tem objetos sociais distintos, porém, complementares, sendo a Brazilian Mortgages uma potencial originadora de créditos imobiliários, pois concede financiamento à pessoas físicas e jurídicas, e a Emissora uma potencial adquirente de créditos imobiliários. A partir da cessão dos Créditos Imobiliários da Brazilian Mortgages à Securitizadora e considerando tratar-se de cessão definitiva, a Brazilian Mortgages não mais possui ingerência ou interesse nos Créditos Imobiliários, que serão administrados pela Securitizadora na forma prevista neste Prospecto, ou seja, pela(s) Empresa(s) Administradora(s). Assim sendo, após a cessão dos Créditos Imobiliários não se vislumbram hipóteses que possam ser consideradas conflitos de interesses entre a Brazilian Mortgages e a Securitizadora que possam afetar adversamente a Emissão.

No que se refere à eventual conflito de interesses fora do âmbito da presente oferta entre a Emissora e a Brazilian Mortgages indicamos a leitura dos Fatores de Risco, Seção 5.

4.8.2 Relacionamentos Negociais

Neste Prospecto, no item “Informações sobre as eventuais taxas de desconto praticadas na aquisição dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora”, as taxas de desconto aplicadas aos Créditos Imobiliários decorrem de fatores característicos de cada carteira a ser adquirida e que influenciam na formação da taxa de aquisição.

4.8.2.1 Detalhamento do relacionamento entre a Securitizadora e os participantes da Oferta

- **Relacionamento com a Oliveira Trust (Agente Fiduciário e Instituição Custodiante):** A Oliveira Trust, na qualidade de Agente Fiduciário e Instituição Custodiante possui com a Securitizadora relacionamento exclusivamente para a respectiva prestação de serviços, regidas pela Primeira Rerratificação ao Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário, datado de 21/03/2011. Atualmente, a Oliveira Trust figura como Agente Fiduciário aproximadamente 216 séries de CRI da Securitizadora, o custo médio por série de R\$ 5.400,00 por semestre A Securitizadora e a Oliveira Trust não possuem exclusividade na prestação dos serviços. A Securitizadora se utiliza de serviços de outras empresas, bem como a Oliveira Trust presta serviços ao mercado e, inclusive, também para algumas empresas do mesmo grupo econômico da Securitizadora. Não existe relacionamento societário entre a Securitizadora e a Oliveira Trust.
- **Relacionamento com a CETIP:** A Securitizadora e a CETIP se relacionam estritamente no âmbito da prestação de serviços de custódia e negociação de títulos (CRI e CCI), não possuindo nenhum relacionamento além deste. A prestação destes serviços é regrada e precificada de acordo com as normas estabelecidas pela CETIP, sendo elas de acesso

público através do site www.cetip.com.br. Até a presente data a CETIP custodiou 227 séries da Securitizadora.

- **Relacionamento com a BMF&BOVESPA:** A Securitizadora e a BMF&BOVESPA se relacionam estritamente no âmbito da prestação de serviços de custódia e negociação de títulos (CRI e CCI), não possuindo nenhum relacionamento além deste. A prestação destes serviços é regrada e precificada de acordo com as normas estabelecidas pela BMF&BOVESPA, sendo elas de acesso público através do site www.bovespa.com.br. Até a presente data a BMF&BOVESPA custodiou 20 séries da Securitizadora.
- **Relacionamento com a FPS:** A Securitizadora se relaciona com a FPS para a prestação de serviços de auditoria e administração de créditos imobiliários, que é regrada pelo Contrato de Prestação de Serviços de Back Up para Administração de Financiamentos Imobiliários, firmado em 01 de dezembro de 2003, com vigência de um ano, renovável automaticamente. A rescisão poderá ser promovida por qualquer das partes, desde que com aviso prévio de 30 dias. Até o momento, o FPS administra cerca de 30 carteiras de créditos imobiliários das operações de securitização realizadas pela Securitizadora, com custo total mensal aproximado de R\$ 79.000,00. As partes não possuem exclusividade na prestação de serviços. A Securitizadora se utiliza de outras empresas para a execução desses serviços, bem como a FPS presta serviços a terceiros. Não existe relacionamento societário entre a Securitizadora e a FPS e entre a FPS e as demais empresas integrantes da Oferta.
- **Relacionamento com a Interservicer:** Com a Interservicer, atual denominação da DR2 Real Estate Servicer, a Securitizadora se relaciona para a prestação de serviços de auditoria e de administração de créditos imobiliários para algumas emissões, que é regrada pelo Contrato de Prestação de Serviços de “Back Up” de Administração de Financiamentos Imobiliários, Auditoria e Cobrança de Créditos Imobiliários, firmado em 25 de abril de 2006, com vigência de um ano, renovável automaticamente.

A Interservicer administra aproximadamente 30 carteiras de créditos imobiliários das operações de securitização realizadas pela Securitizadora, com custo total mensal aproximado de R\$ 68.000,00. As partes não possuem exclusividade na prestação de serviços. A Securitizadora se utiliza de outras empresas para a prestação desses serviços, bem como a Interservicer presta serviços a terceiros. Não existe relacionamento societário entre a Securitizadora e a Interservicer e entre a Interservicer e as demais empresas integrantes da Oferta.

- **Relacionamento entre a Securitizadora e o Banco Escriturador**

Além dos serviços relacionados com a Emissão, o Itaú Unibanco, controlador da Itaú Corretora de Valores S.A., e outras entidades de seu conglomerado econômico, mantêm relacionamento comercial no curso normal dos negócios com a Securitizadora, suas controladoras, subsidiárias e/ou coligadas, que incluem:

- (i) a concessão de financiamento à (a) Brazilian Finance & Real Estate por meio de operações de capital de giro, e (b) Brazilian Mortgages por meio de operações de capital de giro;

(ii) a concessão de duas cartas fianças à Brazilian Finance & Real Estate;

(iii) serviços de folha de pagamentos e sistema de pagamentos eletrônicos (sispag) e a utilização do Bankline Empresa Plus;

(iv) prestação de serviços de coordenador em 31 séries de CRI da Emissora, que corresponde a aproximadamente R\$ 2,8 bilhões; e

(v) o Banco Escriturador realiza o trabalho de banco escriturador em outras emissões de CRI da Emissora.

Algumas das ofertas de CRI anteriormente efetuadas pela Securitizadora foram totalmente subscritas e integralizadas por instituições pertencentes ao mesmo grupo econômico da Itaú Corretora de Valores S.A.

Por fim, destaca-se que (i) não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Securitizadora e o Banco Escriturador; e (ii) a Securitizadora e o Banco Escriturador não possuem quaisquer relações comerciais que possam representar conflitos de interesses para os fins da Emissão.

• **Relacionamento entre a Securitizadora e o(s) Auditor(es) Independente(s)**

O(s) Auditor(es) Independente(s) da Emissora não realizou(aram) qualquer revisão especial em relação à presente Emissão, sendo a Moore Stephens Lima Lucchesi Auditores Independentes e a Price WaterhouseCoopers responsável(is) pela auditoria regular das demonstrações financeiras da Securitizadora.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Securitizadora e seu(s) auditor(es) independente(s).

5. FATORES DE RISCO

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, o(s) investidor(es) deverá(ão) considerar cuidadosamente, à luz de sua(s) própria(s) situação(ões) financeira(s) e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto e em outros documentos da Oferta.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Securitizadora e do(s) Originador(es) podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Securitizadora e do(s) Originador(es), portanto, a capacidade de efetuar o pagamento dos CRI poderão ser afetados de forma adversa.

Este Prospecto contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pelo(s) Originador(es), bem como pela Securitizadora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que o(s) Investidor(es) leia(m) o Termo e compreendam integralmente seus termos e condições.

Para os efeitos desta Seção, a afirmação de que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Securitizadora e sobre o(s) Originador(es), significa que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Securitizadora e do(s) Originador(es), conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos, sendo que outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissão. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente.

5.1. FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Ambiente Macroeconômico

O Governo Federal exerceu e continua exercendo influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras, poderiam afetar adversamente os CRI.

O Governo Federal intervém com frequência na economia brasileira e, ocasionalmente, faz mudanças significativas nas políticas, normas monetárias, fiscais, creditícias e tarifárias e regulamentos. As medidas do Governo Federal para controlar a inflação e implementar outras políticas e regulamentos muitas vezes envolvem, entre outras medidas, controles de preço e de salário, aumentos nas taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais, controles de preço, desvalorizações de moeda, controles de capital, limites sobre importações, dentre outras. A Securitizadora não possui controle sobre quais medidas ou políticas o Governo Federal poderá adotar no futuro. Os negócios, a situação financeira, os resultados e o fluxo de caixa da Securitizadora, do(s) Originador(es) podem ser adversamente afetados por mudanças nas políticas ou regulamentação que envolvam ou afetem certos fatores, incluindo, mas não se limitando:

- instabilidade econômica e social;
- inflação;
- controles cambiais e restrições a remessa para o exterior, como os que foram impostos em 1989 e no início de 1990;
- eventos diplomáticos adversos;
- expansão ou contração da economia brasileira, de acordo com as taxas de crescimento do PIB;
- racionamento de energia e aumento no preço de combustíveis;
- política fiscal, monetária e alterações da legislação tributária;
- taxas de juros;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- desapropriação de propriedades privadas;
- leis e regulamentos aplicáveis ao setor, inclusive ambientais e sanitários;
- interpretação de leis trabalhistas e previdenciárias; e

- outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

•
A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras. Tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados da Securitizadora, do(s) Originador(es), podendo inclusive ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI.

A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil, podendo prejudicar as atividades da Securitizadora e do(s) Originador(es), e, portanto, o desempenho financeiro e/ou a negociação dos CRI.

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo Governo Federal no intuito de controlá-la, combinadas com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Mais recentemente, a taxa anual de inflação medida pelo IGP-M caiu de 20,10% em 1999 para 11,30% em 2010. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Como consequência, as taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Por exemplo, as taxas de juros oficiais no Brasil no final de 2007, 2008, 2009 e 2010 foram de 11,25%, 13,75%, 8,75% e 10,75%, respectivamente, conforme estabelecido pelo COPOM.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora e o(s) Originador(es). Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Securitizadora, do(s) Originador(es).

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como os negócios da Securitizadora e o(s) Originador(es), o que pode resultar em impacto negativo em relação aos CRI.

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Por exemplo, o Real desvalorizou 18,7% em 2001 e 52,3% em 2002 frente ao Dólar. Embora o Real tenha valorizado

11,8%, 8,7% e 17,2% com relação ao Dólar em 2005, 2006 e 2007, respectivamente, em 2008, em decorrência do agravamento da crise econômica mundial, o Real se desvalorizou 32% frente ao Dólar. Em 30 de dezembro de 2009, a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar era de R\$1,74 por US\$1,00, tendo fechado em R\$2,337 por US\$1,00, em 31 de dezembro de 2010. Não se pode garantir que o Real não sofrerá depreciação ou não será desvalorizado em relação ao Dólar novamente, do mesmo modo, não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e outras moedas não terá um efeito adverso nas atividades da Securitizadora e do(s) Originador(es).

As desvalorizações do Real podem acarretar aumentos das taxas de juros, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Securitizadora e do(s) Originador(es), podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa. Por outro lado, a valorização do Real frente ao Dólar pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive da negociação dos CRI, bem como causar um impacto negativo nos resultados e condições financeira da Securitizadora, do(s) Originador(es).

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos CRI. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, podem afetar adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no país, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos CRI.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica.

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada seja por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive o(s) Originador(es).

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Alterações da Política Monetária

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios do(s) Originador(es) e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades do(s) Originador(es) e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

5.2. FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E À EMISSORA

5.2.1. Setor de Securitização Imobiliária

Recente Desenvolvimento da Securitização Imobiliária.

A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente dez anos de atuação no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando, assim, um risco ao(s) Investidor(es), uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses do(s) Investidor(es).

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de stress poderá haver perdas por parte do(s) Investidor(es) em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar efetiva eficácia do arcabouço contratual das operações de securitização.

Fatores de Risco Relacionados à Emissora

Os principais Fatores de risco relacionados à Emissora encontram-se melhor descritos na seção 7.1 deste Prospecto. Os demais fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, nos itens “4. Fatores de Risco” e “5. Riscos de Mercado”, incorporado por referência a este Prospecto.

Possibilidade de os Créditos Imobiliários Serem Alcançados por Obrigações do Originador ou de Terceiros.

Há possibilidade dos Créditos Imobiliários que servem de lastro para a Emissão virem a ser alcançados por obrigações dos Originadores ou de terceiros no que se refere a eventual questionamento de que a cessão de créditos foi realizada em fraude a execução ou fraude a credores, o que deverá ser apurado em ação judicial própria na qual será apurada a preexistência da dívida e configurado que a realização da cessão de créditos teve o condão de levar o Cedente à insolvência. Igualmente, para o caso de falência ou de recuperação judicial, no qual, segundo a legislação específica, artigo 99, II, da lei 11.101/2005, há risco de questionamento no período definido por lei como “período suspeito”, fixado pelo juiz na sentença de decretação da falência, que pode retroagir por 90 (noventa) dias contatos do pedido de falência, de recuperação judicial, ou do 1º protesto por falta de pagamento. Qualquer dos eventos indicados pode implicar em efeito material adverso ao(s) Investidor(es) dos CRI.

5.3. FATORES RELATIVOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Riscos decorrentes dos critérios adotados na concessão de financiamento

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de falta de pagamento do principal e juros, e risco de aumento do custo dos recursos captados pelo(s) Originador(es), podendo ambos prejudicar seus fluxos de caixa. Em caso de execução da garantia, após a retomada do(s) Imóvel(is) vinculado(s) aos Créditos Imobiliários, geralmente a revenda ocorre por preço inferior de avaliação de mercado e até mesmo ao de avaliação do(s) Imóvel(is) quando da contratação do financiamento. Portanto, a inadimplência pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Riscos relativos a eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos Créditos Imobiliários, bem como o conjunto dos CRI e os fluxos de caixa gerados.

Ao longo do pagamento da dívida poderão ocorrer eventos relacionados ao(s) Imóvel(is), tais como a edição de novas leis, portarias ou regulamentos, que acarretem a limitação de utilização do uso do(s) Imóvel(is), alteração das regras de zoneamento ou, ainda, que a área onde se localiza(m) o(s) Imóvel(is) seja declarada de utilidade pública, seja objeto de tombamento ou mesmo desapropriadas, sendo que todos estes eventos poderão afetar adversamente os Créditos Imobiliários e, assim, poderão vir a prejudicar a capacidade de pagamento do(s) Devedor(es). Se ocorrer inadimplência na Carteira devido essa incapacidade de pagamento pelo(s) Devedor(es), o(s) Investidor(es) poderá(ão) sofrer conseqüente atraso ou não pagamento dos CRI.

Riscos Relacionados à dinâmica dos Créditos Imobiliários

O(s) Devedor(es) ao longo do período em que vigora o prazo dos CRI pode(m) ter seu(s) nome(s) incluído(s) na SERASA, ou mesmo ter sua capacidade de pagamento diminuída em função de diversos fatores externos, que podem ser resultado de fatores que variam desde natureza sócio econômica, como por exemplo, desemprego, aumento de pessoas que dependam de sua renda, como também em decorrência de fatores de política externa, como inflação, câmbio, entre outros. Deste modo, no decorrer do tempo, aumenta-se a predisposição por parte do(s) Devedor(es) em não efetuar o pagamento dos Contrato(s) Imobiliário(s) ensejando aumento do nível de inadimplência da Carteira.

Em função desses fatores macroeconômicos, que aumentam a predisposição por parte do(s) Devedor(es) em não efetuar o pagamento do(s) Contrato(s) Imobiliário(s), acarretando inadimplência na Carteira, desta forma o(s) Investidor(es) fica(m) exposto(s) ao risco do não recebimento do pagamento dos CRI.

Inadimplência do(s) Devedor(es)

A capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento dos Créditos Imobiliários. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI do montante devido depende do cumprimento pelo(s) Devedor(es), de suas obrigações assumidas nos respectivo(s) Contrato(s) Imobiliário(s) em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI.

Pagamento Antecipado dos Créditos Imobiliários

Conforme estabelecido no(s) Contrato(s) Imobiliário(s), o(s) Devedor(es) tem(têm) a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários. Nesta hipótese, juros acrescidos às parcelas serão abatidos, proporcionalmente, levando-se em conta o período entre a data de vencimento e a data do pagamento antecipado. Este evento poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como diminuir a rentabilidade futura esperada pelo(s) Investidor(es).

Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários

Conforme estabelecido no(s) Contrato(s) Imobiliário(s), poderá ser decretado o vencimento antecipado da dívida, nos casos ali previstos, hipótese em que o(s) Devedor(es) deverão pagar o saldo devedor de sua dívida, acrescido da multa prevista no(s) respectivos Contrato(s) Imobiliário(s). Este evento poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como diminuir a rentabilidade futura esperada pelo(s) Investidor(es).

Desapropriação total ou parcial do(s) Imóvel(is)

Em caso de desapropriação, total ou parcial, do(s) Imóvel(is) que constituem a garantia da presente Emissão, a Securitizadora receberá do poder público a indenização, imputando-a na solução da dívida e colocando o saldo devedor da indenização, se houver, à disposição do(s) Devedor(es). Se a indenização, por outro lado, for inferior à dívida, a Securitizadora poderá cobrar do(s) Devedor(es) a

diferença correspondente. Nesta situação, caso o(s) Devedor(es) não tenha(m) recursos para pagamento desta diferença, poderá faltar recursos para o pagamento aos detentores dos CRI.

Desvalorização do valor de mercado dos Imóveis

O(s) Imóvel(is) pode(m) ter seu valor de mercado valorizado ou desvalorizado em função da alteração da infra-estrutura da vizinhança, como por exemplo a construção de metrô, shoppings center, que podem valorizar o bairro, mas também pode ocorrer a instalação de uma favela ou comércio que desvalorizem a vizinhança. Na situação de desvalorização do(s) Imóvel(is), no caso de retomada, o valor a ser recuperado na revenda do(s) Imóvel(is) para pagamentos dos CRI poderá ser inferior à dívida, de forma a faltar recursos para pagamento dos CRI.

Retomada do(s) Imóvel(is)

O(s) Contrato(s) Imobiliário(s) prevê(ê)m que em caso de inadimplência do(s) Devedor(es) será executada a alienação fiduciária nos termos da Lei nº 9.514/97. Esta execução, ainda que extrajudicial não tem prazo determinado, que pode variar, por exemplo, de acordo com a dificuldade de intimação do(s) Devedor(es). Existe também a possibilidade de ocorrerem questionamentos diversos por parte do(s) Devedor(es), inclusive mas não exclusivamente, relacionados à legalidade do procedimento de execução extrajudicial, o que pode impedir e/ou atrasar o processo de execução extrajudicial. Deste modo, a retomada efetiva do(s) Imóvel(is), para que gere recursos financeiros para pagamento dos CRI demanda tempo que não pode ser estimado, podendo inclusive implicar em perda financeira em função dos ônus verificados com sua retomada (custos com advogados, procedimentos de publicação de editais, custos judiciais para propositura e andamento da ação). Outro ponto a ser considerado é que mesmo que efetivada a execução extrajudicial da garantia, a revenda do(s) Imóvel(is) para recomposição dos CRI pode ficar prejudicada em razão da ocupação indevida do(s) Imóvel(is) pelo(s) Devedor(es), o que ocasionará a propositura de ação de reintegração de posse, medida judicial esta que não obstante contar com preceito legal que autoriza a concessão de liminar para desocupação do(s) Imóvel(is) em 60 dias (artigo 30, Lei nº 9.514/97), na prática, não tem prazo definido a ser cumprida. Com a demora para retomada do(s) Imóvel(is), a Carteira de Créditos ficará descoberta por um período, o qual trará consequências adversas ao pagamento dos CRI ao(s) Investidor(es).

5.4. FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DE CRI

Risco do resgate antecipado dos CRI

A Securitizadora poderá promover o resgate antecipado dos CRI em determinadas hipóteses previstas no Termo, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, o(s) Investidor(es) poderá(ão) sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento (retorno do investimento), bem como poderá(ão) incorrer em dificuldade de reinvestimento dos recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Liquidação Financeira com base no Registro Provisório concedido pela CVM

A Securitizadora poderá liquidar financeiramente a Emissão, com base no registro provisório dos CRI concedido pela CVM. Caso o registro definitivo não seja concedido por essa autarquia, a Securitizadora deverá resgatar antecipadamente os CRI. Caso os valores decorrentes da negociação

dos CRI tenham sido utilizados pela Securitizadora para outros fins, não haverá disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

Alterações da Legislação Tributária

Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o rendimento dos CRI ou a decisão de investir em CRI. Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Além disso, não há uniformidade na interpretação quanto à tributação aplicável sobre os ganhos decorrentes da alienação dos CRI no mercado secundário. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de sanção pela Secretaria da Receita Federal. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda ou de demais tributos incidentes ou que venham a ser incidentes sobre os CRI ou que afetem direta ou indiretamente o(s) Investidor(es) em CRI. A criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares ou interferir na decisão de investimento.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

Atualmente, o mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Investidor(es) que adquirir(em) os CRI poderá(ão) encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado(s) para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

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

Não contratação de Auditores Independentes para emissão de carta conforto no âmbito da Oferta

O Código ANBIMA, em seu artigo 6º, inciso XII, prevê a necessidade de manifestação escrita por parte dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras constantes deste Prospecto com as demonstrações financeiras publicadas pela Emissora.

No âmbito desta Emissão não houve a contratação de auditor(es) independente(s) para a emissão da carta conforto, nos termos acima descritos. Conseqüentemente, o(s) Auditor(es) Independente(s) da Emissora não se manifestou(aram) sobre a consistência das informações financeiras da Emissora, eventualmente, constantes deste Prospecto.

Eventual Rebaixamento na Classificação de Risco da Oferta

A classificação de risco atribuída à Oferta baseou-se na atual condição dos Créditos Imobiliários e das Garantias. Não existe garantia de que a classificação de risco permanecerá inalterada durante a

vigência dos CRI. Caso a classificação de risco seja rebaixada, os titulares dos CRI poderão sofrer perdas caso realizem negócios no mercado secundário.

5.5. RISCOS RELACIONADOS A CONFLITOS DE INTERESSES RELACIONADOS AO FATO DE QUE A EMPRESA QUE ATUA COMO EMPRESA ADMINISTRADORA É A MESMA QUE ATUA COMO EMPRESA DE AUDITORIA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Na presente operação, a empresa FPS, prestou serviços de auditoria de alguns Créditos Imobiliários e também presta serviços de administração dos créditos. Desta forma, há risco de se elevar o nível de inadimplência dos Créditos e conseqüentemente dos CRI, pois caso não tenham sido observados os padrões exigidos pela Securitizadora em relação ao trabalho de auditoria dos Créditos Imobiliários, para fins de verificação do seu enquadramento nos critérios de elegibilidade da Securitizadora, em havendo inadimplência dos Créditos Imobiliários, poderá haver prejuízo à Carteira, no que se refere ao seu pagamento, pois qualquer erro na avaliação de auditoria pode ocasionar a inserção, na Carteira dos CRI, de Créditos Imobiliários cuja capacidade do(s) Devedor(es) para honrar com os pagamentos das parcelas vincendas do(s) Contrato(s) Imobiliário(s) não está de acordo com os padrões da Securitizadora. Nesta situação, o erro na avaliação da auditoria, não verificado pela Securitizadora, poderá ensejar dificuldade de cobrança dos Créditos Imobiliários.

Se houver falha na auditoria dos Créditos Imobiliários, e um crédito analisado como enquadrado nos Critérios de Elegibilidade, não estiver enquadrado, em havendo inadimplência deste crédito, poderá afetar negativamente o pagamento dos CRI ao(s) Investidor(es).

5.5.1 Riscos Relacionados a Conflitos de Interesses Relacionados à Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária Atuando como Cedente dos Créditos Imobiliários

A Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária cedeu à Securitizadora através dos Contratos de Cessão os Créditos Imobiliários, Créditos Imobiliários vinculados à presente emissão. Embora a Securitizadora e a Brazilian Mortgages sejam empresas do mesmo grupo econômico, os Critérios de Elegibilidade são aferidos pela(s) Empresa(s) de Auditoria dos Créditos Imobiliários, que é(são) independente(s) do grupo econômico da Brazilian Mortgages e da Brazilian Securities. Assim sendo e por tratar de critérios objetivos, aferidos por terceiros, não se vislumbra qualquer favorecimento nesta relação contratual. Por outro lado, a Brazilian Mortgages não tem qualquer contrato de exclusividade dos créditos imobiliários por ela originados, em relação à Securitizadora e também possui como objetivo a captação de recursos com lastro em créditos imobiliários.

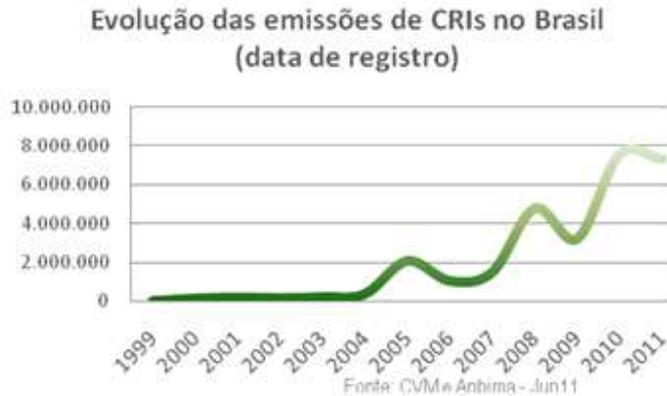
Os principais Fatores de risco relacionados à Emissora encontram-se melhor descritos na seção 7.1 deste Prospecto.

6. VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

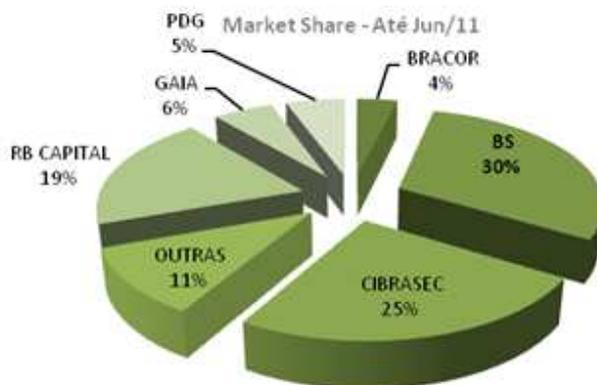
No período de 1999 a 2010 as emissões de CRI apresentaram um significativo crescimento, que pode ser explicado pela necessidade de financiamento do setor imobiliário, aliado ao fato de tratar-se de uma opção atrativa de investimento. Os gráficos a seguir demonstram o mencionado

crescimento, indicando o número de emissões e volumes de 1999 até 30/06/2011, com base em dados extraídos dos websites da CVM, CETIP e ANBIMA.

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



CRI- Market Share da Brazilian Securities até junho/2011:



Fonte: CVM, CETIP e Anbima

Histórico

A securitização de recebíveis teve sua origem nos Estados Unidos em 1970, quando as agências governamentais ligadas ao crédito hipotecário promoveram o desenvolvimento do mercado de títulos lastreados em hipotecas.

Nessa época, os profissionais que atuavam no mercado definiam a securitização como *“a prática de estruturar e vender investimentos negociáveis de forma que seja distribuído amplamente entre diversos investidores um risco que normalmente seria absorvido por um só credor”*.

O mercado de securitização iniciou-se com a venda de empréstimos hipotecários reunidos na forma de pool e garantidos pelo governo. A partir desta experiência, as instituições financeiras perceberam as vantagens desta nova técnica financeira, que visava o lastreamento de operações com recebíveis comerciais de emissões públicas de endividamento.

No Brasil, seu surgimento se deu em um momento histórico peculiar. Na década de 90, com as privatizações e a desestatização da economia, aliados a uma maior solidez na regulamentação, a negociação de crédito e o gerenciamento de investimentos próprios ficaram mais voláteis com a velocidade e a complexidade desse novo cenário. Dessa forma, tornou-se necessária a realização de uma reformulação na estrutura societária brasileira e uma profissionalização do mercado de capitais que passou a exigir títulos mais seguros e garantias mais sólidas nos moldes internacionais. Como consequência, o foco para a análise da classificação de riscos passou a ser a segregação de ativos.

Apesar de as primeiras operações terem sido realizadas a partir da década de 90, foi no ano de 1997 que diversas companhias utilizaram-se da securitização como parte de sua estratégia de financiamento.

A Lei nº 9.514/97 fixou pela primeira vez no Brasil as regras e características de uma operação de securitização.

Securitização de Créditos Imobiliários

Nos termos da Lei nº 9.514/97, securitização de créditos imobiliários é *“a operação pela qual os créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante termo de securitização de créditos, lavrado por uma companhia securitizadora”*.

A securitização de créditos imobiliários é uma operação que atende, fundamentalmente, do ponto de vista do(s) Originador(es) dos Créditos Imobiliários, ao objetivo de obtenção de uma fonte alternativa de recursos, podendo oferecer vantagens mediante a redução da taxa de juros na tomada de empréstimos no mercado financeiro, e gerando fluxo de caixa.

Companhia Securitizadora

A securitização é efetuada por meio de companhias securitizadoras de créditos imobiliários, instituições não financeiras, constituídas sob a forma de sociedades por ações, que têm como objeto a aquisição e securitização dos créditos e a emissão e colocação dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado.

Regime Fiduciário

A Lei nº 9.514/97 contemplou a faculdade de adotar-se um mecanismo de segregação patrimonial para garantia do(s) Investidor(es) que venha a adquirir os certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela companhia securitizadora. Este mecanismo é denominado regime fiduciário.

O regime fiduciário é uma espécie de garantia que consiste na formação, pelo termo de securitização, de patrimônio separado, o qual: (i) não está sujeito a qualquer ação ou execução pelos credores da companhia securitizadora por mais privilegiados que sejam, mesmo em caso de

insolvência, excetuando-se o disposto na MP 2158-35, como mencionado no item Fatores de Risco deste Prospecto; (ii) não pode ser objeto de garantia de operações da companhia securitizadora; e (iii) é destinado exclusivamente ao pagamento dos respectivos certificados de recebíveis imobiliários. Em decorrência da afetação desse patrimônio, os titulares dos certificados de recebíveis imobiliários são beneficiados na medida em que o risco de crédito do pagamento será, em regra, o risco do(s) Devedor(es) dos recebíveis imobiliários, e não o da companhia securitizadora.

Instituído o regime fiduciário, caberá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles. Não obstante, a companhia securitizadora responderá com seu patrimônio pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

O regime fiduciário é instituído por meio da declaração unilateral da companhia securitizadora no respectivo termo de securitização.

Certificados de Recebíveis Imobiliários

O Certificado de Recebíveis Imobiliários é um título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Trata-se de um título de crédito que se mostra apropriado ao financiamento de longo prazo, estando vinculado às condições dos financiamentos contratados com os tomadores, além de reunir as condições de eficiência necessárias à concorrência no mercado de capitais, ao conjugar a mobilidade e agilidade própria do mercado de valores mobiliários e a segurança necessária para garantir os interesses do público investidor.

É considerado um valor mobiliário, característica que lhe foi conferida pela Resolução nº 2.517, de 29 de junho de 1998 do Conselho Monetário Nacional.

Somente podem ser emitidos por companhias securitizadoras e seu registro e negociação são realizados por meio dos sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários

Até fins de 2004, a emissão de CRI era regulada pela Instrução CVM nº 284, de 24 de julho de 1998, primeiro normativo sobre securitização de recebíveis imobiliários editado pela CVM. De acordo com a Instrução CVM nº 284, somente era possível a distribuição de CRI cujo valor nominal fosse igual ou superior a R\$300.000,00.

Em 30 de dezembro de 2004 a CVM editou a Instrução CVM 414, sendo ampliado o rol de possíveis investidores, pois não foi estipulado valor nominal mínimo para os CRI. A Instrução CVM 414 revogou a Instrução CVM nº 284, passando a regular a oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários e o registro de companhia aberta das companhias securitizadoras. De acordo com a Instrução CVM 414, somente poderá ser iniciada uma oferta

pública de certificados de recebíveis imobiliários se o registro de companhia aberta da securitizadora estiver atualizado e após a concessão do registro pela CVM.

Dentre as disposições da Instrução CVM 414, com alterações dispostas na Instrução CVM 429 e 443 acerca da oferta pública, destacam-se as seguintes:

» nas distribuições de certificados de recebíveis imobiliários com valor nominal unitário inferior a R\$300.000,00, exige a instrução que os créditos que lastreiam a emissão (a) estejam sob regime fiduciário; (b) sejam originados de Imóveis com “Habite-se” concedido pelo órgão administrativo competente e, além disso, deve ser respeitado o limite máximo de 0,5% dos créditos por devedor;

» se os créditos lastro dos certificados de recebíveis imobiliários forem decorrentes da aquisição ou promessa de aquisição de unidade imobiliária vinculadas às incorporações objeto de financiamento, para que seja concedido o registro deverá ser comprovada a constituição de patrimônio de afetação a que faz referência a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;

» é facultada a obtenção do registro provisório para a distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários se o seu valor nominal unitário for igual ou superior a R\$ 300.000,00. O pedido de registro definitivo deverá ser formulado até o 30º dia do mês subsequente ao da concessão do registro provisório;

» é facultado o desdobramento dos certificados de recebíveis imobiliários decorridos 18 meses após a data do encerramento da oferta, de modo que o valor nominal unitário dos certificados de recebíveis imobiliários a ser inferior a R\$ 300.000,00, desde que observados os requisitos da Instrução CVM 414.

Os créditos imobiliários que lastreiam a emissão de CRI deverão observar o limite máximo de 20% (vinte por cento), por devedor. O percentual de 20% poderá ser excedido quando o devedor: (i) tenha registro de companhia aberta; (ii) seja instituição financeira ou equiparada; ou (iii) seja sociedade empresarial que tenha suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social imediatamente anterior à data de emissão do CRI elaboradas em conformidade com o disposto na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e auditadas por auditor independente registrado na CVM, ressalvado o disposto no § 4º.

Poderá ser dispensada a apresentação das demonstrações financeiras acima mencionadas relacionadas aos CRI que: (i) sejam objeto de oferta pública de distribuição que tenha como público destinatário exclusivamente sociedades integrantes do mesmo grupo econômico, e seus respectivos administradores, sendo vedada a negociação dos CRI no mercado secundário; ou (ii) possuam valor unitário igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), e sejam objeto de oferta pública destinada à subscrição por não mais do que 20 (vinte) investidores.

A oferta pública de distribuição de CRI será realizada com observância do disposto na Instrução CVM 400, sendo dispensada a participação de instituição intermediária nas ofertas públicas de distribuição de CRI para captação de importância não superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de Reais), ou que atendam ao disposto nos incisos I ou II do § 4º do artigo 5º da Instrução da Instrução CVM 414.”

A oferta pública de CRI poderá ainda ser realizada com esforços restritos, em observância ao disposto na Instrução CVM 476, sendo automaticamente dispensada do registro de distribuição, exclusivamente destinada a Investidores Qualificados e necessariamente intermediadas por integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários. Nas ofertas distribuídas com esforços restritos será admitida a procura de 50 Investidores Qualificados e os valores mobiliários ofertados deverão ser subscritos ou adquiridos por, no máximo, 20 Investidores Qualificados.

Termo de Securitização de Créditos

A emissão dos certificados de recebíveis imobiliários é realizada por meio de termo de securitização de créditos, que vincula os respectivos créditos imobiliários à série de títulos emitidos pela securitizadora. O termo de securitização é firmado pela securitizadora e o agente fiduciário, e deverá conter todas as características dos créditos, incluindo a identificação do devedor, o valor nominal dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, os Imóveis a que os Créditos estejam vinculados, espécie de garantia, se for o caso, dentre outras.

Para os créditos imobiliários que sejam objetos de regime fiduciário, e que forem representados por CCI, o termo de securitização deverá ser custodiado na Instituição Custodiante.

Tratamento Tributário Aplicável às Securitizadoras

As companhias securitizadoras estão sujeitas à tributação pelo Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ (alíquota básica de 15% (quinze por cento), mais adicional de 10% (dez por cento) sobre a parcela do lucro que exceder a R\$240.000.00 no ano), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL (9%), Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS (0,65%) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS (4%), nos termos da Lei nº 9.718, 27 de novembro de 1998, artigo 3º, §§ 5º a 9º, da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, artigo 10, I, e da Lei nº 10.684, de 30 de maio de 2003, artigo 18.

Pelo disposto no artigo 3º, §8º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, com redação dada pelo artigo 2º da MP 2.158-35, as companhias securitizadoras podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS. Assim, as securitizadoras apuram as citadas contribuições de forma semelhante às instituições financeiras, ou seja, pelo conceito de *spread*.

7. SUMÁRIO DA SECURITIZADORA

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA SECURITIZADORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE A SECURITIZADORA ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

O Formulário de Referência da Emissora está disponível para consulta perante a CVM (www.cvm.gov.br) e a BM&FBOVESPA (www.bmfbovespa.com.br).

7.1. INFORMAÇÕES DA SECURITIZADORA

O presente sumário contém informações gerais sobre as atividades da Emissora, de modo que não contempla todas as informações que o(s) Investidor(es) deve(m) considerar antes de investir nos

CRI. O Investidor deve também ler o Prospecto como um todo, incluindo as informações contidas na Seção “Fatores de Risco” e as demonstrações financeiras da Emissora anexas a este Prospecto, antes de tomar uma decisão de investimento.

A Emissora é uma das empresas da *holding* Brazilian Finance & Real Estate, composta ainda pelas empresas Brazilian Mortgages, BM Sua Casa, e Brazilian Capital todas concebidas para proporcionar ao mercado soluções financeiras que fomentem o setor imobiliário.

Criada em 2000, com o objetivo de desenvolver o mercado brasileiro de securitização imobiliária, a Emissora possui como atividade principal a aquisição de recebíveis imobiliários e emissão de CRI.

O seu objetivo é a integração do mercado de capitais com as operações de crédito do mercado imobiliário.

Adicionalmente, a Emissora adquire créditos de incorporadoras imobiliárias, bancos, companhias hipotecárias, shopping centers, empresas corporativas e fundos de investimento imobiliários para utilizá-los em securitizações de recebíveis imobiliários.

Os cinco principais Fatores de Risco sobre a Emissora são:

A Emissora pode não ser bem sucedida na consecução de sua estratégia de crescimento caso não consiga investir os recursos disponíveis e captados a longo prazo.

Os ativos e receitas da Emissora têm crescido de forma estável ao longo dos últimos anos. Entretanto, é possível que não se consiga manter esta taxa de crescimento no futuro. A Emissora espera conseguir empregar todos os recursos disponíveis e captados em um prazo adequado, baseando sua estratégia em manter a posição de mercado na emissão de CRI. É possível que sua estratégia se mostre parcial ou integralmente incorreta e que, com isso, enfrente eventos que possam afetar adversamente os resultados esperados. Estes eventos adversos podem incluir: (i) a ausência de desenvolvimento contínuo dos mercados imobiliários e de financiamento imobiliário no Brasil; (ii) não ter sucesso ao administrar a ampliação das operações no prazo projetado; (iii) não ter êxito na adaptação a novas tendências do financiamento imobiliário; e/ou (iv) o aumento da competição no mercado de financiamento imobiliário, que pode elevar custos e reduzir lucros.

O crescimento futuro da Emissora poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não estar em condições satisfatórias.

Se os recursos atualmente disponíveis forem insuficientes para financiar suas futuras exigências operacionais, a Emissora poderá precisar de recursos adicionais, proveniente de diferentes fontes de financiamentos, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades. Não se pode assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que o mesmo terá condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades, o que poderia vir a prejudicar de maneira relevante a situação financeira e os resultados operacionais da Emissora.

O sucesso da Emissora apoia-se em “pessoas chave”. A perda de membros da alta administração, ou a incapacidade de atrair e manter estas pessoas pode ter um efeito adverso relevante sobre a Emissora.

A capacidade da Emissora de manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços da sua alta administração. Não é possível garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a alta administração.

Manutenção do Registro de Emissora Aberta

A Emissora opera no mercado desde 2000. A sua atuação como securitizadora de emissões de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação à companhia aberta, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de CRI.

O acionista Controlador da Emissora poderá ter interesses conflitantes com os interesses de futuros investidores.

Caso a Emissora venha a ter outros acionistas controladores, e eles votem como um único bloco, terão poderes para, dentre outros, eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração e determinar o resultado das deliberações que exijam aprovação de acionistas, inclusive nas operações com partes relacionadas, reorganizações societárias e o pagamento de quaisquer dividendos. O interesse dos acionistas controladores, ou de seus eventuais sucessores, poderá diferir dos interesses dos demais acionistas da Emissora.

7.2. DESCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E PRINCIPAIS ACIONISTAS DA SECURITIZADORA

7.2.1. Geral

Atualmente o capital social totalmente subscrito e integralizado da Securitizadora é de R\$100.228.651,54, representado por 45.845.987 ações nominativas ordinárias. A tabela a seguir apresenta os acionistas da Securitizadora e de suas empresas controladoras.

Controlador direto: Brazilian Finance & Real Estate S.A.

Controladores indiretos: Ourinvest Real Estate Holding S.A. e George Meisel.

Brazilian Securites Cia de Securitização		Capital Social		Subscrito:		R\$ 100.228.651,54		
CNPJ: 03.767.538/0001-14		Av. Paulista, 1374 - 15º andar, Bela Vista		Integralizado:		R\$ 100.228.651,54		
- São Paulo - SP - CEP 01310-100								
Acionistas	CPF/CNPJ	Qtde ações ON	% Ações ON	Qtde ações PN	% Ações PN	Qtde ações TOTAL	% Ações TOTAL	ENTRADA
Brazilian Finance & Real Estate S.A.	02.762.113/0001-50	45.845.984	99,999999%	-	0,00%	45.845.984	99,999999%	19/04/02
George Meisel	637.834.608-91	1	0,000002%	-	0,00%	1	0,000002%	15/07/04
Bruce Thomas Phillips	022.191.688-16	1	0,000002%	-	0,00%	1	0,000002%	21/01/11
Moise Politi	043.054.868-06	1	0,000002%	-	0,00%	1	0,000002%	4/10/00
Total.....		45.845.987	100,00000%	0,00000%	0,00%	45.845.987	100,00000%	

Brazilian Finance & Real Estate S.A.				Capital Social		Subscrito: R\$ 525.130.036,26		
CNPJ: 02.762.113/0001-50		Av. Paulista, 1374, 15ª andar, Bela Vista, São Paulo - SP - CEP 01310-100				Integralizado: R\$ 525.130.036,26		
Acionistas	CPF/CNPJ	Qtde ações ON	% Ações ON	Qtde ações PN	% Ações PN	Qtde ações TOTAL	% Ações TOTAL	ENTRADA
Adam Navroz Jiwan	232.577.888-60	1	0,0000010%	-	0,0000000%	1	0,0000004%	28/6/2007
Bruce Thomas Philips	022.191.688-16	1	0,0000010%	-	0,0000000%	1	0,0000004%	2/4/2007
Coyote Trail, LLC	11.254.788/0001-89	9.563.325	9,2351870%	38.253.300	30,0155159%	47.816.625	20,6999977%	16/12/2009
David Marc Weil	233.911.838-70	-	0,0000000%	1	0,0000008%	1	0,0000004%	4/1/2010
Dinakar Singh	232.577.878-98	1	0,0000010%	-	0,0000000%	1	0,0000004%	28/6/2007
Fábio de Araujo Nogueira	010.403.038-03	1	0,0000010%	-	0,0000000%	1	0,0000004%	2/4/2007
Gary Robert Garrabrant	743.170.831-91	-	0,0000000%	1	0,0000008%	1	0,0000004%	4/1/2010
George Meisel	637.834.608-91	1	0,0000010%	-	0,0000000%	1	0,0000004%	2/4/2007
João Manuel Campanelli Freitas	041.726.158-64	-	0,0000000%	1	0,0000008%	1	0,0000004%	4/1/2010
Gilson Schwartz	071.101.688-75	-	0,0000000%	1	0,0000008%	1	0,0000004%	21/1/2011
Moise Politi	043.054.868-06	1	0,0000010%	-	0,0000000%	1	0,0000004%	2/4/2007
Ourinvest Real Estate Holding S.A.	07.951.440/0001-73	73.069.398	70,5622316%	5.510.187	4,3235775%	78.579.585	34,0173994%	2/4/2007
Roberto Politi	089.118.208-06	-	0,0000000%	1	0,0000008%	1	0,0000004%	4/1/2010
TPG-Axon BFRE Holding, LLC	09.384.002/0001-04	20.920.399	20,2025756%	83.681.594	65,6609028%	104.601.993	45,2825982%	28/6/2007
Total.....		103.553.128	100,00000%	127.445.086	100,00000%	230.998.214	100,000000%	

Ourinvest Real Estate Holding S.A.				Capital Social		Subscrito: R\$ 219.024.000,00		
CNPJ: 07.951.440/0001-73		Av. Paulista, 1728 - 3ª andar - São Paulo - SP - CEP 01310-919				Integralizado: R\$ 219.024.000,00		
Acionistas	CPF/CNPJ	Qtde ações ON	% Ações ON	Qtde ações PN	% Ações PN	Qtde ações TOTAL	% Ações TOTAL	ENTRADA
Bruce Thomas Philips	022.191.688-16	-	0,0000000%	570.565	1,706147%	570.565	0,836012%	28/08/06
David Assine	769.483.078-68	8.696.672	24,985638%	1.849.104	5,529333%	10.545.776	15,452049%	28/08/06
Fábio de Araujo Nogueira	010.403.038-03	-	0,0000000%	13.649.680	40,816327%	13.649.680	20,000000%	08/06/06
George Meisel	637.834.608-91	21.763.754	62,527513%	3.152.122	9,425718%	24.915.876	36,507634%	08/06/06
Moise Politi	043.054.868-06	-	0,0000000%	14.220.245	42,522474%	14.220.245	20,836012%	08/06/06
Rodolfo Schwarz	668.912.488-68	4.346.258	12,486849%	-	0,0000000%	4.346.258	6,368293%	28/08/06
Total.....		34.806.684	100,00000%	33.441.716	100,00000%	68.248.400	100,00000%	

Todos os acionistas controladores diretos e indiretos são brasileiros, signatários do Acordo de Acionistas da Brazilian Finance & Real Estate celebrado em 16 de dezembro de 2009 e a última alteração nas ações detidas pelo controlador ocorreu em 21 de janeiro de 2011.

7.3. INFORMAÇÕES SOBRE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS PELA EMISSORA

A Emissora já realizou 236 emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

As principais características de cada uma destas emissões podem ser verificadas no seu Formulário de Referência, disponível para consulta junto à CVM em www.cvm.gov.br e à BM&FBovespa em www.bmfbovespa.com.br.

7.4. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

7.4.1. **Registro de Companhia Aberta:** No momento do registro da Emissão a Brazilian Securities Companhia de Securitização, encontra-se com o seu registro de companhia aberta junto à CVM devidamente atualizado.

7.4.2. **Auditor(es) da Emissora:** Exercícios referentes aos anos de 2008 e 2009 e 2010 foram auditados pela Moore Stephens do Brasil S.A, já para o exercício de 2011 o(s) auditor(es) será(ão) a PriceWaterhouseCoopers Auditores Independentes.

8. INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA SECURITIZADORA

Identificação da Emissora	Brazilian Securities Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14.
Registro na CVM	Registro de companhia aberta perante a CVM, concedido sob nº 01.875-9 (código CVM), em 04 de setembro de 2000.
Sede	Avenida Paulista, nº 1.374, 15º andar, CEP 01.310-100, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Diretoria de Relações com Investidores	Localizada na Avenida Paulista, nº 1.374, 15º andar, CEP 01310-100, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. O Sr. Fernando Pinilha Cruz é o responsável por esta Diretoria e pode ser contatado por meio do telefone (11) 4081-4477, fax (11) 4081-4652 e endereço de correio eletrônico fernando.cruz@braziliansecurities.com.br.
Auditor(es) Independente(s)	PriceWaterHouseCoopers Auditores Independentes Moore Stephens Lima Lucchesi Auditores Independentes
Jornais nos quais divulga informações	As informações referentes à Emissora são divulgadas no DCI - Diário Comércio, Indústria & Serviço (SP) e Diário Oficial do Estado de São Paulo (SP).
Site na Internet	www.braziliansecurities.com.br . As informações constantes do <i>site</i> da Emissora na <i>internet</i> não são partes integrantes neste Prospecto e não são nele inseridos por referência.

9. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS – INVESTIMENTO NO SETOR DE FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS

Os CRI poderão ter sua colocação realizada total ou parcialmente. Na hipótese de colocação parcial, a Oferta poderá ser mantida desde que colocado um mínimo de 10% do montante ofertado, ficando facultado à Securitizadora cancelar ou subscrever os CRI não colocados.

Os recursos obtidos com a distribuição dos CRI serão utilizados para a recomposição do patrimônio da Securitizadora, diminuído em razão da aquisição das Cédulas de Créditos Imobiliários. Caso haja colocação apenas parcial dos CRI, a Securitizadora, no exercício regular de suas atividades e em consonância com seu objeto social emitirá outros CRI, que visarão a recomposição de seu patrimônio.

A atividade de securitização representa, de forma geral, medida de incentivo e fomento ao crescimento do mercado de financiamentos imobiliários em geral, em consonância com o escopo da Lei nº 9.514/97.

10. DECLARAÇÕES

10.1. DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

A Securitizadora declara, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 e do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, exclusivamente para os fins do processo de registro da presente Oferta perante a CVM, que:

- (i) verificou a legalidade e a ausência de vícios na presente operação;
- (ii) este Prospecto e o Termo de Securitização contêm as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, dos CRI, da Securitizadora e suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) este Prospecto Preliminar foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414;
- (iv) as informações prestadas por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (v) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição.

10.2. DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

O Agente Fiduciário declara, nos termos dos artigos 10 e 12, incisos V e IX, da Instrução da CVM 28 e do item 15 do anexo III da Instrução CVM 414, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que verificou, em conjunto com a Emissora a legalidade e a ausência de vícios da operação e tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que:

- (i) as garantias concedidas no âmbito da Oferta foram regularmente constituídas, observada a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (ii) este Prospecto e o Termo de Securitização contêm todas as informações relevantes a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, de sua situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades e outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414; e
- (iv) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM 28.

11. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e as informações exigidas no Anexo III-A da Instrução CVM 400, bem como: (a) a informação acerca da adesão ou não da Emissora, por qualquer meio, a padrões internacionais relativos à proteção ambiental, incluindo referência específica ao ato ou documento de adesão; (b) as informações acerca das políticas de responsabilidade social, patrocínio e incentivo cultural adotadas pela Emissora, assim como dos principais projetos desenvolvidos nessas áreas ou nos quais participe; (c) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos controladores, bem como com empresas ligadas, coligadas, sujeitas a controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora; (d) a descrição detalhada das práticas de governança corporativa recomendadas no Código de Melhores Práticas de Governança Corporativa publicado pelo IBGC - Instituto Brasileiro de Governança Corporativa, adotadas pela Emissora ou por seus controladores, caso a Emissora não adote tais práticas; e (e) análise e comentários da Administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, nos termos solicitados pelo parágrafo primeiro do Artigo 9º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, podem ser encontradas no Formulário de Referência, elaborado nos termos da Instrução CVM 480, que se encontra disponível para consulta no seguinte *website*:

- www.cvm.gov.br (neste *website*, acessar “*Cias abertas e estrangeiras*”, clicar em “*ITR, DFP, IAN, IPE e outras informações*”, buscar por “*Brazilian Securities*”, clicar em “*Brazilian Securities Cia de Securitização*” e selecionar “*Formulário de Referência*”).

12. ANEXOS

ANEXO I – Ata da Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora

ANEXO II – Termo de Securitização de Créditos Série 2.011-237

ANEXO III – Modelo do Contrato de Cessão

ANEXO IV – Modelo do Boletim de Subscrição

ANEXO I – ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA SECURITIZADORA



**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
COMPANHIA ABERTA**

**C.N.P.J. No. 03.767.538/0001-14
N.I.R.E. 35.300.177.401**

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO,
REALIZADA EM 10.01.2011**

DATA, HORÁRIO E LOCAL: 10 de janeiro de 2011, às 10:00 horas, na sede social da Companhia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.374, 15º andar, CEP 01310-100.

PRESENCAS: Presentes todos os membros do Conselho de Administração da Companhia, ficando dispensada a exigência de convocação, nos termos do Artigo 13, § 2º, do Estatuto Social da Companhia.

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

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre o novo limite de emissão, pela Companhia, de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

DELIBERAÇÕES TOMADAS POR UNANIMIDADE E SEM QUAISQUER RESTRICÇÕES:

Instalada a Reunião, após a discussão da matéria, os membros do Conselho de Administração deliberaram, por unanimidade de votos, sem quaisquer restrições e em conformidade com o estabelecido no artigo 15, q, do Estatuto Social, aprovar o novo limite para as emissões de CRI's pela Companhia, passando dos atuais R\$8.000.000.000,00 (oito bilhões de reais), aprovado na Reunião do Conselho de Administração realizada em 19.02.2010, para R\$15.000.000.000,00 (quinze bilhões de reais), sem limite de prazo para emissão. Os CRI's serão emitidos em uma ou mais séries, nos termos da Lei nº 9.514/97, e poderão ter sua colocação realizada total ou parcialmente. Na hipótese de colocação parcial, a oferta poderá ser mantida desde que colocado um mínimo de 10% do montante ofertado, ficando facultado à Companhia cancelar ou subscrever os CRI's não colocados.

Handwritten signatures in blue ink. A circular stamp with the text "Carla Moreno" and "LEGAL BRAZILIAN" is also present.

ANEXO II –TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS SÉRIE 2.011-237

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS

SÉRIES 2.011-237

Pelo presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários,

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 15º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, inscrita na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob nº 01875-9, neste ato representada por seus diretores em conformidade com seus atos constitutivos, doravante designada simplesmente Securitizadora;

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A., instituição financeira, 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.

RESOLVEM firmar o presente Termo de Securitização, mediante as seguintes condições:

CLÁUSULA 1 – DEFINIÇÕES

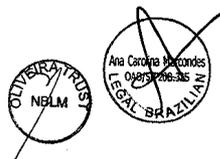
Agência de Rating: A presente Emissão não contará com a análise de risco por Agência de Rating.

Agente Fiduciário: Oliveira Trust DTVM S.A., instituição financeira, 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 dos Imóveis: Modalidade de garantia real imobiliária constituída pelo(s) Devedor(es) no(s) Contrato(s) Imobiliário(s), nos termos da Lei nº 9.514/97, pela qual o(s) Devedor(es) transfere(m) a propriedade fiduciária do(s) Imóvel(is) com escopo de garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários oriundos do(s) Contrato(s) Imobiliário(s).

ANBIMA: Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

Amortização Extraordinária: Conforme disposto no item 2.8. no Termo.



1

Anúncio de Distribuição e Encerramento:	Anúncio pelo qual se dará a publicidade de distribuição e encerramento dos CRI, utilizando a faculdade prevista no parágrafo único do artigo 29 da Instrução CVM 400 e que substituirá os anúncios de início e o de encerramento da distribuição.
Ata de Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora ou RCA:	Ata de Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora realizada em 10/01/2011, que deliberou a respeito do volume máximo de emissões de CRI pela Securitizadora, de maneira genérica para todas as suas emissões uma vez que a emissão de CRI é a atividade fim da Securitizadora.
Auditores Independentes:	PriceWaterhouseCoopers Auditores Independentes.
Banco Escriturador:	Itaú Corretora de Valores S/A, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com sede na Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400 – 10º andar, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, ou quem vier a sucedê-lo.
BM&FBOVESPA:	BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, com sede na Praça Antonio Prado, nº 48, São Paulo, SP.
BOVESPAFIX:	Sistema BOVESPAFIX (ambiente de negociação de ativos e renda fixa) administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA.
Carência:	Compreende o período decorrido entre a Data de Emissão e o primeiro pagamento de juros e amortização dos CRI.
Carteira de Créditos Imobiliários ou Carteira:	A totalidade dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão.
CCI:	Cédula(s) de Crédito Imobiliário, emitida(s) por meio de Escritura(s) de Emissão de Cédula(s) de Crédito Imobiliário, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, representativas dos 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(s) Devedor(es), inclusive, mas não limitado à alienação fiduciária em garantia, tal como acordado nos respectivos Contrato(s) Imobiliário(s) nos quais conste tal garantia. A(s) CCI são emitida(s) peld(s)



Originador(es) e custodiada(s) na CETIP.

CETIP:	CETIP S/A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, Instituição autorizada pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”) a prestar serviços de custódia escritural de ativos e de liquidação financeira.
CETIP 21:	Módulo de distribuição primária, negociação secundária e custódia eletrônica de ativos administrado e operacionalizado pela CETIP.
CMN:	Conselho Monetário Nacional.
Código Civil:	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
COFINS:	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
Conta da Emissão:	Conta corrente 11.828-0, da Agência 0910, mantida no Banco Itaú Unibanco S.A. de titularidade da Securitizadora.
Contrato(s) de Cessão:	Instrumento(s) particular(es) de contrato(s) de cessão de direitos creditórios e outras avenças firmado(s) entre o(s) Originador(es) e a Securitizadora, pelos quais os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI foram cedidos à Securitizadora.
Contrato(s) de Custódia:	Instrumento(s) particular(es) de contrato de prestação de serviços de custódia, registro de cédulas de crédito imobiliário escriturais e outras avenças firmado(s) entre o(s) Originador(es) e a(s) respectiva(s) Instituição(ões) Custodiante(s) e/ou, eventualmente, entre Securitizadora e a(s) Instituição(ões) Custodiante(s).
Contrato(s) Imobiliário(s):	Contrato(s) firmado(s) entre o(s) Originador(es) e o(s) Devedor(es), pelo(s) qual(is) são constituídos os Créditos Imobiliários.
Contrato(s) de Administração dos Créditos Imobiliários:	Contrato de Prestação de Serviços de Back Up Para Administração de Financiamentos Imobiliários, firmado em 01/12/2003, entre a Securitizadora e a FPS Negócios Imobiliários Ltda. , sediada na Cidade de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.009, 22º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº



3

04.176.494/0001-10 ("FPS"), cujo resumo das atividades encontra-se melhor descritas no Termo de Securitização e no Prospecto, quando referida apenas a atividade de administração dos Créditos Imobiliários.

Contrato(s) de Auditoria:	Contrato de Prestação de Serviços de Back Up Para Administração de Financiamentos Imobiliários, Auditoria e Cobrança de Créditos Imobiliários, firmado em 25/04/2006, entre a Securitizadora e a Interservicer; e Contrato de Prestação de Serviços de Back Up Para Administração de Financiamentos Imobiliários, firmado em 01/12/2003, entre a Securitizadora e FPS, cujo resumo das atividades descritas no Termo de Securitização e no Prospecto, quando referida apenas a atividade de auditoria dos Créditos Imobiliários.
Contratos de Prestação de Serviço:	Quando referidos em conjunto o(s) Contrato(s) de Administração dos Créditos Imobiliários e o(s) Contrato(s) de Auditoria.
Créditos Imobiliários:	Direitos creditórios oriundos do(s) Contrato(s) Imobiliário(s), inclusive os respectivos acessórios de tais direitos creditórios, 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(s) Devedor(es), incluindo, mas não limitado, à alienação fiduciária em garantia.
CRI:	Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Série 2.011-237 da 1ª emissão pública da Securitizadora, quando referidos em conjunto.
CRI em Circulação:	Todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Securitizadora ou o(s) Originador(es) possuir(írem), ou que sejam de propriedade de seu controlador direto ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, direta ou indiretamente.
Crítérios de Elegibilidade:	Parâmetros utilizados pela Securitizadora para seleção dos Créditos Imobiliários objeto da Emissão.
CVM:	Comissão de Valores Mobiliários.

8



4

Despesas da Emissão:	Compreendem as despesas abaixo listadas a serem pagas com recursos do Fundo de Despesa, a saber: (a) pagamentos de quaisquer impostos, taxas, contribuições, fiscais ou para-fiscais, ou quaisquer outros tributos e despesas que venham a ser imputados por lei ou regulamentação pertinente ao Patrimônio Separado; (b) despesas com a contratação de entidades e empresas envolvidas na emissão dos CRI, bem como das despesas dos documentos emitidos por elas, tais como: Securitizadora, CETIP, BM&FBOVESPA, Banco Escriturador, Agente Fiduciário e Agência de <i>Rating</i> , se houver; (c) Pagamento das despesas administrativas da Securitizadora tais como: despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firma; cópias de documentos, impressão, expedição, publicação de relatórios, informações periódicas; correspondências, emolumentos, despesas havidas com as empresas especializadas em cobrança, se for o caso; honorários advocatícios, custos e despesas 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 Assembleias Gerais relacionadas à Emissão.
Devedor(es):	O(s) Devedor(es) do(s) Contrato(s) Imobiliário(s).
Dia Útil:	Todo e qualquer dia, exceto sábado, domingo e feriado nacional.
DFI:	Seguro de Danos Físicos ao Imóvel tendo a Securitizadora como beneficiária. Este seguro não é exigido para os casos em que os Imóveis referem-se a loteamentos.
Distribuição dos CRI:	A distribuição dos CRI no mercado primário e secundário ocorrerá na CETIP e BM&FBOVESPA.
Emissão:	Emissão dos CRI da Série 2.011-237 da 1ª emissão pública da Securitizadora.
Empreendimento(s) Imobiliário(s):	Empreendimento(s) imobiliário(s) no(s) qual(is) se insere(m) os Imóvel(is) vinculado(s) ao(s) Contrato(s) Imobiliário(s).
Escritura(s) de Emissão de CCI:	A(s) Escritura(s) Particular(es) de Emissão de Cédula(s) de Crédito Imobiliário do(s) Originador(es), conjuntamente consideradas, por meio da(s) qual(is) são emitidas a(s) CCI lastreada(s) nos Créditos Imobiliários. A(s) Escritura(s)



são custodiada(s) pela(s) respectiva(s) Instituição(ões) Custodiante(s).

Empresa(s) Administradora(s):	A FPS, quando mencionada em relação à prestação dos serviços de administração dos créditos imobiliários, em conformidade com o Contrato de Administração dos Créditos Imobiliários. A FPS tornou-se servicer principal em função da extinção da empresa que à época figurava nesta posição, de forma que nesta Emissão ela responde por todas as obrigações inerentes às atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários.
Empresa(s) de Auditoria dos Créditos Imobiliários:	(i) FPS, quando mencionada em relação à prestação dos serviços de auditoria dos Créditos Imobiliários, em conformidade com o Contrato de Auditoria; e (ii) Interservicer quando mencionada em relação à prestação dos serviços de auditoria dos Créditos Imobiliários, em conformidade com o Contrato de Auditoria.
“Habite-se”	Escrito entre aspas, o “habite-se” é o termo usualmente utilizado para indicar o documento emitido pelas prefeituras municipais que atestam a conclusão da edificação dos Imóveis e sua habitabilidade.
IGP-DI	Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
IGP-M	Índice Geral de Preços Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Imóvel(is):	Imóvel(is) performado(s), ou seja, com construção concluída de acordo com o documento concedido pelo órgão administrativo competente que comprove a finalização da construção e sua habitabilidade.
INCC	Índice Nacional da Construção Civil, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Instituição(ões) Custodiante(s):	A(s) Instituição(ões) Custodiante(s) presta(m) o serviço de custódia de Cédulas de Créditos Imobiliários, nos termos do artigo 18 da Lei nº 10.931/04. Nesta Emissão comparece(m) como Instituição(ões) Custodiante(s): (i) Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A , instituição financeira autorizada pelo BACEN, nos termos da Lei nº 9.514/97, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91 com sede



8
6

na Avenida das Américas, 500, bloco 13 – Grupo 205, na cidade do Rio de Janeiro - RJ (“Oliveira Trust”).

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

Instrução CVM 28: Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada.

Instrução CVM 400: Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

Instrução CVM 409: Instrução CVM 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.

Instrução CVM 414: Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.

Instrução CVM 476: Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.

Instrução CVM 480: Instrução CVM nº 480 de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada.

Lei nº 6.404/76: Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

Lei nº 9.514/97: Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.

Lei nº 10.931/04: Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.

Lei nº 11.033/04: Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.

Originador(es): Empresa(s) ou Instituição(ões) detentora(s) dos Créditos Imobiliários, que cedeu(ram) os Créditos Imobiliários para a Securitizadora. Nesta Emissão, o(s) Originador(es) é(ão) a(s) seguinte(s) pessoa(s) jurídica(s):

Razão Social	CNPJ Nº
Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária	62.237.367/0001-80

Patrimônio Separado: Totalidade dos Créditos Imobiliários submetidos ao Regime Fiduciário que são destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI e das demais obrigações relativas à Emissão, na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. 8

Prospecto: Prospecto da Emissão.



7

Publicações: As publicações relacionadas aos atos ou fatos de interesse do(s) Investidor(es) serão efetuadas no jornal "O Dia" em circulação no Estado de São Paulo ou no website da Companhia (www.braziliansecurities.com.br), podendo a Securitizadora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e aos detentores dos CRI, alterar referido veículo, através de aditamento ao Termo.

Público Alvo: Os CRI serão colocados apenas a investidores qualificados conforme definidos pelo artigo 109 da Instrução CVM 409 ("Investidores Qualificados"). No caso de negociação no mercado secundário, o público alvo poderá incluir investidores não qualificados, desde que observadas as regras do artigo 16 da Instrução CVM 414 que trata do desdobramento dos CRI de maneira que o valor nominal unitário passe a ser inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Securitizadora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário instituído no Termo será efetivado mediante o registro do Termo na(s) Instituição(ões) Custodiante(s) da(s) CCI, conforme estabelecido no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

Resgate Antecipado Facultativo: Conforme disposto no item 2.7. no Termo.

Resgate Antecipado Obrigatório: Conforme disposto no item 2.6. no Termo.

Securitização: Operação pela qual os Créditos Imobiliários são expressamente vinculados a uma Emissão de uma série de CRI, mediante Termo de Securitização, lavrado pela Securitizadora e registrado junto à(s) Instituição(ões) Custodiante(s).

Securitizadora ou Emissora: Brazilian Securities Companhia de Securitização, com sede na Avenida Paulista, 1.374 - 15º andar, São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14.

Termo ou Termo de Securitização: O Termo de Securitização de Créditos Imobiliários celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, objeto da Série 2.011-237.



8

TR: Taxa Referencial divulgada pelo BACEN.

Para fins do Termo de Securitização, as expressões acima somente terão os significados ora definidos quando grafadas em maiúsculo.

As expressões não definidas no 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 – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI, DE SUA NEGOCIAÇÃO E DESPESAS DE RESPONSABILIDADE DOS INVESTIDORES

2.1. Com lastro nos Créditos Imobiliários identificados no Anexo I são emitidos os CRI que integram a série 2.011-237 da 1ª Emissão de CRI da Securitizadora, e que possuem as seguintes características de emissão:

2.1.1. Local e data de emissão: Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos CRI é o dia 13 de junho de 2011, em São Paulo – SP.

2.1.2. Valor Total da Emissão: R\$ 7.829.091,66 (sete milhões, oitocentos e vinte e nove mil, noventa e um reais e sessenta e seis centavos).

2.1.3. Garantias:

a) Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos;

b) Garantia Real: 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários são garantidos por alienação fiduciária constituída sobre o(s) Imóvel(is) na forma prevista na Lei 9.514/97, conforme individualizados no Anexo I do Termo de Securitização. A cessão dos Créditos Imobiliários para a Securitizadora implica, por força de lei, na automática transferência da(s) respectiva(s) garantia(s) de alienação fiduciária em seu favor.

2.1.4. Quanto aos CRI: São emitidos em uma Série, com as identificações e características descritas abaixo:

a) Nº de Série	2.011-237
b) % sobre o Valor Total da Emissão:	100%
c) Nº do Ativo:	11F0031126



8

9

d) Código ISIN:	BRBSCSRI5W2
e) Valor Nominal Total:	R\$ 7.829.091,66 (sete milhões, oitocentos e vinte e nove mil, noventa e um reais e sessenta e seis centavos)
f) Quantidade de CRI emitido:	26 (vinte e seis)
g) Valor Nominal Unitário	R\$ 301.118,91 (trezentos e um mil, cento e dezoito reais e noventa e um centavos)
h) Carência do(s) CRI:	1 (um) mês
i) Prazo:	358 (trezentos e cinquenta e oito) meses
j) Início de pagamento da Amortização:	13/08/2011
k) Início do pagamento de juros:	13/08/2011 (haverá incorporação de juros ao principal em 13/07/2011)
l) Vencimento Final:	13/04/2041
m) Forma do(s) CRI:	Escritural
n) Periodicidade e Índice de Atualização:	Periodicidade mensal, pela variação da Taxa Referencial-TR
o) Juros Remuneratórios:	10,3242% a.a. (taxa efetiva)
p) Fluxo Financeiro Previsto:	Pagamentos mensais, conforme o fluxo financeiro previsto descrito no Anexo II do Termo de Securitização;

2.1.4.1. Dos cálculos do saldo devedor com atualização monetária, dos juros e da amortização:

A. Cálculo do saldo devedor dos CRI:

Cálculo do saldo devedor dos CRI com atualização monetária:

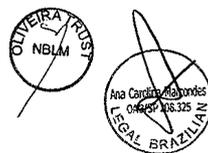
$$SDa = Sdmant \times C$$

onde:

SDa = Saldo do valor nominal unitário do CRI atualizado, para a data de pagamento no mês atual. Valor em reais, calculado com 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 resultando do produtório das TRs utilizadas, calculado com oito casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:



10

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

TRk= Taxas Referenciais da Datas de Emissão e datas de aniversário divulgadas pelo Banco Central do Brasil (Bacen) a partir do dia 13 do mês anterior ao mês de vencimento da parcela e o dia 13 do mês de vencimento da parcela.

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

dut = Número total de Dias Úteis do período de vigência da TR.

dup = Número de Dias Úteis entre a data de emissão ou data de aniversário mensal anterior, inclusive, e a data de atualização, exclusive;

B. Cálculo dos Juros:

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

J = Valor unitário dos juros acumulados na data de atualização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

$$\text{Fator de Juros} = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{12} \left(\frac{dcp}{365} \right)} \right], \text{onde:}$$

i = 10,3242% a.a.

dcp = Número de dias corridos entre a data de emissão ou a data de incorporação de juros ou último pagamento de juros, exclusive, e a data do cálculo, inclusive.



11

dct = Número de dias corridos existentes entre a data de emissão ou data de incorporação ou último pagamento de juros e o próximo pagamento de juros.

C. O cálculo da amortização mensal será realizado da seguinte forma:

$AM_i = (SDa \times \%amort)$, onde:

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

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

$\%amort$ = i-ésima taxa definida para amortização, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com a tabela constante no Anexo II do Termo.

2.1.4.2. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela 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.

2.2. Fundo de Despesa: O Fundo de Despesa será formado pelos recursos originados da diferença entre os valores recebidos dos Créditos Imobiliários e os pagamentos de juros e principais do(s) CRI. Estes recursos serão utilizados para o pagamento das Despesas da Emissão.

2.2.1. As sobras de recursos no Fundo de Despesa poderão ser resgatadas mensalmente pela Securitizadora após o pagamento integral das obrigações mensais relativas ao Patrimônio Separado.

2.2.2. Os recursos integrantes do Fundo de Despesa deverão ser aplicados pela Securitizadora em títulos públicos e/ou privados de baixo risco de crédito.

2.3. Fundo de Liquidez - O Fundo de Liquidez será formado por recursos oriundos dos pagamentos pelo(s) Devedor(es) no primeiro mês de Carência no pagamento do(s) CRI, devendo ser recomposto pelos pagamentos mensais do(s) Devedor(es) nos meses subsequentes até a liquidação total das obrigações do Patrimônio Separado.

2.3.1. Os recursos integrantes do Fundo de Liquidez serão utilizados para pagamento das obrigações integrantes do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo, e seus eventuais excedentes serão alocados para a constituição do Fundo de Despesa.



2.3.2. Os recursos integrantes do Fundo de Liquidez, durante o período que eventualmente anteceder a sua utilização para pagamento das obrigações do Patrimônio Separado deverão ser aplicados pela Securitizadora em títulos públicos e/ou privados de baixo risco de crédito.

2.4. **Cronologia de Pagamentos das Obrigações do Patrimônio Separado** – O(s) CRI será(ão) pago(s) mensalmente, na(s) data(s) de vencimento indicadas no fluxo financeiro integrante do Anexo II ao Termo, ou no Dia Útil imediatamente subsequente, caso a data de pagamento não seja um Dia Útil, por meio do CETIP 21/BOVESPAFIX.

2.5. **Pagamento Pro Rata:** Mensalmente, a prioridade nos pagamentos obedecerá à seguinte ordem:

- 1º Pagamento das Despesas da Emissão;
- 2º Pagamento dos juros referente(s) ao(s) CRI vincendo(s) no respectivo mês do pagamento;
- 3º Pagamento do principal do(s) CRI, relativo ao respectivo mês de pagamento;
- 4º Pagamento ao(s) CRI de eventual Amortização Extraordinária.

2.6. **Do Resgate Antecipado Obrigatório:** A Securitizadora deverá promover, independentemente da anuência do(s) Investidor(es) o resgate antecipado dos CRI, no caso do indeferimento do registro ou do seu cancelamento pela CVM, na forma do artigo 11 da Instrução CVM 414.

2.7. **Do Resgate Antecipado Facultativo:** À Securitizadora é permitido a qualquer momento, promover o resgate antecipado dos CRI, vinculados ao presente Termo de Securitização, desde que: (i) expressamente aprovado pelo(s) Investidor(es) em Assembleia Geral convocada especialmente para este fim, e respeitado aviso prévio ao Agente Fiduciário com antecedência de 30 (trinta) dias e (ii) alcance indistintamente, todos os CRIs, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento.

2.8. **Da Amortização Extraordinária:** A Securitizadora promoverá a Amortização Antecipada, total ou parcial, dos CRI vinculados ao Termo nas seguintes hipóteses: (i) caso algum Devedor pague antecipadamente a sua dívida; (ii) nos casos em que ocorrer a venda do(s) Imóvel(is) retomado(s); (iii) no caso de impossibilidade temporária ou definitiva de averbação da(s) CCI nos termos da Lei 10.931/2004; ou (iv) no caso de recebimento de indenizações relacionadas a sinistro ou decorrentes de desapropriação do(s) Imóvel(is). Nestas hipóteses, a Amortização Extraordinária obedecerá à forma de pagamento e demais condições estabelecidas no Termo, e deverá ser notificada ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 02 (dois) Dias Úteis. No caso de Amortização Extraordinária parcial, a Securitizadora informará à CETIP e à BMF&BOVESPA, o valor da Amortização Extraordinária dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil antes do próximo evento de Amortização



13

Extraordinária. Nesse caso, o valor da Amortização Extraordinária deverá ser anuído pelo Agente Fiduciário via sistema, à Cetip e à BMF&BOVESPA.

2.9. Na hipótese de, por força de lei ou regulamento, vir a ser substituída a periodicidade ou o índice de reajuste dos valores ajustados no(s) Contrato(s) Imobiliário(s) vinculado(s) aos CRI, passarão esses CRI a serem reajustados pela mesma periodicidade e/ou pelos mesmos índices que vierem a ser adotados para a atualização dos Créditos Imobiliários, a partir da mesma data em que ocorrer a referida substituição.

2.10. Distribuição dos CRI: A distribuição dos CRI correrá sem a intermediação do Coordenador Líder. A distribuição pública dos CRI no mercado será realizada no módulo CETIP 21 e no módulo BOVESPAFIX.

2.10.1. Negociação secundária dos CRI: Será admitida negociação dos CRI no mercado secundário, o qual poderá acontecer tanto no CETIP 21 como no BOVESPAFIX.

2.10.2. Distribuição parcial dos CRI: Os CRI emitidos em uma ou mais séries, nos termos da Lei nº 9.514/97, poderão ter sua colocação realizada total ou parcialmente.

2.10.3. Na hipótese de colocação parcial dos CRI, a Emissão poderá ser mantida, desde que colocado um mínimo de 10% (dez por cento) do montante ofertado, ficando facultado à Emissora cancelar ou subscrever os CRI não colocados.

2.10.4. Na hipótese de colocação parcial dos CRI e manutenção da Emissão, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, ao(s) Investidor(es) é facultado condicionar a sua aceitação à distribuição (i) da totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI originalmente objeto da Emissão, a seu critério, desde que tal quantia não seja inferior a 10% (dez por cento) do montante de CRI ofertados. Caso o(s) Investidor(es) opte pela hipótese prevista no sub-item (ii) deste item, este deverá, no momento da aceitação, indicar se pretende receber a totalidade dos CRI por ele subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de valores mobiliários originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do(s) Investidor(es) em receber a totalidade dos CRI por ele(s) subscritos.

2.11. Da subscrição dos CRI: Os CRI serão negociados pelo seu valor nominal unitário atualizado na data de subscrição. A integralização ocorrerá em moeda corrente nacional, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela CETIP e BMF&BOVESPA.



14

2.11.1. Preço de Subscrição: Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio sobre o preço de emissão. O deságio fica limitado ao valor que será pago pela aquisição dos Créditos Imobiliários, 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 CRI façam jus à mesma taxa efetiva de remuneração.

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

2.13. Das despesas de responsabilidade do(s) Investidor(es): Caberá ao(s) Investidor(es) as seguintes despesas:

- (i) Eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI;
- (ii) Pagamento dos impostos que eventualmente venham a incidir sobre a distribuição de seus rendimentos, conforme a regulamentação em vigor; e,
- (iii) Todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas, não cobertos pelos recursos do Patrimônio Separado.

2.13.1. No caso de destituição da Securitizadora nos termos previstos no Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas em Assembleia Geral e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção dos CRI detidos por cada um do(s) Investidor(es), na data da respectiva aprovação.

2.13.1.1. As despesas a serem adiantadas pelo(s) Investidor(es) à Securitizadora ou ao Agente Fiduciário descritas no item (iii) da cláusula 2.13 acima, conforme o caso, na defesa de seus interesses incluem:

- a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;
- b) custas, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Crédito Imobiliários representados pela(s) CCI;
- c) despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ele contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança do crédito representado pela CCI;



- d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário.

2.13.2. Dos Tributos incidentes sobre os rendimentos dos CRI:

2.13.2.1. Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

2.13.2.1.1. Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos produzidos pelos CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% a 22,5%, dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% para a aplicação com prazo de até 180 dias; 20% para a aplicação com prazo de 181 dias até 360 dias; 17,5% para a aplicação com prazo de 361 a 720 dias; e 15% para a aplicação com prazo de mais de 720 dias (artigo 1º da Lei nº 11.033, e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que o(s) Investidor(es) efetuou(aram) o investimento, até a data do resgate.

2.13.2.1.2. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

2.13.2.1.3. O(s) Investidor(es) pessoa física está(ão) isento(s) do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/04).

2.13.2.1.4. O(s) Investidor(es), quando for(em) pessoa(s) jurídica(s) isenta(s), terá(ão) seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981/95, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

2.13.2.1.5. O IRRF pago por Investidor(es) pessoa jurídica tributada pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981/95). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do



IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9%. Em alguns casos o montante de IRRF eventualmente não utilizado na declaração formará saldo negativo de imposto de renda passível de restituição ou compensação com tributos de períodos subsequentes administrados pela Secretaria da Receita Federal (artigo 2º, §4º, III e 6º, §1º, II, da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996).

2.13.2.1.6. As carteiras dos fundos de investimento (exceto fundos de investimento imobiliário) estão isentas do imposto de renda (artigo 28, §10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981/95, na redação da Lei nº 9.065/95 e artigo 5º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10% e pela CSLL, à alíquota de 15%.

2.13.2.1.7. Em relação ao(s) Investidor(es) residente(s), domiciliado(s) ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação ao(s) Investidores residente(s) ou domiciliado(s) no País (artigo 78 da Lei nº 8.981/95). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável ao(s) Investidor(es) externo(s) cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000). Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelo(s) Investidor(es) estrangeiro(s) estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (artigo 81 da Lei nº 8.981/95, artigo 11 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189-49, 23 de agosto de 2001).

2.13.2.1.8. Com relação ao(s) Investidor(es) estrangeiro(s), este(s) fica(m) isento(s) do imposto de renda os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, §§ 1º e 2º, "b", da Lei nº 8.981/95). Outros rendimentos auferidos pelo(s) Investidor(es) estrangeiro(s), não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10%, em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de "swap" e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii)



15%, nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981/95 e artigo 11 da Lei nº 9.249/95).

2.13.2.1.9. O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros oriundos de país ou jurisdição que não tribute a renda ou que a tribute a alíquota efetiva máxima inferior a 20%, hipótese em que o(s) Investidor(es) externo(s) sujeitar-se-á(ão) às mesmas regras de tributação previstas para Investidor(es) residente(s) ou domiciliado(s) no Brasil (artigo 29, §1º, da Medida Provisória 2.158-35, 24 de agosto de 2001, artigo 16, §2º, da Medida Provisória nº 2.189-49/01, artigo 24 da Lei nº 9.430/96 e artigo 8º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999). Haverá também incidência do IRPF à alíquota de 0,005%, como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981/95 c/c artigo 2º, “caput” e §1º, da Lei nº 11.033/04 e artigo 10, §3º, I, “b”, da Instrução Normativa nº 487, de 30 de dezembro de 2004, do Secretário da Receita Federal). A Secretaria da Receita Federal divulga lista exaustiva dos referidos países e jurisdições, atualmente constantes da Instrução Normativa nº 188, de 6 de agosto de 2002.

2.13.2.1.10. É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, §8º, da Lei nº 8.981/95). As normas editadas pela CETIP contêm regras procedimentais relativas à retenção e recolhimento do IRRF em se tratando de operações com CRI registrados para negociação no Sistema Nacional de Ativos (SNA), administrado e operacionalizado pela CETIP.

2.13.2.1.11. A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento ou crédito dos rendimentos ao(s) Investidor(es), ou da alienação do papel (artigo 65, §7º, da Lei nº 8.981/95), e o recolhimento do IRRF deve ser realizado (i) na data da ocorrência do fato gerador, nos casos de rendimentos atribuídos a residentes ou domiciliados no exterior e de pagamentos a beneficiários não identificados; (ii) até o terceiro Dia Útil subsequente ao decêndio de ocorrência dos fatos geradores, nos casos de aplicações financeiras (artigo 70, I, “b”, 1, da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005).

2.13.2.2. Contribuições para os Programas de Integração Social – “PIS” e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”

2.13.2.2.1. As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, na sistemática não-cumulativa, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.



18

2.13.2.2.1.1. O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo permanente (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º das Leis nºs 10.637, de 30 de dezembro de 2002 e 10.833, de 29 de dezembro de 2003 e alterações subsequentes).

2.13.2.2.2. Porém, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras não serão tributados pela COFINS e pela Contribuição ao PIS caso a respectiva pessoa jurídica apure essas contribuições pela sistemática não-cumulativa uma vez que, tendo em vista que as pessoas jurídicas tributadas pelo PIS e pela COFINS de acordo com a sistemática não-cumulativa atualmente gozam da incidência dessas contribuições à alíquota zero, fixada pelo Decreto nº 5.442/2005, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, também não haverá a incidência sobre os rendimentos em CRI pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por Investidor(es) pessoa(s) física(s) não há incidência dos referidos tributos. Já as instituições do sistema financeiro sujeitam-se ao PIS e COFINS sob regime próprio, à alíquota total de 4,65% sobre a receita bruta subtraída dos custos de captação (Lei 9.701, de 17 de novembro de 1998, artigo 1º da Medida Provisória nº 2.158-35/01 e artigo 18 da Lei nº 10.684, de 30 de maio de 2003).

2.13.2.2.3. O pagamento das contribuições para o PIS e COFINS deve ser efetuado até o último Dia Útil da primeira quinzena do mês subsequente ao de ocorrência dos fatos geradores (auferimento das referidas receitas) pelo(s) Investidor(es) pessoa jurídica (artigo 18 da Medida Provisória nº 2.158-35/01).

2.13.2.2.4. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos serão tributados pela COFINS, à alíquota de 4%; e pelo PIS, à alíquota de 0,65%.

2.13.2.3. Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

2.13.2.3.1. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, §2º, VI do Decreto 6.306/2007, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487/2011.

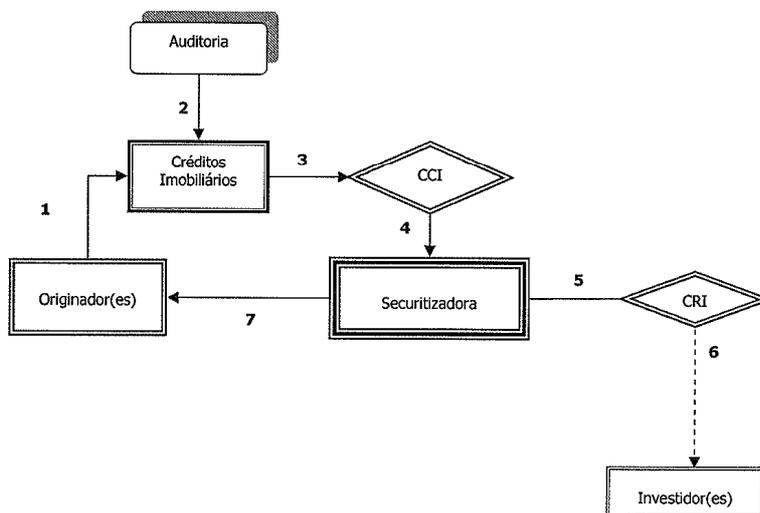


2.13.2.3.2. Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota de 6% no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos.

2.14. Publicações: As publicações relacionadas aos atos ou fatos de interesse do(s) Investidor(es) serão efetuadas no jornal "O Dia" em circulação no Estado de São Paulo e no *website* da empresa (http://www.braziliansecurities.com.br/m21.asp?cod_pagina=1093&cod_pai=1002), podendo a Securitizadora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e aos detentores dos CRI, alterar referido veículo de comunicação, através de aditamento ao Termo.

CLÁUSULA 3 – DA ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

3.1. A operação de Securitização é estruturada da seguinte forma:



1. O(s) Originador(es) possui(m) Créditos Imobiliários, originados do(s) Contrato(s) Imobiliário(s);
2. A(s) Empresa(s) de Auditoria dos Créditos Imobiliários realizou(aram) a auditoria dos Créditos Imobiliários, observados os Critérios de Elegibilidade;
3. O(s) Originador(es) emite(m) a(s) CCI com lastro nos Créditos Imobiliários escolhidos pela Securitizadora;
4. O(s) Originador(es) cede(m) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI para a Securitizadora;



5. A Securitizadora emite os CRI com lastro nas CCI;
6. Os CRI são distribuídos no mercado;
7. O(s) Investidor(es) subscreve(m) e integraliza(m) o(s) CRI.

CLÁUSULA 4 - DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

4.1. O valor total dos Créditos Imobiliários vinculados à presente Securitização é de R\$ R\$ 7.829.091,66 (sete milhões, oitocentos e vinte e nove mil, noventa e um reais e sessenta e seis centavos).

4.2. As características individuais dos Créditos Imobiliários vinculados ao Termo, tais como identificação do(s) Devedor(es), valor nominal, Imóvel(is) a que estão vinculados, indicação e condições pertinentes aos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis, estão descritas e individualizadas no Anexo I, que para todos os fins e efeitos de direito é parte integrante do Termo.

4.2.1. Características da Carteira de Créditos Imobiliários lastro da Emissão: A Carteira de Créditos Imobiliários possuem as seguintes características:

- a) O(s) Imóvel(is) está(ão) performado(s), ou seja, com construção concluída, e com o respectivo auto de conclusão ou documento equivalente para os fins legais formalmente concedido pelo Órgão Administrativo competente, vinculados ao(s) Contrato(s) Imobiliário(s), para os fins de atendimento ao disposto no artigo 6º, inciso I da Instrução CVM 414;
- b) Apontamento na Serasa: foram aceitos Créditos Imobiliários com restrição no valor máximo de R\$ 500,00;
- c) Todos os Créditos Imobiliários possuem seguros de MIP e DFI;
- d) LTV: Abaixo de 80% para cada Crédito Imobiliário individualmente;
- e) Prazo máximo remanescente do(s) Contrato(s) Imobiliário(s): igual ou inferior 357 meses;
- f) Índice de Reajuste do(s) Contrato(s) Imobiliário(s): Para todos os Créditos Imobiliários as parcelas do(s) Contrato(s) Imobiliário(s) têm seu principal acrescido de uma determinada taxa de juros efetiva, calculados pelo sistema de Tabela Price ou Sistema de Amortização Crescente ("SAC") e são reajustadas mensalmente pela TR;
- g) Taxa de juros do(s) Contrato(s) Imobiliário(s): Todos os Créditos Imobiliários têm seu principal acrescido de uma determinada taxa de juros efetiva, calculados pelo sistema de Tabela Price. A taxa média da carteira é de 11,5302%;
- h) Para análise da capacidade de pagamento do(s) Devedor(es) dos Créditos Imobiliários, foi verificado: (i) para contratos com vigência superior a 12 (doze) meses, considerou-se a inexistência de mais de 1 (uma) prestação com atraso superior a 30 (trinta) dias; e (ii) para contratos que não tenham superado 12 (doze) meses de vigência, foi critério de seleção o comprometimento máximo da renda com a prestação do financiamento de até 30% (trinta por cento);



21

- i) Os Créditos Imobiliários estão representados na forma de CCI conforme disposto na Lei nº 10.931/04.

4.3. Auditoria dos Créditos Imobiliários: A seleção dos Créditos Imobiliários foi realizada pela(s) Empresa(s) de Auditoria dos Créditos Imobiliários contratada(s) para esta finalidade, por ocasião da aquisição dos Créditos Imobiliários de acordo com os critérios estabelecidos pela Securitizadora. A prestação de serviços de auditoria dos Créditos Imobiliários corresponde a verificação e conciliação com o(s) Originador(es) das condições contratadas no(s) Contrato(s) Imobiliário(s), comparativamente com os fluxos financeiros projetados nesse(s) Contrato(s) Imobiliário(s). A análise mencionada corresponde à:

- (i) verificação das estipulações de cada um do(s) Contrato(s) Imobiliário(s), do ponto de vista jurídico e financeiro;
- (ii) confirmação dos valores de saldo devedor, séries de prestações e prazo;
- (iii) condições de pagamento, indexadores e parâmetros de cobrança;
- (iv) identificação das alterações contratuais ocorridas, sua natureza e frequência;
- (v) projeção do fluxo de recebíveis por unidade, por grupo de indexadores;
- (vi) segmentação da Carteira de Créditos Imobiliários segundo parâmetros previamente estabelecidos para qualificação dos Créditos Imobiliários para a aquisição pela Securitizadora, considerando aspectos como a regularidade cadastral, a relação saldo devedor/valor de avaliação, a regularidade no pagamento das obrigações pretéritas, bem como outros aspectos que sejam estabelecidos pela Securitizadora.

4.3.1. Análise dos Empreendimentos: Foram analisados pela(s) Empresa(s) de Auditoria dos Créditos Imobiliários contratada(s) pela Securitizadora os seguintes documentos e informações relativas ao(s) Imóvel(is), conforme relação abaixo:

- (i) certidão de matrícula abrangendo pelo menos 20 (vinte) anos, com negativa de ônus reais, alienações e ações reipersecutórias sobre o(s) Imóvel(is), emitida há menos de 30 (trinta) dias da data da aquisição dos Créditos Imobiliários;
- (ii) certidão de quitação de taxas condominiais, firmada pela administradora ou síndico, com firma reconhecida. Quando assinada pelo síndico, a certidão deverá estar acompanhada da ata de eleição do síndico;
- (iii) certidões negativas de tributos perante a Prefeitura;
- (iv) apólices dos seguros contra danos físicos ao(s) Imóvel(is), morte e invalidez permanente bem como comprovante de quitação dos respectivos prêmios;
- (v) dados cadastrais do(s) Devedor(es); e,



22

(vi) análise do valor de avaliação do(s) Imóvel(is), com base nos laudos de avaliação expedidos por empresas de engenharia aprovadas pela Securitizadora, com validade de até 6 (seis) meses da data de aquisição.

4.3.1.1. Avaliação dos Imóveis: O(s) Imóvel(is) vinculados aos Créditos Imobiliários foram objeto de avaliação individual por empresa especializada, com a emissão dos competentes Laudos de Avaliação. A Securitizadora aceita as avaliações do(s) Imóvel(is) feitas até pelo menos 06 (seis) meses antes da aquisição dos Créditos Imobiliários. Nesta Emissão, as empresas que avaliaram os Imóveis foram:

Empresa	CNPJ
DLR Engenheiros Associados S.A.	00.100.002/0001-52
Engebanc Engenharia e Cons. Ltda.	69.026.144/0001-13
Dexter Engenharia S/C Ltda.	67.566.711/0001-52

4.4. Administração dos Créditos Imobiliários: A cobrança administrativa dos Créditos Imobiliários será realizada diretamente pela(s) Empresa(s) Administradora(s), nos termos abaixo, cujos serviços compreendem:

4.4.1. Atendimento aos Devedores: Atendimento telefônico ou pessoal ao(s) Devedor(es) para prestação de esclarecimentos ou informações a respeito da evolução do(s) Contrato(s) Imobiliário(s) e respectivas renegociações, as quais somente poderão ser realizadas se expressamente autorizadas pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, amortizações ou liquidações.

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

4.4.2.1. O pagamento referido neste item será efetuado pelo(s) Devedor(es) através da rede bancária nacional diretamente na Conta da Emissão.

4.4.3. Evolução dos Saldos Devedores: Cálculo da evolução de saldo devedor devido pelo(s) Devedor(es) em razão do(s) Contrato(s) Imobiliário(s), com base nas condições contratadas.

4.5.4. Relatórios: Elaboração e envio à Securitizadora e ao Agente Fiduciário de relatórios mensais contendo informações gerenciais e contábeis sobre o comportamento da Carteira sob sua



administração, incluindo informações discriminadas sobre pagamentos recebidos, volume de inadimplência e saldos devedores.

2.4.5. Alterações Contratuais: Cadastramento de eventuais alterações do(s) Contrato(s) Imobiliário(s), decorrentes de transferências ou sub-rogações, renegociações, termos aditivos, acordos, utilização do FGTS ou alterações na legislação própria do Sistema Financeiro da Habitação ou do Sistema Financeiro Imobiliário.

4.4.6. 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.

4.4.7. Procedimento de cobrança dos Créditos Imobiliários pela(s) Empresa(s) Administradora(s): A(s) Empresa(s) Administradora(s) prestará(ão) os serviços relativos à cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme o cronograma abaixo.

- D+01: Verificada a falta de pagamento, a Empresa Administradora emite relatório à Securitizadora e ao Agente Fiduciário;
- D+05: Telefonema ao(s) Devedor(es) para verificar o motivo do atraso e eventualmente agendar data para pagamento. O pagamento deverá ser efetuado antes do dia D+10;
- D+15: 2º telefonema ao(s) Devedor(es) para verificar se o problema persiste, e se há intenção de pagamento;
- D+30: 3º telefonema cientificando o(s) Devedor(es) de que se o pagamento não for efetuado no período de 10 (dez) dias deste telefonema, lhe(s) será enviado aviso de cobrança, mediante notificação extrajudicial. Elaboração e envio de relatório à Securitizadora e ao Agente Fiduciário sobre o andamento do procedimento de cobrança;
- D+40: Emite o 1º aviso de cobrança, através de Carta Registrada endereçada ao(s) Devedor(es), informando o valor do débito, com todos seus acréscimos, solicitando providências para o seu pagamento;
- D+60: Emite o 2º aviso de cobrança através de Carta Registrada endereçada ao(s) Devedor(es) informando o valor do débito, com todos seus acréscimos, e estabelecendo o prazo de 20 (vinte) dias para que o débito seja quitado;
- D+80: Emite correspondência ao Cartório de Registro de Imóveis competente, anexando demonstrativo das prestações em atraso, devidamente corrigidas e acrescidas dos juros e encargos devidos, para que seja providenciada, de acordo com o rito estabelecido na Lei nº 9.514/97, a intimação do(s) Devedor(es), para satisfação das prestações vencidas e as que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados, as penalidades e os demais encargos previstos no(s) Contrato(s)



24

Imobiliário(s), os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e intimação. Nesta correspondência será concedido prazo de 15 (quinze) dias para o(s) Devedor(es) comparecer(em) ao Registro de Imóveis e purgar a mora;

- D+110: Intimação pelo Cartório de Registro de Imóveis competente. Caso o Oficial do Registro não localize o(s) Devedor(es), ou se o(s) Devedor(es) se furtar(em) ao recebimento da intimação, procederá à intimação por edital, devendo publicar por 3 (três) dias em jornal de grande circulação local ou noutra de Comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária;
- D+125: Prazo final para o(s) Devedor(es) purgar(em) a mora;
- D+128: Se purgada a mora pelo(s) Devedor(es), deverá ser providenciado o recebimento dos valores correspondentes, e respectivo crédito em favor da Securitizadora, convalidando o(s) Contrato(s) Imobiliário(s). Não purgada a mora, o Registro de Imóveis emitirá certidão de decurso de prazo e solicitará à Securitizadora o pagamento da Guia de Recolhimento de ITBI;
- D+134: A Securitizadora protocola no Cartório de Registro de Imóveis competente o Requerimento de Consolidação de Propriedade juntamente com a prova de quitação do ITBI;
- D+149: O Oficial de Registro de Imóveis averba a consolidação da propriedade do(s) Imóvel(is) em nome da Securitizadora;
- D+157: 1º Leilão Público (no mínimo, pelo valor de avaliação do(s) Imóvel(is));
- D+160: Envio para Securitizadora dos valores de arrematação e do auto de arrematação pelo leiloeiro. No caso de venda do(s) Imóvel(is) no 1º Leilão Público, será devolvida ao(s) Devedor(es) a diferença entre o valor apurado no leilão e a dívida acrescida de todas as despesas e encargos previstos na Lei nº 9.514/97, se houver;
- D+172: 2º Leilão Público (Imóvel(is) vai(ão) a leilão pelo maior lance desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro e dos encargos legais inclusive tributos, e das contribuições condominiais, conforme parágrafo 2º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97);
- D+175: Envio para Securitizadora dos valores de arrematação (o caso de venda do(s) Imóvel(is) no 2º Leilão Público: devolução ao(s) Devedor(es), se for o caso, da diferença entre o valor apurado no leilão e a dívida acrescida de todas as despesas e encargos previstos na Lei nº 9.514/97) e do auto de 1ª e 2ª praças pelo leiloeiro, ou somente os autos de Leilão não havendo licitante nas 2 praças;
- D+181: Protocolar no Cartório de Registro de Imóveis o requerimento de extinção da dívida e entrega ao(s) Devedor(es) de Termo de Quitação da Dívida a ser emitido pela Securitizadora;
- D+195: Oficial de Registro de Imóveis averba o Termo de Quitação de Dívida;
- D+210: Início de processo judicial para reintegração da posse com pedido liminar para



desocupação do(s) Imóvel(is) em sessenta dias conforme artigo 30 da Lei nº 9.514/97. A sequência do processo consiste no recebimento da petição pelo Ofício do Juízo que foi escolhido por sorteio eletrônico para julgar a causa; autuação do processo; envio do processo para 1ª apreciação pelo MM. Juiz, que verificará se estão preenchidas as condições da ação para determinar então a citação do(s) Devedor(es), apreciar o pedido de liminar para reintegração de posse; após seguirá o processo com a contestação do(s) Devedor(es), cumprimento da liminar, etc.

4.4.8. Uma vez na posse do(s) Imóvel(is), a Securitizadora providenciará a avaliação do(s) Imóvel(is) e a sua comercialização, mediante a realização de leilões ou através de contratação de corretores de imóveis.

CLÁUSULA 5 - DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

5.1. Os CRI objeto desta Emissão não serão analisados por Agência de Rating.

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 Termo de Securitização, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI pela Securitizadora.

6.1.1. O Regime Fiduciário instituído no Termo será efetivado mediante o registro do Termo na(s) Instituição(ões) Custodiante(s), nos termos previstos no parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04.

6.2. Os Créditos Imobiliários sob Regime Fiduciário vinculados ao 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 CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário instituído, assim permanecendo até que se complete o resgate de todos os CRI e a liquidação da totalidade dessas obrigações, conforme previsto no artigo 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 no Termo de Securitização.



26

6.4. Nenhum outro custo de administração, senão aqueles listados no Termo, será de responsabilidade do Patrimônio Separado sem a prévia e expressa autorização do(s) Investidor(es), na forma prevista no 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, observado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2158-35, de 24 de agosto de 2001.

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

7.1. Incumbe à Securitizadora gerir os Créditos Imobiliários vinculados ao Termo por si, por seus prepostos ou pela(s) Empresa(s) Administradora(s) 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 contratação, pela Securitizadora, de qualquer terceiro para a execução dos serviços de administração do Patrimônio Separado dependerá de prévia e expressa anuência do(s) Investidor(es).

7.1.1.1. A Securitizadora deverá manter a disposição do(s) Investidor(es), para consulta, na sua sede indicada no preâmbulo do Termo e na sede do Agente Fiduciário, uma cópia do contrato firmado com a(s) Empresa(s) Administradora(s), 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 a elaborar e publicar anualmente as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

7.3. 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.

CLÁUSULA 8 – SUBSTITUIÇÃO E MODIFICAÇÕES DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS



27

8.1. Os Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRI poderão ser objeto de substituições quando: (a) verificado vício de originação dos Créditos Imobiliários; e (b) a substituição for anuída pelo Agente Fiduciário.

8.2. Respeitados os limites e demais critérios estabelecidos nas cláusulas abaixo, a Securitizadora notificará o Agente Fiduciário, informando-lhe as condições da substituição e atestando que os novos Créditos Imobiliários atendem aos critérios dispostos no item 8.4 abaixo, devendo o Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) dias, anuir expressamente com a substituição.

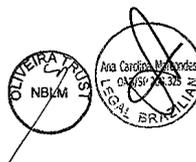
8.3. Na hipótese de substituição dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora providenciará a regularização do Termo, por meio de aditivo, bem como providenciará, se for o caso, as averbações necessárias nos Cartórios de Registros de Imóveis competentes, ou na(s) Instituição(ões) Custodiante(s), no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data do evento que justificar a substituição ou alterações.

8.4. Os Créditos Imobiliários dados em Substituição deverão, cumulativamente:

- a) ter as características semelhantes às dos Créditos Imobiliários substituídos tinham quando da Emissão, a critério da Securitizadora;
- b) ter valores de saldo a vencer, bem como prestações mensais, no mínimo correspondentes às dos Créditos Imobiliários substituídos e;
- c) não resultar em: (i) prorrogação superior a 24 (vinte e quatro) meses no prazo de vencimento dos Créditos Imobiliários; (ii) qualquer redução do valor principal dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado; (iii) em alterações nas taxas de juros e de atualização monetária dos Créditos Imobiliários, nem tampouco em sua periodicidade de pagamento; (iv) em redução nos pagamentos mensais dos CRI e das obrigações correspondentes, com o conseqüente acúmulo das diferenças a serem pagas integralmente em uma única parcela; (v) prorrogação do prazo final de vencimento dos CRI.

8.4.1. Na hipótese prevista na alínea "b" acima, caso os Créditos Imobiliários substituídos apresentem saldo devedor e parcelas superiores ao valor do crédito original, a diferença poderá ser resgatada mensalmente pela Securitizadora.

8.4.2. Serão aceitas substituições, observado o disposto neste item, até o limite de 30% do valor remanescente dos CRI ou do valor remanescente dos Créditos Imobiliários, o que for menor. Caso esta porcentagem seja ultrapassada, a substituição dependerá de aprovação do(s) Investidor(es).



28

8.5. A Securitizadora promoverá modificação no(s) Contrato(s) Imobiliário(s), e conseqüentemente nas CCI que lastreiam os CRI, em virtude de (i) transferências ou sub-rogações; (ii) renegociações; (iii) termos aditivos; (iv) acordos; (v) utilização do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço ou (vi) superveniência de quaisquer disposições legais com repercussão direta ou indireta nas disposições aplicáveis ao Sistema Financeiro da Habitação e/ou Sistema de Financiamento Imobiliário, devendo informar tais modificações ao Agente Fiduciário.

CLÁUSULA 9 – ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA EMISSÃO

9.1. A Securitizadora pode requerer à CVM a modificação ou revogação da Emissão, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Emissão existentes na data do pedido de registro de distribuição ou que o fundamentem, que resulte em um aumento relevante dos riscos por ela assumidos e inerentes à própria Emissão. Adicionalmente, a Securitizadora pode modificar, a qualquer tempo, a Emissão, a fim de melhorar seus termos e condições para os investidores, conforme disposto no parágrafo 3º do artigo 25 da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Emissão seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Emissão poderá ser prorrogado por até 90 (noventa) dias, contados da aprovação do pedido de modificação.

9.2. A revogação da Emissão ou qualquer modificação na Emissão será imediatamente divulgada por meio do jornal onde a Securitizadora efetua suas publicações, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400/03 ("Comunicação de Retificação"), ou através de correspondência, se os CRI estiverem concentrados em até 5 (cinco) investidores. Após a comunicação de Retificação, a Securitizadora só aceitará ordens daquele(s) Investidor(es) que esteja(m) ciente(s) dos termos da Comunicação de Retificação. O(s) Investidor(es) que já tiver(em) aderido à Emissão será(ão) considerado(s) ciente(s) dos termos da Comunicação de Retificação quando, passados 5 (cinco) Dias Úteis de sua publicação, não revogar(em) expressamente sua(s) ordem(ns). Nesta hipótese, a Securitizadora presumirá que o(s) Investidor(es) pretende(m) manter a declaração de aceitação.

9.3. Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficaz a Emissão e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente ao(s) Investidor(es) aceitante(s) os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRI, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400/03.

CLÁUSULA 10 - DO AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. A Securitizadora nomeia o Agente Fiduciário, com poderes gerais de representação da comunhão dos Investidores.



29

10.2. O Agente Fiduciário ora nomeado declara expressamente:

- a) aceitar integralmente o 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;
- d) que verificou a regularidade da constituição das garantias reais e fidejussórias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos dos incisos IX do artigo 12 da Instrução CVM 28; e
- e) que tomou todas as cautelas e agiu com elevado padrão de diligência para assegurar que as informações prestadas pela Securitizadora sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414.

10.3. O Agente Fiduciário deverá exercer suas funções de acordo com o Termo e com a Primeira Rerratificação ao Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário na 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, firmado em 21/03/2011. Este contrato encontra-se registrado no 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta Capital de São Paulo, microfilmado sobre o nº 1769404 em 27/04/2011.

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

- a) parcela de implantação de serviços equivalente a uma parcela semestral antecipada, paga integralmente antes do início de implantação do serviço previsto no Termo;
- b) parcelas semestrais de R\$ 4.781.28 (quatro mil, setecentos e oitenta e um reais e vinte e oito centavos), líquida de impostos conforme item "P" abaixo, paga a primeira 2 (dois) dias após a assinatura do Termo. A data base do valor acima é o mês de junho de 2011. As remunerações previstas neste item e no item (a) acima serão devidas mesmo após o vencimento dos 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, 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



30

respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou de 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 ao(s) Investidor(es), 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 o(s) Investidor(es), todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses do(s) titular(es) dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos, e posteriormente ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão do(s) titular(es) dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Securitizadora permanecer em atraso com relação ao pagamento dos CRI desta por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia do(s) titular(es) dos CRI 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.

10.5. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, além dos deveres previstos em Lei, ou em ato normativo da CVM, em especial do artigo 12 da Instrução CVM 28, e observado o disposto nos itens 5.2 e 5.3 do contrato mencionado na cláusula 9.3 acima, celebrado com o Agente Fiduciário:

- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses do(s) 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 do(s) 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 no Termo, na hipótese de: (i) insolvência da Securitizadora; (ii) descumprimento pela Securitizadora de toda e qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo, não sanada em 60 (sessenta) dias, contados de



31

- 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, pela Securitizadora, das obrigações, juros e remuneração dos CRI, havendo disponibilidade na conta corrente da Emissão, conforme previsto no Termo;
- d) promover, na forma prevista no Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
 - e) convocar assembleia geral de Investidor(es) para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado no caso de insuficiência do Patrimônio Separado;
 - 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 Termo de Securitização, nos CRI e demais documentos entregues pela Securitizadora, bem como a regularidade dos registros e averbações dos Créditos Imobiliários e do Termo de Securitização, respectivamente, nas instituições competentes, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou falhas de que tenha conhecimento;
 - i) na forma prevista no inciso IX do artigo 12 da Instrução CVM 28, verificar a regularidade da constituição das garantias reais e fidejussórias, bem como o seu valor e exequibilidade acompanhando mensalmente, através de gestões junto à Securitizadora e do relatório que lhe for disponibilizado pela Empresa Administradora, diretamente ou através de prepostos que vier a indicar, o andamento do processo de transferência dos Créditos Imobiliários individualizados no Anexo I ao Termo, sua realização, especialmente quanto ao nível de inadimplência do(s) Devedor(es), 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 do(s) 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: (a) Créditos Imobiliários, conforme identificados no Termo; (b) eventuais Modificações dos Créditos Imobiliários; (c) eventuais pagamentos antecipados dos Créditos Imobiliários, devendo, nesta hipótese, os CRI vencerem antecipadamente na mesma proporção dos Créditos Imobiliários, conforme estabelecido no Termo; (d) cumprimento das obrigações assumidas pela Securitizadora nos termos do Termo e dos CRI;
 - l) declarar sua aptidão para continuar exercendo a sua função de Agente Fiduciário;



32

- m) cientificar o(s) Investidor(es) e no prazo máximo de 30 (trinta) dias, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à presente Securitização, por parte da Securitizadora;
- n) fornecer à Securitizadora termo de quitação, no prazo de 05 (cinco) dias depois de satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa, na(s) Instituição(ões) Custodiante(s), dos Créditos Imobiliários, bem como do desbloqueio das CCI junto à Cetip;
- o) acompanhar o pagamento, pela Securitizadora, dos CRI, das despesas e das comissões relacionadas a referidos títulos, conforme previsto no Termo, através do envio de relatórios mensais pela Securitizadora;
- p) acompanhar e analisar: (i) a indicação de prestadores de serviços de análise prévia, auditoria e administração dos Créditos Imobiliários; (ii) a formalização das cessões de Créditos Imobiliários em substituição aos atuais, quando for o caso. A contratação de tais prestadores de serviços pela Securitizadora estará sujeita à anuência do Agente Fiduciário. O(s) Investidor(es) será(ão) comunicado(s) da substituição do prestador de serviços;
- q) promover nos competentes órgãos, caso a Emissora não faça, o registro da escritura de emissão e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes;
- r) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando o(s) Investidor(es) acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- s) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRIs;
- t) intimar a Securitizadora a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- u) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal do(s) Devedor(es) e, também, da localidade onde se situe o(s) Imóvel(is) objeto de garantia, se houver;
- v) comparecer à Assembleia de Investidores a fim de prestar as informações que lhes forem solicitadas;
- w) publicar, nos órgãos da imprensa onde a Emissora deva efetuar suas publicações, anúncio comunicando ao(s) Investidor(es) que o relatório se encontra à sua disposição;
- x) manter atualizada a relação de Investidor(es) e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora.

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



10.7. A Securitizadora fornecerá ao Agente Fiduciário, até o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, os relatórios de gestão e posição financeira dos Créditos Imobiliários vinculados ao Termo de Securitização referentes ao mês imediatamente anterior.

10.8. 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 Assembleia de Investidor(es) para a escolha do novo Agente Fiduciário;
- b) a Assembleia de Investidor(es), referida na alínea anterior, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por Investidor(es) que represente(m) no mínimo 10% (dez por cento) dos CRI emitidos e subscritos, ou pela CVM;
- c) se a convocação da Assembleia não ocorrer até 15 (quinze) 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 CRI, em Assembleia de Investidor(es), especialmente convocada para esse fim;
- e) a convocação da Assembleia de(s) Investidor(es) far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo a primeira com antecedência de 20 (vinte) dias, no jornal mandatado para Emissão, instalando-se em primeira convocação com a presença de titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI 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 artigo 4º da Instrução CVM 28;
- g) a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao 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 Termo, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI;
- i) o Agente Fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante no contrato anteriormente mencionado, fixada para o Agente Fiduciário substituído;
- j) o Agente Fiduciário substituído deverá comunicar imediatamente a substituição ao(s) Investidor(es), mediante publicação em jornal mandatado para Emissão, bem como por carta com aviso de recebimento a cada detentor de CRI, às expensas da Securitizadora.



34

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

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

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

CLÁUSULA 11 – DAS INSTITUIÇÕES CUSTODIANTES

11.1. Compete à(s) Instituição(ões) Custodiante(s), de acordo com o(s) Contrato(s) de Custódia firmado(s) com o(s) Originador(es) e/ou com a Securitizadora:

- (i) verificar a regularidade da emissão da(s) CCI, analisando a(s) Escritura(s) de Emissão de CCI;
- (ii) manter sob sua custódia os instrumentos particulares e/ou a(s) Escritura(s) de Emissão de CCI, durante todo o período do contrato, se for o caso;
- (iii) manter o Termo de Securitização emitido pela Securitizadora sob sua custódia durante todo o período do contrato;
- (iv) realizar o registro escritural da(s) CCI;
- (v) enviar Declaração à Securitizadora atestando que o Termo de Securitização e as CCI encontram-se devidamente registrados e custodiados nos termos da Lei 10.931/04 e Instrução CVM 414, bem como demais legislações relacionadas.

11.2. A(s) CCI será(ão) custodiada(s) pela(s) Instituição(ões) Custodiante(s), nos termos da Lei 10.931/04, seguindo o seguinte roteiro:

- (i) é(são) firmado(s) os Contrato(s) de Custódia e Registro das CCI entre o(s) Originador(es) e/ou a Securitizadora com a(s) Instituição(ões) Custodiante(s);
- (ii) o(s) Originador(es) emitirá(ão) a(s) Escritura(s) de Emissão e a(s) entregará(ão) à(s) Instituição(ões) Custodiante(s);
- (iii) a(s) Instituição(ões) Custodiante(s) verificar(ão) a regularidade da emissão da(s) CCI e providenciará(rão) o seu registro escritural;
- (iv) uma vez registrada(s) escrituralmente a(s) CCI, o(s) Originador(es) solicitará(ão) a transferência da(s) CCI para a Securitizadora;



35

- (v) uma vez comprovada pela Securitizadora a liquidação do(s) Créditos Imobiliários, a(s) CCI é (são) retirada(s) pela(s) Instituição(ões) Custodiante(s) do sistema de escrituração da(s) CCI, mediante emissão de termo de quitação, emitido pela Securitizadora, acompanhado pelo documento de identificação do credor da(s) CCI, emitido pela instituição escrituradora da(s) CCI e pela declaração da(s) Instituição(ões) Custodiante(s).

11.3. Para os fins de atendimento ao disposto nos §4º e §5º do artigo 18 e parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04, a(s) Instituição(ões) Custodiante(s) presta(m) as devidas declarações, que compõem o Anexo III ao Termo.

CLÁUSULA 12 - DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

12.1. O(s) Investidor(es) poderá(ão), a qualquer tempo, reunir-se em assembleia especial a fim de deliberar sobre a matéria de interesse comum.

12.2. A Assembleia de Investidor(es) poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Securitizadora, por Investidor(es) que represente(m), no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, bem como pela CVM, sem prejuízo ao disposto no item 10.8. "b" acima.

12.3. Aplicar-se-á à Assembleia de Investidor(es), no que couber, o disposto na Lei nº 6.404/76, sobre a assembleia geral de debenturistas.

12.4. A Assembleia se instalará, em primeira convocação, com a presença de Investidor(es) que represente(m), no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI subscritos por Investidor(es) e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes, somente sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital.

12.5. Sem prejuízo ao disposto no item 12.4, a deliberação referente ao desdobramento dos CRI de que trata o item 14.1 abaixo, será tomada pela maioria simples dos detentores dos CRI em circulação, conforme disposto no artigo 16 da Instrução CVM 414.

12.6. Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas assembleias, sendo admitida a constituição de mandatário, titular dos CRI ou não, observadas as disposições do §1º e §2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/76.

12.7. Para efeito da constituição do quorum de instalação e/ou deliberação da Assembleia, serão considerados os CRI em Circulação. Para efeitos de quorum de deliberação não serão computados os votos em branco.



36

12.8. Será facultada a presença dos representantes legais da Securitizadora nas Assembleias.

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

12.10. As deliberações tomadas pelo(s) titular(es) dos CRI, observados os quoruns estabelecidos no Termo, serão válidas e eficazes perante a Securitizadora, bem como, obrigarão a todos os titulares dos CRI, independentemente de terem ou não comparecido à Assembleia.

CLÁUSULA 13 - DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Na ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo descritos, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do Patrimônio Separado e, nos 30 (trinta) dias subsequentes convocará Assembleia Geral de 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 firmado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, conforme especificado no Termo:

- (i) pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Securitizadora e não devidamente elidido ou cancelado pela Securitizadora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Securitizadora;
- (iv) não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos eventuais titulares dos CRI, nas datas previstas no Termo, não sanado no prazo de 15 (quinze) dias, desde haja disponibilidade de caixa no Patrimônio Separado;
- (v) declarações falsas da Securitizadora nos termos do Termo ou dos demais documentos da operação de Securitização que sejam imputadas exclusivamente à Securitizadora, exceto se relacionadas à informações prestadas pela Securitizadora com base em relatório ou informações que lhe tenham sido fornecidas por terceiros; e



37

(vi) falta de cumprimento pela Securitizadora de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo, que a ela seja imputada, não sanada em 30 (trinta) dias corridos, contados da data do recebimento, pela Securitizadora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário.

13.2. A liquidação do Patrimônio Separado poderá ser realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrante do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelo(s) Investidor(es)), na qualidade de representante do(s) Investidor(es), para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelo(s) titular(es) de CRI), conforme deliberação do(s) Investidor(es): (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários que lhe foi transferida, (c) ratear os recursos obtidos entre o(s) Investidor(es) na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados ao(s) Investidor(es), na proporção de CRI detidos.

CLÁUSULA 14 – DO DESDOBRAMENTO DOS CRI

14.1. Nos termos do artigo 16 da Instrução CVM 414, poderá a Securitizadora após decorridos 18 meses da data de encerramento da distribuição, propor o desdobramento dos CRI, de maneira que seu valor nominal unitário passe a ser inferior a R\$ 300.000,00, desde que atendidas as seguintes condições:

- a) que a Securitizadora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM;
- b) que não tenha ocorrido o inadimplemento financeiro perante os Investidores;
- c) que o desdobramento seja aprovado em Assembleia Geral por maioria simples dos detentores dos CRI em circulação. Para efeito, conforme disposto no §1º do referido artigo, são considerados CRI em circulação todos aqueles subscritos, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela própria Securitizadora e os de titularidade de empresas por ela controlada;
- d) que a presente Emissão seja objeto de atualização do relatório de classificação de risco pela Agência de Rating, a cada período de 3 meses, caso ocorra o desdobramento; e,
- e) que na forma do §2º do artigo 16 da Instrução CVM 414 e do inciso III do §1º do artigo 5º, sejam arquivadas na CVM as demonstrações financeiras dos devedores e coobrigados, caso estes sejam responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA 15 - DAS DECLARAÇÕES



38

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

15.1.1. Quanto aos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI emitidos:

- (i) foram constituídos de acordo com os padrões e limites estabelecidos no Termo;
- (ii) a Securitizadora se responsabiliza pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições enunciadas no respectivo instrumento de cessão desses créditos firmado com o(s) Originador(es);
- (iii) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, não tendo ocorrido qualquer fato impeditivo à sua cessão;
- (iv) os Créditos Imobiliários desta operação estão vinculados a Imóvel(is) performado(s), ou seja, com construção concluída, e com o respectivo "Habite-se", vinculados aos Contratos Imobiliários, para os fins de atendimento ao disposto no art. 6º inciso I da Instrução CVM 414;
- (v) os Créditos Imobiliários contam com garantia de alienação fiduciária, em conformidade com a Lei 10.931/04.

15.1.2. Quanto à Propriedade:

- (i) a Securitizadora passou a ser legítima credora do(s) Devedor(es) mediante a cessão dos Créditos Imobiliários, por meio da transferência da(s) CCI na Cetip;
- (ii) a(s) propriedade(s) do(s) Imóvel(is) encontra(m)-se livre(s) de qualquer ônus que não seja, quando for o caso, a alienação fiduciária em garantia do pagamento do pertinente Crédito Imobiliário.

15.1.3. Quanto a esta operação de Securitização:

- (i) esta operação, incluindo a aquisição de Créditos Imobiliários, a emissão da(s) CCI e dos CRI, é legítima em todos seus aspectos;
- (ii) todos os documentos inerentes a esta operação estão de acordo com a legislação aplicável;
- (iii) que no momento da assinatura do Termo, o seu registro de companhia aberta encontra-se atualizado perante a CVM;
- (iv) sob as penas da lei, que verificou e atesta a legalidade e ausência de vícios da presente operação de Securitização, declara ainda que é responsável pela veracidade, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização e aquelas fornecidas ao mercado por ocasião de registro durante a distribuição, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 e do 15 do Anexo III da Instrução CVM 414; e
- (v) que o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento do(s) Investidor(es), nos termos do § 5º do artigo 56 da Instrução CVM 400.



39

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 assinatura 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.

16.7. A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer avença contida no Termo não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as partes a enviaar seus melhores esforços de modo a acordar-se validamente para obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

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

16.9. Para fins de execução dos créditos constituídos pelo Termo e pelos CRI, 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.

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

E por estarem justos e contratados, assinam o presente em 3 (três) vias de igual teor e forma e para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas, que também a assinam.

São Paulo, 13 de junho de 2011.

8



6

41

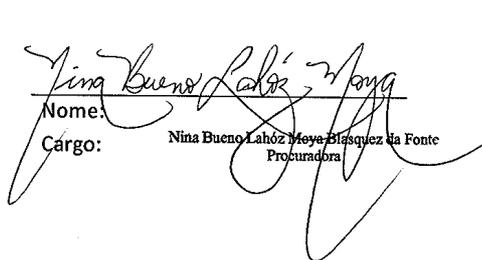
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: George D.N. Verras
Cargo: Diretor

Nome: Fernando P. Cruz
Cargo: Diretor



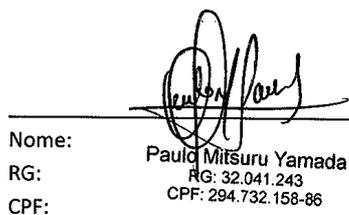
OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.
Agente Fiduciário


Nome: _____
Cargo: Nina Bueno Lahoz Meyer Blasquez da Fonte
Procuradora


Nome: _____
Cargo: Marcelo Takeshi Yano de Andrade
Procurador

Testemunhas:


Nome: _____
RG: Giovanna Zoppi Scallet
RG: 43451011
CPF: 326.613.258-08


Nome: _____
RG: Paulo Mitsuru Yamada
RG: 32.041.243
CPF: 294.732.158-86



ANEXO I ao TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
SÉRIE 2.011-237 – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Instituição Custodiante: Oliveira Trust DTVM S/A inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ.

Nº	NOME DO DEVEDOR	ORIGINADOR	EMPREENHIMENTO	SÉRIE E CCI	Nº CCI	CARTÓRIO	MATRÍCULA	ASS.	SALDO DEVEDOR	CONCLUÍDO	HABITESE / TVO	SITUAÇÃO DO REGISTRO	DATA DE VENCT.
1	JORGE LUIZ REZENDE	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	R GONÇALVES DE OLIVEIRA 000163	2011	0184	7º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO	154.469	AV.5	150.689,30	SIM	HABITESE	OK	24/1/2031
2	MICHELLE LIMA MOUSINHO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA PRAIA DE GUARUJÁ 000436 QD E 6 LT 05	2011	0169	RGI DE LAURO DE FREITAS	3.540	AV6	213.485,93	SIM	HABITESE	OK	21/1/2041
3	ANDERSON GODOY GUIMARAES	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA COLÔMBIA EDIFÍCIO MARTINIQUE 0004	2011	168	CRI DA COMARCA DE ITANHAÉM/SP	220.980	AV.4	50.190,34	SIM	HABITESE	OK	26/1/2031
4	MARIA DE FATIMA FERREIRA DE MELO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA DEPUTADO JOSE LAJES 000250 APTO 203 ED VILLAR	2011	235	1º CARTÓRIO DE REGISTRO FERAL DE IMÓVEIS - MACEIO-AL	53.424	AV.8	117.297,26	SIM	HABITESE	OK	28/3/2026
5	JOELSON DE ANDRADE GERALDO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA ARMANDO PINELLI 000238	2011	242	DIADEMA - RGI	45.316	AV.8	152.311,20	SIM	HABITESE	OK	28/1/2041
6	ANDRYA SIBIA TRAUTWEIN	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA SANTOS DUMONT 2544 APTO 1602	2011	0200	1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MARINGÁ	2.046	AV.7	118.631,23	SIM	HABITESE	OK	25/1/2026
7	SILVANA FERNANDES DE LIMA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA MANOEL SIMÕES 75	2011	0275	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIBEIRÃO PIRES	30.856	AV.9	114.675,17	SIM	HABITESE	OK	28/1/2031
8	IVONE DE ANDRADE GOMES BONATO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA PASCHOAL LOCATELLI 450	2011	126	2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MARINGÁ - PARANÁ	47.851	AV.5	107.458,82	SIM	HABITESE	OK	18/7/2030



9	FERNANDA ARAUJO DA SILVA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	QUADRA 111 LOTE14 CONJ5	2011	0216	3º OFÍCIO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DO DISTRITO FEDERAL	299.098	AV.08	111.716,97	SIM	HABITE-SE	OK	30/1/2031
10	VANDERLEI APARECIDO DOS SANTOS	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	R SIDRACK SILVA 116	2011	0286	3º RGI DE LONDRINA	18.320	AV13	95.255,14	SIM	HABITE-SE	OK	15/7/2040
11	MARLI OLIVIA TAMBELINI DE AMORIM	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	AVENIDA CONCEICAO 97	2011	0070	17ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	52.503	AV.6	100.640,31	SIM	HABITE-SE	OK	20/1/2029
12	CARLITO ROCHA SILVA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA RIO PARAGUAÇU 20 CASA	2011	0207	REGISTRO DE IMÓVEIS DO 4º OFÍCIO DE SALVADOR	19.013	AV.7	390.313,72	SIM	HABITE-SE	OK	28/1/2031
13	GONCALO DE ASSIS POQUIVIQUI	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	TRAVESSA PAU BRASIL 000740 NE	2011	0248	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAMPO NOVO DO PARECIS	6.041	AV.7	101.038,46	SIM	HABITE-SE	OK	28/1/2031
14	TEREZINHA LUIZA TAVARES	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	AV OURIVES 630	2011	0305	14ª CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	199.856	AV.4	69.451,25	SIM	HABITE-SE	OK	28/1/2031
15	JERONIMO PEREIRA DE SOUZA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA JOÃO GOMES PEREIRA 000601	2011	0316	9ª CRI DE SÃO PAULO	33.433	AV.17	188.753,97	SIM	HABITE-SE	OK	4/2/2031
16	VALERIO DANTAS LACERDA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA DOUTOR MARCONDES 000109	2011	0323	15ª RGI DE SÃO PAULO	55.385	AV7	274.646,37	SIM	HABITE-SE	OK	4/2/2041
17	ALESSANDRO SILVA ROCHA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA LUIS VAZ DE CAMÕES 000095	2011	0341	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CARAPICUÍBA	3.650	AV.08	107.803,84	SIM	HABITE-SE	OK	9/2/2031
18	WALTER CESAR JACINTHO DE FARIA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	AVENIDA GISELE CONSTANTINO 000031	2011	0333	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE VOTORANTIM	2.376	AV.5	103.457,98	SIM	HABITE-SE	OK	7/2/2026
19	MARCO ANTONIO MONTEIRO DE CAMARGO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA SUÉCIA 000578	2011	0346	RGI DE PINDAMONHANGABA	9.757	AV19	71.049,41	SIM	HABITE-SE	OK	11/2/2041



20	EDUARDO DE FREITAS CARVALHO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	PRAÇA SIMÕES DA CUNHA 000063	2011	0373	9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA	150.894	AV.6	270.047,00	SIM	HABITE-SE	OK	11/2/2026
21	EDUARDO LUIS RODRIGUES	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA DO ESTADO DE PERNAMBUCO 000505	2011	0352	COMARCA DE SÃO PAULO 9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO	222.441	AV.6	167.053,12	SIM	HABITE-SE	OK	11/2/2026
22	FABRICIO LUIZ CASTANHEIRA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA PINHEIRO CHAGAS 000237	2011	0384	2º RGI DE SANTO ANDRÉ	72.112	AV6	328.465,12	SIM	HABITE-SE	OK	14/2/2041
23	UWE GRIESMEYER	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA PEDRO PAULO CONCEIÇÃO 000424	2011	0324	OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LAURO DE FREITAS	13.021	AV.9	170.221,57	SIM	HABITE-SE	OK	16/2/2026
24	GLAUCO DA SILVA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA PROF MARIA JOSE DE CASTRO PORTO 000067 0000	2011	445	OF REG IM GUARATINGUETA/SP	22.238	AV.14	184.164,75	SIM	HABITE-SE	OK	21/2/2031
25	CLAUDIO MIRO MARTINHO ASECIO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA PIRAJÁ 000104	2011	0423	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ARAÇATUBA	20.673	AV.16	150.498,40	SIM	HABITE-SE	OK	18/2/2026
26	MARIVALDO PINHEIRO ARAUJO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA LINDOLFO MARIANO 000419 CJ HABITACIONAL ETO	2011	0417	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA CRUZ DAS PALMEIRAS	7.025	AV.11	95.506,13	SIM	HABITE-SE	OK	18/2/2031
27	DANIEL QUINTINOS FUNGHI	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	AVENIDA PROFESSOR OLAVO PAULA BORGES 000132 LOTE 0	2011	0413	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PRAIA GRANDE	153.242	AV.5	75.562,19	SIM	HABITE-SE	OK	18/2/2031
28	MARCIO ALVES BARBOSA DIAS	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA PORTUGAL 000951 LOTE 26 QD G	2011	0404	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CUBATÃO	1.146	AV.12	180.077,80	SIM	HABITE-SE	OK	24/2/2026
29	CLERISTON DOURADO SILVA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA JOSE ARLINDO MARQUES DOURADO 000087	2011	0484	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IBITITÁ	0092	AV.7	81.672,75	SIM	HABITE-SE	OK	24/2/2026
30	CARLOS ALBERTO BARBOSA OLIMPIO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA ENGENHEIRO MARCONDES FERRAZ QUADRA 19 L	2011	0458	OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DE LAURO DE FREITAS	23.189	AV.03	182.158,95	SIM	HABITE-SE	OK	23/2/2031



31	JAQUELIN E CONSOLE FRISSELLI	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA OTAVIO PALHARES 22	2011	224	LONDRINA - 30 RGI	841	AV.10	131.112,12	SIM	HABITE-SE	OK	18/2/2041
32	OZENICE ALMEIDA DOS SANTOS	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA JOÃO ALVES FILHO 204 CASA	2011	0357	2º OFÍCIO IMOBILIÁRIO DE POÇO REDONDO	684	AV.6	99.757,09	SIM	HABITE-SE	OK	25/2/2031
33	PAULA KRISTHIN A CORDEIRO FREIRE	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA CLAUDIO MANOEL 000521 APTO 1801	2011	0463	3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE	83.121	AV.8	179.656,37	SIM	HABITE-SE	OK	24/2/2031
34	VALDIR ALBERGARDI DOS SANTOS	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA DR JOSE SERRA RIBEIRO 000082	2011	0541	11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO	369.949	AV.4	170.145,79	SIM	HABITE-SE	OK	25/2/2026
35	FUMIKO WATANABE DOS SANTOS	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA ANTONIO DE SOUZA NOSCHESSE 001675 BL 11	2011	0519	18º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO	184.208	AV.7	85.881,33	SIM	HABITE-SE	OK	25/2/2026
36	EDIMAR ANTONIATE	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	AVENIDA PASTEUR 000408 LOTE6 QUADRA H	2011	0517	16º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO	144.953	AV.4	220.882,99	SIM	HABITE-SE	OK	25/9/2030
37	PAULO HENRIQUE BATISTA DOS SANTOS	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA CEL DIAS COELHO 000123	2011	566	BARRA DO MENDES - RGI	10.412	AV.1	101.064,34	SIM	HABITE-SE	OK	28/2/2041
38	LUCIANA FERRARI NARDI	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA ROBERTSON 000156	2011	0559	16º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO	71.637	AV.6	281.897,47	SIM	HABITE-SE	OK	25/2/2031
39	SIMONE RAMOS DA SILVA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA DOMESTICA TEREZA DE ALEXANDRE BARBOSA 000096 A	2011	0070	17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	52.503	AV.6	115.249,91	SIM	HABITE-SE	OK	28/2/2041
40	JULIANO DE OLIVEIRA ROSA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA DAS PALMAS 000132	2011	435	PINDAMONHANGABA - RGI	19.394	AV.10	62.667,89	SIM	HABITE-SE	OK	28/12/2031
41	ETHIENN E USANDRA DE SA VICENTINI	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	AVENIDA SÃO JOÃO 001329 APTOT1 BLOCO E	2011	0070	17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	52.503	AV.6	60.825,40	SIM	HABITE-SE	OK	28/2/2031



47

42	MANDEL FRANCISCO DE JESUS	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA VENEZIA 000053 QUADRA F LOTE 04 A	2011	0561	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE COTIA	99.866	AV.3	151.939,21	SIM	HABITE-SE	OK	28/2/2031
43	MARCELO ALVES	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA TAMOIÓS 000354 APTO 302	2011	0560	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PRAIA GRANDE	46.215	AV.5	139.309,21	SIM	HABITE-SE	OK	28/2/2021
44	JOSE RONALDO PEREIRA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA JOSE ADRIANO AMORIM 000077	2011	0604	SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CRUZEIRO	20.549	AV.5	114.398,24	SIM	HABITE-SE	OK	2/3/2026
45	MANUELA NUNES DE SANTANA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA MARUJOS DO BRASIL 000080 0601	2011	0615	5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SALVADOR	949	AV.5	92.784,30	SIM	HABITE-SE	OK	3/6/2030
45	ALEXSANDRO FERREIRA CAMPOS CORREIA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA JOÃO PAULO DA LUZ 000204 PC 1087001	2011	0663	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM	178.598	AV.08	320.339,20	SIM	HABITE-SE	OK	18/3/2026
47	ANTONIO RICARDO BOTTACIN MENDES	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	AVENIDA JOSE GABRIEL DE OLIVEIRA 000915	2011	0668	1 RGI LONDRINA	75706/75725	7	122.848,63	SIM	HABITE-SE	OK	15/3/2026
48	RAMON ANTONIO LEONITUARTE	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA PREFEITO ORLANDO CARLOS FERRARO 000195	2011	718	IBITINGA - RGI	26.808	AV.7	195.118,66	SIM	HABITE-SE	OK	22/9/2036
49	PERICLES AUGUSTO DE ANDRADE	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA DOM ALBERTO GONÇALVES 000991	2011	0734	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE CURITIBA	10.334	AV.19	358.938,64	SIM	HABITE-SE	OK	15/3/2031
50	FLORIANO COELHO SILVA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA IGNÁCIO ALVES DE MATTOS 000286	2011	735	SÃO PAULO - 90 RGI	151.195	AV.7	299.980,39	SIM	HABITE-SE	OK	23/3/2041



ANEXO II ao TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
SÉRIE 2.011-237 - FLUXO FINANCEIRO PROGRAMADO
NA DATA DE EMISSÃO

CRI – 2.011-237					
Parcela	Vencimento	% Amortização	Saldo Inicial	Amortização	Juros
00	13/6/2011	0,0000%	7.829.091,66	-	-
01	13/7/2011	0,0000%	7.893.457,52	-	-
02	13/8/2011	0,2364%	7.893.457,52	18.660,13	64.895,04
03	13/9/2011	0,2379%	7.874.797,39	18.734,14	64.741,63
04	13/10/2011	0,2394%	7.856.063,25	18.807,41	64.587,61
05	13/11/2011	0,2409%	7.837.255,84	18.879,94	64.432,98
06	13/12/2011	0,2424%	7.818.375,89	18.951,74	64.277,76
07	13/1/2012	0,2440%	7.799.424,14	19.030,59	64.121,95
08	13/2/2012	0,2456%	7.780.393,55	19.108,64	63.965,50
09	13/3/2012	0,2471%	7.761.284,90	19.178,13	63.808,40
10	13/4/2012	0,2488%	7.742.106,77	19.262,36	63.650,73
11	13/5/2012	0,2504%	7.722.844,40	19.338,00	63.492,36
12	13/6/2012	0,2520%	7.703.506,40	19.412,83	63.333,38
13	13/7/2012	0,2537%	7.684.093,57	19.494,54	63.173,78
14	13/8/2012	0,2554%	7.664.599,02	19.575,38	63.013,51
15	13/9/2012	0,2571%	7.645.023,63	19.655,35	62.852,57
16	13/10/2012	0,2588%	7.625.368,28	19.734,45	62.690,98
17	13/11/2012	0,2606%	7.605.633,83	19.820,28	62.528,73
18	13/12/2012	0,2624%	7.585.813,54	19.905,17	62.365,78
19	13/1/2013	0,2642%	7.565.908,37	19.989,12	62.202,13
20	13/2/2013	0,2660%	7.545.919,24	20.072,14	62.037,80
21	13/3/2013	0,2678%	7.525.847,09	20.154,21	61.872,78
22	13/4/2013	0,2697%	7.505.692,88	20.242,85	61.707,08
23	13/5/2013	0,2716%	7.485.450,02	20.330,48	61.540,66
24	13/6/2013	0,2735%	7.465.119,54	20.417,10	61.373,51
25	13/7/2013	0,2754%	7.444.702,44	20.502,71	61.205,66
26	13/8/2013	0,2774%	7.424.199,73	20.594,73	61.037,10
27	13/9/2013	0,2794%	7.403.605,00	20.685,67	60.867,78
28	13/10/2013	0,2814%	7.382.919,33	20.775,53	60.697,71
29	13/11/2013	0,2835%	7.362.143,79	20.871,67	60.526,91
30	13/12/2013	0,2855%	7.341.272,11	20.959,33	60.355,32



31	13/1/2014	0,2876%	7.320.312,78	21.053,21	60.183,00
32	13/2/2014	0,2897%	7.299.259,56	21.145,95	60.009,92
33	13/3/2014	0,2919%	7.278.113,61	21.244,81	59.836,07
34	13/4/2014	0,2941%	7.256.868,79	21.342,45	59.661,41
35	13/5/2014	0,2963%	7.235.526,34	21.438,86	59.485,94
36	13/6/2014	0,2985%	7.214.087,48	21.534,05	59.309,68
37	13/7/2014	0,3008%	7.192.553,43	21.635,20	59.132,65
38	13/8/2014	0,3031%	7.170.918,22	21.735,05	58.954,77
39	13/9/2014	0,3054%	7.149.183,17	21.833,60	58.776,08
40	13/10/2014	0,3078%	7.127.349,57	21.937,98	58.596,58
41	13/11/2014	0,3102%	7.105.411,58	22.040,98	58.416,22
42	13/12/2014	0,3126%	7.083.370,60	22.142,61	58.235,01
43	13/1/2015	0,3150%	7.061.227,98	22.242,86	58.052,97
44	13/2/2015	0,3175%	7.038.985,11	22.348,77	57.870,10
45	13/3/2015	0,3201%	7.016.636,34	22.460,25	57.686,37
46	13/4/2015	0,3226%	6.994.176,08	22.563,21	57.501,71
47	13/5/2015	0,3252%	6.971.612,87	22.671,68	57.316,21
48	13/6/2015	0,3278%	6.948.941,19	22.778,62	57.129,82
49	13/7/2015	0,3305%	6.926.162,56	22.890,96	56.942,55
50	13/8/2015	0,3332%	6.903.271,59	23.001,70	56.754,35
51	13/9/2015	0,3360%	6.880.269,89	23.117,70	56.565,25
52	13/10/2015	0,3387%	6.857.152,18	23.225,17	56.375,19
53	13/11/2015	0,3416%	6.833.927,01	23.344,69	56.184,24
54	13/12/2015	0,3444%	6.810.582,31	23.455,64	55.992,32
55	13/1/2016	0,3473%	6.787.126,67	23.571,69	55.799,48
56	13/2/2016	0,3503%	6.763.554,98	23.692,73	55.605,69
57	13/3/2016	0,3533%	6.739.862,24	23.811,93	55.410,90
58	13/4/2016	0,3563%	6.716.050,31	23.929,28	55.215,14
59	13/5/2016	0,3594%	6.692.121,02	24.051,48	55.018,40
60	13/6/2016	0,3625%	6.668.069,54	24.171,75	54.820,67
61	13/7/2016	0,3657%	6.643.897,79	24.296,73	54.621,94
62	13/8/2016	0,3689%	6.619.601,05	24.419,70	54.422,19
63	13/9/2016	0,3722%	6.595.181,34	24.547,26	54.221,43
64	13/10/2016	0,3755%	6.570.634,08	24.672,73	54.019,62
65	13/11/2016	0,3788%	6.545.961,35	24.796,10	53.816,77
66	13/12/2016	0,3822%	6.521.165,25	24.923,89	53.612,91
67	13/1/2017	0,3857%	6.496.241,35	25.056,00	53.408,01
68	13/2/2017	0,3892%	6.471.185,35	25.185,85	53.202,01



69	13/3/2017	0,3928%	6.445.999,50	25.319,88	52.994,95
70	13/4/2017	0,3964%	6.420.679,61	25.451,57	52.786,78
71	13/5/2017	0,4001%	6.395.228,04	25.587,30	52.577,54
72	13/6/2017	0,4038%	6.369.640,73	25.720,60	52.367,17
73	13/7/2017	0,4076%	6.343.920,12	25.857,81	52.155,72
74	13/8/2017	0,4115%	6.318.062,30	25.998,82	51.943,13
75	13/9/2017	0,4154%	6.292.063,48	26.137,23	51.729,38
76	13/10/2017	0,4194%	6.265.926,24	26.279,29	51.514,50
77	13/11/2017	0,4234%	6.239.646,95	26.418,66	51.298,45
78	13/12/2017	0,4276%	6.213.228,28	26.567,76	51.081,25
79	13/1/2018	0,4317%	6.186.660,52	26.707,81	50.862,83
80	13/2/2018	0,4360%	6.159.952,71	26.857,39	50.643,25
81	13/3/2018	0,4403%	6.133.095,31	27.004,01	50.422,45
82	13/4/2018	0,4447%	6.106.091,29	27.153,78	50.200,44
83	13/5/2018	0,4491%	6.078.937,51	27.300,50	49.977,20
84	13/6/2018	0,4537%	6.051.637,00	27.456,27	49.752,75
85	13/7/2018	0,4583%	6.024.180,72	27.608,82	49.527,02
86	13/8/2018	0,4630%	5.996.571,90	27.764,12	49.300,04
87	13/9/2018	0,4677%	5.968.807,77	27.916,11	49.071,78
88	13/10/2018	0,4726%	5.940.891,66	28.076,65	48.842,27
89	13/11/2018	0,4775%	5.912.815,00	28.233,69	48.611,44
90	13/12/2018	0,4825%	5.884.581,31	28.393,10	48.379,32
91	13/1/2019	0,4876%	5.856.188,21	28.554,77	48.145,89
92	13/2/2019	0,4928%	5.827.633,43	28.718,57	47.911,13
93	13/3/2019	0,4981%	5.798.914,86	28.884,39	47.675,03
94	13/4/2019	0,5034%	5.770.030,46	29.046,33	47.437,56
95	13/5/2019	0,5089%	5.740.984,13	29.215,86	47.198,76
96	13/6/2019	0,5145%	5.711.768,26	29.387,04	46.958,56
97	13/7/2019	0,5201%	5.682.381,21	29.554,06	46.716,96
98	13/8/2019	0,5259%	5.652.827,15	29.728,21	46.473,98
99	13/9/2019	0,5318%	5.623.098,93	29.903,64	46.229,58
100	13/10/2019	0,5377%	5.593.195,29	30.074,61	45.983,73
101	13/11/2019	0,5438%	5.563.120,68	30.252,25	45.736,47
102	13/12/2019	0,5500%	5.532.868,43	30.430,77	45.487,76
103	13/1/2020	0,5563%	5.502.437,65	30.610,06	45.237,58
104	13/2/2020	0,5628%	5.471.827,59	30.795,44	44.985,92
105	13/3/2020	0,5693%	5.441.032,15	30.975,79	44.732,74
106	13/4/2020	0,5760%	5.410.056,35	31.161,92	44.478,08



107	13/5/2020	0,5828%	5.378.894,43	31.348,19	44.221,88
108	13/6/2020	0,5898%	5.347.546,23	31.539,82	43.964,16
109	13/7/2020	0,5969%	5.316.006,40	31.731,24	43.704,86
110	13/8/2020	0,6041%	5.284.275,16	31.922,30	43.443,98
111	13/9/2020	0,6114%	5.252.352,85	32.112,88	43.181,54
112	13/10/2020	0,6189%	5.220.239,97	32.308,06	42.917,52
113	13/11/2020	0,6266%	5.187.931,90	32.507,58	42.651,91
114	13/12/2020	0,6344%	5.155.424,32	32.706,01	42.384,65
115	13/1/2021	0,6424%	5.122.718,31	32.908,34	42.115,76
116	13/2/2021	0,6505%	5.089.809,97	33.109,21	41.845,21
117	13/3/2021	0,6589%	5.056.700,75	33.318,60	41.573,01
118	13/4/2021	0,6283%	5.023.382,15	31.561,91	41.299,08
119	13/5/2021	0,6361%	4.991.820,24	31.752,96	41.039,60
120	13/6/2021	0,6441%	4.960.067,27	31.947,79	40.778,55
121	13/7/2021	0,6522%	4.928.119,48	32.141,19	40.515,89
122	13/8/2021	0,6604%	4.895.978,28	32.333,04	40.251,65
123	13/9/2021	0,6689%	4.863.645,24	32.532,92	39.985,83
124	13/10/2021	0,6775%	4.831.112,32	32.730,78	39.718,36
125	13/11/2021	0,6863%	4.798.381,53	32.931,29	39.449,27
126	13/12/2021	0,6954%	4.765.450,24	33.138,94	39.178,53
127	13/1/2022	0,7046%	4.732.311,30	33.343,86	38.906,08
128	13/2/2022	0,7140%	4.698.967,44	33.550,62	38.631,95
129	13/3/2022	0,7236%	4.665.416,81	33.758,95	38.356,12
130	13/4/2022	0,7334%	4.631.657,85	33.968,57	38.078,57
131	13/5/2022	0,7434%	4.597.689,27	34.179,22	37.799,30
132	13/6/2022	0,7537%	4.563.510,05	34.395,17	37.518,30
133	13/7/2022	0,7642%	4.529.114,88	34.611,49	37.235,53
134	13/8/2022	0,7749%	4.494.503,38	34.827,90	36.950,97
135	13/9/2022	0,7859%	4.459.675,47	35.048,58	36.664,64
136	13/10/2022	0,7972%	4.424.626,88	35.273,12	36.376,49
137	13/11/2022	0,8087%	4.389.353,76	35.496,70	36.086,50
138	13/12/2022	0,8205%	4.353.857,05	35.723,39	35.794,67
139	13/1/2023	0,8326%	4.318.133,66	35.952,78	35.500,97
140	13/2/2023	0,8450%	4.282.180,88	36.184,42	35.205,39
141	13/3/2023	0,8577%	4.245.996,45	36.417,91	34.907,91
142	13/4/2023	0,8707%	4.209.578,54	36.652,80	34.608,50
143	13/5/2023	0,8840%	4.172.925,74	36.888,66	34.307,17
144	13/6/2023	0,8977%	4.136.037,07	37.129,20	34.003,89

8



145	13/7/2023	0,9117%	4.098.907,87	37.369,74	33.698,64
146	13/8/2023	0,9261%	4.061.538,13	37.613,90	33.391,41
147	13/9/2023	0,9408%	4.023.924,22	37.857,07	33.082,17
148	13/10/2023	0,9560%	3.986.067,14	38.106,80	32.770,93
149	13/11/2023	0,9716%	3.947.960,34	38.358,38	32.457,64
150	13/12/2023	0,9876%	3.909.601,96	38.611,22	32.142,28
151	13/1/2024	1,0040%	3.870.990,73	38.864,74	31.824,85
152	13/2/2024	1,0209%	3.832.125,98	39.122,17	31.505,32
153	13/3/2024	1,0383%	3.793.003,81	39.382,75	31.183,69
154	13/4/2024	1,0561%	3.753.621,05	39.641,99	30.859,91
155	13/5/2024	1,0745%	3.713.979,06	39.906,70	30.533,99
156	13/6/2024	1,0935%	3.674.072,35	40.175,98	30.205,91
157	13/7/2024	1,1130%	3.633.896,37	40.445,26	29.875,61
158	13/8/2024	1,1331%	3.593.451,10	40.717,39	29.543,09
159	13/9/2024	1,1538%	3.552.733,71	40.991,44	29.208,34
160	13/10/2024	1,1751%	3.511.742,27	41.266,48	28.871,33
161	13/11/2024	1,1972%	3.470.475,78	41.548,53	28.532,06
162	13/12/2024	1,2199%	3.428.927,25	41.829,48	28.190,48
163	13/1/2025	1,2433%	3.387.097,76	42.111,78	27.846,58
164	13/2/2025	1,2676%	3.344.985,98	42.401,04	27.500,37
165	13/3/2025	1,2926%	3.302.584,94	42.689,21	27.151,77
166	13/4/2025	1,3185%	3.259.895,72	42.981,72	26.800,81
167	13/5/2025	1,3453%	3.216.914,00	43.277,14	26.447,44
168	13/6/2025	1,3731%	3.173.636,85	43.577,20	26.091,64
169	13/7/2025	1,4018%	3.130.059,65	43.877,17	25.733,38
170	13/8/2025	1,4315%	3.086.182,47	44.178,70	25.372,65
171	13/9/2025	1,4624%	3.042.003,77	44.486,26	25.009,44
172	13/10/2025	1,4944%	2.997.517,51	44.794,90	24.643,70
173	13/11/2025	1,5276%	2.952.722,60	45.105,79	24.275,42
174	13/12/2025	1,5621%	2.907.616,81	45.419,88	23.904,59
175	13/1/2026	1,5980%	2.862.196,93	45.737,90	23.531,18
176	13/2/2026	1,6354%	2.816.459,02	46.060,37	23.155,15
177	13/3/2026	1,6493%	2.770.398,65	45.692,18	22.776,47
178	13/4/2026	1,1477%	2.724.706,47	31.271,45	22.400,82
179	13/5/2026	0,9083%	2.693.435,01	24.464,47	22.143,72
180	13/6/2026	0,9222%	2.668.970,54	24.613,24	21.942,59
181	13/7/2026	0,9364%	2.644.357,30	24.761,76	21.740,24
182	13/8/2026	0,9510%	2.619.595,53	24.912,35	21.536,66



183	13/9/2026	0,9660%	2.594.683,18	25.064,63	21.331,85
184	13/10/2026	0,9813%	2.569.618,54	25.215,66	21.125,78
185	13/11/2026	0,9971%	2.544.402,87	25.370,24	20.918,47
186	13/12/2026	1,0134%	2.519.032,63	25.527,87	20.709,90
187	13/1/2027	1,0301%	2.493.504,76	25.685,59	20.500,02
188	13/2/2027	1,0472%	2.467.819,16	25.843,00	20.288,85
189	13/3/2027	1,0649%	2.441.976,16	26.004,60	20.076,39
190	13/4/2027	1,0830%	2.415.971,56	26.164,97	19.862,59
191	13/5/2027	1,1017%	2.389.806,59	26.328,49	19.647,48
192	13/6/2027	1,1210%	2.363.478,09	26.494,58	19.431,03
193	13/7/2027	1,1408%	2.336.983,50	26.660,30	19.213,20
194	13/8/2027	1,1612%	2.310.323,19	26.827,47	18.994,02
195	13/9/2027	1,1823%	2.283.495,72	26.997,76	18.773,46
196	13/10/2027	1,2040%	2.256.497,95	27.168,23	18.551,50
197	13/11/2027	1,2264%	2.229.329,71	27.340,49	18.328,14
198	13/12/2027	1,2495%	2.201.989,21	27.513,85	18.103,37
199	13/1/2028	1,2734%	2.174.475,36	27.689,76	17.877,16
200	13/2/2028	1,2981%	2.146.785,59	27.867,42	17.649,52
201	13/3/2028	1,3236%	2.118.918,16	28.046,00	17.420,41
202	13/4/2028	1,3500%	2.090.872,16	28.226,77	17.189,83
203	13/5/2028	1,3773%	2.062.645,39	28.408,81	16.957,77
204	13/6/2028	1,4055%	2.034.236,57	28.591,19	16.724,21
205	13/7/2028	1,4348%	2.005.645,38	28.776,99	16.489,15
206	13/8/2028	1,4652%	1.976.868,38	28.965,07	16.252,56
207	13/9/2028	1,4966%	1.947.903,30	29.152,32	16.014,43
208	13/10/2028	1,5293%	1.918.750,98	29.343,45	15.774,76
209	13/11/2028	1,5632%	1.889.407,52	29.535,21	15.533,52
210	13/12/2028	1,5985%	1.859.872,30	29.730,05	15.290,70
211	13/1/2029	1,6352%	1.830.142,25	29.926,48	15.046,27
212	13/2/2029	1,6734%	1.800.215,76	30.124,81	14.800,24
213	13/3/2029	1,6522%	1.770.090,95	29.245,44	14.552,57
214	13/4/2029	1,6909%	1.740.845,51	29.435,95	14.312,13
215	13/5/2029	1,7313%	1.711.409,55	29.629,63	14.070,13
216	13/6/2029	1,7734%	1.681.779,92	29.824,68	13.826,53
217	13/7/2029	1,8173%	1.651.955,23	30.020,98	13.581,33
218	13/8/2029	1,8632%	1.621.934,25	30.219,87	13.334,52
219	13/9/2029	1,9111%	1.591.714,37	30.419,25	13.086,07
220	13/10/2029	1,9613%	1.561.295,12	30.621,68	12.835,98



221	13/11/2029	2,0139%	1.530.673,44	30.826,23	12.584,23
222	13/12/2029	2,0690%	1.499.847,20	31.031,83	12.330,80
223	13/1/2030	2,1268%	1.468.815,36	31.238,76	12.075,67
224	13/2/2030	2,1877%	1.437.576,60	31.449,86	11.818,85
225	13/3/2030	2,2516%	1.406.126,74	31.660,34	11.560,28
226	13/4/2030	2,3190%	1.374.466,39	31.873,87	11.299,99
227	13/5/2030	2,3901%	1.342.592,51	32.089,30	11.037,95
228	13/6/2030	2,4653%	1.310.503,21	32.307,83	10.774,13
229	13/7/2030	2,5445%	1.278.195,37	32.523,68	10.508,51
230	13/8/2030	2,5510%	1.245.671,69	31.777,08	10.241,12
231	13/9/2030	2,5966%	1.213.894,61	31.519,98	9.979,87
232	13/10/2030	2,6844%	1.182.374,62	31.739,66	9.720,74
233	13/11/2030	2,5735%	1.150.634,95	29.611,59	9.459,79
234	13/12/2030	2,6593%	1.121.023,36	29.811,37	9.216,34
235	13/1/2031	2,7503%	1.091.211,99	30.011,60	8.971,25
236	13/2/2031	2,8468%	1.061.200,39	30.210,25	8.724,52
237	13/3/2031	2,0196%	1.030.990,13	20.821,87	8.476,15
238	13/4/2031	0,8201%	1.010.168,26	8.284,38	8.304,96
239	13/5/2031	0,6778%	1.001.883,87	6.790,76	8.236,85
240	13/6/2031	0,6858%	995.093,10	6.824,34	8.181,02
241	13/7/2031	0,6940%	988.268,75	6.858,58	8.124,92
242	13/8/2031	0,7024%	981.410,16	6.893,42	8.068,53
243	13/9/2031	0,7110%	974.516,74	6.928,81	8.011,86
244	13/10/2031	0,7197%	967.587,93	6.963,73	7.954,89
245	13/11/2031	0,7286%	960.624,20	6.999,10	7.897,64
246	13/12/2031	0,7378%	953.625,09	7.035,84	7.840,10
247	13/1/2032	0,7466%	946.589,24	7.067,23	7.782,26
248	13/2/2032	0,6890%	939.522,01	6.473,30	7.724,15
249	13/3/2032	0,6971%	933.048,70	6.504,28	7.670,93
250	13/4/2032	0,7054%	926.544,42	6.535,84	7.617,46
251	13/5/2032	0,7138%	920.008,57	6.567,02	7.563,73
252	13/6/2032	0,7224%	913.441,55	6.598,70	7.509,74
253	13/7/2032	0,7313%	906.842,85	6.631,74	7.455,49
254	13/8/2032	0,7403%	900.211,11	6.664,26	7.400,96
255	13/9/2032	0,7495%	893.546,85	6.697,13	7.346,18
256	13/10/2032	0,7589%	886.849,71	6.730,30	7.291,12
257	13/11/2032	0,7685%	880.119,41	6.763,71	7.235,78
258	13/12/2032	0,7783%	873.355,69	6.797,32	7.180,18



259	13/1/2033	0,7883%	866.558,36	6.831,07	7.124,29
260	13/2/2033	0,7986%	859.727,28	6.865,78	7.068,13
261	13/3/2033	0,8091%	852.861,50	6.900,50	7.011,69
262	13/4/2033	0,8198%	845.961,00	6.935,18	6.954,95
263	13/5/2033	0,8308%	839.025,81	6.970,62	6.897,94
264	13/6/2033	0,8421%	832.055,19	7.006,73	6.840,63
265	13/7/2033	0,8536%	825.048,45	7.042,61	6.783,02
266	13/8/2033	0,8654%	818.005,84	7.079,02	6.725,12
267	13/9/2033	0,8774%	810.926,81	7.115,07	6.666,93
268	13/10/2033	0,8898%	803.811,74	7.152,31	6.608,43
269	13/11/2033	0,9025%	796.659,42	7.189,85	6.549,63
270	13/12/2033	0,9155%	789.469,57	7.227,59	6.490,52
271	13/1/2034	0,9288%	782.241,98	7.265,46	6.431,10
272	13/2/2034	0,9425%	774.976,52	7.304,15	6.371,36
273	13/3/2034	0,9565%	767.672,36	7.342,78	6.311,31
274	13/4/2034	0,9708%	760.329,58	7.381,27	6.250,95
275	13/5/2034	0,9856%	752.948,30	7.421,05	6.190,26
276	13/6/2034	1,0007%	745.527,24	7.460,49	6.129,25
277	13/7/2034	1,0163%	738.066,75	7.500,97	6.067,92
278	13/8/2034	1,0323%	730.565,77	7.541,63	6.006,25
279	13/9/2034	1,0487%	723.024,14	7.582,35	5.944,24
280	13/10/2034	1,0656%	715.441,79	7.623,74	5.881,91
281	13/11/2034	1,0829%	707.818,04	7.664,96	5.819,23
282	13/12/2034	1,1008%	700.153,08	7.707,28	5.756,21
283	13/1/2035	1,1192%	692.445,79	7.749,85	5.692,85
284	13/2/2035	1,1381%	684.695,94	7.792,52	5.629,13
285	13/3/2035	1,1576%	676.903,42	7.835,83	5.565,07
286	13/4/2035	1,1777%	669.067,58	7.879,60	5.500,65
287	13/5/2035	1,1983%	661.187,97	7.923,01	5.435,87
288	13/6/2035	1,2197%	653.264,96	7.967,87	5.370,73
289	13/7/2035	1,2417%	645.297,09	8.012,65	5.305,22
290	13/8/2035	1,2644%	637.284,43	8.057,82	5.239,35
291	13/9/2035	1,2878%	629.226,61	8.103,18	5.173,10
292	13/10/2035	1,3120%	621.123,43	8.149,13	5.106,48
293	13/11/2035	1,3370%	612.974,29	8.195,46	5.039,48
294	13/12/2035	1,3629%	604.778,82	8.242,53	4.972,11
295	13/1/2036	1,3897%	596.536,29	8.290,06	4.904,34
296	13/2/2036	1,4174%	588.246,23	8.337,80	4.836,19



297	13/3/2036	1,4461%	579.908,42	8.386,05	4.767,64
298	13/4/2036	1,4758%	571.522,37	8.434,52	4.698,69
299	13/5/2036	1,5066%	563.087,84	8.483,48	4.629,35
300	13/6/2036	1,5386%	554.604,36	8.533,14	4.559,60
301	13/7/2036	1,5718%	546.071,22	8.583,14	4.489,45
302	13/8/2036	1,6063%	537.488,07	8.633,67	4.418,88
303	13/9/2036	1,6421%	528.854,40	8.684,31	4.347,90
304	13/10/2036	1,6798%	520.170,08	8.737,81	4.276,51
305	13/11/2036	1,5913%	511.432,26	8.138,42	4.204,67
306	13/12/2036	1,6274%	503.293,84	8.190,60	4.137,76
307	13/1/2037	1,6650%	495.103,24	8.243,46	4.070,42
308	13/2/2037	1,7042%	486.859,77	8.297,06	4.002,65
309	13/3/2037	1,7450%	478.562,71	8.350,91	3.934,44
310	13/4/2037	1,7875%	470.211,79	8.405,03	3.865,78
311	13/5/2037	1,8319%	461.806,75	8.459,83	3.796,68
312	13/6/2037	1,8783%	453.346,91	8.515,21	3.727,13
313	13/7/2037	1,9268%	444.831,70	8.571,01	3.657,12
314	13/8/2037	1,9776%	436.260,68	8.627,49	3.586,66
315	13/9/2037	2,0308%	427.633,19	8.684,37	3.515,73
316	13/10/2037	2,0866%	418.948,81	8.741,78	3.444,33
317	13/11/2037	2,1451%	410.207,03	8.799,35	3.372,46
318	13/12/2037	2,2067%	401.407,68	8.857,86	3.300,12
319	13/1/2038	2,2715%	392.549,81	8.916,76	3.227,29
320	13/2/2038	2,3398%	383.633,05	8.976,24	3.153,98
321	13/3/2038	2,4119%	374.656,80	9.036,34	3.080,19
322	13/4/2038	2,4881%	365.620,45	9.097,00	3.005,90
323	13/5/2038	2,5687%	356.523,45	9.158,01	2.931,11
324	13/6/2038	2,6542%	347.365,43	9.219,77	2.855,82
325	13/7/2038	2,7450%	338.145,66	9.282,09	2.780,02
326	13/8/2038	2,8416%	328.863,56	9.344,98	2.703,70
327	13/9/2038	2,9446%	319.518,57	9.408,54	2.626,88
328	13/10/2038	3,0545%	310.110,03	9.472,31	2.549,52
329	13/11/2038	3,1723%	300.637,72	9.537,13	2.471,65
330	13/12/2038	3,2986%	291.100,59	9.602,24	2.393,24
331	13/1/2039	3,4345%	281.498,34	9.668,06	2.314,30
332	13/2/2039	3,5810%	271.830,28	9.734,24	2.234,81
333	13/3/2039	3,7396%	262.096,04	9.801,34	2.154,78
334	13/4/2039	3,9117%	252.294,70	9.869,01	2.074,20



335	13/5/2039	4,0990%	242.425,69	9.937,02	1.993,07
336	13/6/2039	4,3038%	232.488,66	10.005,84	1.911,37
337	13/7/2039	4,5286%	222.482,81	10.075,35	1.829,11
338	13/8/2039	4,7764%	212.407,45	10.145,42	1.746,28
339	13/9/2039	5,0510%	202.262,02	10.216,25	1.662,87
340	13/10/2039	5,3569%	192.045,77	10.287,69	1.578,87
341	13/11/2039	5,6997%	181.758,07	10.359,66	1.494,30
342	13/12/2039	6,0867%	171.398,40	10.432,50	1.409,12
343	13/1/2040	6,5267%	160.965,90	10.505,76	1.323,36
344	13/2/2040	7,0317%	150.460,14	10.579,90	1.236,98
345	13/3/2040	7,6169%	139.880,23	10.654,53	1.150,00
346	13/4/2040	8,3033%	129.225,69	10.729,99	1.062,41
347	13/5/2040	9,1194%	118.495,70	10.806,09	974,19
348	13/6/2040	10,1058%	107.689,60	10.882,89	885,35
349	13/7/2040	11,3219%	96.806,70	10.960,35	795,88
350	13/8/2040	12,8581%	85.846,35	11.038,20	705,77
351	13/9/2040	14,4935%	74.808,14	10.842,31	615,02
352	13/10/2040	17,0748%	63.965,82	10.922,03	525,88
353	13/11/2040	20,7423%	53.043,78	11.002,50	436,09
354	13/12/2040	26,3639%	42.041,28	11.083,72	345,63
355	13/1/2041	36,0677%	30.957,56	11.165,68	254,51
356	13/2/2041	56,7804%	19.791,88	11.237,90	162,71
357	13/3/2041	90,1256%	8.553,97	7.709,31	70,32
358	13/4/2041	100,0000%	844,65	844,65	6,94



58

ANEXO III ao TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
SÉRIE 2.011-237 – DECLARAÇÃO DA(S) INSTITUIÇÃO(ÕES) CUSTODIANTE(S)



59

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'S' or similar character.

**ANEXO III – MODELO DO CONTRATO DE CESSÃO
INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS COM GARANTIA REAL E
OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular com força de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, as partes abaixo qualificadas:

[*Preencher qualificação do(s) Originador(es)*], neste ato representada na forma do seu [*Contrato Social/Estatuto Social*], doravante denominada simplesmente CEDENTE(S);

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, com sede nesta Capital na Av. Paulista nº 1374, 15º andar, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente CESSIONÁRIA;

Têm entre si, certo, ajustado e contratado o que segue:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objeto a cessão de créditos imobiliários de que a(s) CEDENTE(S) é(são) titular(es), créditos estes que estão descritos e caracterizados no Anexo I do presente contrato, que para todos os fins e efeitos de direitos fica fazendo parte integrante deste (“Créditos”). Os Créditos objeto da presente cessão são individualmente garantidos por [*alienação fiduciária/hipoteca*].

CLÁUSULA SEGUNDA – DA CESSÃO E DO VALOR

2.1. Por este instrumento, a(s) CEDENTE(S) cede(m) a CESSIONÁRIA a totalidade dos Créditos discriminados na cláusula primeira supra e no ANEXO I, abrangendo a presente cessão todos os direitos oriundos dos Contratos ali identificados, que compreendem o principal, seu reajuste monetário, os juros e demais acessórios, pelo preço estabelecido no item 2.3, a ser pago integralmente em [*Inserir data*].

2.2. A somatória dos saldos devedores dos Créditos objeto da presente cessão na data base de cada contrato é de R\$ [*Inserir valor dos créditos*], valor esse que corresponde ao valor atual das prestações (amortização e juros) mensais vencíveis a partir de [*Inserir data*], inclusive, e até o período avençado em cada contrato relacionado nos Anexo I.

2.3. O valor da cessão nesta data é de R\$ [*Inserir valor a ser pago*], representada pelos Créditos referidos na cláusula anterior (“Preço da Cessão”).

2.3.1. O pagamento do Preço da Cessão será realizado mediante depósito bancário ou TED, em conta corrente a ser indicada por escrito pela(s) CEDENTE(S).

2.4. Em razão da cessão, o fluxo dos Créditos objeto do presente contrato passa a pertencer à CESSIONÁRIA, ficando esta a partir de então investida no direito de cobrar e receber dos compradores dos Imóveis listados no Anexo I (“Devedores”) as prestações que doravante se vencerem, assim como a exercer todos os direitos e ações que antes competia à(s) CEDENTE(S), independentemente da formalização desta cessão nos competentes Serviços de Registro de Imóveis ou perante a [*CETIP S/A - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos (“CETIP”)/ Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros S.A. (“BM&FBOVESPA”)*], conforme tratado adiante na cláusula quarta.

2.4.1. A partir desta data, a(s) CEDENTE(S) entregará(ão) à CESSIONÁRIA, por meio de empresa independente de auditoria e gestão de créditos especialmente indicada (“Servicer”), os documentos relacionados no Anexo III, referentes aos Créditos suficientes para o acompanhamento e consecução da atividade de cobrança que ficarão a cargo da CESSIONÁRIA após a efetiva transferência dos Créditos, via [*CETIP/BM&FBOVESPA*], nos termos da cláusula quarta infra.

2.5. As partes estabelecem ainda que a(s) CEDENTE(S) não se responsabilizará(ao) pela solvência dos Créditos Imobiliários cedidos à CESSIONÁRIA, sendo a(s) CEDENTE(S)

responsável(is) apenas pela correta constituição, existência e validade dos Créditos Imobiliários ao tempo da cessão à CESSIONÁRIA.

2.6. A(s) CEDENTE(S) desde logo se obriga(m) a repassar para a CESSIONÁRIA eventuais valores que venha a receber diretamente do(s) Devedor(es) referentes aos Créditos objeto desta cessão, no prazo de até 02 (dois) dias a contar do recebimento dos valores.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA FORMALIZAÇÃO DA CESSÃO

3.1. Considerando que a(s) CEDENTE(S) emitiu(ram) Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCIs”) na forma escritural, com lastro nos Créditos ora cedidos, melhor descritas e identificadas no Anexo I, que se encontram custodiadas na [Inserir a Instituição Custodiante] (“Instituição Custodiante”) e registradas em sistema de registro de liquidação financeira de títulos privados na [CETIP/BM&FBOVESPA], a formalização da presente cessão ocorrerá via [CETIP/BM&FBOVESPA], em até [Inserir prazo] dias da assinatura da cessão.

3.2. Até a efetiva transação no âmbito da [CETIP/BM&FBOVESPA], além das atividades de administração e cobrança previstas na cláusula 2.4 acima, obriga-se a(s) CEDENTE(S) a adotar, em nome da CESSIONÁRIA, todas as medidas que se fizerem necessárias a fazer a presente cessão boa, firme e valiosa, inclusive mas não exclusive perante o(s) Devedor(es) dos Créditos, os quais deverão ser comunicados da presente cessão conforme estabelecido na cláusula 5.1. abaixo.

3.3. Considerado que as CCIs contam com garantia real, a CEDENTE declara-se ciente de que somente poderão ser negociadas após: i) o registro dos contratos de financiamento ora cedidos (“Contratos Imobiliários”) nas matrículas dos respectivos cartórios de registro de imóveis, ii) averbação de cada uma das CCIs representativas do Créditos nas respectivas matrículas, iii) custódia na Instituição Custodiante e, iv) o registro escritural das CCIs na [CETIP/BM&FBOVESPA].

3.4. Fica desde logo ajustado que todas as despesas verificadas com registro, custódia e averbação das CCI's correrão por conta exclusiva da(s) CEDENTE(S).

3.5. A negociação das CCI's ocorrerá no âmbito da [CETIP/BM&FBOVESPA], e será feita sem movimentação financeira, uma vez que o Preço da Cessão será pago na forma prevista na cláusula 2.3. supra, comprometendo-se a(s) CEDENTE(S) a firmar(em) as declarações que se fizerem necessárias a atestar a prévia quitação da presente cessão pela CESSIONÁRIA.

3.5.1. Uma vez efetuado o pagamento do Preço da Cessão, a CESSIONÁRIA estará autorizada pela(s) CEDENTE(S) a requerer diretamente junto à Instituição Custodiante a transferência da titularidade das CCI's para a CESSIONÁRIA, por meio da [CETIP/BM&FBOVESPA].

3.6. É facultado à CESSIONÁRIA requerer ao Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente à averbação deste instrumento junto à matrícula dos imóveis, sendo certo que o exercício desta faculdade não implica na renúncia da CESSIONÁRIA quanto à modalidade de cessão dos créditos somente via [CETIP/BM&FBOVESPA].

3.7. Obriga-se a(s) CEDENTE(S) a recomprar os Créditos ora cedidos, nas seguintes hipóteses:

a) caso não se efetive o registro de qualquer um dos contratos e/ou das respectivas CCI's relacionados no Anexo I no prazo improrrogável de [Inserir prazo] dias a contar da assinatura deste instrumento;

b) caso a transferência das CCI's no âmbito da [CETIP/BM&FBOVESPA] não seja efetivada em até [Inserir prazo] dias a contar da assinatura deste instrumento;

3.7.1. Na ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas no item 3.7, obriga-se a(s) CEDENTE(S) a recomprar os Créditos pelo valor de seu saldo devedor trazido a valor presente, calculado pela mesma taxa utilizada no contrato firmado entre o(s)

Devedor(es) e a(s) CEDENTE(S), na data da liquidação, recompra essa que deverá ocorrer no prazo improrrogável de [Inserir prazo] dias úteis a contar da comunicação que receber da CESSIONÁRIA. Nesta hipótese, obriga-se a CESSIONÁRIA a prontamente devolver à(s) CEDENTE(S) qualquer documento relacionado ao Crédito objeto da recompra que tenha recebido.

CLÁUSULA QUARTA – DECLARAÇÕES DA CEDENTE

4.1. A(s) CEDENTE(S) declara(m) que:

- a) conhece os padrões de constituição de créditos estabelecidos pela CESSIONÁRIA à época da assinatura deste contrato, constantes do ANEXO II, que fica fazendo parte integrante do presente instrumento;
- b) se responsabiliza pela existência dos Créditos objeto desta cessão, nos exatos valores e nas condições enunciadas no ANEXO I;
- c) os Créditos objeto da presente cessão encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, não havendo qualquer fato impeditivo à sua cessão;
- d) para a construção do Empreendimento onde se inserem o(s) Imóvel(is) relacionados aos Créditos foram obtidas todas as licenças necessárias a atestar a adequação do(s) Imóvel(is) às normas de uso e ocupação do solo, não tendo sido feita qualquer ressalva em relação à legislação pertinente, inclusive ambiental;
- e) não existem sobre o(s) Imóvel(is) quaisquer restrições de caráter urbanístico, sanitário, viário e de segurança que impeçam a sua ocupação;
- f) não foram violadas pela(s) CEDENTE(S) quaisquer leis ambientais, licenças ou atos administrativos emitidos por autoridades ambientais ou sanitárias relacionadas aos Imóveis relacionados aos Créditos;
- g) não existem reclamações ambientais, incluindo, mas não se limitando a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais que tenham por objeto os Imóveis relacionados aos Créditos;
- h) não existem contra o(s) Imóvel(is), questões ambientais e sociais incluindo, mas não se limitando a despejos de resíduos no ar, despejos de resíduos na água;

depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação ou que afetem a saúde e a segurança no trabalho, ou causem doença do trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde ambientais; conservação, preservação ou proteção do ambiente natural ou dos organismos vivos; ou quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões humanas, de saúde, ambientais, sociais ou de saúde e segurança;

- i) na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao(s) Imóvel(is), responsabiliza(m)-se integralmente a(s) CEDENTE(S) pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental.

CLÁUSULA QUINTA– DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Obriga(m)-se a(s) CEDENTE(S) a dar ciência da presente cessão ao(s) respectivo(s) Devedor(es), nos termos do artigo 290 do Código Civil, por meio de carta registrada com Aviso de Recebimento, no prazo de [*Inserir prazo*] dias a contar da assinatura deste instrumento.

5.2. Todas as comunicações entre as partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes deste instrumento, ou em outro que as partes venham a indicar, por escrito, no curso deste contrato.

5.3. O não exercício por qualquer das partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este contrato ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada

pela outra parte, não constituirá novação, nem prejudicará o seu posterior exercício dos mesmos direitos, a qualquer tempo.

5.4. À CESSIONÁRIA é permitido ceder os direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, independentemente de prévia anuência ou comunicação à(s) CEDENTE(S), cabendo-lhe, entretanto, notificá-la(s) da cessão havida.

5.5. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste instrumento, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

5.6. As partes autorizam, desde já, o Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente a proceder a todos os registros e averbações necessários decorrentes da presente cessão.

E assim por estarem as partes justas e contratadas, assinam o presente em *[Inserir nº de vias]* vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

São Paulo, *[Inserir data]*

[INSERIR RAZÃO SOCIAL DA(S) ORIGINADORA(S)]
CEDENTE

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
CESSIONÁRIA

Testemunhas:

Nome:

CPF nº:

RG nº:

Nome:

CPF nº:

RG nº:

ANEXO I AO CONTRATO DE CESSÃO - RELAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Empreendimento	Und.	Matricula	Cartório	CCI-Série/Nro	Nome Cliente	Valor Presente	Valor da Cessão
TOTAL							

ANEXO II AO CONTRATO DE CESSÃO - PADRÃO DE ELIGIBILIDADE DOS CRÉDITOS

- Os Créditos deverão estar representados na forma de CCIs previamente averbadas nas matrículas dos Imóveis;
- Os Créditos deverão ser corrigidos monetariamente pelo [●], em periodicidade mensal, calculados pelo sistema de amortização da [*Tabela Price/SAC/SACRE*];
- O prazo do financiamento remanescente deverá ser superior a [●] e inferior a [●] meses;
- Os compradores poderão ter apontamentos na SERASA, no valor máximo de R\$ [●];
- LTV (Saldo Devedor atual dividido pelo valor de avaliação do imóvel) deverá ser igual ou menor que [●];
- As despesas de IPTU e Condomínio pertinentes aos Imóveis deverão estar adimplidas;
- Aprovação pela empresa responsável pela auditoria dos Créditos (“Servicer”) do comportamento do Crédito, seguindo os seguintes parâmetros:
 - As parcelas correspondentes aos últimos 12 (doze) meses, mesmo que adimplidos, devem comprovar a capacidade de pagamentos das parcelas vincendas;
 - Todas as parcelas deverão estar adimplidas.

ANEXO II AO CONTRATO DE CESSÃO - RELAÇÃO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A AUDITORIA DOS CRÉDITOS

Do Crédito:

Cópia dos Contratos de Compra e Venda e aditivos;
Ficha Financeira dos compradores atualizada;
Cópia do CPF e RG dos compradores;
Ficha Cadastral, se houver, ou pelo menos o endereço para correspondência;
Cópia do Termo de Recebimento das chaves, se houver.

Do Imóvel:

Certidão de Propriedade e filiação vintenária atualizada;
Laudo de Avaliação – validade 6 (seis) meses;
Matrícula individualizada atualizada do imóvel;
Comprovação de ausência de débitos condominiais e de IPTU.

Da Cedente:

Cópia autenticada dos documentos constitutivos e alterações;
Cópia autenticada da procuração, se houver;
CND do INSS;
Certidão Negativa de Tributos Federais;
CRF do FGTS;
Certidão dos Tabeliões de protestos de letras e títulos (últimos 5 anos);
Certidão de Distribuidores de Ações cíveis e de família, exceto executivos fiscais (10 anos);
Certidão de Distribuidores de Ações cíveis de pedidos de falência e concordata (10 anos);
Certidão de Distribuidores de Executivos Fiscais, Municipais e Estaduais (10 anos);
Certidão de Execuções cíveis, criminais e fiscais da Justiça Federal (últimos 10 anos);
Certidão de Distribuidores de ações trabalhistas;
Certidão da Dívida Ativa da União;
Certidão de Tributos Imobiliários.

Observações:

As certidões acima elencadas devem ser solicitadas na sede da empresa e no local do imóvel, e terão validade de 60 (sessenta) dias a contar da data da respectiva emissão.

No caso de apontamento nas certidões apresentadas, fornecer cópia atualizada das certidões de objeto e pé apontando o objeto da causa, valor econômico envolvido e atual andamento da ação.

ANEXO IV AO PROSPECTO - MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

Data:	BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS					Nº: BS-237
1ª via						
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO						
Local	Data	Emissão	Série	Quantidade	Valor Nominal Unitário	Valor Total da Emissão
São Paulo	13/06/2011	1ª	2.011-237	26	R\$ 301.118,91	R\$ 7.829.091,66
FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI						
AMORTIZAÇÃO				JUROS		
Índice de Reajuste	Forma de Pagamento			Taxa de Juros (a.a.)	Forma de Pagamento	
TR- Taxa Referencial	358 parcelas mensais com primeiro vencimento em 13/08/2011 e o ultimo vencimento 13/04/2041			10,3242%	358 parcelas mensais com primeiro vencimento em 13/08/2011 e o ultimo vencimento 13/04/2041	
OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO						
Tipo de Lastro:	Contratos Imobiliários					
Forma de Emissão:	Escritural					
Garantias:	<ul style="list-style-type: none"> i. Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos. ii. Garantia Real: 100% dos Créditos Imobiliários são garantidos por alienação fiduciária do(s) imóvel(is), constituída na forma prevista na Lei nº 9.514/97, conforme individualizados no Anexo I. A cessão dos Créditos Imobiliários para a Securitizadora implica, por força de lei, na automática transferência das respectivas garantias em seu favor. 					
Agente Fiduciário:	Oliveira Trust DTVM S.A.	CNPJ/MF:	36.113.876/0001-91			
Agência de <i>Rating</i> :	Não há	Classificação:	Não há			
Instituição Registradora:	CETIP	Data do Registro:	16/05/2011			
Data do Termo de Securitização:	13/06/2011	Data do Anúncio de Distribuição e Encerramento:	14/02/2012			
<p>O Prospecto está disponível em versão eletrônica para consulta nos web sites da Emissora (www.braziliansecurities.com.br); na CVM (www.cvm.gov.br), na CETIP (www.cetip.com.br) e na BM&FBOVESPA (www.bovespa.com.br).</p>						
QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR						
Nome/Razão Social:					CPF/CNPJ/MF:	
Endereço:					Número:	Complemento:
Bairro:	CEP:	Cidade:			UF:	Telefone:
CRI SUBSCRITOS						
Quantidade		Preço Unitário		Valor Total Subscrito:		
				R\$		
VALOR E FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI						
<p>a) Forma de integralização em moeda corrente nacional e volume integralizado equivalente a R\$</p> <p>b) O presente será considerado quitado, quando da transferência dos ativos e liquidação financeira por meio do sistema da CETIP.</p>						
DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DOS CRI						

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

Os recursos líquidos obtidos pela Securitizadora por meio desta Emissão serão destinados à recomposição do patrimônio da Securitizadora diminuído em razão da aquisição das CCI.

DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR

O subscritor declara nesse ato, para os devidos fins que: (i) é um investidor qualificado, conforme conceituado na legislação emanada da Comissão de Valores Mobiliários; (ii) está de acordo com as condições expressas no presente Boletim, sendo representado neste ato por pessoa(s) com poderes válidos para vinculá-lo por todas as obrigações ora assumidas, na forma de seus atos constitutivos; (iii) recebeu exemplar do Prospecto da oferta e esta ciente das condições expressas no mesmo;

INVESTIDOR

RECIBO

Declaramos o recebimento dos valores conforme indicado no presente Boletim de Subscrição.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO