

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
107ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO**

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

## ÍNDICE

PARTES.....	3
CLÁUSULA PRIMEIRA: DAS DEFINIÇÕES .....	4
CLÁUSULA SEGUNDA: DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	8
CLÁUSULA TERCEIRA: DA IDENTIFICAÇÃO DOS CRIS E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO.....	9
CLÁUSULA QUARTA - DA INTEGRALIZAÇÃO DOS CRIS.....	10
CLÁUSULA QUINTA: DOS CÁLCULOS DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, DOS JUROS E DA AMORTIZAÇÃO .....	10
CLÁUSULA SEXTA: DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRIS .....	13
CLÁUSULA SÉTIMA: DAS OBRIGAÇÕES DA EMISSORA .....	14
CLÁUSULA OITAVA: DAS GARANTIAS .....	15
CLÁUSULA NONA: DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	19
CLÁUSULA DÉCIMA: DO AGENTE FIDUCIÁRIO .....	20
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	24
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DA ASSEMBLÉIA GERAL.....	25
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	26
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES.....	28
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DA PUBLICIDADE .....	29
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: DO REGISTRO DO TERMO .....	29
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DO DESDOBRAMENTO DOS CRIS.....	29
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DOS RISCOS .....	30
CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DAS DISPOSIÇÕES GERAIS .....	33
CLÁUSULA VIGÉSIMA: DAS NOTIFICAÇÕES.....	34
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DA ARBITRAGEM .....	34
CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - CONVENÇÃO ARBITRAL .....	35
CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA: DO INTERVENIENTE .....	39

*[Handwritten signatures and marks]*

2



## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### PARTES

Pelo presente instrumento particular:

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.767.538/0001-14, com sede na Av. Paulista, n.º 1728, 7.º andar, São Paulo, SP, neste ato representada, na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Emissora");

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

**SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, n.º 153, 12.º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob n.º 29.780.061/0001-09, neste ato representada, em conformidade com o disposto em seu Estatuto Social, por seu representante legal, ao final assinado (adiante designado simplesmente como "São Carlos ou Cedente"), e;

**CARIBA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Avenida Selma Parada, n.º 201, Edifício I, conjunto 111, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 47.877.659/0001-94, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seu representante legal, ao final assinado (adiante designada simplesmente como "Cariba") (São Carlos e Cariba adiante designadas, quando em conjunto como "Fiadoras").

**UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A.**, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eusébio Matoso, n.º 891, CEP 05423-901, Pinheiros, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 33.700.394/0001-40, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE



3

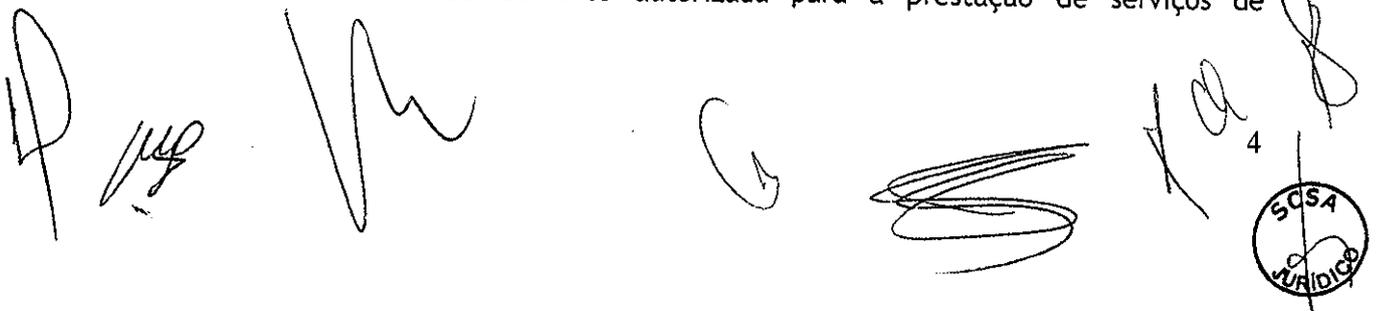


35.300.102.771, neste ato devidamente representado na forma de seu Estatuto Social (adiante designado simplesmente como "Investidor").

### CLÁUSULA PRIMEIRA: DAS DEFINIÇÕES

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

- "Agente Fiduciário": Oliveira Trust DTVM S.A., já qualificada no preâmbulo deste Termo;
- "Alienação Fiduciária de Imóvel": Nos termos do Instrumento de Venda e Compra, a Devedora alienou fiduciariamente o Imóvel à Cedente, em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários, que se encontra em fase de registro junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente;
- "Cariba": Cariba Empreendimentos e Participações Ltda., já qualificada no preâmbulo deste Termo;
- "CCI": Cédula de Crédito Imobiliário, emitida sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato, através do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sob a Forma Escritural, celebrado em 03 de outubro de 2008;
- "Cedente" ou "São Carlos": São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., já qualificada no preâmbulo deste Termo;
- "Cessão Fiduciária de Recebíveis": *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos Creditórios e Outras Avenças*, firmado em 03 de outubro de 2008, entre a Devedora e a Emissora, por meio do qual foram cedidos os Créditos Locatícios, em garantia dos Créditos Imobiliários, bem como de todas as obrigações assumidas pela Devedora no Instrumento de Venda e Compra, e pela Cedente no Contrato de Cessão;
- "CETIP": Câmara de Custódia e Liquidação - CETIP, instituição devidamente autorizada para a prestação de serviços de



Handwritten signatures and a circular stamp. The stamp is circular with the text "SCSA JURÍDICO" around the perimeter. There are several handwritten signatures in black ink, some of which are stylized and overlapping.

custódia escritural de ativos e de liquidação financeira, com sede na Av. República do Chile, n.º 230, 11.º andar, Rio de Janeiro, RJ, CEP 20031-170;

"Compradora" ou  
"Devedora":

X.W.S.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Dr. Eduardo de Souza Aranha, n.º 153, 12º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.376.142/0001-22;

"Condições  
Precedentes":

Condições previstas no item 3.3 do Contrato de Cessão e que devem ser previamente atendidas pela Cedente e/ou a que esta sujeita-se para fazer jus ao pagamento do Valor da Cessão pela Emissora;

"Contrato de Cessão":

*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos*, firmado entre a Cedente e a Emissora, em 03 de outubro de 2008, por meio do qual os Créditos Imobiliários foram cedidos pela Cedente à Emissora;

"Créditos Imobiliários":

Créditos imobiliários decorrentes do Instrumento de Venda e Compra, no montante de R\$ 21.200.000,00 (vinte e um milhões e duzentos mil reais), da seguinte forma: (i) Prazo: 180 (cento e oitenta meses); (ii) Forma de Amortização: conforme cronograma de pagamento previsto no anexo II do Instrumento de Venda e Compra; (iii) Juros: juros remuneratórios, à taxa efetiva de 10,20% (dez inteiros e vinte décimos por cento) ao ano, calculados mensalmente de forma exponencial, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias; (iv) Atualização Monetária: as parcelas serão reajustadas mensalmente, nos termos do artigo 46 da Lei nº 10.931/04, de acordo com o índice de correção básica dos depósitos de poupança, que atualmente utiliza-se da Taxa Referencial - TR ("TR"), divulgada pelo Banco Central do Brasil, referente ao dia 18 (dezoito) do mês de vencimento da parcela a ser paga;

"Direitos Creditórios"  
ou "Créditos  
Locatícios"

Direitos Creditórios decorrentes da celebração de determinados contratos de locação existentes em relação ao Imóvel, compreendendo os valores recebidos a título de

5



- aluguéis;
- “CRIs”:** Certificados de Recebíveis Imobiliários: títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários e de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, considerados como valor mobiliário pela Resolução CMN n.º 2.517, de 29 de junho de 1998;
- “CVM”:** Comissão de Valores Mobiliários;
- “Dia Útil”:** Todo e qualquer dia em que haja expediente bancário no Município de São Paulo, SP;
- “Emissão”:** A presente emissão de CRIs;
- “Emissora”:** Brazilian Securities Companhia de Securitização, já qualificada no preâmbulo deste Termo;
- “Fiança”:** Garantia prestada pelas Fiadoras, em garantia ao cumprimento das obrigações do CRIs junto aos respectivos titulares, assumidas pelo presente Termo;
- “Fiadoras”:** Quando mencionadas em conjunto, a São Carlos e a Cariba;
- “Garantias”** Quando mencionadas em conjunto, o Regime Fiduciário; a Alienação Fiduciária do Imóvel; a Cessão Fiduciária de Recebíveis e a Fiança;
- “Imóvel”:** Imóvel localizado na Rodovia SP 340 - Km 118,5, na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, incluindo todas as suas acessões, melhorias e benfeitorias, presentes e futuras, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 69.074, do Cartório do Registro de Imóveis do 2º Ofício da Comarca de Campinas;
- “Instituição Custodiante”:** OLIVEIRA TRUST DTVM S.A., já qualificada no preâmbulo deste Termo;
- “Instrumento de Venda e Compra” ou “Contrato”:** *Instrumento Particular de Venda e Compra a Prazo de Imóvel com Transferência de Propriedade, Cessão de Créditos e Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*; firmado em 18 de setembro de 2008, entre a Vendedora, a Devedora e a Cedente, por meio do qual: (i) a Vendedora vendeu a prazo à

Devedora, o Imóvel; (ii) a Vendedora cedeu à Cedente os Créditos Imobiliários decorrentes dessa venda e compra do Imóvel; incluindo-se o seu principal, juros e demais obrigações e encargos estabelecidos no Instrumento de Venda e Compra; e (iii) em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, a Devedora alienou fiduciariamente à Cedente o Imóvel;

"Investidor" ou  
"Unibanco":

UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A., com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eusébio Matoso, n° 891, CEP 05423-901, Pinheiros, inscrito no CNPJ/MF sob o n° 33.700.394/0001-40;

"Patrimônio Separado":

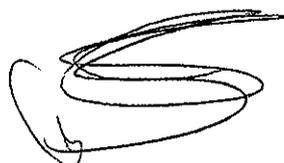
Patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, (i) pelos Créditos Imobiliários, (ii) pelos recursos provenientes da liquidação dos Créditos Imobiliários, enquanto detidos pela Emissora, (iii) pelos créditos da Emissora contra instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, decorrentes do depósito ou aplicação dos recursos mencionados no item (ii); (iv) pela Alienação Fiduciária de Imóvel, (v) pela Cessão Fiduciária de Recebíveis e (vi) pela Fiança. Este patrimônio não se confunde com o patrimônio da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRIs a que estiver afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais;

"Regime Fiduciário":

Na forma do art. 9.º da Lei n.º 9.514/1997, a Emissora institui regime fiduciário com a constituição do Patrimônio Separado, o qual abrange os Créditos Imobiliários, seus acessórios e garantias vinculados à Emissão realizada por meio do presente Termo e se destina exclusivamente à liquidação dos CRIs a que estiver afetado;

"Seguro":

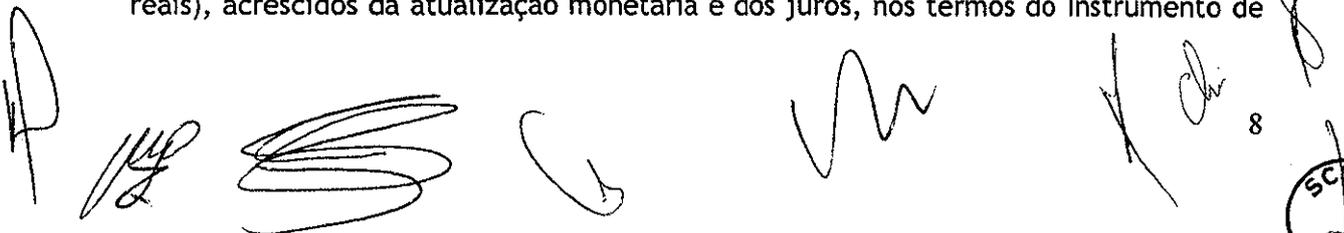
Seguro patrimonial para a cobertura de danos causados ao Imóvel, a ser contratado pela Devedora, tendo como beneficiária a Emissora, observado o disposto na Cláusula Décima Primeira do Instrumento de Venda e Compra;



<u>“Termo”</u> :	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;
<u>“Valor da Cessão”</u> :	Valor que deverá ser pago pela Emissora à Cedente para a aquisição dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula Segunda do Contrato de Cessão;
<u>“Vencimento Antecipado”</u> :	Além dos casos previstos em lei e nos demais documentos vinculados aos CRIs, os Créditos Imobiliários vencer-se-ão automaticamente, em favor da Emissora, antecipadamente pelos motivos descritos no Anexo II do presente Termo;
<u>“Vendedora”</u> :	Nortel Networks Telecomunicações do Brasil Ltda. (atual denominação da Northern Telecom do Brasil Indústria e Comércio Ltda.), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nações Unidas, nº 17.891, 9º andar, Vila Almeida, CEP 04795-100, inscrita no CNPJ/MF sob nº 67.807.859/0001-88.

## CLÁUSULA SEGUNDA: DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 2.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRIs de sua 107ª Emissão, 1ª Série, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.
- 2.2. As características do Crédito Imobiliário vinculado a este Termo, tais como identificação da Devedora, valor nominal, identificação da CCI, imóvel a que estão vinculados, indicação e condições pertinentes ao Cartório de Registro de Imóveis estão perfeitamente descritas e caracterizadas, nos termos do Art. 22 da Lei 10.931/04, no Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sob a Forma Escritural, celebrado em 03 de outubro de 2008.
- 2.3. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram cedidos pela Cedente à Emissora mediante a negociação da CCI junto à CETIP, nos termos do Contrato de Cessão e das normas próprias da CETIP.
- 2.4. Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, a Emissora pagará à Cedente o valor de R\$ 21.200.000,00 (vinte e um milhões e duzentos mil reais), acrescidos da atualização monetária e dos juros, nos termos do Instrumento de





Venda e Compra, incorridos entre a data da assinatura do Instrumento de Venda e Compra e a data do efetivo pagamento do preço da presente cessão, calculados *pro rata die*, correspondente ao Valor da Cessão, quando do atendimento das Condições Precedentes.

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

3.1. Os CRIs da Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, decorrentes do Instrumento de Venda e Compra, possuem as seguintes características:

- a) Emissão: 1ª;
- b) Série: 107.ª;
- c) Quantidade de CRIs: 01(uma);
- d) Valor Global da Série: R\$ 21.200.000,00 (vinte e um milhões e duzentos mil reais);
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 21.200.000,00 (vinte e um milhões e duzentos mil reais);
- f) Prazo de Amortização: 180 meses;
- g) Remuneração: 10,2000% a.a.;
- h) Periodicidade de Pagamento (Amortização + Juros): Mensal;
- i) Regime Fiduciário: Sim;
- j) Garantia Flutuante: Não;
- k) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
- l) Código ISIN: a registrar;
- m) Data de Emissão: 21 de setembro de 2008;
- n) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- o) Data de Vencimento: 21 de setembro de 2023;
- p) Taxa de Amortização: Variável, de acordo com o Anexo I do presente Termo.

3.2. Considerando que os CRIs serão subscritos e integralizados por um único investidor, em lote único e indivisível, a Emissora irá requerer à Comissão de Valores Mobiliários a dispensa automática de registro de oferta pública dos CRIs, nos termos do Art. 5º da Instrução CVM 400/03.

3.3. Na hipótese da concessão da dispensa de registro de oferta pública dos CRIs, de que trata o inciso II, art. 5º da Instrução CVM 400/2003, eventual negociação dos CRIs no mercado secundário será considerada como uma nova oferta, devendo, portanto, ser

9



submetida à CVM para registro, nos termos do parágrafo 2º do art. 2º da Instrução CVM 400/2003.

3.3.10 disposto nesta cláusula não se aplica à hipótese de venda privada dos CRIs para um único investidor qualificado.

#### CLÁUSULA QUARTA - DA INTEGRALIZAÇÃO DOS CRIS

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

4.2. A integralização será realizada mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

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

5.1. Cálculo do saldo devedor dos CRIs:

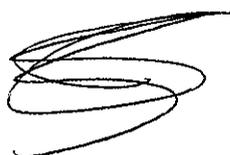
Cálculo do saldo devedor dos CRI's com atualização monetária:

$$SDa = Sdmant \times C$$

onde:

SDa = Saldo do valor nominal unitário do CRI atualizado, para a data de aniversário no mês atual. Valor em reais, calculado com 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.



10



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

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

TR<sub>k</sub> = taxa mensal divulgada pelo Banco Central do Brasil (Bacen) relativa ao 18º dia do mês atual.

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

dut = Número total de dias úteis do período de vigência da TR<sub>k</sub>.

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

## 5.2. Cálculo dos Juros:

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

, onde:

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

SDa = Conforme definido no item 5.1. Valor em reais com 8 (oito) casas decimais.

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



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

$i =$  10,2000%, efetiva, ao ano.

$dcp =$  Número de dias corridos entre a emissão ou data de aniversário<sup>1</sup> do mês do último pagamento de juros, inclusive, e a data de aniversário do mês da atualização, exclusive. <sup>1</sup> Entende-se como data de aniversário o dia 21 (vinte e um).

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

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

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

$SDa =$  Conforme definido acima;

$\%amort =$   $i$ ésima taxa definida para amortização, com 8 (oito) casas decimais, de acordo com a tabela constante no Anexo I.

5.4. 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.

5.5. Se a TR for extinta ou deixar de ser o índice aplicável aos depósitos de poupança, os valores devidos nos termos do presente Termo devem ser atualizados pelo índice que vier a ser usado para a atualização e remuneração da Caderneta de Poupança Livre (pessoa física). No caso de extinção da Caderneta de Poupança Livre (pessoa física) adotar-se-á, como parâmetro de atualização das parcelas, o investimento que for

12



expressamente indicado por Lei ou pelo Governo Federal para tomar o seu lugar, utilizando-se o índice que for aplicado para esse investimento, ou, na falta de investimento que o substitua, o índice que vier a ser fixado pelo Governo Federal.

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

- 6.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo, mediante acordo com os titulares dos CRIs reunidos em assembléia, nos termos da Cláusula Décima Segunda abaixo, promover a amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado dos CRIs vinculados ao presente Termo.
- 6.2. A amortização extraordinária será efetuada sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRIs, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento. No caso de amortização extraordinária parcial, uma nova tabela de pagamentos de juros e amortização, com os valores alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada ao Agente Fiduciário e à CETIP.
- 6.3. A Emissora deverá, caso a Compradora opte pelo pagamento parcial ou total dos Créditos Imobiliários nos termos do Instrumento de Venda e Compra, promover o resgate antecipado, parcial ou total, dos CRIs vinculados ao presente Termo, devendo notificar os Investidores com antecedência mínima de 25 (vinte e cinco) dias.
- 6.4. Caso a Emissora opte ou tenha que efetuar o resgate antecipado parcial ou total dos CRIs vinculados ao presente Termo ("Resgate Antecipado Parcial ou Total"), deverá pagar aos titulares dos CRIs o saldo devedor dos CRIs, devidamente corrigido e atualizado conforme disposto neste Termo ("na curva").
- 6.5. Qualquer taxa adicional paga pela Compradora em caso de liquidação antecipada dos Créditos Imobiliários, nos termos do Instrumento Particular de Venda e Compra, será repassada pela Emissora aos detentores dos CRIs.
- 6.6. Na aplicação do disposto no item 6.4 acima, serão adotados os seguintes critérios:



(a) a atualização monetária será aplicada de forma exponencial *pro rata temporis*, com base na taxa diária equivalente da TR utilizada por ocasião do último reajustamento, calculada com base no número de dias corridos compreendido entre a data da última prestação vencida e a data da próxima prestação a vencer;

(b) os juros remuneratórios, capitalizados de forma exponencial *pro rata temporis* com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta dias) com base na taxa estabelecida no item 3.1. deste Termo, serão aplicados sobre o valor da liquidação, já atualizado monetariamente, na forma do Sub-item *a* acima;

6.7. O período de incidência, tanto para aplicação da atualização monetária quanto dos juros remuneratórios, será calculado tomando-se como termo inicial a data do último reajustamento aplicado e como termo final a data estabelecida para a liquidação.

6.8. Todas as multas e encargos devidos pela Devedora, na hipótese de amortização extraordinária ou resgate antecipado serão repassados integralmente ao Investidor.

#### CLÁUSULA SÉTIMA: DAS OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como os com relação à própria Emissora, mediante publicação no Jornal O Dia - SP, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.1.1. Demais publicações referentes a presente oferta igualmente serão publicadas no jornal O Dia - SP, disponibilizada no site da Emissora, sendo facultado a esta, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e aos detentores dos CRIs, alterar referido veículo.

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

7.2.1 O referido relatório anual deverá incluir:

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

7.3. Os referidos relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

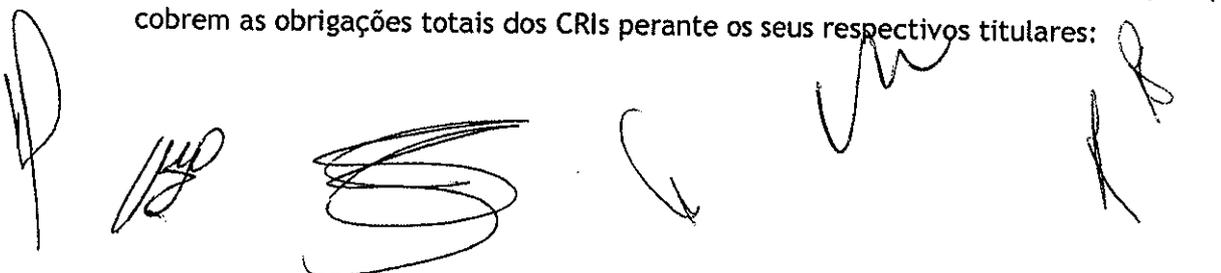
7.4. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos titulares dos CRIs, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRIs, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos titulares dos CRIs.

7.5. A Emissora obriga-se a fornecer aos titulares dos CRIs, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

7.6. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e ao controle das garantias oferecidas serão exercidas cumulativamente pela Emissora, observadas as disposições constantes no Contrato de Cessão.

#### CLÁUSULA OITAVA: DAS GARANTIAS

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





- a) Regime Fiduciário;
- b) Alienação Fiduciária de Imóvel;
- c) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e
- d) Fiança.

- 8.2 As obrigações decorrentes da Emissão dos CRIs, compreendendo, mas não se limitando, ao pagamento dos respectivos juros e da amortização, na forma e no prazo previstos neste Termo, serão garantidas pelas Fiadoras, na forma abaixo estabelecida.
- 8.3 As Fiadoras, nos termos aqui estipulados, constituem-se, nos termos e para os efeitos da Lei 10.406/02 ("Código Civil"), de forma irrevogável e irretroatável, perante o Investidor ou qualquer futuro titular dos CRIs (o "Titular do CRI"), fiadoras solidárias e principais pagadoras de todas e quaisquer obrigações decorrentes dos CRIs, previstas neste Termo ou em qualquer outro instrumento vinculado à Emissão (doravante, os "Instrumentos da Emissão"), inclusive as referentes ao pagamento de principal e ao pagamento de juros, encargos, multas e encargos moratórios, e, se for o caso, custas, despesas judiciais e honorários advocatícios ("Obrigações Afiançadas"), vinculadas aos CRIs ou assumidas pela Devedora e/ou Fiadoras em decorrência dos Instrumentos da Emissão, cujo valor principal será apurado, nos termos dos Instrumentos da Emissão, garantindo o pronto e integral cumprimento de todas as Obrigações Afiançadas, bem como prometendo, de forma autônoma e abstrata, a pagar o seu equivalente nas hipóteses previstas nas cláusulas 8.9 a 8.11.
- 8.4. A responsabilidade das Fiadoras é solidária abrangendo toda e qualquer Obrigação Afiançada que, nos termos dos Instrumentos da Emissão, torne-se exigível.
- 8.5. As Fiadoras declaram terem se informado sobre os riscos decorrentes da prestação da presente garantia fidejussória. As Fiadoras declaram terem aceitado tais riscos com o intuito, dentre outros, de assegurar ao Titular do CRI incremento na segurança jurídica

do negócio, de modo a beneficiar as próprias Fiadoras e a Devedora, na medida em que tal incremento ajuda a aumentar o interesse do mercado nos CRIs.

- 8.6. Considerando o previsto na cláusula 8.4, as Fiadoras declaram terem plena ciência de que: (i) as obrigações decorrentes do Instrumento de Venda e Compra são distintas das obrigações do Patrimônio Separado, decorrentes da emissão dos CRIs; (ii) as obrigações do Patrimônio Separado, decorrentes da emissão dos CRIs e, em consequência, suas responsabilidades decorrentes desta Fiança, não são afetadas mesmo em caso de decretação de nulidade, anulação, declaração de inexistência ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários, e (iii) as Obrigações Garantidas e, portanto, suas responsabilidades decorrentes da Fiança persistirão mesmo em caso de insuficiência do Patrimônio Separado. Portanto, as Fiadoras, agindo de boa fé na prestação da presente Fiança, declaram conhecer plenamente que, mesmo caso as obrigações que deram origem aos Créditos Imobiliários sejam invalidadas ou declaradas inexistentes ou inexigíveis, por qualquer razão, continuará responsável pelo integral pagamento das obrigações do Patrimônio Separado, decorrentes da emissão dos CRIs, e pelas obrigações da Cedente decorrentes dos Instrumentos da Emissão.
- 8.7. Esta fiança constitui uma promessa de pagamento, autônoma e abstrata, cuja validade e efeitos independem da validade e efeitos dos Instrumentos da Emissão, da perfeita formalização destes, ou da existência ou exigibilidade das Obrigações Afiançadas, devendo cumprir as Fiadoras todas as suas obrigações decorrentes desta Fiança sem oposição de qualquer exceção ou objeção.
- 8.8. No caso de invalidade ou ineficácia, total ou parcial, dos Instrumentos da Emissão, ou da inexistência ou inexigibilidade de qualquer das Obrigações Afiançadas, por qualquer razão, as Fiadoras responderão, como uma obrigação independente, pelo reembolso, ao Titular do CRI, de todos os valores pagos pelo Titular do CRI pelos CRIs, acrescidos dos juros e encargos originalmente previstos no Termo.
- 8.9. As obrigações das Fiadoras decorrentes desta Fiança não serão afetadas por qualquer direito das Fiadoras contra a Devedora, contra a Emissora ou contra a Cedente.

- 8.10. As Fiadoras deverão cumprir integralmente todas as Obrigações Afiançadas vencidas, mesmo que o adimplemento dessas não seja exigível do Patrimônio Separado ou da Cedente em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Cedente ou o Patrimônio Separado.
- 8.11. As Fiadoras responderão até o montante necessário para o pagamento de todas as Obrigações Afiançadas.
- 8.12. ~~As Fiadoras deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes desta fiança no Brasil, no lugar indicado pelo Titular do CRI e conforme as instruções por ele dadas, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidos de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, acrescidos dos encargos e despesas incidentes, no primeiro dia útil seguinte ao recebimento de simples notificação, enviada pelo Titular do CRI, por meio de correspondência ou fax, informando o valor a ser pago pelas Fiadoras (“Valor Solicitado”).~~
- 8.13. As Fiadoras poderão ser demandadas até o cumprimento total e integral das Obrigações Afiançadas.
- 8.14. Sobre os valores solicitados nos termos desta cláusula incidirão juros, se já não incorporados a estes, bem como encargos, multas e encargos moratórios previstos nos Instrumentos de Emissão para as Obrigações Afiançadas, até o total e final pagamento desses valores.
- 8.15. Uma ou mais ações em separado poderão ser propostas contra as Fiadoras para execução da presente Fiança, independentemente de qualquer medida judicial ou extrajudicial a ser proposta contra a Devedora, a Emissora ou Cedente ou de a Devedora, Emissora ou Cedente serem partes em qualquer das aludidas ações.
- 8.16. A presente Fiança extinguir-se-á automaticamente com o total e final adimplemento válido e eficaz de todas as Obrigações Afiançadas.



- 8.17. As Fiadoras renunciam expressamente aos direitos e prerrogativas que lhes conferem os artigos 827, 829, 835, 837 e 838 do Código Civil e 595 do Código de Processo Civil, reiterando assim o caráter autônomo e abstrato desta Fiança.
- 8.18. É vedado às Fiadoras exonerarem-se da Fiança ora prestada, inclusive nos casos expressamente previstos no artigo 838 do Código Civil.
- 8.19. Para conferir publicidade e eficácia perante terceiros, este Termo será registrado, no prazo de até 20 (vinte e dias), em Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo e Campinas, correndo por conta da Cedente as despesas e emolumentos para tanto necessários.

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

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

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



- a) a custódia dos Créditos Imobiliários, envolvendo a guarda e conservação dos documentos que lhes dão origem, conforme mencionado no item 6.1 do Contrato de Cessão, quais sejam: Instrumento de Venda e Compra e da cópia da matrícula do Imóvel, será realizada pela Cedente;
- b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários serão realizados pela Emissora; e
- c) nos termos do item 2.3 da Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Emissora renunciou a posse direta sobre a via original dos Contratos de Locação e demais documentos que comprovam os Direitos Creditórios, permanecendo no entanto, com a posse indireta dos referidos documentos. A Devedora ficará com a posse direta dos mencionados documentos a título de FIEL DEPOSITÁRIA, tendo se obrigado a entregá-los em 48 (quarenta e oito) horas quando, para tanto, solicitado pela Emissora, declarando-se ciente de suas responsabilidades civis e penais pela conservação e entrega desses documentos.

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

#### CLÁUSULA DÉCIMA: DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

- a) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;



20



b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos Artigos 9º, inciso II, e 10, da Instrução CVM 28/83;

c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do Artigo 66, da Lei n.º 6.404/76;

d) que analisou, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora; e

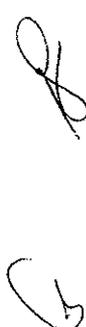
e) que verificou a veracidade, consistência, correção e suficiência das Garantias previstas na Cláusula Oitava acima, sendo certo que foi analisada a garantia fidejussória prestada pela São Carlos, nos termos deste instrumento, com base na situação patrimonial da São Carlos, conforme se pode verificar pelas Informações Trimestrais relativas ao trimestre findo em 30 de junho de 2008, disponibilizada a CVM, sobre os seguintes indicadores:

Ativo Circulante	Realizável Longo Prazo	Ativo Permanente	Passivo Circulante	Patrimônio Total	Exigível Longo Prazo
Valores em R\$ (mil)					
148.618,00	88.000,00	969.544	102.180	509.715	506.355

Ressalte-se ainda que não foi verificada a situação patrimonial da Cariba por tratar-se de fiança solidária e pelo Patrimônio da São Carlos ser suficiente para garantir as Obrigações afiançadas

10.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares dos CRIs, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;



b) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração do Patrimônio Separado;

c) promover, na forma prevista na Cláusula Décima Primeira do presente Termo, a liquidação do Patrimônio Separado;

d) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;

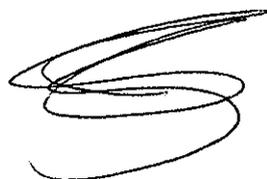
e) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;

f) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, nos CRIs e nos competentes Serviços de Registro de Imóveis, acerca dos Créditos Imobiliários;

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

h) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRIs, bem como à realização dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça.

10.4. O Agente Fiduciário receberá como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste instrumento: (i) duas parcelas quando da emissão dos CRIs no valor de R\$ 10.400,00 (dez mil e quatrocentos reais) cada, sendo que a primeira parcela corresponde ao pagamento pela implantação dos serviços do Agente Fiduciário e a outra parcela corresponde a uma das parcelas anuais de manutenção dos serviços de agente fiduciário, ambas a serem inicialmente pagas pela Emissora e posteriormente reembolsadas pelo Investidor; e (ii) parcelas anuais de R\$ 10.400,00 (dez mil e quatrocentos reais), todas pagas pela São Carlos. As duas primeira parcelas do Agente Fiduciário serão pagas diretamente pelo Investidor e as demais serão de responsabilidade da Cedente, nos termos do Contrato de Cessão;



22



10.4.1. As parcelas referidas acima serão atualizadas pela variação acumulada do IGPM/FGV ou, na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-la, a partir da data do pagamento da primeira parcela, até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die*, se necessário.

10.4.2. A remuneração do Agente Fiduciário será acrescida dos seguintes impostos: Impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS ou outros); PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social); Cofins (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social); e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes de cada pagamento.

10.5. A remuneração referida no item 10.4 supra não inclui as despesas mencionadas na Cláusula Décima Terceira a seguir.

10.6. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, assembléia geral dos titulares dos CRIs vinculados ao presente Termo, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

10.7. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a) pelo voto de dois terços dos titulares dos CRIs;
- b) por deliberação em assembléia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no Artigo 13 da Lei n.º 9.514/97; e
- c) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas no item 10.3 supra do presente Termo.

10.8. O Agente Fiduciário, eleito em substituição nos termos do item anterior, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

23



10.9. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo.

10.10. Os titulares dos CRIs poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

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

11.1. Caso seja verificada a insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário deverá realizar a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, ou sua liquidação na hipótese em que a assembléia geral venha deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado.

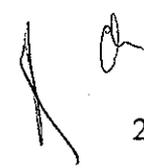
11.2. Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembléia dos titulares dos CRIs, na forma estabelecida na cláusula a seguir.

11.3. A assembléia dos titulares dos CRIs deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão pelo Agente Fiduciário, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

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

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

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



c) inadimplemento, pela Emissora, pelas Fiadoras e/ou pela Devedora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo. Caso o inadimplemento se der por parte da Emissora, a liquidação do patrimônio separado ocorrerá desde que o mesmo perdure por mais de 15 (quinze) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DA ASSEMBLÉIA GERAL**

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

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

a) pelo Agente Fiduciário;

b) pela Emissora; ou

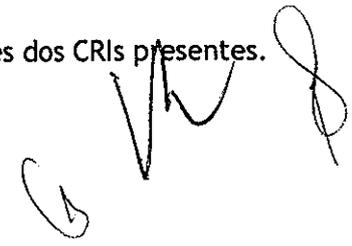
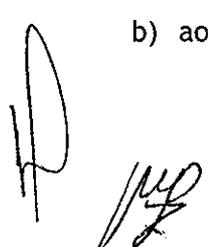
c) por titulares dos CRIs que representem, no mínimo, 10 % (dez por cento) dos CRIs em circulação.

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

12.4. A presidência da assembléia caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

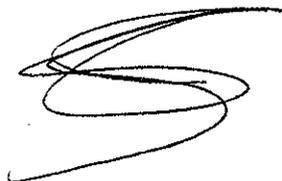
a) ao Diretor-Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Emissora; ou

b) ao titular do CRI eleito pelos titulares dos CRIs presentes.



- 12.5. Sem prejuízo do disposto no item 12.6 abaixo, a Emissora e/ou os titulares dos CRIs poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das assembléias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.
- 12.6. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as assembléias e prestar aos titulares dos CRIs as informações que lhe forem solicitadas.
- 12.7. A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do Artigo 126 da Lei n.º 6.404/76.
- 12.8. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quoruns de instalação e/ou deliberação da assembléia dos titulares dos CRIs, serão excluídos os CRIs que a Emissora eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, ou de fundos de investimentos administrados por empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quorum de deliberação da assembléia.
- 12.9. As deliberações tomadas pelos titulares dos CRIs, observados os quoruns estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os titulares dos CRIs.
- 12.10. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a assembléia dos titulares dos CRIs a que comparecem todos os titulares dos CRIs, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quoruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

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



13.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese do Agente Fiduciário vir a assumir a sua gestão;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRIs e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e pagas pelos mesmos. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou contra ele intentadas, enquanto representante da comunhão dos titulares dos CRIs, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos titulares dos CRIs para cobertura do risco da sucumbência;
- c) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRIs;
- d) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, desde que em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que aprovadas previamente pela mesma Emissora;
- e) os eventuais impostos que, a partir da data de emissão dos CRIs, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRIs e/ou sobre os Créditos Imobiliários e respectivas garantias;

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

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

### 14.1. *Imposto de Renda*

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

2) O IRF retido, na forma descrita no subitem acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito à restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

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

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

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

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DA PUBLICIDADE

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

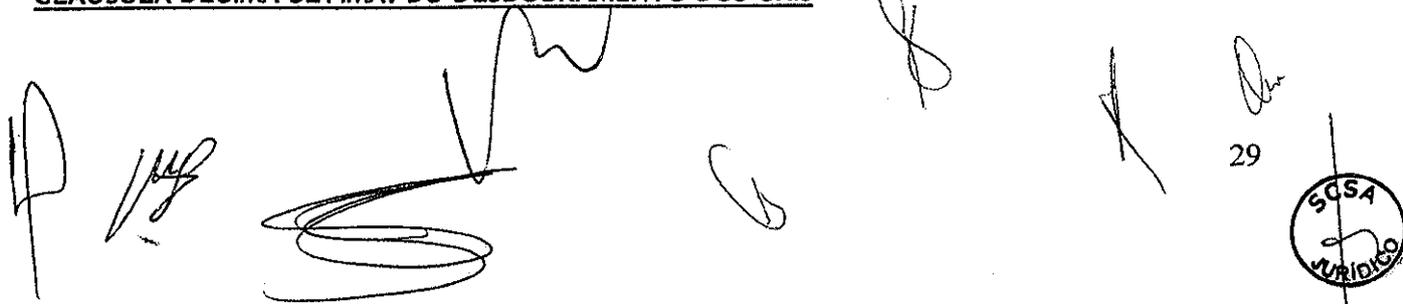
15.2. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais ("IPE").

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

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

16.1.1. O presente Termo também será registrado em Registro de Títulos e Documentos dos municípios de São Paulo e Campinas, no Estado de São Paulo, conforme previsto no item 8.19 acima.

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

The bottom of the page contains several handwritten signatures in black ink. On the right side, there is a circular stamp with the text "SCSA JURÍDICO" around the perimeter and a stylized signature in the center. Below the stamp, the number "29" is printed.

17.1. Nos termos do art. 16 da Instrução CVM 414/2004, alterada pela Instrução CVM 443/2006, poderá a Emissora, após decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da distribuição, propor o desdobramento dos CRIs em valor nominal inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), para CRIs lastreados em Créditos Imobiliários com Regime Fiduciário, cujo órgão administrativo competente já tenha concedido o "habite-se", desde que atendidas as seguintes condições: (i) que a Emissora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM; (ii) que não tenha ocorrido, em nenhuma hipótese, o inadimplemento financeiro perante os investidores; (iii) que tal desdobramento seja aprovado em Assembléia Geral por maioria simples dos detentores dos CRIs em circulação, sendo que, para esse efeito, conforme disposto neste inciso "iii", serão considerados CRIs em circulação, excluídos os CRIs que a Emissora eventualmente possua em tesouraria, os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, ou de fundos de investimentos administrados por empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses; e (iv) que a presente Emissão passe a ser objeto de atualização do relatório de classificação de risco por Agência de *Rating*, a cada período de 3 (três) meses, contados da data em que ocorrer o desdobramento.

17.2. Previamente ao desdobramento dos CRIs, de que trata o item 17.1. acima, as demonstrações financeiras da Devedora deverão ser arquivadas perante a CVM, nos termos do inciso III, do Parágrafo Primeiro, do artigo 5º da Instrução CVM 414/2004, alterada pela Instrução CVM 443/2006.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DOS RISCOS**

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



30



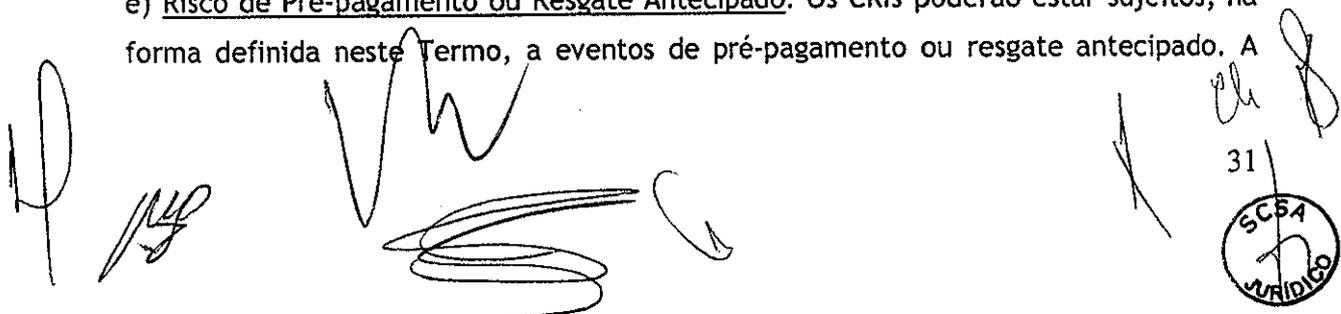
a) Direitos dos Credores da Emissora: a presente Emissão tem como lastro Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio próprio da Emissora. As Leis n.ºs 9.514/97 e 10.931/04 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora.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

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

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

d) Risco Tributário: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando os CRIs, a Emissora ou seus titulares a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;

e) Risco de Pré-pagamento ou Resgate Antecipado: Os CRIs poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de pré-pagamento ou resgate antecipado. A

The bottom of the page contains several handwritten signatures in black ink. On the right side, there is a circular stamp with the text 'SCSA JURIDICO' around the perimeter and a handwritten number '31' in the center. There are also some other handwritten marks and initials scattered around the stamp.

efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de re-investimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRIs;

f) Risco de Integralização dos CRIs com Ágio: Os CRIs poderão ser integralizados pelo Investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo Investidor ao longo do prazo de amortização dos CRIs originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na amortização ou liquidação antecipada dos CRIs, nos termos previstos neste Termo, hipótese em que o valor a ser recebido pelo Investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Investidores;

g) Risco de Estrutura: A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

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

Patrimônio Separado, ocasião em que a Emissora não disporá de outras fontes de recursos para satisfação do crédito do Investidor;

- j) Ações Judiciais: A Vendedora possui determinadas ações judiciais em curso, nas esferas fiscal, cível e trabalhista. A conclusão das ações judiciais podem eventualmente trazer impactos quanto à propriedade do Imóvel afetando a Alienação Fiduciária de Imóvel constituída para garantia dos Créditos Imobiliários.
- k) Demais Riscos: Os CRIs estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRIs também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRIs, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

#### CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 19.1. Sempre que solicitada pelos titulares dos CRIs, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo.
- 19.2. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.
- 19.3. A Emissora poderá contratar, às suas expensas, classificação de risco para a presente Emissão, necessária à distribuição primária dos CRIs.
- 19.4. Quanto à classificação de risco dos próximos anos da Emissão, a Emissora apenas estará obrigada a disponibilizar todas as informações necessárias à elaboração dessa classificação de risco, devendo seu custo ser suportado pelos respectivos titulares dos CRIs, caso estes julguem necessária essa classificação.



19.5 A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram e atestaram à legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA: DAS NOTIFICAÇÕES**

20.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos deste Termo deverão ser encaminhadas para os endereços constantes das definições deste Termo, ou em outro que as partes venham a indicar, por escrito, até a data de vencimento dos CRIs.

20.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por fax ou por telegrama, nos endereços mencionados nas definições deste Termo. Os originais dos documentos enviados por fax deverão ser encaminhados para esses endereços em até 05 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. Cada parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DA ARBITRAGEM**

21.1 Quaisquer disputas ou controvérsias que possam surgir entre as Partes, decorrentes ou relacionadas à interpretação ou cumprimento do presente Termo, que visem à obtenção de providências de caráter declaratório, constitutivo, condenatório ou mandamental (exceto com relação à execução da fiança prevista na cláusula 8.2 e seguintes, em que será observado o disposto na cláusula 22.14.1) serão definitivamente submetidas à arbitragem, nos termos da Lei 9.307, de 23 de setembro de 1996, que deverá ser conduzida de acordo com o Regulamento de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá vigente nesta data, disponível, entre outras formas, no *website* <http://www.ccbc.org.br>, do qual as Partes declaram ter pleno conhecimento no ato de emissão deste Termo (o “Regulamento de Arbitragem”), consoante as disposições da Convenção Arbitral constante da Cláusula Vigésima Segunda, abaixo.

The block contains several handwritten signatures and scribbles. On the left, there are two distinct signatures. In the center, there is a large, stylized signature that looks like 'VW'. Below it is a thick, horizontal scribble. To the right, there are two more signatures, one of which is a simple 'R' or 'A' shape.

## CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - CONVENÇÃO ARBITRAL

22.1 Quando instaurada em decorrência do disposto na Cláusula Vigésima Primeira, acima, a arbitragem entre as partes deste Termo reger-se-á pelas seguintes disposições, bem como por aquelas constantes do Regulamento de Arbitragem.

22.2 A arbitragem terá sede na cidade de São Paulo - SP, no Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá ("Centro").

22.3 O procedimento arbitral deverá ocorrer no idioma Português, sendo o registro dos atos efetuado por quaisquer meios para tanto disponíveis, inclusive taquigráficos, audiovisuais e eletrônicos. Referidos meios deverão possibilitar o armazenamento e posterior consulta pelas Partes dos dados, mantendo a integridade, autoria e autenticidade das informações armazenadas intactas, a qualquer tempo.

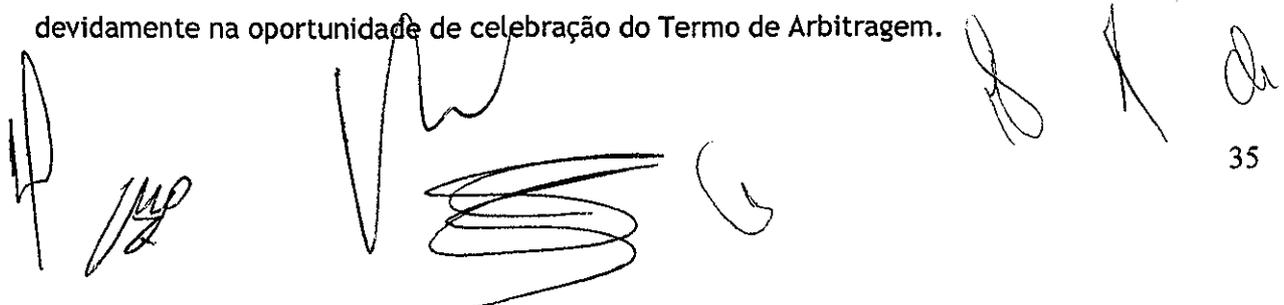
22.4 Nos termos do Regulamento de Arbitragem, as Partes depositarão no Centro, na data da instituição da Arbitragem, 20% (vinte por cento) do valor dos honorários estimados dos árbitros e todas as despesas a serem incorridas com a instauração do procedimento arbitral, de forma que cada Parte arque com partes iguais da totalidade dos custos envolvidos na arbitragem.

22.4.1 Caso qualquer uma das Partes deixe de efetuar o depósito dos valores conforme mencionado no item 22.4, acima, a outra Parte estará autorizada a efetuar o depósito faltante.

22.4.2 A Parte que deixar de efetuar o depósito conforme mencionado no item 22.4.1, acima, deverá, além do pagamento dos valores referidos no item 22.4 acima, pagar à outra Parte, a título de multa, o valor equivalente a 20% (vinte por cento) do montante que vier a ser depositado pela outra Parte, a título de complementação.

22.5 O tribunal arbitral ("Tribunal Arbitral") será composto por três árbitros, indicados na forma a seguir.

22.6 Cada uma das Partes indicará um árbitro e seus respectivos suplentes, qualificando-os devidamente na oportunidade de celebração do Termo de Arbitragem.



22.7 Caso qualquer das Partes deixe de nomear um árbitro, por omissão ou revelia, o árbitro de tal Parte será nomeado pelo Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

22.8 Nos termos do Regulamento de Arbitragem, fica acordado que o terceiro árbitro, que será o Presidente do Juízo Arbitral, será eleito pelos árbitros indicados pelas Partes, conforme determinado nos itens acima.

22.9 O Tribunal Arbitral estará autorizado, nos termos do artigo 11, inciso IV, da Lei de Arbitragem, a aplicar, com relação ao mérito da questão submetida ao Tribunal Arbitral, as seguintes normas: (i) regras decorrentes dos usos e costumes do mercado financeiro nacional e internacional; (ii) a legislação, regulamentação e jurisprudência brasileiras, especialmente as normas direcionadas a instituições financeiras brasileiras; (iii) princípios gerais de Direito; e (iv) aquelas emanadas dos tratados e convenções internacionais. Os árbitros não estão autorizados a decidir por equidade.

22.10 Serão expressamente vedadas ao Tribunal Arbitral quaisquer decisões de natureza liminar ou cautelar no procedimento de arbitragem, sendo certo que, para tanto, as Partes poderão se valer do Poder Judiciário, na forma do item 22.18 abaixo.

22.11 A sentença arbitral será proferida na Cidade de São Paulo, por escrito, justificando os fundamentos da decisão e analisando as questões de fato e de direito, na sede do Centro, no prazo de até 120 (cento e vinte) dias a contar da data de instituição do procedimento arbitral, correspondente à data do recebimento pelo Centro da notificação da Parte iniciadora do procedimento de arbitragem, nos termos do Regulamento.

22.12 A sentença arbitral proferida terá sua homologação judicial dispensada, sendo terminativa, definitiva e irrecorrível, gerando todos os efeitos da sentença judicial, inclusive coisa julgada formal e material.

22.13 As Partes concordam em cumprir a sentença arbitral fiel e tempestivamente, renunciando, desde já, em caráter irrevogável e irretratável, à apresentação de qualquer recurso, reclamação ou ação em qualquer instância ou Tribunal.

22.14 Nos termos do artigo 31 da Lei de Arbitragem, qualquer das Partes poderá requerer em juízo a execução da sentença arbitral, com o objetivo de compelir a outra Parte ao correspondente cumprimento.

22.14.1. Também será processada no Foro da Cidade de São Paulo ou no domicílio do réu, a critério do exequente, todo o processo de execução da Fiança outorgada nos termos do presente instrumento, que independe de sentença arbitral, dado que as obrigações por ela (Fiança) garantidas gozam, desde já, de certeza, liquidez e exigibilidade, bem como que o presente título se reveste das formalidades do inciso II do Art. 585 do Código de Processo Civil.

22.15 A sentença arbitral estabelecerá que a parte vencida reembolsará a outra por todos e quaisquer dispêndios incorridos, incluindo referentes a honorários dos árbitros e advogados estabelecidos pelo Tribunal Arbitral segundo seu prudente arbítrio e tabelas de honorários pertinentes, incluindo-se no reembolso as quantias adiantadas nos termos do item 22.4, acima.

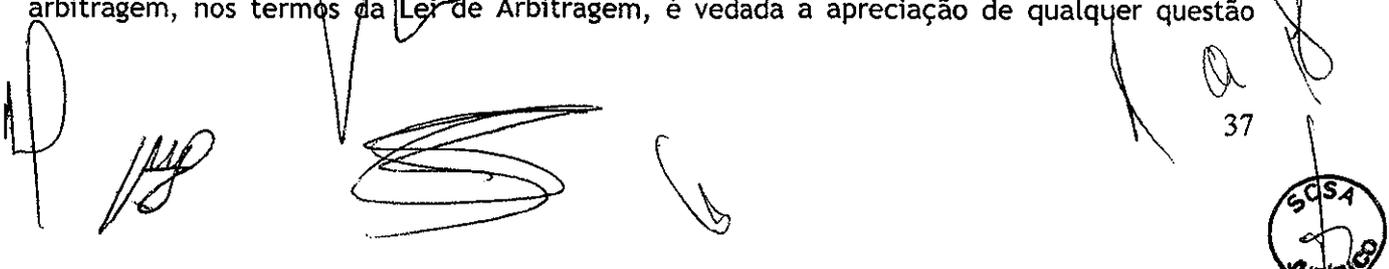
22.15.1 Havendo procedência parcial do pedido da Parte que instaurar a arbitragem, as despesas relacionadas neste item 22.15 deverão ser rateadas entre as Partes, na proporção que vier a ser determinada pelo Tribunal Arbitral, levando-se em conta a proporcionalidade entre o quanto pedido e o quanto concedido.

22.16 Os advogados das Partes, quando constituídos nos termos do Regulamento de Arbitragem, deverão receber cópia de todas as comunicações, notificações, correspondências, avisos e demais informações sobre os atos e determinações do Tribunal Arbitral enviadas às Partes, sendo permitido o envio de informações por meio de e-mail, fax ou correio à escolha do remetente.

22.17 Nos termos do Regulamento de Arbitragem, o procedimento arbitral é rigorosamente sigiloso, sendo vedado aos membros do Centro, aos árbitros e às próprias Partes, bem como quaisquer outros eventualmente envolvidos, divulgar quaisquer informações a ele relacionadas, as quais tenham tido acesso em decorrência de ofício ou de participação no referido procedimento, salvo mediante expressa autorização das Partes.

22.17.1. A obrigação de manutenção do sigilo prevista no item 22.17 não se aplica às hipóteses nas quais as Partes possam, nos termos deste contrato, valer-se do Poder Judiciário.

22.18 As Partes concordam que, por força da sujeição voluntária de ambas as Partes à arbitragem, nos termos da Lei de Arbitragem, é vedada a apreciação de qualquer questão

Handwritten signatures and initials of the parties and arbitrators, including a large signature in the center and several smaller ones around it.



relacionada ao objeto de litígio por qualquer outro juízo que não o Tribunal Arbitral, exceto o quanto disposto no item 22.14 e às seguintes hipóteses, nas quais fica facultado às Partes contratantes recorrerem ao Poder Judiciário: (a) obter a instalação da arbitragem; (b) obter medidas cautelares necessárias à proteção dos seus direitos, antes do início da arbitragem; e (c) para fazer cumprir qualquer decisão dos árbitros, incluindo a decisão arbitral final.

22.19 Também como exceção ao disposto na primeira parte do item 22.18 supra, após proferida a sentença arbitral, poderá ser proposta perante o Poder Judiciário ação de execução da sentença arbitral, hipótese na qual caberá igualmente ao Poder Judiciário apreciar a matéria alegada em sede de embargos do devedor, assim como de todo e qualquer incidente, ação ou medida judicial que guarde relação com a referida ação de execução.

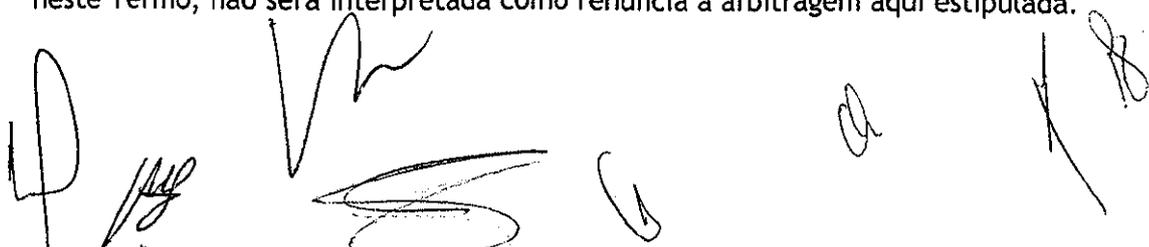
22.20 As Partes observarão e cumprirão as regras, prazos e procedimentos para o cumprimento do procedimento arbitral conforme determinado pelo Regulamento de Arbitragem. Caso qualquer das Partes não cumpra referidas regras, prazos e procedimentos, inclusive a não indicação de árbitro, serão aplicáveis os procedimentos e penalidades previstos no Regulamento de Arbitragem.

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

22.22 Consideradas as hipóteses aqui previstas de recurso ao Poder Judiciário, as partes elegem o Foro da Comarca desta Capital do Estado de São Paulo e, nele, o de Jurisdição Central, ou o do domicílio do réu, em detrimento de quaisquer outros, por mais privilegiados que sejam.

22.23 Caso se tenha que fazer uso das vias judiciais para obtenção do cumprimento de qualquer disposição do presente Termo, a parte infratora ficará obrigada a pagar honorários de advogado fixados pelo juiz da causa, além das custas e demais despesas judiciais e/ou extrajudiciais.

22.24 O recurso ao Poder Judiciário por qualquer das Partes, nas hipóteses contempladas neste Termo, não será interpretada como renúncia à arbitragem aqui estipulada.

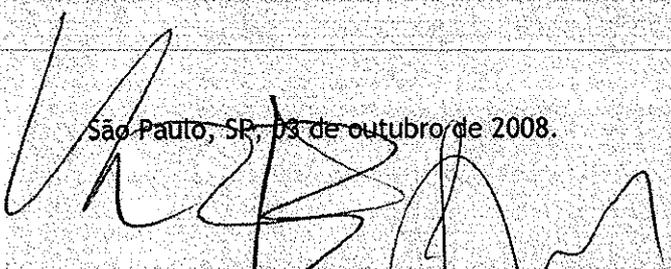


**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA: DO INTERVENIENTE**

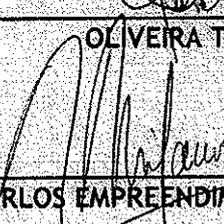
23.1 O Investidor firma o presente Termo de Securitização na qualidade de interveniente, para a finalidade de tomar conhecimento dos termos e condições da emissão do CRI e para anuir com a cláusula de solução de controvérsias (Cláusula 22, acima), não assumindo, assim, qualquer obrigação ou responsabilidade.

O presente Termo é firmado em 04 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, SP, 03 de outubro de 2008.

  
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Patricia Russo  
CPF: 314.714.178-08  
RG: 42.328.566-X

  
OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

  
SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

  
CARIBA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

  
UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A.

FERNANDO MARQUES CHIBANTE

Testemunhas:

  
Nome: THALES FERREIRA SILVA  
RG n.º: 370950366  
CPF/MF n.º: 831623301-06

  
Nome: Edgar Aparecido Gomes de Paula  
RG n.º: 26.267.095-1 SSP/SP  
CPF: 222.357.928-04

Página de assinatura Termo de Securitização da 107ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado em 03 de outubro de 2008

ANEXO I - TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRIS

Nº	Vencido	Saldo	Amort.	Juros	% Amort.
0	21/05/08	21.200.000,00			0,0000%
1	21/10/08	21.200.000,00	(64.371,54)	172.236,73	0,3058%
2	21/01/09	21.264.371,54	(64.372,83)	173.593,07	0,3045%
3	21/04/09	21.333.954,12	(64.926,35)	173.391,54	0,3090%
4	21/07/09	21.401.880,77	(72.281,10)	179.749,29	0,3371%
5	21/10/09	21.474.164,87	(72.391,24)	180.356,40	0,3394%
6	21/03/10	21.547.053,08	(51.923,84)	168.389,24	0,2595%
7	21/06/10	21.602.979,92	(73.977,92)	181.438,11	0,3424%
8	21/09/10	21.676.952,84	(68.627,72)	176.162,70	0,3169%
9	21/12/10	21.745.650,56	(75.171,39)	182.636,37	0,3457%
10	21/03/11	21.820.821,95	(69.666,58)	177.331,98	0,3202%
11	21/06/11	21.890.688,53	(76.369,59)	183.854,58	0,3490%
12	21/09/11	21.967.077,92	(77.080,94)	184.496,13	0,3507%
13	21/12/11	22.044.108,86	63.748,20	179.146,59	0,2890%
14	21/03/12	22.080.890,66	58.256,94	184.608,06	0,2650%
15	21/06/12	22.122.138,72	64.709,61	176.155,39	0,2952%
16	21/09/12	22.157.424,11	59.289,72	183.575,28	0,2713%
17	21/12/12	22.198.184,39	59.787,60	183.077,16	0,2743%
18	21/03/13	22.238.346,76	73.025,79	164.889,71	0,3589%
19	21/06/13	22.260.321,47	60.925,15	181.219,85	0,2814%
20	21/09/13	22.299.376,32	67.332,51	175.532,28	0,3117%
21	21/12/13	22.332.048,81	62.022,45	180.842,34	0,2880%
22	21/03/14	22.470.921,36	63.383,77	174.431,02	0,3135%
23	21/06/14	22.401.637,59	63.117,81	179.727,12	0,2949%
24	21/09/14	22.338.519,78	63.647,83	179.217,13	0,2988%
25	21/12/14	22.274.871,98	69.969,69	172.895,10	0,3289%
26	21/03/15	22.204.902,74	64.770,09	173.094,91	0,3054%
27	21/06/15	22.140.132,15	71.064,63	171.800,14	0,3362%
28	21/09/15	22.069.067,52	65.910,31	176.953,93	0,3126%
29	21/12/15	22.003.156,71	66.461,58	176.400,42	0,3165%
30	21/03/16	20.936.692,13	64.104,16	158.760,34	0,4017%
31	21/06/16	20.852.587,97	67.729,20	175.135,80	0,3248%
32	21/09/16	20.784.858,77	73.951,92	168.912,87	0,3558%

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



33	21/03/11	20.710.906,85	66.919,06	173.945,94	0,3328%
34	21/07/11	20.641.937,79	75.113,01	167.751,99	0,3639%
35	21/08/11	20.566.871,73	70.123,66	172.736,43	0,3410%
36	21/09/11	20.496.746,12	70.717,71	172.147,79	0,3450%
37	21/10/11	20.426.028,41	76.840,19	165.996,51	0,3763%
38	21/11/11	20.349.160,72	71.957,34	170.907,66	0,3536%
39	21/12/11	20.277.702,83	78.077,53	164.737,47	0,3851%
40	21/01/12	20.199.925,10	73.217,55	169.647,45	0,3625%
41	21/02/12	20.123.907,75	73.882,22	169.032,57	0,3669%
42	21/03/12	20.052.075,53	83.360,36	157.504,62	0,4257%
43	21/04/12	19.986.715,15	75.169,29	167.695,50	0,3765%
44	21/05/12	19.891.545,86	81.211,62	161.653,17	0,4088%
45	21/06/12	19.810.334,24	76.492,84	166.382,16	0,3861%
46	21/07/12	19.733.351,40	82.493,25	160.371,75	0,4180%
47	21/08/12	19.651.358,15	77.313,02	165.046,98	0,3960%
48	21/09/12	19.571.540,13	78.471,30	164.393,46	0,4009%
49	21/10/12	19.495.068,80	84.438,86	158.431,14	0,4331%
50	21/11/12	19.410.634,94	79.839,69	163.023,10	0,4113%
51	21/12/12	19.330.795,25	85.768,83	157.096,10	0,4467%
52	21/01/13	19.245.026,42	81.240,76	161.634,27	0,4271%
53	21/02/13	19.163.795,69	81.912,81	160.951,98	0,4274%
54	21/03/13	19.081.382,18	98.163,91	144.696,09	0,5145%
55	21/04/13	18.988.718,97	53.425,23	159.489,56	0,4395%
56	21/05/13	18.900.238,74	80.267,43	159.597,57	0,4723%
57	21/06/13	18.811.024,91	84.875,70	157.939,09	0,4512%
58	21/07/13	18.723.145,61	90.682,62	152.132,38	0,4843%
59	21/08/13	18.635.462,99	86.350,32	156.514,63	0,4634%
60	21/09/13	18.549.112,87	87.073,45	155.789,55	0,4694%
61	21/10/13	18.462.037,22	92.823,82	150.035,97	0,5028%
62	21/11/13	18.369.208,40	83.586,40	154.273,60	0,4823%
63	21/12/13	18.280.624,00	94.303,23	143.561,777	0,5159%
64	21/01/14	18.186.318,777	90.192,35	157.742,45	0,4956%
65	21/02/14	18.096.196,22	90.879,39	151.985,61	0,5022%
66	21/03/14	18.005.316,33	106.382,24	136.532,55	0,5906%



67	21/03/14	17,898,984,59	92,535,66	150,329,19	0,5170%
68	21/05/14	17,806,448,93	93,156,73	144,708,77	0,5112%
69	21/06/14	17,703,792,20	94,137,53	148,707,67	0,5116%
70	21/07/14	17,611,154,87	94,719,34	143,145,45	0,5661%
71	21/08/14	17,514,435,53	95,763,76	147,099,54	0,5468%
72	21/09/14	17,413,670,07	96,569,76	146,295,21	0,5444%
73	21/10/14	17,322,100,31	97,092,97	140,772,03	0,5394%
74	21/11/14	17,220,007,34	98,238,21	144,626,58	0,5705%
75	21/12/14	17,121,769,13	103,720,89	139,143,90	0,6058%
76	21/01/15	17,013,043,24	99,931,36	142,930,41	0,5372%
77	21/02/15	16,913,113,36	100,773,96	142,091,04	0,5957%
78	21/03/15	16,817,339,90	115,340,32	177,524,13	0,6853%
79	21/04/15	16,701,999,03	102,533,29	140,776,01	0,6142%
80	21/05/15	16,599,410,09	107,966,07	134,898,96	0,6504%
81	21/06/15	16,491,424,05	104,357,19	138,507,60	0,6323%
82	21/07/15	16,387,036,36	109,691,40	131,173,39	0,6694%
83	21/08/15	16,277,395,46	106,155,00	136,709,79	0,6522%
84	21/09/15	16,171,220,43	107,046,63	135,818,34	0,6620%
85	21/10/15	16,064,193,30	112,313,35	130,349,24	0,6992%
86	21/11/15	15,951,873,45	108,881,99	133,976,01	0,6626%
87	21/12/15	15,842,989,46	114,113,37	128,751,63	0,7203%
88	21/01/16	15,728,976,09	110,761,93	132,103,02	0,7042%
89	21/02/16	15,613,114,11	111,692,07	131,172,72	0,7151%
90	21/03/16	15,506,422,04	121,065,42	121,799,58	0,7607%
91	21/04/16	15,385,356,62	110,647,17	129,217,83	0,7367%
92	21/05/16	15,271,709,43	113,753,84	124,109,16	0,7776%
93	21/06/16	15,152,953,61	115,599,12	127,265,83	0,7629%
94	21/07/16	15,037,354,29	120,660,33	122,204,46	0,8024%
95	21/08/16	14,916,694,16	117,533,20	125,231,59	0,7383%
96	21/09/16	14,799,110,96	113,570,33	124,294,17	0,8012%
97	21/10/16	14,680,540,13	123,560,22	119,304,73	0,8117%
98	21/11/16	14,556,979,91	120,604,47	122,260,53	0,8285%
99	21/12/16	14,436,375,44	125,523,51	117,320,49	0,8696%
100	21/01/17	14,310,330,93	122,671,71	120,193,08	0,8572%

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



101	21/02/17	13.5183.159,72	124.702,13	119.162,87	0,8719%
102	21/03/17	14.064.157,04	136.745,45	106.649,34	0,9685%
103	21/04/17	13.973.241,39	175.384,97	136.979,37	0,9038%
104	21/05/17	13.802.353,67	180.696,86	112.167,93	0,9269%
105	21/06/17	13.671.659,31	173.039,94	114.824,85	0,9365%
106	21/07/17	13.543.619,87	182.799,39	110.065,41	0,9805%
107	21/08/17	13.410.820,23	180.230,36	112.634,13	0,9711%
108	21/09/17	13.280.589,62	181.324,55	111.540,45	0,9888%
109	21/10/17	13.149.263,07	186.094,40	106.860,60	1,0343%
110	21/11/17	13.013.260,67	183.569,86	109.295,13	1,0264%
111	21/12/17	12.879.691,01	183.185,12	104.669,67	1,0730%
112	21/01/18	12.741.493,39	185.852,15	107.012,64	1,0662%
113	21/02/18	12.605.643,74	186.993,29	105.871,71	1,0868%
114	21/03/18	12.468.650,45	188.316,23	94.543,51	1,1893%
115	21/04/18	12.320.384,17	189.389,60	103.475,40	1,1314%
116	21/05/18	12.180.944,57	183.878,73	98.991,77	1,1811%
117	21/06/18	12.037.070,84	184.768,69	101.096,31	1,1773%
118	21/07/18	11.893.302,15	186.194,36	96.669,93	1,2290%
119	21/08/18	11.749.107,29	184.187,05	98.677,95	1,2070%
120	21/09/18	11.604.920,24	185.898,12	97.466,88	1,2529%
121	21/10/18	11.459.522,12	189.736,51	93.123,49	1,3067%
122	21/11/18	11.309.783,61	187.876,26	94.988,04	1,3075%
123	21/12/18	11.161.908,65	182.153,03	90.709,71	1,3632%
124	21/01/19	11.009.753,37	180.396,75	92.468,25	1,3660%
125	21/02/19	10.859.356,32	181.659,90	91.205,10	1,3966%
126	21/03/19	10.707.696,92	181.669,35	81.185,45	1,5093%
127	21/04/19	10.546.027,37	184.291,41	88.573,33	1,4630%
128	21/05/19	10.391.765,96	183.214,18	84.450,87	1,5244%
129	21/06/19	10.233.321,83	186.917,67	85.947,12	1,5334%
130	21/07/19	10.076.404,16	180.976,55	81.888,24	1,5976%
131	21/08/19	9.915.427,61	189.587,61	83.277,13	1,6095%
132	21/09/19	9.755.840,00	180.923,04	81.936,96	1,6496%
133	21/10/19	9.594.911,96	184.889,69	77.973,31	1,7185%
134	21/11/19	9.430.022,27	183.664,33	79.200,45	1,7356%

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



135	21/01/19	9.266.357,93	167.559,84	75.305,16	1,8083%
136	21/01/20	9.098.793,09	166.446,42	76.213,53	1,8293%
137	21/02/20	8.939.354,67	167.624,39	75.020,61	1,8791%
138	21/03/20	8.764.597,23	174.024,54	68.843,25	1,9355%
139	21/04/20	8.590.433,73	170.711,70	72.349,28	1,9373%
140	21/05/20	8.419.770,09	174.139,63	68.725,11	2,0713%
141	21/06/20	8.245.330,37	173.614,35	62.250,44	2,1036%
142	21/07/20	8.071.746,02	177.263,33	65.596,65	2,1962%
143	21/08/20	7.894.447,67	176.561,49	66.303,21	2,2365%
144	21/09/20	7.707.886,13	173.041,30	64.620,49	2,3069%
145	21/10/20	7.539.841,33	161.590,57	61.744,22	2,4084%
146	21/11/20	7.358.251,31	161.064,73	61.300,06	2,4607%
147	21/12/20	7.177.186,53	164.537,92	58.321,08	2,5712%
148	21/01/21	6.992.648,66	164.135,35	33.729,44	2,6333%
149	21/02/21	6.808.513,31	165.682,00	57.133,00	2,7272%
150	21/03/21	6.622.891,31	162.624,76	50.270,24	2,9038%
151	21/04/21	6.430.136,55	138.859,51	51.005,49	2,9371%
152	21/05/21	6.241.327,04	192.423,28	50.721,51	3,0736%
153	21/06/21	6.049.163,76	182.059,49	50.305,51	3,1750%
154	21/07/21	5.857.124,27	195.265,56	47.599,23	3,3333%
155	21/08/21	5.661.353,71	195.312,39	47.552,40	3,4496%
156	21/09/21	5.466.346,32	196.927,91	45.912,09	3,6029%
157	21/10/21	5.269.593,41	200.040,33	42.824,46	3,7961%
158	21/11/21	5.069.353,03	200.236,37	42.577,92	3,9503%
159	21/12/21	4.869.266,21	203.293,36	39.371,14	4,1760%
160	21/01/22	4.665.972,35	203.676,69	39.188,31	4,3651%
161	21/02/22	4.462.295,66	205.387,35	37.477,65	4,6027%
162	21/03/22	4.256.903,31	210.535,27	32.279,75	4,9469%
163	21/04/22	4.046.323,04	203.330,91	33.984,09	5,1622%
164	21/05/22	3.837.242,13	211.679,16	31.185,84	5,5162%
165	21/06/22	3.625.762,97	212.410,11	30.451,89	5,8534%
166	21/07/22	3.413.349,36	215.125,83	27.739,37	6,3025%
167	21/08/22	3.193.224,13	216.003,90	26.861,10	6,7539%
168	21/09/22	2.932.220,23	217.313,09	25.046,91	7,3039%

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*



169	21/10/22	2.764.402,19	220.899,57	22.465,38	7,9721%
170	21/11/22	2.574.002,57	221.491,35	21.366,45	8,7067%
171	21/12/22	2.322.504,02	223.990,62	18.874,17	9,6444%
172	21/01/23	2.093.513,40	225.240,12	17.624,88	10,7833%
173	21/02/23	1.873.273,73	227.132,01	15.732,29	12,1249%
174	21/03/23	1.646.244,17	230.382,39	12.432,40	13,9953%
175	21/04/23	1.415.733,13	230.974,33	11.390,62	16,3145%
176	21/05/23	1.184.734,50	233.236,50	9.623,29	19,6860%
177	21/06/23	951.548,00	234.283,24	7.991,76	24,6833%
178	21/07/23	716.644,76	237.040,36	5.624,14	33,9751%
179	21/08/23	479.633,90	238.636,78	4.023,22	49,7956%
180	21/09/23	240.757,12	240.197,13	2.022,30	100,0000%

P

1/4

*[Handwritten signature]*

G

*[Handwritten signature]*



## ANEXO II - VENCIMENTO ANTECIPADO

Os CRIs vencer-se-ão automaticamente, em favor da Emissora, antecipadamente pelos seguintes motivos:

a) a Devedora e/ou as Fiadoras deixarem de cumprir, no seu vencimento, qualquer obrigação, pecuniária ou não pecuniária, principal ou acessória, decorrente do Instrumento de Venda e Compra, do Contrato de Cessão, do presente Termo e dos demais documentos relacionados à emissão dos CRIs, desde que não sanado tal descumprimento em até 15 (quinze) dias da notificação que receber, conforme o caso, da São Carlos, da Emissora ou dos titulares dos CRIs neste sentido;

b) contra a Devedora e/ou a São Carlos, for movida qualquer ação ou execução ou, ainda, qualquer outra medida, mesmo administrativa, que afete sua solvência, ou ainda, que afete as garantias prestadas na forma do Instrumento de Venda e Compra e no presente Termo, e desde que a Devedora e/ou a São Carlos não reforcem ou substituam tais garantias em até 30 (trinta) dias da notificação que receber da Emissora ou dos titulares dos CRIs neste sentido;

c) por qualquer forma, as garantias prestadas na forma do Instrumento de Venda e Compra e no presente Termo sejam objeto de alienação, promessa de alienação ou em constituição de novos ônus sobre Imóvel, seja de que natureza for, sem o expresse consentimento da Emissora e dos titulares dos CRIs;

d) se a Devedora e/ou a São Carlos vierem a sofrer protesto legítimo de título em valor individual ou agregado superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), devidamente corrigido pelo índice pactuado no Instrumento de Venda e Compra, ou seu valor equivalente em outras moedas, salvo se no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do referido protesto (i) seja validamente comprovado pela Devedora e/ou pela São Carlos que o(s) protesto(s) foi/foram efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros; (ii) for(em) cancelado(s); (iii) forem prestadas garantias em juízo; ou, ainda (iv) for sustado tal protesto;

e) se houver pedido de qualquer plano de liquidação/recuperação judicial ou extrajudicial em face da Devedora e/ou da São Carlos independentemente de ter sido requerida ou obtida



homologação judicial do referido plano; ou se a Devedora e/ou a São Carlos ingressarem em juízo com requerimento de liquidação/recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da liquidação/recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, ainda, se a Devedora e/ou a São Carlos formularem pedido de autofalência;

f) liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Devedora e/ou da São Carlos;

g) haja alteração de controle direto ou indireto da Compradora, bem como modificação societária, tais como cisão e incorporação, sem prévia e expressa anuência da Emissora e dos titulares dos CRIs;

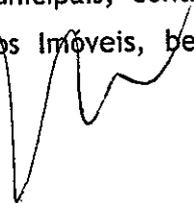
h) se houver a deterioração ou perecimento, total ou parcial, de qualquer dos bens dados em garantia dos Créditos Imobiliários ou caso esses se tornem inúteis, inábeis ou impróprios para garantir as obrigações e caso a Devedora e/ou a São Carlos não substituam ou complementem garantias, conforme estabelecido nos respectivos instrumentos que as formalizam, no prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento de solicitação escrita que a Emissora e ou os titulares dos CRIs lhe fizer nesse sentido;

i) se ocorrer cessão ou transferência, pela Devedora, de seus direitos e obrigações decorrentes do Instrumento de Venda e Compra;

j) se ocorrer qualquer fato ou circunstância que implique, a critério, razoável e de boa-fé, dos titulares dos CRIs, deterioração significativa do risco de crédito da Compradora;

k) não cumprimento pela Devedora e/ou pela São Carlos de qualquer obrigação constante do Instrumento de Venda e Compra, deste Contrato, dos instrumentos de garantia e dos documentos relacionados, desde que não sanado tal descumprimento em até 15 (quinze) dias da notificação que receber da Emissora ou dos titulares dos CRIs;

l) caso a Devedora e/ou a São Carlos não exibam a Emissora ou aos titulares dos CRIs, quando por eles solicitados, os respectivos comprovantes de pagamento de quaisquer tributos federais, estaduais ou municipais, contribuições sociais ou parafiscais incidentes, ou que venham a incidir sobre os Imóveis, bem como sobre as benfeitorias que a eles forem acrescidas;



m) se forem prestadas informações ou declarações falsas, imprecisas ou incompletas no Instrumento de Venda e Compra e neste instrumento, por parte da Devedora e/ou São Carlos;

n) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Devedora e/ou contra a São Carlos, em processo judicial que envolva o Imóvel, desde que não garantido o juízo, em valor agregado igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), devidamente corrigido pelo índice pactuado no Instrumento de Venda e Compra, ou seu valor equivalente em outras moedas, na data estipulada para pagamento;

q) inadimplemento cruzado (*cross default*) devido à inadimplência de obrigações financeiras com outros financiamentos da Devedora e/ou São Carlos ou seu controlador, suas coligadas ou suas controladoras, com a Emissora, com os titulares dos CRIs ou com quaisquer terceiros;

o) não fornecimento semestral de certificado de cumprimento de obrigações financeiras e não-financeiras, assinado pelo Diretor Financeiro da Devedora a respeito das obrigações financeiras e não-financeiras desde que não sanado tal descumprimento em até 15 (quinze) dias da notificação que receber da Emissora ou dos titulares dos CRIs neste sentido; e

p) se ocorrer qualquer das hipóteses previstas nos Artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro.

Exceto no caso do item "g" acima, em quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado previstas na cláusula anterior, Emissora poderá exigir, a seu exclusivo critério, o pagamento da totalidade do saldo devedor reajustado, conforme disposto no cronograma de pagamentos, acrescido de 2% (dois por cento).

*[Handwritten signatures and scribbles]*

