

PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO DAS SÉRIES 2.011-247 E 2.011-248 DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO



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

Lastreados em Créditos Imobiliários Pulverizados

Emissão no Valor Nominal Total de:

R\$ 14.576.797,87

Rating: A-(bra) para os CRI Sênior, pela Fitch Rating Brasil Ltda.

Código(s) ISIN: BRBSCSRI632 (2.011-247) e BRBSCSRI640 (2.011-248)

Código(s) do(s) Ativo(s): 11F0039975 (2.011-247) e 11F0040500 (2.011-248)

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

Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), nominativo-escriturais, para distribuição pública, série Sênior e Júnior, sendo 43 unidades para série Sênior, perfazendo um montante de R\$ 13.119.118,11 para o CRI Sênior relativos à série 2.011-247 e 4 unidades, perfazendo um montante de R\$ 1.457.679,76 para o CRI Júnior relativos à série 2.011-248 da primeira Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Securitizadora" ou "Emissora"), com valor nominal unitário de R\$ 305.095,77 para os CRI Sênior e R\$ 364.419,94 para os CRI Júnior na data de 20/06/2011 ("Data de Emissão"), perfazendo o valor total de Emissão de R\$ 14.576.797,87. Os CRI terão prazo de 359 meses, vencendo em 20/05/2041, e previsão de pagamento de juros e principal, mensalmente a partir de 20/08/2011 para os CRI Sênior e a partir de 20/01/2012, para os CRI Júnior. A remuneração dos CRI Sênior será de 8,0000% ao ano e dos CRI Júnior de 44,2532% ao ano, incidentes sobre o valor nominal não amortizado dos CRI, atualizado monetariamente pelo IGP-M. Os CRI têm como lastro Créditos Imobiliários decorrentes de 145 Contratos Imobiliários representados por Cédulas de Crédito Imobiliário cedidas à Securitizadora, em conformidade com a Lei nº 10.931/04. A Emissão contará com a instituição de Regime Fiduciário, com a nomeação da Oliveira Trust DTVM S.A., como Agente Fiduciário, e contará também com a instituição do Patrimônio Separado sobre os bens e direitos, conforme estabelecido no Termo de Securitização de Créditos. A distribuição pública do(s) CRI no mercado será realizada no módulo CETIP 21, operacionalizado e administrado pela CETIP S.A. Balcão Organizado de Ativos e Derivativos ("CETIP"). Será admitida negociação no mercado secundário, o qual poderá ocorrer no CETIP 21, e/ou no BOVESPA FIX, e/ou no SOMA FIX, operacionalizados e administrados pela BM&FBOVESPA- Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, no módulo ("BM&FBOVESPA").

A Emissão foi registrada na CVM sob o(s) nº(s) CVM/SER/CRI/2011- 036 para o(s) CRI Sênior, e CVM/SER/CRI/2011- 037 para o(s) CRI Júnior em 08/07/2011 e recebeu o(s) registro(s) definitivo(s) em 10/11/2011.

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

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

Para avaliação dos riscos associados à Emissão, os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco", a partir da página 59 deste Prospecto.

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

A data deste Prospecto é **18/11/2011**

ÍNDICE

1. PRINCIPAIS TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS NESTE PROSPECTO	5
2. CARACTERÍSTICAS DO(S) CRI	14
2.1. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	14
2.2. FUNDO DE RESERVA	17
2.3. FUNDO DE DESPESA:	17
2.4. FUNDO DE LIQUIDEZ -	18
2.5. CRONOLOGIA DE PAGAMENTOS DAS OBRIGAÇÕES DO PATRIMÔNIO SEPARADO –	18
2.6. SUBORDINAÇÃO DO(S) CRI JÚNIOR:	18
2.7. PAGAMENTO PRO RATA:	18
2.8. ALTERAÇÃO DA FORMA DE PAGAMENTO DE PAGAMENTO PRO RATA PARA PAGAMENTO SEQUENCIAL:	18
2.9. PAGAMENTO SEQUENCIAL:	19
2.10. CRITÉRIOS PARA APURAÇÃO DO ÍNDICE DE INADIMPLÊNCIA NA CARTEIRA:	20
2.11. DO RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO:	21
2.12. DO RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO:	21
2.13. INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO E OFERTA	21
2.14. DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO	29
2.15. DESCRIÇÃO DO(S) ORIGINADOR(ES) DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	39
2.16. DOS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE	41
2.17. DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES EXERCIDAS PELAS EMPRESAS DE AUDITORIA PARA ANÁLISE E AUDITORIA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.	42
2.18. DESCRIÇÃO DA FORMA COMO SE OPEROU A CESSÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	43
2.19. FLUXOGRAMA DO PAGAMENTO MENSAL DAS REMUNERAÇÕES DO(S) CRI	44
3. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS QUE COMPÕEM O LASTRO DO(S) CRI	44
3.1. IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	44
3.2. INFORMAÇÕES SOBRE AS EVENTUAIS TAXAS DE DESCONTO PRATICADAS NA AQUISIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PELA SECURITIZADORA	46
3.3. INFORMAÇÕES ESTATÍSTICAS SOBRE INADIMPLETOS, PERDAS OU PRÉ-PAGAMENTO DE CRÉDITOS DE MESMA NATUREZA	46
3.4. SUBSTITUIÇÃO, ACRÉSCIMO E REMOÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	47
3.5. DESCRIÇÃO DA FORMA ADOTADA PELO(S) ORIGINADOR(ES) PARA CONCESSÃO DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO	48
3.6. INFORMAÇÕES ADICIONAIS:	48

4. INFORMAÇÕES SOBRE A OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO	49
4.1. IDENTIFICAÇÃO DE ADMINISTRADORES, CONSULTORES E AUDITORES	49
4.2. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS FUNÇÕES E RESPONSABILIDADES DA(S) INSTITUIÇÃO(ÕES) CUSTODIANTE(S) NA EMISSÃO	51
4.3. PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELA(S) INSTITUIÇÃO(ÕES) CUSTODIANTE(S) E AGENTE FIDUCIÁRIO PARA A VERIFICAÇÃO DO LASTRO DOS CRI	52
4.4. DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES DA(S) EMPRESA(S) ADMINISTRADORA(S).	52
4.5. PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELA SECURITIZADORA E PELO AGENTE FIDUCIÁRIO NO ACOMPANHAMENTO DA GESTÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DOS CRI.	55
4.6. CRITÉRIOS DE SUBSTITUIÇÃO DE PRESTADORES DE SERVIÇO	55
4.7. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	57
4.8. RELACIONAMENTOS SOCIETÁRIOS, NEGOCIAIS E PARCERIAS COMERCIAIS ENTRE OS PARTICIPANTES DA OPERAÇÃO	57
5. FATORES DE RISCO	61
5.1. FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO	61
5.2. FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E À EMISSORA	64
5.3. FATORES RELATIVOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	65
5.4. FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DE CRI	67
5.5. RISCOS RELACIONADOS A CONFLITOS DE INTERESSES	69
6. VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA	70
7. SUMÁRIO DA SECURITIZADORA	74
7.1. INFORMAÇÕES DA SECURITIZADORA	74
7.2. DESCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E PRINCIPAIS ACIONISTAS DA SECURITIZADORA	76
7.3. INFORMAÇÕES SOBRE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS PELA EMISSORA	77
7.4. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	77
8. INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA SECURITIZADORA	78
9. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS – INVESTIMENTO NO SETOR DE FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS	78
10. DECLARAÇÕES	79
10.1. DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA	79
10.2. DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO	79
11. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA	80
12. ANEXOS	81
ANEXO I – ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA SECURITIZADORA	82

ANEXO II – MINUTA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS SÉRIES 2.011-247 E 2.011-248 84	
ANEXO III – MODELO DO CONTRATO DE CESSÃO	162
ANEXO IV AO PROSPECTO - MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO	176
ANEXO V AO PROSPECTO – RELATÓRIO DE RATING	179

1. PRINCIPAIS TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS NESTE PROSPECTO

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

Agência de Rating:	Fitch Rating Brasil Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.813.375/0001-33, ou quem a suceder.
Agente Fiduciário:	Oliveira Trust DTVM S.A., instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ.
Alienação Fiduciária dos Imóveis:	Modalidade de garantia real imobiliária constituída pelo(s) Devedor(es) no(s) Contrato(s) Imobiliário(s), nos termos da Lei nº 9.514/97, pela qual o(s) Devedor(es) transfere(m) a propriedade fiduciária do(s) Imóvel(is) com escopo de garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários oriundos do(s) Contrato(s) Imobiliário(s).
ANBIMA:	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais.
Amortização Extraordinária:	A Securitizadora promoverá a amortização antecipada, total ou parcial, dos CRI vinculados ao Termo nas seguintes hipóteses: (i) caso o (algum) Devedor pague antecipadamente a sua dívida; (ii) nos casos em que ocorrer a venda do(s) Imóvel(is) retomado(s); (iii) no caso de impossibilidade temporária ou definitiva de averbação da(s) CCI na(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is) no(s) Registro(s) de Imóveis, e (iv) no caso de recebimento de indenizações relacionadas a sinistro ou decorrentes de desapropriação do(s) Imóvel(is).
Anúncio de Distribuição e Encerramento:	Anúncio pelo qual se dará a publicidade de distribuição e encerramento do(s) CRI, utilizando a faculdade prevista no parágrafo único do artigo 29 da Instrução CVM 400 e que substituirá os anúncios de início e o de encerramento da distribuição.
Ata de Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora ou RCA:	Ata de Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora realizada em 10/01/2011, que deliberou a respeito do volume máximo de emissões de CRI pela Securitizadora, de maneira genérica para todas as suas emissões uma vez que a emissão de CRI é a atividade fim da Securitizadora.
Auditores Independentes:	PriceWaterhouseCoopers Auditores Independentes e Moore Stephens Lima Lucchesi Auditores Independentes.
Banco Escriturador:	Itaú Corretora de Valores S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com sede na Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400 – 10º andar, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, ou quem vier a sucedê-lo.

BM&FBOVESPA:	BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, com sede na Praça Antonio Prado, nº 48, São Paulo, SP.
BOVESPA FIX:	Sistema BOVESPA FIX (ambiente de negociação de ativos e renda fixa) administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA.
Carência:	Compreende o período decorrido entre a Data de Emissão e o primeiro pagamento de juros e amortização do(s) CRI.
Carteira de Créditos Imobiliários ou Carteira:	A totalidade dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão.
CCI:	Cédula(s) de Crédito Imobiliário, emitida(s) por meio de Escritura(s) de emissão de Cédula(s) de Crédito Imobiliário, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931/04, representativas dos Créditos Imobiliários, incluindo o principal, todos os seus respectivos acessórios, juros, atualização monetária, eventuais prêmios de seguros e quaisquer outros acréscimos de remuneração, de mora ou penalidades, e demais encargos contratuais de responsabilidade do(s) Devedor(es), inclusive, mas não limitado à alienação fiduciária em garantia, se houver. A(s) CCI são emitida(s) pelo(s) Originador(es), custodiada(s) na(s) Instituição(ões) Custodiante(s) e registrada(s) na CETIP.
CETIP:	CETIP S/A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, Instituição autorizada pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”) a prestar serviços de custódia escritural de ativos e de liquidação financeira.
CETIP 21:	Módulo de distribuição primária, negociação secundária e custódia eletrônica de ativos administrados e operacionalizados pela CETIP.
CMN:	Conselho Monetário Nacional.
Código Civil:	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
COFINS:	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
Conta da Emissão:	Conta corrente conta corrente nº 12077-3, da agência 0910, mantida no Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora.
Contrato(s) de Cessão:	Instrumento(s) particular(es) de contrato(s) de cessão de direitos creditórios e outras avenças firmado(s) entre o(s) Originador(es) e a Securitizadora, pelos quais os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI foram cedidos à Securitizadora.
Contrato(s) de Custódia:	Instrumento(s) particular(es) de contrato de prestação de serviços de custódia, registro de cédulas de crédito imobiliário escriturais e outras avenças firmado(s) entre o(s) Originador(es) e a(s) respectiva(s) Instituição(ões) Custodiante(s) e/ou, eventualmente, entre

Securizadora e a(s) Instituição(ões) Custodiante(s).

Contrato(s) Imobiliário(s): Contrato(s) firmado(s) entre o(s) Originador(es) e o(s) Devedor(es), pelo(s) qual(is) são constituídos os Créditos Imobiliários.

Contrato(s) de Administração dos Créditos Imobiliários: Contrato de Prestação de Serviços de Back Up para Administração de Financiamentos Imobiliários, firmado em 01 de dezembro de 2003, entre a Securizadora e a **FPS Negócios Imobiliários Ltda. ("FPS")**, sediada na Cidade de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.009, 22º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.176.494/0001-10, cujo resumo das atividades encontra-se melhor descritas no Termo de Securitização e no Prospecto, quando referida apenas a atividade de administração dos Créditos Imobiliários.

Contrato(s) de Auditoria: Contrato de Prestação de Serviços de Back Up Para Administração de Financiamentos Imobiliários, Auditoria e Cobrança de Créditos Imobiliários, firmado em 25/04/2006, entre a Securizadora e a **Interservicer Serviços de Crédito Imobiliário Ltda. ("Interservicer")**, com sede na cidade de Taboão da Serra, Estado de São Paulo, na Avenida Paulo Ayres, nº 40 – sala D, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.568.928/0001-89, e Contrato de Prestação de Serviços de Back Up Para Administração de Financiamentos Imobiliários, firmado em 01/12/2003, entre a Securizadora e **FPS**, cujo resumo das atividades está descrito no Termo de Securitização e no Prospecto, quando referida apenas a atividade de auditoria dos Créditos Imobiliários.

Coobrigado(s): O(s) Originadore(s) discriminado(s) abaixo possui(em) a obrigação de recomprar os Créditos Imobiliários nos termos dos respectivos Contratos de Cessão de Créditos Imobiliários, sendo os seguintes os critérios de coobrigação para cada coobrigado:

COBRIGADOS	% DE COBRIGAÇÃO EM RELAÇÃO AO VOLUME TOTAL DA EMISSÃO	HIPÓTESES DE RECOMPRA
DINÂMICA ENGENHARIA LTDA	0,78%	<p>a) Caso não se efetive o registro de qualquer um dos contratos e/ou das respectivas CCI no prazo de 50 dias*;</p> <p>b) Caso a transferência das CCI no âmbito da Cetip não seja efetivada em até 60 dias*;</p> <p>c) Caso seja verificada existência de pendências em relação ao pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano ("IPTU") e/ou taxas condominiais referentes a cada um dos imóveis.</p> <p><i>*os prazos indicados contam da assinatura do Contrato de Cessão com a Dinamica, ou seja, 19/05/2011.</i></p>
TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	1,74%	<p>a) Propositura, por qualquer um dos adquirentes, de medida judicial ou extrajudicial,</p>

		<p>pretendendo, inclusive, mas não exclusive, a rescisão contratual ou a contestação de quaisquer características dos Créditos, ainda que em sede de execução extrajudicial;</p> <p>b) Caso a transferência das CCI no âmbito da Cetip não seja efetivada em até 45 dias**;</p> <p>c) Até a conclusão da auditoria e caso venha a se comprovar a qualquer tempo a existência de pendências em relação ao pagamento do IPTU e taxas condominiais referentes a cada um dos imóveis relacionados aos Créditos ora cedidos; e</p> <p>d) Para os créditos amparados por coobrigação, até que se completem 12 meses de pagamentos contínuos e se verifique inadimplência por prazo superior a 60 dias, obriga-se a CEDENTE a recomprar tais Créditos. Na hipótese de se verificar que a inadimplência tenha sido gerada por atos de imperícia, imprudência ou negligência imputáveis exclusivamente a CESSIONARIA, e/ou a empresa de cobrança por ela contratada, ocorrerá nova contagem de prazo para apuração da inadimplência, a partir da correção e reestabelecimento dos procedimentos esperados pela CESSIONÁRIA e/ou empresa de cobrança contratada.</p> <p><i>**os prazos indicados contam da assinatura do Contrato de Cessão com a TYBA, ou seja, 02/06/2011</i></p>
--	--	---

Contratos de Prestação de Serviço: Quando referidos em conjunto o(s) Contrato(s) de Administração dos Créditos Imobiliários e o(s) Contrato(s) de Auditoria.

Créditos Imobiliários: Direitos creditórios oriundos do(s) Contrato(s) Imobiliário(s), inclusive os respectivos acessórios de tais direitos creditórios, todos os seus respectivos acessórios, juros, atualização monetária, eventuais prêmios de seguros e quaisquer outros acréscimos de remuneração, de mora ou penalidades, e demais encargos contratuais de responsabilidade do(s) Devedor(es), incluindo, mas não limitado, à alienação fiduciária em garantia.

CRI:	Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sênior e Júnior, respectivamente da(s) Série(s) 2.011-247 e 2.011-248 da 1ª emissão pública da Securitizadora, quando referidos em conjunto.
CRI em Circulação:	Todo(s) o(s) CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Securitizadora ou o(s) Originador(es) possuir(írem), ou que sejam de propriedade de seu controlador direto ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, direta ou indiretamente.
CRI Júnior:	Títulos de créditos nominativos, de livre negociação, integrantes da Série 2.011-248 da 1ª emissão de CRI pela Securitizadora, sob a forma escritural, subordinados ao pagamento do(s) CRI Sênior, na forma e condições estabelecidas no Termo.
CRI Sênior:	Títulos de créditos nominativos, de livre negociação, integrantes da Série 2.011-247 da 1ª emissão de CRI pela Securitizadora, sob a forma escritural, com preferência no pagamento em relação ao(s) CRI Júnior integrantes da Série 2.011-248 desta mesma Emissão.
Crítérios de Elegibilidade:	Parâmetros utilizados pela Securitizadora para seleção dos Créditos Imobiliários objeto da Emissão.
CVM:	Comissão de Valores Mobiliários.
Despesas da Emissão:	Compreendem as despesas abaixo listadas a serem pagas com recursos do Fundo de Despesa, a saber: (a) pagamentos de quaisquer impostos, taxas, contribuições, fiscais ou para-fiscais, ou quaisquer outros tributos e despesas que venham a ser imputados por lei ou regulamentação pertinente ao Patrimônio Separado; (b) despesas com a contratação de entidades e empresas envolvidas na Emissão dos CRI, bem como das despesas dos documentos emitidos por elas, tais como: Securitizadora, CETIP, BM&FBOVESPA, Banco Escriturador, Agente Fiduciário e Agência de <i>Rating</i> , se houver; (c) Pagamento das despesas administrativas da Securitizadora tais como: despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firma; cópias de documentos, impressão, expedição, publicação de relatórios, informações periódicas; correspondências, emolumentos, despesas havidas com as empresas especializadas em cobrança, se for o caso; honorários advocatícios, custos e despesas incorridas na defesa da operação de Securitização, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação; incluindo ainda a remuneração e despesas relacionadas direta ou indiretamente com o exercício do direito de voto a ser exercido pela Securitizadora ou por seus representantes em Assembleias Gerais relacionadas à Emissão.
Devedor(es):	O(s) Devedor(es) do(s) Contrato(s) Imobiliário(s).
Desdobramento do(s) CRI:	Nos termos do artigo 16 da Instrução CVM 414, poderá a Securitizadora após decorridos 18 meses da data de encerramento da distribuição, propor o desdobramento dos CRI, de maneira que seu valor nominal unitário passe a ser inferior a R\$ 300.000,00, desde que atendidas as seguintes condições:

- I. que a Securitizadora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM;
- II. que não tenha ocorrido o inadimplemento financeiro perante os Investidores;
- III. que o desdobramento seja aprovado em Assembleia Geral por maioria simples dos detentores dos CRI em Circulação;
- IV. que a presente Emissão seja objeto de atualização do relatório de classificação de risco pela Agência de *Rating*, a cada período de 3 meses; e
- V. que na forma do §2º do artigo 16 da Instrução CVM 414 e do inciso III do §1º do artigo 5º, sejam arquivadas na CVM as demonstrações financeiras dos devedores e coobrigados, caso estes sejam responsáveis por mais de 20% dos Créditos Imobiliários.

Dia Útil:	Todo e qualquer dia, exceto sábado, domingo e feriado nacional.
DFI:	Seguro de Danos Físicos ao Imóvel tendo a Securitizadora como beneficiária. Este seguro não é exigido para os casos em que os Imóveis referem-se a loteamentos.
Distribuição do(s) CRI:	A distribuição do(s) CRI no mercado primário ocorrerá na CETIP.
Emissão:	Emissão do(s) CRI da(s) Série(s) 2.011-247 e 2.011-248 da 1ª Emissão pública da Securitizadora.
Empreendimento(s) Imobiliário(s):	Empreendimento(s) imobiliário(s) no(s) qual(is) se insere(m) os Imóvel(is) vinculado(s) ao(s) Contrato(s) Imobiliário(s).
Escritura(s) de Emissão de CCI:	A(s) Escritura(s) Particular(es) de Emissão de Cédula(s) de Crédito Imobiliário do(s) Originador(es), conjuntamente consideradas, por meio da(s) qual(is) são emitidas a(s) CCI lastreada(s) nos Créditos Imobiliários. A(s) Escritura(s) são custodiada(s) pela(s) respectiva(s) Instituição(ões) Custodiante(s).
Empresa(s) Administradora(s):	A FPS , quando mencionada em relação à prestação dos serviços de administração dos créditos imobiliários, em conformidade com o Contrato de Administração dos Créditos Imobiliários. A FPS tornou-se servicer principal em função da extinção da empresa que à época figurava nesta posição, de forma que nesta Emissão ela responde por todas as obrigações inerentes às atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários.
Empresa(s) de Auditoria dos Créditos Imobiliários:	(i) FPS , quando mencionada em relação à prestação dos serviços de auditoria dos créditos imobiliários, em conformidade com o Contrato de Auditoria, e (ii) Interservicer quando mencionada em relação à prestação dos serviços de auditoria dos créditos imobiliários, em conformidade com o Contrato de Auditoria.

“Habite-se”:	Escrito entre aspas, o “habite-se” é o termo usualmente utilizado para indicar o documento emitido pelas prefeituras municipais que atestam a conclusão da edificação dos Imóveis e sua habitabilidade.
IGP-DI:	Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
IGP-M:	Índice Geral de Preços Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Imóvel(is):	Imóvel(is) performado(s), ou seja, com construção concluída de acordo com o documento concedido pelo órgão administrativo competente que comprove a finalização da construção e sua habitabilidade, ou Termo de Vistoria de Obras (“TVO”) já concedido.
Inadequação do Investimento:	O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de CRI no mercado secundário brasileiro é restrita, e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário.
INCC:	Índice Nacional da Construção Civil, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Instituição(ões) Custodiante(s):	A(s) Instituição(ões) Custodiante(s) presta(m) o serviço de custódia de Cédulas de Créditos Imobiliários, nos termos do artigo 18 da Lei nº 10.931/04. Nesta Emissão comparece(m) como Instituição(ões) Custodiante(s): (i) Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A , instituição financeira autorizada pelo BACEN, nos termos da Lei nº 9.514/97, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91 com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13 – Grupo 205, na cidade do Rio de Janeiro - RJ (“ Oliveira Trust ”); (ii) Banco Ourinvest S.A. , inscrito no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20, com sede na Avenida Paulista, nº 1.728 – 1º e 2º andares, São Paulo – SP (“ Banco Ourinvest ”); (iii) Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda , com sede na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50 (“ Pavarini ”); (iv) Agora Corretora de Títulos e Valores Imobiliários S/A , com sede na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na Praça do Botafogo, nº 300, sala 601 e 301 parte, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 74.014.747/0001-35 (“ Agora ”).
Investidor(es):	Titular(es) do(s) CRI objeto desta Emissão, podendo ter adquirido esse(s) título(s) em emissão primária pela Securitizadora ou no mercado secundário.
Instrução CVM 28:	Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada.

- Instrução CVM 400:** Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
- Instrução CVM 409:** Instrução CVM 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
- Instrução CVM 414:** Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
- Instrução CVM 476:** Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
- Instrução CVM 480:** Instrução CVM nº 480 de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada.
- Instrumentos Derivativos:** Em atendimento ao item 1.9. do Anexo III-A da Instrução CVM 400, informamos que para a presente Emissão não há previsão de utilização de instrumentos derivativos.
- Lei nº 6.404/76 :** Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
- Lei nº 9.514/97:** Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
- Lei nº 10.931/04:** Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
- Lei nº 11.033/04:** Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
- MIP:** Seguro de Morte e Invalidez Permanente cuja contratação é obrigatória pelos Devedores nos termos do inciso IV do artigo 5º da Lei 9514/97, que deve ter a Securitizadora como beneficiária.
- Negociação Secundária:** Será admitida negociação do(s) CRI no mercado secundário, o qual poderá acontecer (i) no CETIP 21, e/ou (ii) no BOVESPA FIX, e/ou (iii) no SOMA FIX
- Originador(es):** Empresa(s) ou Instituição(ões) detentora(s) dos Créditos Imobiliários, que cedeu(ram) os Créditos Imobiliários para a Securitizadora. Nesta Emissão, o(s) Originador(es) é(são) a(s) seguinte(s) pessoa(s) jurídica(s):

Dados dos Originadores:

Razão Social	CNPJ
AGORA CTVM SA	74.014.747/0001-35
AMG CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA	04.396.1514/0001-61
ATLÂNTICA RESIDENCIAL S.A	04.241.304/0001-00
BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	62.237.367/0001-80
CANTO VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	07.990.186/0001-12
CIDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	06.989.591/0001-58
CLC - CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA	00.9580.770/0001-03
CONSTRUTORA TS LTDA	63.067.102/0001-44
DINÂMICA ENGENHARIA LTDA	00.229.427/0001-66

WAREHOUSE I FUNDO DE INVESTIMENTO EM RENDA FIXA - LONGO PRAZO FUNDO WAREHOUSE	08.705.880/0001-03
HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A	49.263.189/0001-02
INCORPORAÇÃO GOYAZES LTDA	07.895.265/0001-44
INPAR INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA	65.867.848/0001-68
KLABIN SEGALL S/A	00.187.032/0001-48
NATUREZA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A	07.105.029/0001-87
ROSSI RESIDENCIAL S/A	61.065.751/0001-80
SILVANA EMPREEND IMOB LTDA	44.938.447/0001-81
SPE BRISA / LIDER / HELIO INCORPORAÇÃO LTDA	07.794.661/0001-85
SPE GOIÂNIA INCORPORAÇÃO 12 LTDA	07.475.702/0001-70
SPE GOIÂNIA INCORPORAÇÃO 3 LTDA	08.086.770/0001-00
TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	08.233.551/0001-07
VINOCUR S/A CONSTRUTORA E INCORPORADORA	46.067.740/0001-46

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

Prospecto: Prospecto da Emissão.

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

Público Alvo: A Oferta tem como público alvo investidor(es) qualificado(s) conforme definidos pelo artigo 109 da Instrução CVM 409 ("Investidores Qualificados")
No caso de Negociação Secundária, o público alvo poderá incluir investidores não qualificados, desde que obedecidas às regras do artigo 16 da Instrução CVM 414 que trata do desdobramento do(s) CRI de maneira que o valor nominal unitário passe a ser inferior a R\$ 300.000,00.

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

Resgate Antecipado Facultativo:	À Securitizadora é permitido a qualquer momento, promover o resgate antecipado do(s) CRI desde que: (I) expressamente aprovado pelo(s) Investidor(es) em Assembleia Geral convocada especialmente para este fim, e respeitado aviso prévio ao Agente Fiduciário com antecedência de 30 dias.
Resgate Antecipado Obrigatório:	A Securitizadora deverá promover, independentemente da anuência do(s) Investidor(es) o resgate antecipado do(s) CRI, no caso do indeferimento do registro ou do seu cancelamento pela CVM, na forma do artigo 11 da Instrução CVM 400.
Securitização:	Operação pela qual os Créditos Imobiliários são expressamente vinculados a uma emissão de uma série de CRI, mediante Termo de Securitização, lavrado pela Securitizadora e registrado junto à(s) Instituição(ões) Custodiante(s).
Securitizadora ou Emissora:	Brazilian Securities Companhia de Securitização, com sede na Avenida Paulista, nº 1.374 - 15º andar, São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14.
SOMA FIX:	Sistema SOMA FIX (balcão organizado de negociação de ativos e renda fixa) administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA.
Termo ou Termo de Securitização:	O Termo de Securitização de Créditos Imobiliários celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, objeto da(s) Série(s) 2.011-247 e 2.011-248.
“TVO”:	O Termo de Vistoria de Obras é o documento emitido pelas prefeituras municipais que atestam a conclusão das obras de acordo com os projetos e especificações exigidas e nos prazos definidos, para imóveis construídos na forma da Lei 6.766/66, por se tratar de lotes.

2. CARACTERÍSTICAS DO(S) CRI

2.1. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

2.1.1 Com lastro nos Créditos Imobiliários identificados no Anexo I são emitidos o(s) CRI que integram a(s) série(s) 2.011-247 e 2.011-248 da 1ª emissão de CRI da Securitizadora, e que possuem as seguintes características de Emissão:

2.1.2. Local e data de Emissão: Para todos os efeitos legais, a Data de Emissão do(s) CRI é o dia 20 de junho de 2011, em São Paulo – SP.

2.1.3. Valor Total da Emissão: R\$ 14.576.797,87 (quatorze milhões, quinhentos e setenta e seis mil, setecentos e noventa e sete reais e oitenta e sete centavos).

2.1.4. Garantias:

- a) Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos;
- b) CRI Júnior subordinado(s) ao(s) CRI Sênior;
- c) Garantia Real: 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários são garantidos por alienação fiduciária constituída sobre o(s) Imóvel(is) na forma prevista na Lei 9.514/97,

conforme individualizados no Anexo I do Termo de Securitização. A cessão dos Créditos Imobiliários para a Securitizadora implica, por força de lei, na automática transferência da(s) respectiva(s) garantia(s) de alienação fiduciária em seu favor.

d) Obrigação individual do(s) Coobrigado(s) de recomprar os Créditos Imobiliários, conforme estabelecido na cláusula 1 – Definições.

2.1.5. Quanto ao(s) CRI: É(são) emitido(s) em 2 Série(s), com as identificações e características descritas abaixo:

a) Nº de Série	2.011-247 (Sênior)	2.011-248 (Junior)
b) % sobre o Valor Total da Emissão:	90%	10%
c) Nº do Ativo:	11F0039975	11F0040500
d) Código ISIN:	BRBSCSRI632	BRBSCSRI640
e) Valor Nominal Total:	R\$ 13.119.118,11	R\$ 1.457.679,76
f) Quantidade de CRI emitido:	43	4
g) Valor Nominal Unitário	R\$ 305.095,77	R\$ 364.419,94
h) Carência do(s) CRI:	1 mês	6 meses
i) Prazo:	359	359
j) Início de pagamento da Amortização:	20/08/2011	20/01/2012
k) Início do pagamento de juros:	20/08/2011	20/01/2012
l) Vencimento Final:	20/05/2041	20/05/2041
m) Forma do(s) CRI:	Escritural	Escritural
n) Periodicidade e Índice de Atualização:	Mensalmente, pela variação do IGP-M divulgado pela Fundação Getulio Vargas.	Mensalmente, pela variação do IGP-M divulgado pela Fundação Getulio Vargas.
o) Juros Remuneratórios:	8,0000% (taxa efetiva)	44,2532% (taxa efetiva)
p) Fluxo Financeiro Previsto:	Pagamentos mensais, conforme o fluxo financeiro previsto descrito no Anexo II do Termo.	Pagamentos mensais, conforme o fluxo financeiro previsto descrito no Anexo II do Termo.

2.1.5.1. Dos cálculos dos juros, da atualização monetária e da amortização:

A. Forma de cálculo dos juros:

$$J_i = SDa \times (Fator_de_Juros - 1), \text{ onde:}$$

J_i = Valor unitário dos i -ésimos juros acumulados. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = Saldo devedor unitário da Emissão do(s) CRI, ou da data da última amortização, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$FatorJuros = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{12}} \right]^{\left(\frac{dcp}{dct} \right)}, \text{ onde:}$$

i = Taxa de juros do(s) CRI informada com 4 (quatro) casas decimais na base exponencial 360 (trezentos e sessenta) dias corridos; e

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

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

A. Forma de cálculo da atualização monetária:

$SDa = SDb \times C$, onde:

SDa = Saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDb = Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, ou após incorporação de juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado da variação do IGP-M, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \frac{NI_n}{NI_0}$$

onde:

NI_n = Número Índice do IGP-M do mês imediatamente anterior ao mês de atualização;

NI_0 = Número Índice do IGP-M do mês imediatamente anterior ao mês da Emissão, de incorporação de juros ou da última amortização. No caso de ocorrer Amortização

Extraordinária, Não será o número índice do mês imediatamente anterior ao mês da última atualização mensal.

B. Forma de cálculo da amortização: Cada CRI será amortizado mensal e sucessivamente de acordo com as datas e os valores indicados no Anexo II ao Termo de Securitização, calculados obedecendo à seguinte expressão:

$$Va_i = [SDa \times Ta_1], \text{ onde:}$$

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

SDa = Saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Ta1 = Taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com a tabela de amortização do(s) CRI do Anexo II ao Termo de Securitização.

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

2.2. Fundo de Reserva – Esse Fundo será constituído pelo fluxo de caixa para pagamento do principal e juros do(s) CRI Júnior durante a Carência do(s) CRI Júnior.

2.2.1. Os recursos depositados no Fundo de Reserva serão utilizados para cobrir eventuais insuficiências previstas nos pagamentos do(s) CRI.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6. Subordinação do(s) CRI Júnior: O pagamento das obrigações relativas à série de CRI Júnior somente será realizado após o pagamento integral da série de CRI Sênior.

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

- 1º Pagamento das Despesas da Emissão;
- 2º Pagamento dos juros referente(s) ao(s) CRI Sênior vincendo(s) no respectivo mês do pagamento;
- 3º Pagamento do principal do(s) CRI Sênior, relativo ao respectivo mês de pagamento;
- 4º Pagamento ao(s) CRI Sênior de eventual Amortização Extraordinária, na proporção de subordinação definida na alínea “b” do item 2.1.4 acima;
- 5º Pagamento dos juros, referentes ao(s) CRI Júnior, iniciando após a Carência, vincendo(s) no respectivo mês do pagamento.
- 6º Pagamento do principal do(s) CRI Júnior já contemplando os juros computados durante o período de Carência, iniciando após o decurso do período de Carência do(s) CRI Júnior relativo ao respectivo mês de pagamento;
- 7º Pagamento ao(s) CRI Júnior de eventual Amortização Extraordinária, na proporção de subordinação definida na alínea “b” do item 2.1.4 acima;

2.8. Alteração da Forma de Pagamento de Pagamento Pro Rata para Pagamento Sequencial: As obrigações relativas ao Patrimônio Separado deixarão de ser efetuadas na forma Pagamento *Pro Rata*, passando automaticamente a ser efetuadas na forma Pagamento Sequencial na hipótese de verificação de qualquer um dos eventos a seguir listados:

- (i) falência, procedimento de recuperação judicial e insolvência da Securitizadora;
- (ii) não pagamento das despesas, juros e principal do(s) CRI Sênior, em até 15 (quinze) dias do seu vencimento, se houver disponibilidade de caixa;
- (iii) nas situações estabelecidas no item 2.10 abaixo;
- (iv) inadimplência no pagamento das obrigações referentes às despesas, juros e principal do(s) CRI Júnior, desde que os pagamentos referentes ao(s) CRI Sênior tenham sido integralmente efetuados;
- (v) atrasos superiores a 60 (sessenta) dias nos pagamentos das obrigações relativas à Emissão;
- (vi) não cumprimento das obrigações relativas à Emissão, não sanados no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados do inadimplemento;
- (vii) declarações falsas da Securitizadora nos termos do Termo de Securitização ou dos demais documentos da operação de Securitização;
- (viii) quando o saldo devedor atual do total de ativos corresponder a 10% (dez por cento) do total de ativos na Emissão, ambos devidamente corrigidos conforme o Termo;
- (ix) caso a razão entre (a) o saldo devedor do(s) CRI Sênior, na Data de Verificação e (b) o valor presente dos Créditos Imobiliários, descontado o saldo devedor dos Créditos Imobiliários com atraso superior a 6 (seis) parcelas, somado ao valor existente no Fundo de Reserva disponível na Data de Verificação e ao valor estimado de venda dos bens consolidados, seja maior que 90% (noventa por cento);
- (x) caso o percentual de pulverização seja inferior a 100% (cem por cento) sendo que, para fins deste inciso, o percentual de pulverização será apurado mediante a divisão de (a) somatório do valor presente das parcelas da totalidade dos Créditos Imobiliários a vencer, incluindo quaisquer parcelas vencidas e não pagas, somado ao saldo do Fundo de Reserva e ao saldo do BNDU, se houver, subtraindo-se (1) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários com 6 ou mais parcelas em atraso, e subtraindo (2) o produto entre o somatório do valor presente dos Créditos Imobiliários relacionados aos 10 (dez) maiores Contratos Imobiliários a vencer e o fator de concentração, e (b) o saldo devedor do(s) CRI Sênior, sendo que o fator de concentração será equivalente a 35% (trinta e cinco por cento) entre a Data de Emissão e os 36 (trinta e seis) meses que antecedem a data de vencimento do(s) CRI Sênior, ou 100% (cem por cento) após os 36 (trinta e seis) meses que antecedem a data de vencimento do(s) CRI Sênior. Essa alteração na forma de pagamento, apenas será válida após o fim da Carência do(s) CRI Júnior.

2.8.1. Para fins de apuração do critério estabelecido na alínea (ix) do item 2.8. acima, semestralmente nos meses de Junho e Dezembro de cada ano (“Data de Verificação”), a Securitizadora providenciará o cálculo, e disponibilizará ao Agente Fiduciário. Sem prejuízo da periodicidade de apuração deste critério, a implantação da antecipação de pagamento do(s) CRI Sênior poderá ocorrer a qualquer momento, caso seja apontado pela Securitizadora que o percentual seja menor que 90% (noventa por cento).

2.9. Pagamento Sequencial: Na ocorrência de situação conforme a seguir descrito, que provoque a alteração da forma de Pagamento *Pro Rata* para Pagamento Sequencial, o(s) CRI

Júnior terá(ão) seus pagamentos suspensos e seus juros incorporados mensalmente ao Saldo devedor durante todo o período. Mensalmente, o fluxo de caixa e prioridade nos pagamentos na forma Sequencial obedecerão a seguinte ordem:

- 1º Pagamento das Despesas da Emissão;
- 2º Pagamento integral dos juros referentes ao(s) CRI Sênior, vencidos, no respectivo mês do pagamento;
- 3º Pagamento do principal do(s) CRI Sênior, com os recursos remanescentes recebidos mensalmente,
- 4º Pagamento ao(s) CRI Sênior de eventual Amortização Extraordinária;
- 5º Após a liquidação total do(s) CRI Sênior, pagamento integral dos juros referentes ao(s) CRI Júnior, vencidos, no respectivo mês do pagamento;
- 6º Após a liquidação total do(s) CRI Sênior, pagamento mensal do principal remanescente do(s) CRI Júnior.

2.10. Critérios para Apuração do Índice de Inadimplência na Carteira: Sem prejuízo ao disposto no item 2.8 do Termo, caso o resultado da divisão entre NI_n e NI_0 ("R"), conforme fórmula abaixo, seja superior a 70% (setenta por cento) do percentual do(s) CRI Júnior, ou a 7% (sete por cento) do valor total da Emissão, a forma de pagamento *Pro Rata* será alterada para Sequencial.

$$R = \frac{NI_n}{NI_0}$$

NI_n = somatório dos saldos devedores dos Créditos Imobiliários inadimplentes caracterizados em 2.10.1 ou 2.10.2;

NI_0 = Valor da Emissão devidamente atualizado pelo índice de correção IGP-M desde a Emissão do(s) CRI até a data de apuração dos valores.

2.10.1. Critério de inadimplência 1: Para fins do cálculo acima, considera-se saldo devedor dos Créditos Imobiliários inadimplentes aqueles apurados através do somatório das prestações vincendas, expurgados os juros, e acrescidas as parcelas vencidas e não pagas, quando observadas as seguintes características: (i) total das parcelas em atraso igual ou superior a 3 (três), e (ii) parcela mais antiga em atraso superior a 180 (cento e oitenta) dias. Nesta hipótese o pagamento poderá retornar para a sequência *Pro Rata* quando o índice apurado (R) voltar a ser inferior aos 7% (sete por cento) do valor total da Emissão, ou aos 70% (setenta por cento) do percentual do(s) CRI Júnior (parâmetros máximos).

2.10.2 Critério de inadimplência 2: Consideram-se saldo devedor dos Créditos Imobiliários inadimplentes, aqueles apurados através do somatório das prestações vincendas, expurgados os juros, acrescidos das parcelas vencidas e não pagas, quando observadas as seguintes características: (i) total das parcelas em atraso igual ou superior a 6 (seis); e (ii) primeira parcela de cada um dos Créditos Imobiliários inadimplentes com atraso superior a 360 (trezentos e

sessenta) dias. Nesta hipótese o pagamento **não** poderá retornar para *Pro rata* mesmo quando o índice apurado (R) voltar a ser inferior aos 7% (sete por cento) do valor total da Emissão ou aos 70% (setenta por cento) do percentual do(s) CRI Júnior (parâmetros máximos).

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

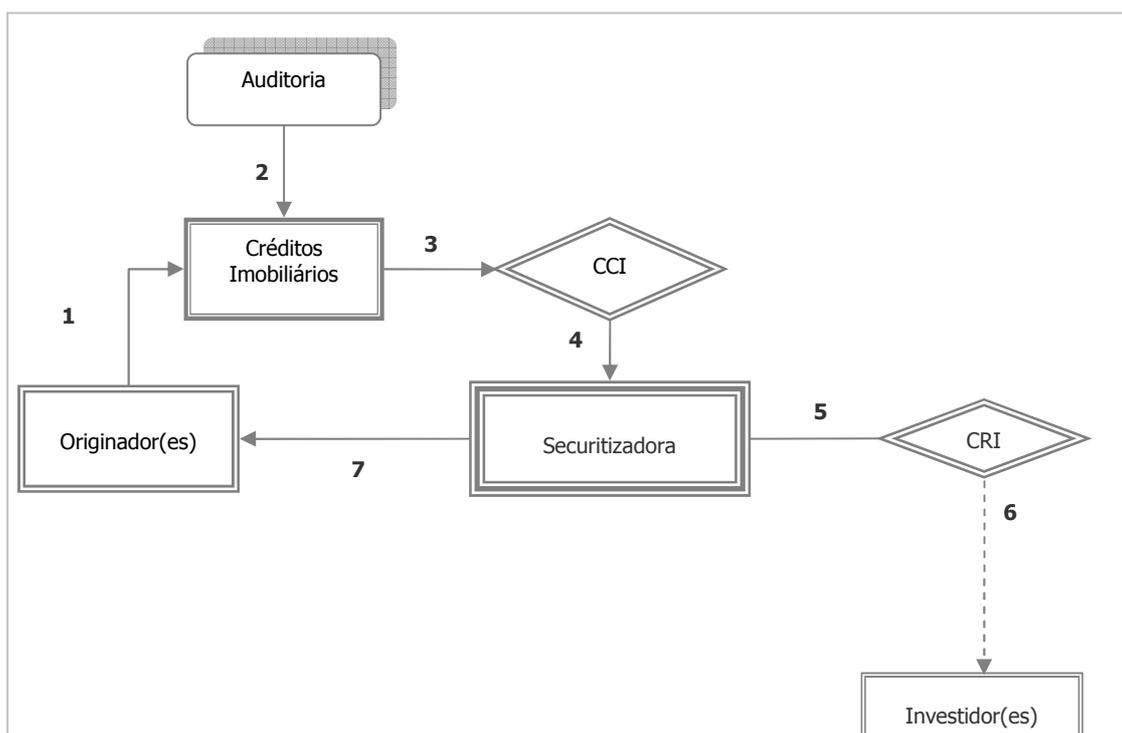
2.12. Do Resgate Antecipado Facultativo: À Securitizadora é permitido a qualquer momento, promover o resgate antecipado do(s) CRI desde que: (i) expressamente aprovado pelo(s) Investidor(es) em Assembleia Geral convocada especialmente para este fim, e respeitado aviso prévio ao Agente Fiduciário com antecedência de 30 (trinta) dias.

2.13. INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO E OFERTA

2.13.1. Características da Emissão

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

2.13.2. Estrutura da Operação



1. O(s) Originador(es) possui(m) Créditos Imobiliários, originados do(s) Contrato(s) Imobiliário(s);
2. A(s) Empresa(s) de Auditoria dos Créditos Imobiliários realizou(aram) a auditoria dos Créditos Imobiliários;
3. O(s) Originador(es) emitem a(s) CCI com lastro nos Créditos Imobiliários escolhidos pela Securitizadora;
4. O(s) Originador(es) cede(m) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI para a Securitizadora;
5. A Securitizadora emite o(s) CRI com lastro nas CCI;
6. O(s) CRI são distribuídos no mercado;
7. O(s) Investidor(es) subscreve(m) e integraliza(m) o(s) CRI.

2.13.3. Despesas de Responsabilidade do(s) Titular(es) do(s) CRI

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

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

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

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

2.13.4.1. Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

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

prazos de aplicação devem ser contados da data em que o(s) Investidor(es) efetuou(aram) o investimento, até a data do resgate.

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

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

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

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

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

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

(artigo 81 da Lei nº 8.981/95, artigo 11 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189-49, 23 de agosto de 2001).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.13.4.3. Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

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

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

2.13.5. Da Negociação do(s) CRI

2.13.5.1. Distribuição do(s) CRI: A distribuição do(s) CRI correrá sem a intermediação de Coordenador Líder. A distribuição pública do(s) CRI no mercado será realizada no módulo CETIP 21.

2.13.5.2. Negociação secundária do(s) CRI: O(s) CRI poderão ser admitidos à negociação no mercado secundário, o que poderá acontecer (i) CETIP 21, e/ou (ii) no BOVESPA FIX, e/ou (iii) no SOMA FIX.

2.13.5.3. Distribuição parcial do(s) CRI: O(s) CRI emitidos em uma série, nos termos da Lei nº 9.514/97, poderão ter sua colocação realizada total ou parcialmente.

2.13.5.4. Na hipótese de colocação parcial, a Emissão poderá ser mantida desde que colocado um mínimo de 10% do montante ofertado, ficando facultado à Securitizadora cancelar ou subscrever o(s) CRI não colocado(s).

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

2.13.5.6. Da subscrição do(s) CRI: Após a concessão do registro provisório desta Emissão pela CVM, o(s) CRI será(ão) negociado(s) pelo seu valor atualizado na data de subscrição. A integralização ocorrerá em moeda corrente nacional, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela CETIP e/ou BMF&BOVESPA.

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

2.13.6. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação de Oferta

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

A revogação ou qualquer modificação na Emissão será imediatamente divulgada por meio do mesmo jornal onde a Securitizadora realiza as Publicações, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400 (“Comunicação de Retificação”). Após a Comunicação de Retificação, a Securitizadora só aceitará ordens daqueles Investidores que declarem – se cientes dos termos da Comunicação de Retificação. O(s) Investidor(es) que já tiver(em) aderido à Emissão será(ão) comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, e será(ão) considerado(s) ciente(s) dos termos da modificação quando, passados 5 Dias Úteis do recebimento da comunicação, não revogar(em) expressamente sua(s) ordem(ns). Nesta hipótese, a

Securizadora presumirá que o(s) Investidor(es) pretende(m) manter a declaração de aceitação à Oferta.

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

2.13.7. Custos da Distribuição

Os principais custos estimados de distribuição da Oferta são:

Comissões e Despesas	Custo Total (R\$) ⁽¹⁾	Custo Unitário por CRI (R\$) ⁽¹⁾	% em Relação ao Valor Total da Oferta ⁽¹⁾
Taxa CVM	7.288,40	155,07	0,050%
Registro CRI na CETIP	4.247,68	90,37	0,029%
Agência de <i>Rating</i>	24.200,00	514,89	0,166%
Publicações	1.350,00	28,72	0,009%
Total	37.086,08	789,05	0,254%

(1) Valores Arredondados e Estimados.

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

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

Despesa ⁽¹⁾	Na Emissão	Durante o prazo de Emissão
1 Registro do CRI escritural	Não há	Não há
2 Agente Fiduciário	R\$ 4.772,67 Obs: Valor da remuneração do Agente Fiduciário desconsiderando-se impostos e taxas fiscais incidentes sobre a remuneração.	R\$ 4.772,67/semestre
3 Despesas Administrativas (Emissão de Boletos e Sistema de Cobrança)	Não há	R\$ 1.713,69/mês
4 Custódia e Registro das CCI	0,00932% do valor das CCI registradas na CETIP+ R\$ 370,00 por CCI custodiada	Não há
5 Escriturador dos CRI	Não há	Não há
6 Securizadora	R\$ 500,00	R\$ 500,00/mês

⁽¹⁾ Os valores inseridos na tabela acima foram utilizados pela Securizadora, no momento da Emissão dos CRI para cálculo da viabilidade da operação. Estes valores poderão ser alterados dependendo do contrato estabelecido com os Prestadores de Serviço e alteração na Tabela de Preços praticados. Quanto à remuneração devida às empresas que realizaram a auditoria dos créditos e a administração dos mesmos, bem como as despesas relativas aos seguros MIP e DFI e a avaliação dos Imóveis, não são despesas do Fundo de Despesa, uma vez que estas são arcadas diretamente pelo(s) Originador(es) ou pelo(s) Devedor(es) dos Créditos Imobiliários, não representando, portanto, custos para a Emissão.

2.13.9. Cronograma estimativo da Oferta

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Etapa	Data Prevista
Protocolo de Pedido de Registro Provisório da Oferta	06/07/2011
Disponibilização do Prospecto Preliminar	06/07/2011
Registro Provisório da Oferta pela CVM	08/07/2011
Pedido de Registro Definitivo	29/08/2011
Disponibilização do Prospecto Definitivo	29/11/2011
Publicação do Anúncio de Distribuição e Encerramento	13/12/2011

2.13.10. Exemplos do Prospecto

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

Emissora

Brazilian Securities Companhia de Securitização
At. Sr. Fernando Pinilha Cruz
Avenida Paulista, nº 1.374, 15º andar
São Paulo – SP
Cep: 01.310-916
Tel.: (11) 4081-4654
Fax: (11) 4081-4652
E-mail: fernando.cruz@braziliansecurities.com.br
www.bfre.com.br/braziliansecurities/pt/portfolio/cris-emitidos

CETIP S/A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos

Avenida República do Chile, nº 230 – 11º andar
Rio de Janeiro - RJ
Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 4º andar.
São Paulo – SP – Departamento: Valores Mobiliários
www.cetip.com.br/informacao_tecnica/prospectos_cri.asp

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

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111 - 5º andar
Rio de Janeiro - RJ
Rua Cincinato Braga, 340 – 2º, 3º e 4º andares
São Paulo - SP
www.cvm.gov.br (Ofertas em Análise> Certificado de Recebíveis Imobiliários>Nº Série desejada)

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

Praça Antonio Prado, nº 48
São Paulo - SP
www.bmfbovespa.com.br/cias-listadas/empresas-listadas/ResumoInformacoesRelevantes.aspx?codigoCvm=18759&idioma=pt-br

2.14. DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO

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

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

Seguros

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

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

Alienação Fiduciária

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

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

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

Mora e Intimação

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

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

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

Leilões – Procedimento de execução da alienação fiduciária

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

- a. valor do saldo devedor, incluindo as prestações e os prêmios de seguro vencidos e não pagos à data do leilão, tudo atualizado monetariamente;
- b. contribuições condominiais, mensalidades de associações de moradores, despesas de água, luz e gás, vencidos e não pagos à data do leilão;
- c. IPTU, foro e outros tributos ou contribuições, vencidos e não pagos;
- d. Custeio de obras e reparos para restituição dos Imóveis sua condição original;
- e. quaisquer tributos e encargos incidentes sobre pagamentos efetuados pelo Credor Fiduciário para cobrir a alienação em leilão extrajudicial, ou sobre entrega de quantias ao Devedor;
- f. imposto de transmissão e laudêmio eventualmente pagos pelo Credor Fiduciário em decorrência da consolidação da plena propriedade dos Imóveis;
- g. custas de intimação e outras despesas necessárias ao leilão, incluídas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro;
- h. outros encargos devidos na forma do contrato, como as taxas de administração de crédito;
- i. taxa diária de ocupação, conforme especificada a seguir.

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

O Leilão deverá ser realizado observadas as seguintes condições: (i) o(s) Imóvel(is) será(ão) ofertado(s) por seu valor reajustado; (ii) se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor reajustado do(s) Imóvel(is) será realizado segundo leilão, nos 15 dias subsequentes; se for superior, o Credor Fiduciário ou seus cessionários devolverão ao(s) Devedor(es) a diferença, conforme estipulado adiante; (iii) no segundo leilão, será aceito o

maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao “valor da dívida”, acima definido; se inferior, poderá ser recusado, situação em que a dívida do(s) Devedor(es) perante o Credor Fiduciário será considerada extinta; neste caso, em até 5 dias a contar do segundo leilão, o Credor Fiduciário ou seus cessionários colocarão à disposição do(s) Devedor(es) o termo de quitação da dívida; será igualmente considerada extinta a dívida em caso de não haver licitantes no segundo leilão; e (iv) os leilões públicos serão anunciados em edital único, publicado ao menos por 3 dias e com prazo de 10 dias contados da primeira divulgação, num dos jornais de maior circulação no local do(s) Imóvel(is).

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

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

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

Se o(s) Imóvel(is) estiver(em) locado(s), a locação poderá ser denunciada, com prazo de 30 dias para desocupação, salvo se tiver havido consentimento do Credor Fiduciário, por escrito. A denúncia deverá ser realizada no prazo de 90 dias a contar da consolidação da propriedade em nome do Credor Fiduciário ou seus cessionários ou sucessores.

Cessão de Créditos

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

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

Pagamento Antecipado de Parcelas

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

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

Mandatos

Em caráter irrevogável e irretroatável e como condição do negócio, o(s) Devedor(es) nomeou(aram) e constituiu(íram) por meio do(s) Contrato(s) Imobiliário(s) o(s) Originador(es)

ou seu(s) cessionário(s) ou sucessor(es) como seus procuradores, até a solução total da dívida, com poderes amplos e gerais, para representá-los:

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

Havendo mais de um devedor, ou ainda cônjuge, um constituiu o outro seu procurador, para o fim especial de receber citação, intimação, interpelação, notificações e avisos de cobrança oriundos de processo de execução judicial ou extrajudicial, bem como para representação em re-ratificações, alterações ou reformulações do(s) Contrato(s) Imobiliário(s). Este mandato também foi outorgado em caráter irrevogável, como condição dos negócios e até solução final da dívida.

Inadimplemento

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

Vencimento Antecipado

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

- (i) se o(s) Devedor(es) ceder(em) ou transferir(em) a terceiros seus direitos e obrigações, ou prometer(em) a venda ou de qualquer outra forma a alienação do(s) Imóvel(is) objeto da garantia fiduciária, sem prévio e expresse consentimento do(s) Originador(es) ou de seus cessionários ou sucessores;
- (ii) se o(s) Devedor(es) deixar(em) de efetuar o pagamento de qualquer prestação, nos termos estipulados no(s) Contrato(s) Imobiliário(s);
- (iii) se o(s) Devedor(es) não mantiver(em) o(s) Imóvel(is) alienado(s) fiduciariamente em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade;
- (iv) se for ajuizada ação de execução, ou qualquer outra medida judicial que afete o(s) Imóvel(is) dados em garantia;
- (v) se o(s) Devedor(es) não reforçar(em) a garantia, caso desfalcada em função de ocultação de fatos que possam deteriorar ou depreciar o(s) Imóvel(is);

- (vi) se o(s) Devedor(es) tornar(em)-se insolvente(s), ou – se comerciante(s) – requerer(em) recuperação judicial ou vierem a falir;
- (vii) se o(s) Devedor(es) deixar(em) de pagar nas épocas próprias todos os impostos, taxas, multas, despesas de condomínio, foro ou quaisquer obrigações que recaiam sobre o(s) Imóvel(is);
- (viii) se o(s) Devedor(es), quando assim exigido, não apresentar ao(s) Originador(es) os comprovantes dos pagamentos concernentes às obrigações mencionadas no item anterior;
- (ix) se houver desapropriação do(s) Imóvel(is), total ou parcialmente;
- (x) se o(s) Devedor(es) constituir(em) sobre o(s) Imóvel(is), no todo ou em parte, hipoteca ou outros ônus reais, sem expresse consentimento do(s) Originador(es); e
- (xi) se houver infração de qualquer cláusula do(s) Contrato(s) Imobiliário(s).

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

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

2.14.2. INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CCI

Aspectos Gerais

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

Créditos Imobiliários

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

Obrigações do(s) Originador(es)

Pelo Instrumento Particular de Emissão de CCI, o(s) Originador(es) se obrigam a: (i) entregar à(s) Instituição(ões) Custodiante(s) o(s) Instrumento(s) Particular(es) de Emissão de CCI e todos os documentos relativos aos Créditos Imobiliários que venham a ser solicitados pela(s) Instituição(ões) Custodiante(s) e pela Securitizadora, para que a(s) Instituição(ões) Custodiante(s) mantenha(m) sob sua custódia e efetue(m) o registro na CETIP ou em qualquer

outra câmara integrante de sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo BACEN; (ii) responsabilizar-se por todas as despesas relativas à emissão do(s) Instrumento(s) Particular(es) de Emissão de CCI; e (iii) não ceder ou transferir suas obrigações decorrentes do(s) Instrumento(s) Particular(es) de Emissão de CCI.

2.14.3. CESSÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELAS CCI

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

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

2.14.4. TERMO DE SECURITIZAÇÃO

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

2.14.5. CONTRATO DE AGENTE FIDUCIÁRIO

Objeto do Contrato

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

Da Remuneração

O Agente Fiduciário, a título de remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem nos termos da lei e do Termo, receberá: Uma parcela de implantação e semestralmente, parcelas no valor de R\$ 4.772,67 Base julho/2011, paga antecipadamente, e corrigidas pelo (Índice Geral de Preços do Mercado), ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data base acima até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die* se necessário.

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

Das Obrigações e Responsabilidades do Agente Fiduciário

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

- a) zelar pela proteção do(s) direito(s) e interesse(s) do(s) Investidor(e)s, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- b) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa do(s) interesse(s) do(s) Investidor(es), bem como à realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- c) exercer a administração do Patrimônio Separado, conforme estabelecido no Termo, na hipótese de (i) insolvência da Emissora, (ii) descumprimento de toda e qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo, não sanada em 60 dias, contados de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário, exceto por aquelas obrigações para as quais esteja previsto um prazo específico no Termo, hipótese em que tal prazo prevalecerá e (iii) o não pagamento das obrigações, juros e remuneração dos CRI, havendo disponibilidade na conta corrente da Emissão, conforme previsto no Termo;
- d) promover, na forma prevista no Termo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- e) convocar Assembleia Geral de Investidor(es) para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado no caso de insuficiência de tal patrimônio;
- f) no caso de renúncia de suas funções em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Emissora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções;
- g) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da Emissora;
- h) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no Termo, nos CRI e demais documentos entregues pela Securitizadora, bem como a regularidade dos registros e averbações dos Créditos Imobiliários e deste Prospecto, respectivamente, na(s) instituição(ões) competente(s), diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou falhas de que tenha conhecimento;
- i) Na forma prevista no artigo 12, inciso 9 da Instrução CVM 28 de 1983, verificar a regularidade da constituição da(s) garantia(s) real(is), flutuante(s) e fidejussória(s), bem como o seu valor e exequibilidade da seguinte forma:
 - i.1) acompanhar mensalmente, através de gestões junto à Emissora e do relatório que lhe for disponibilizado pela Empresa Administradora, diretamente ou através de prepostos que vier a indicar, o andamento do processo de transferência dos Créditos Imobiliários, sua realização e Substituição conforme previstas no Termo, especialmente quanto ao nível de inadimplência do(s) Devedor(es), bem como o andamento detalhado de seu fluxo;
- j) solicitar, quando considerar necessária, de forma fundamentada, auditoria extraordinária na Emissora, que será realizada às expensas da Emissora;
- k) elaborar anualmente relatório e colocá-lo sempre que solicitado, à disposição do(s) Investidor(es), na sede da Emissora e na sua própria sede, dentro de 4 meses do

encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

- k.1) Créditos Imobiliários, conforme identificados no Termo;
- k.2) eventuais Substituições e Modificações dos Créditos Imobiliários;
- k.3) eventuais pagamentos antecipados dos Créditos Imobiliários, devendo, nesta hipótese, o(s) CRI vencer(em) antecipadamente na mesma proporção dos Créditos Imobiliários, conforme estabelecido no Termo;
- k.4) cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora nos termos do Termo e dos CRI;
- l) declarar sua aptidão para continuar exercendo a sua função de Agente Fiduciário.
- m) cientificar o(s) Investidor(es) e no prazo máximo de 30 dias, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à presente Securitização, por parte da Emissora;
- n) fornecer à Emissora o termo de quitação, no prazo de 5 dias depois de satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa, nos competentes Cartórios de Registros de Imóveis dos Créditos Imobiliários e garantias a elas vinculadas, bem como do desbloqueio das CCI junto à CETIP;
- o) acompanhar o pagamento, pela Emissora, dos CRI, das despesas e das comissões relacionadas a referidos títulos, conforme previsto no Termo, através do envio de relatórios periódicos emitidos pela Emissora;
- p) acompanhar e analisar: (i) a indicação de prestador(es) de serviço(s) de análise prévia, auditoria e administração dos Créditos Imobiliários; (ii) a formalização da(s) cessão(ões) de Créditos Imobiliários em substituição aos atuais, quando for o caso. A contratação de tal(is) prestador(es) de serviço(s) pela Securitizadora estará sujeita à anuência do Agente Fiduciário. O(s) Investidor(es) serão comunicados da substituição do prestador de serviços. O Agente Fiduciário responderá perante o(s) titular(es) de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

2.14.6. CONTRATO DE ESCRITURAÇÃO

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

Objeto: Prestação de serviços relativo a escrituração de CRI

Principais atribuições do Banco Escriturador:

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

Vigência: Prazo indeterminado, podendo ser denunciado, sem Ônus, por qualquer parte, mediante aviso por escrito com 30 (trinta) dias de antecedência, sem prejuízo de o Banco

Escriturador, completar, se a Securitizadora assim desejar, as operações já iniciadas, cuja liquidação deva ocorrer após o fim do prazo de denúncia.

2.14.7. CONTRATOS DE AUDITORIA E ADMINISTRAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.14.7.1. AUDITORIA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

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

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

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

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

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

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

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

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

2.14.8.1. ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

A Securitizadora tem contratada(s) para esta Emissão para a prestação de serviços de administração de Créditos Imobiliários a **FPS**. Cumpre esclarecer que originalmente a **FPS** foi contratada para atuar como empresa de back-up, ou seja, em caso de contingência elas estariam aptas a dar continuidade a prestação dos serviços de auditoria e administração dos créditos do Servicer Principal. No entanto, em função do aumento de suas atividades a Securitizadora tomou a decisão de elevar a **FPS** para a posição de Servicer Principal, na forma prevista na Cláusula quinta do Contrato de Prestação de Serviços de Back Up para Administração de Financiamentos Imobiliários, Auditoria e Cobrança de Créditos Imobiliários.

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

1. **Atendimento ao(s) Devedor(es):** Atendimento telefônico ou pessoal ao(s) Devedor(es) para prestação de esclarecimentos ou informações a respeito da evolução do(s) Contrato(s) Imobiliário(s) e respectivas renegociações, amortizações ou liquidações.
2. **Cobrança:** Emissão e encaminhamento das informações à rede bancária nacional para o processamento dos boletos de pagamento relativos às prestações mensais, intermediárias e residuais, devidas pelo(s) Devedor(es) em razão do(s) Contrato(s) Imobiliário(s), com base nas condições efetivamente contratadas, bem como o acompanhamento das respectivas baixas.

O pagamento referido neste item será efetuado pelo(s) Devedor(es) por meio da rede bancária nacional diretamente em Conta de Cobrança específica para a Emissão, de titularidade da Securitizadora, ficando esta responsável pelo pagamento ao(s) Investidor(es). A(s) Empresa(s) Administradora(s) não receberá(ão) quaisquer valores ou pagamentos do(s) Devedor(es) em sua sede e instalações.
3. **Evolução dos Saldos Devedores:** Cálculo da evolução de saldo devedor devido pelo(s) Devedor(es) em razão do(s) Contrato(s) Imobiliário(s), com base nas condições contratadas.
4. **Relatórios:** Elaboração e envio à Securitizadora e ao Agente Fiduciário de relatórios mensais contendo informações gerenciais e contábeis sobre o comportamento da Carteira de Créditos Imobiliários sob sua administração, incluindo informações discriminadas sobre pagamentos recebidos, volume de inadimplência e saldos devedores.
5. **Alterações Contratuais:** Cadastramento de eventuais alterações do(s) Contrato(s) Imobiliário(s), decorrentes de transferências ou sub-rogações, renegociações, termos aditivos, acordos, utilização do FGTS ou alterações na legislação própria do Sistema

Financeiro da Habitação e/ou do Sistema de Financiamento Imobiliário, conforme o caso.

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

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

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

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

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

Dados dos Originadores:	
Razão Social	CNPJ
AGORA CTVM SA	74.014.747/0001-35
AMG CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA	04.396.1514/0001-61
ATLÂNTICA RESIDENCIAL S.A	04.241.304/0001-00
BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	62.237.367/0001-80
CANTO VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	07.990.186/0001-12
CIDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	06.989.591/0001-58
CLC - CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA	00.9580.770/0001-03
CONSTRUTORA TS LTDA	63.067.102/0001-44
DINÂMICA ENGENHARIA LTDA	00.229.427/0001-66
WAREHOUSE I FUNDO DE INVESTIMENTO EM RENDA FIXA - LONGO PRAZO FUNDO WAREHOUSE	08.705.880/0001-03
HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A	49.263.189/0001-02
INCORPORAÇÃO GOYAZES LTDA	07.895.265/0001-44
INPAR INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA	65.867.848/0001-68
KLABIN SEGALL S/A	00.187.032/0001-48
NATUREZA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A	07.105.029/0001-87
ROSSI RESIDENCIAL S/A	61.065.751/0001-80
SILVANA EMPREEND IMOB LTDA	44.938.447/0001-81
SPE BRISA / LIDER / HELIO INCORPORAÇÃO LTDA	07.794.661/0001-85

SPE GOIÂNIA INCORPORAÇÃO 12 LTDA	07.475.702/0001-70
SPE GOIÂNIA INCORPORAÇÃO 3 LTDA	08.086.770/0001-00
TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	08.233.551/0001-07
VINOCUR S/A CONSTRUTORA E INCORPORADORA	46.067.740/0001-46

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

% sobre a Oferta	Holding	Razão Social	CNPJ	Ramo de Negócios	Site/Endereço	Demonstração Financeira por referência	Experiência anterior em Securitização
5,53%	AGORA CTVM SA	AGORA CTVM SA	74.014.747/0001-35	Corretora de Valores Mobiliários	www.agorainvest.com.br	Não Aplicável	SIM
0,28%	AMG CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA	AMG CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA	04.396.1514/0001-61	Incorporadora	www.amgconstrutora.com.br	Não Aplicável	SIM
0,30%	ATÂNTICA RESIDENCIAL S.A	ATÂNTICA RESIDENCIAL S.A	04.241.304/0001-00	Incorporadora	www.construtoraatlantica.com.br	Não Aplicável	SIM
71,32%	BFRE (Brazilian Finance and Real Estate)	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	62.237.367/0001-80	Companhia Hipotecária	www.bfre.com.br/brazilianmortgages/pt	www.bfre.com.br/brazilianmortgages/pt/demonstracoes-financeiras	SIM
0,16%	CANTO VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	CANTO VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	07.990.186/0001-12	Incorporadora	Rua Henriqueta Gomes, 90 - Ubatuba - SP	Não Aplicável	SIM
0,63%	CIDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	CIDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	06.989.591/0001-58	Incorporadora	Rua 36, s/n It 7 Norte (Aguas Claras) - Taguatinga - DF	Não Aplicável	SIM
0,43%	CLC - CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA	CLC - CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA	00.9580.770/0001-03	Incorporadora	www.clconstrutora.com.br	Não Aplicável	SIM
0,03%	CONSTRUTORA TS LTDA	CONSTRUTORA TS LTDA	63.067.102/0001-44	Incorporadora	www.construtorats.com.br	Não Aplicável	SIM
0,78%	DINÂMICA ENGENHARIA LTDA	DINÂMICA ENGENHARIA LTDA	00.229.427/0001-66	Incorporadora	www.dinamicaeng.com.br	Não Aplicável	SIM
3,17%	WAREHOUSE I FUNDO DE INVESTIMENTO EM RENDA FIXA - LONGO PRAZO	WAREHOUSE I FUNDO DE INVESTIMENTO EM RENDA FIXA - LONGO PRAZO	08.705.880/0001-03	Fundo Imobiliário	www.pavarini.com.br	Não Aplicável	SIM
0,83%	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A	49.263.189/0001-02	Incorporadora	www.helbor.com.br	Não Aplicável	SIM
0,44%	BORGES LANDEIRO	INCORPORAÇÃO GOYAZES LTDA	07.895.265/0001-44	Incorporadora	www.borgeslandeiro.com.br	Não Aplicável	SIM
0,81%	INPAR INCORPORAÇÃO SE PARTICIPAÇÕES	INPAR INCORPORAÇÃO SE PARTICIPAÇÕES	65.867.848/0001-68	Incorporadora	www.inpar.com.br	Não Aplicável	SIM

	LTDA	LTDA					
0,22%	AGRA EMPREENDIM ENTOS IMOBILIÁRIOS	KLABIN SEGALL S/A	00.187.032/0001- 48	Incorporadora	www.agra.com.br	Não Aplicável	SIM
0,90%	NATUREZA SPE EMPREENDIM ENTOS IMOBILIÁRIOS S/A	NATUREZA SPE EMPREENDIM ENTOS IMOBILIÁRIOS S/A	07.105.029/0001- 87	Incorporadora	AV Nova Independência, 1064 - sala 7 - Brooklin/SP	Não Aplicável	SIM
1,60%	ROSSI RESIDENCIAL S/A	ROSSI RESIDENCIAL S/A	61.065.751/0001- 80	Incorporadora	<a href="http://www.rossiresiden
cial.com.br">www.rossiresiden cial.com.br	Não Aplicável	SIM
0,40%	SILVANA EMPREEN IMOB LTDA	SILVANA EMPREEN IMOB LTDA	44.938.447/0001- 81	Incorporadora	www.eztec.com.br	Não Aplicável	SIM
2,49%	SPE BRISA / LIDER / HELIO INCORPORAÇ O LTDA	SPE BRISA / LIDER / HELIO INCORPORAÇ O LTDA	07.794.661/0001- 85	Incorporadora	Av. Engenheiro Luis carlos Berrini, 1178 - Cj 112 - A	Não Aplicável	SIM
0,19%	EBM EMPREEN IMOBILIÁRIOS LTDA	SPE GOIÂNIA INCORPORAÇ O 12 LTDA	07.475.702/0001- 70	Incorporadora	www.ebm.com.br	Não Aplicável	SIM
1,03%	EBM EMPREEN IMOBILIÁRIOS LTDA	SPE GOIÂNIA INCORPORAÇ O 3 LTDA	08.086.770/0001- 00	Incorporadora	www.ebm.com.br	Não Aplicável	SIM
8,01%	TYBA INCORPORAÇ S LTDA	TYBA INCORPORAÇ S LTDA	08.233.551/0001- 07	Incorporadora	R Major Antonio Delmiro, 375 F - Macaiba - RN	Não Aplicável	NÃO
0,48%	VINOCUR S/A CONSTRUTORA E INCORPORADO RA	VINOCUR S/A CONSTRUTORA E INCORPORADO RA	46.067.740/0001- 46	Incorporadora	Alameda Madeira 258 - 17º andar - Barueri/SP	Não Aplicável	SIM

2.16. DOS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE

- a) O(s) Imóvel(is) está(ão) performado(s), ou seja, com construção concluída, e com o respectivo auto de conclusão ou documento equivalente para os fins legais formalmente concedido pelo Órgão Administrativo competente, vinculados ao(s) Contrato(s) Imobiliário(s), para os fins de atendimento ao disposto no artigo 6º, inciso I da Instrução CVM 414.
- b) Apontamento na Serasa: foram aceitos Créditos Imobiliários com restrição no valor de até 1.000,00 para LTV menor que 80% e até 3.000,00 para LTV menor que 50%;
- c) Todos os Créditos Imobiliários possuem seguros de MIP e DFI;
- d) Prazo máximo remanescente do(s) Contrato(s) Imobiliário(s): igual ou inferior 358 meses;
- e) Índice de Reajuste do(s) Contrato(s) Imobiliário(s): Para todos os Créditos Imobiliários as parcelas do(s) Contrato(s) Imobiliário(s) têm seu principal acrescido de uma determinada taxa de juros efetiva, calculados pelo sistema de Tabela Price ou Sistema de Amortização Crescente ("SAC") e são reajustadas mensalmente pelo IGP-M;
- f) Taxa de juros do(s) Contrato(s) Imobiliário(s): Todos os Créditos Imobiliários têm seu principal acrescido de uma determinada taxa de juros efetiva, calculados pelo sistema de Tabela Price. A taxa média da carteira é de 12,8687%;

g) Para análise da capacidade de pagamento do(s) Devedor(es) dos Créditos Imobiliários, foi verificado: (i) para contratos com vigência superior a 12 (doze) meses, considerou-se a inexistência de mais de 1 (uma) prestação com atraso superior a 30 (trinta) dias; e (ii) para contratos que não tenham superado 12 (doze) meses de vigência, foi critério de seleção o comprometimento máximo da renda com a prestação do financiamento de até 30% (trinta por cento);

h) Os Créditos Imobiliários estão representados na forma de CCI conforme disposto na Lei nº 10.931/04;

2.16.1. Na presente Emissão para 7 Créditos Imobiliários, conforme identificados na tabela abaixo, os Originadores obrigaram-se como Coobrigados a recomprar tais Créditos Imobiliários caso tornem-se inadimplentes antes que o LTV se torne igual ou menor a 80% ou apresentem impedimento para perfeita formalização das CCI no âmbito da Lei 10.931/04.

Devedor(es)	Cedente	Saldo Devedor (R\$)
CLAUDIO ANTONIO GOMES	DINÂMICA ENGENHARIA LTDA	63.983,15
EDISON DE ALMEIDA MANSO	DINÂMICA ENGENHARIA LTDA	49.060,65
ANDRE HENRIQUE MARTINS MACHADO	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	71.133,50
ARIANE MARINHO RIBEIRO	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	23.540,77
JEAN VALBER VARELA RODRIGUES	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	54.363,19
RAFAEL HOLANDA MELO MONTENEGRO	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	25.152,07
UCHOANDRO BEZERRA COSTA UCHOA	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	79.011,84
TOTAL		366.245,17

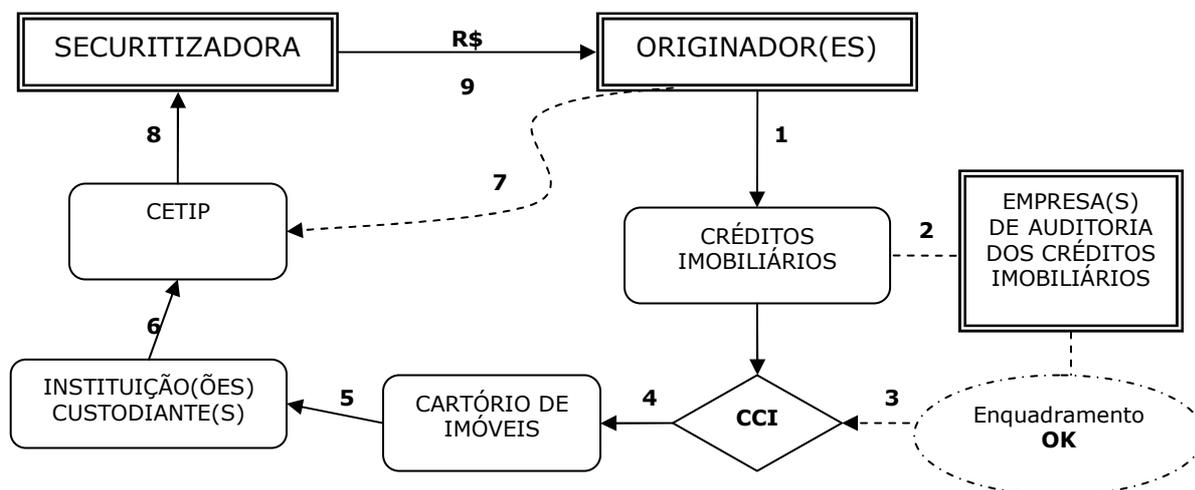
2.17. DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES EXERCIDAS PELAS EMPRESAS DE AUDITORIA PARA ANÁLISE E AUDITORIA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.

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

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

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

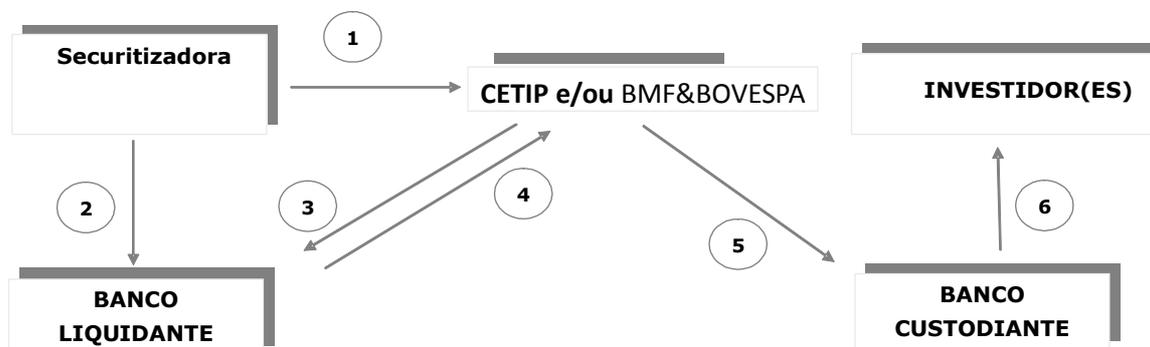
A Cessão dos Créditos Imobiliários se operou de forma definitiva a partir da transferência dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI para a Securitizadora de forma que o(s) Originador(es) não possui(em) mais nenhuma responsabilidade sobre os Créditos Imobiliários cedidos.



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

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

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



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

3. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS QUE COMPÕEM O LASTRO DO(S) CRI

3.1. IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1.1 Características da Carteira de Créditos Imobiliários

Características Gerais da Carteira	
Valor da Operação	R\$ 14.576.797,87
Saldo devedor médio	R\$ 100.529,6
Valor de avaliação médio	R\$ 297.171,5
Prazo Médio (meses)	152
Prazo Máximo (meses)	358
LTV (Loan to Value) Ponderado	42,29%
Duration (meses)	58
Quantidade de Contratos	145

3.1.2 Distribuição por Originador

Originador	Nº de Contratos	Saldo Devedor	%
AGORA CTVM SA	6	805.393	5,53%
AMG CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA	1	40.143	0,28%
ATLÂNTICA RESIDENCIAL S.A	1	44.167	0,30%
BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	70	10.395.702	71,32%
CANTO VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	1	22.785	0,16%
CIDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	1	91.184	0,63%
CLC - CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA	1	62.481	0,43%
DINÂMICA ENGENHARIA LTDA	2	113.044	0,78%
SPE GOIÂNIA INCORPORAÇÃO 12 LTDA	1	27.221	0,19%
SPE GOIÂNIA INCORPORAÇÃO 3 LTDA	2	150.353	1,03%
SILVANA EMPREEND IMOB LTDA	4	57.834	0,40%
WAREHOUSE I FUNDO DE INVESTIMENTO EM RENDA FIXA - LONGO PRAZO FUNDO WAREHOUSE	2	462.709	3,17%
HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A	2	120.460	0,83%
INCORPORAÇÃO GOYAZES LTDA	1	63.781	0,44%
INPAR INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA	2	117.948	0,81%
KLABIN SEGALL S/A	1	32.229	0,22%
NATUREZA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A	2	131.513	0,90%
ROSSI RESIDENCIAL S/A	5	233.075	1,60%
SPE BRISA / LIDER / HELIO INCORPORAÇÃO LTDA	2	363.418	2,49%
CONSTRUTORA TS LTDA	1	3.873	0,03%
TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	36	1.167.271	8,01%
VINOCUR S/A CONSTRUTORA E INCORPORADORA	1	70.213	0,48%
Total	145	14.576.797,78	100%

3.1.3 Distribuição por saldo devedor

Saldo Devedor	Nº de Contratos	Saldo Devedor	Distribuição / Total
Abaixo de 50.000	62	1.868.895,72	12,82%
Entre 50mil e 100mil	43	3.120.471,39	21,41%
Entre 100mil e 200mil	21	2.800.727,58	19,21%
Entre 200mil e 300mil	11	2.732.741,33	18,75%
Entre 300mil e 400mil	2	715.416,81	4,91%
Entre 400mil e 500mil	4	1.823.492,47	12,51%
Entre 500mil e 600mil	0	0,00	0,00%
Entre 600mil e 700mil	1	679.473,59	4,66%
Entre 700mil e 800mil	0	0,00	0,00%
Entre 800mil e 900mil	1	835.578,89	5,73%
Entre 900mil e 1000mil	0	0,00	0,00%
Acima de 1.000.000	0	0,00	0,00%
Total	145	14.576.797,87	100%

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

LTV	Nº de Contratos	Saldo Devedor	%
Abaixo de 20,0%	30	974.366	6,68%
De 20,01 a 40,0%	57	4.565.786	31,32%
De 40,01 a 60,0%	54	7.647.173	52,46%
De 60,01 a 80,0%	4	1.389.473	9,53%
Acima de 80,0%	0	0	0,00%
Total	145	14.576.797,87	100%

3.1.5 Distribuição por Devedor

Concentração de dívida	Qtidade.	Saldo Devedor (R\$)	%
Devedor(es) com concentração de dívida superior a 20% da Emissão	0	R\$ 0,00	0%
Devedor(es) com concentração de dívida entre de 19,99% a 10% da Emissão	0	R\$ 0,00	0%
Devedor(es) com concentração de dívida inferior a 9,99% da Emissão	145	R\$ 14.576.797,87	100%
Total	145	R\$ 14.576.797,87	100%

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

A formação das taxas de desconto aplicadas aos Créditos Imobiliários decorre de questões de ordem interna e/ou externa inerentes ao(s) próprio(s) Originador(es) de Créditos Imobiliários e às Carteiras a serem adquiridas. Dentre elas influenciam, por exemplo, o excesso ou a necessidade de capital de giro do(s) Originador(es), as suas políticas de investimento, tais como a qualidade da originação e do(s) Devedor(es), as garantias da Carteira, índices de inadimplência, LTV, o prazo dos Créditos Imobiliários que fazem parte da Carteira, as expectativas futuras das taxas de juros, de inflação e da liquidez no mercado de crédito, além do volume da Carteira a ser adquirida. Nesta Carteira, a taxa média de desconto praticada foi de aproximadamente 11,9240% ao ano.

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

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

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

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

Metodologia:

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

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

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

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

% Perdas: Porcentagem de perdas contabilizadas pelas Carteiras.

A forma de cálculo da inadimplência é feita através saldo devedor do(s) Devedor(es) em atraso em relação ao saldo do CRI atualizados. Já a de pré-pagamentos é o número de créditos em que ocorreu o pré- pagamento em relação à quantidade de créditos que fizeram o lastro dos CRI na data de Emissão. A porcentagem de imóveis retomados foi realizada da seguinte forma: o número total de imóveis retomados sobre o total inicial de créditos. As perdas contabilizadas foram calculadas considerando-se o somatório das perdas realizadas dos imóveis retomados, sobre o saldo devedor total das carteiras, tomando-se por base os meses de abril de cada ano.

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

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

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

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

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

3.4. SUBSTITUIÇÃO, ACRÉSCIMO E REMOÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

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

Na hipótese de substituição dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora providenciará a regularização do Termo, por meio de aditivo, bem como providenciará, se for o caso, as

averbações necessárias nos Cartórios de Registros de Imóveis competentes, ou na(s) Instituição(ões) Custodiante(s), no prazo máximo de 30 dias, contados da data do evento que justificar a substituição, que somente ocorrerá na presença dos requisitos abaixo:

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

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

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

A Securitizadora promoverá modificações no(s) Contrato(s) Imobiliário(s) e, conseqüentemente, nas CCI que lastreia(m) o(s) CRI, em virtude de (i) transferências ou sub-rogações; (ii) renegociações; (iii) termos aditivos; (iv) acordos; (v) utilização do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço; (vi) substituições dos Créditos Imobiliários; ou (vii) superveniência de quaisquer disposições legais com repercussão direta ou indireta nas disposições aplicáveis ao Sistema Financeiro da Habitação e/ou Sistema de Financiamento Imobiliário, conforme o caso.

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

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

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

3.6. INFORMAÇÕES ADICIONAIS:

3.6.1. Informações sobre requisitos ou exigências mínimas de investimento: Para investimentos nos CRI da presente Emissão é necessário que o(s) Investidor(es) seja(m) enquadrado(s) como Investidor(es) Qualificado(s) e tenha(m) um Banco Liquidante que possa ser responsável pelo recebimento das remunerações e tributos decorrentes do investimentos em CRI.

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

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

3.6.4. Desdobramentos do(s) CRI: Após decorridos 18 meses da data de encerramento da distribuição, propor o Desdobramento dos CRI, de maneira que seu valor nominal unitário passe a ser inferior a R\$ 300.000,00, desde que atendidas as seguintes condições: (a) que a Securitizadora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM; (b) que não tenha ocorrido o inadimplemento financeiro perante o(s) Investidor(es); (c) que o Desdobramento seja aprovado em Assembleia Geral por maioria simples do(s) detentor(es) dos CRI em Circulação; (d) que a presente Emissão seja objeto de atualização do relatório de classificação de risco por Agência de *Rating*, a cada período de 3 meses, e; (e) que na forma do §2º do artigo 16 da Instrução CVM 414 e do inciso III do §1º do artigo 5º, sejam arquivadas na CVM as demonstrações financeiras dos devedores e coobrigados, caso estes sejam responsáveis por mais de 20% dos Créditos Imobiliários.

4. INFORMAÇÕES SOBRE A OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO

4.1. IDENTIFICAÇÃO DE ADMINISTRADORES, CONSULTORES E AUDITORES

Securitizadora: Brazilian Securities Companhia de Securitização

Avenida Paulista, nº 1.374 – 15º andar
Bela Vista – São Paulo – SP
CEP: 01.310-100
Tel.: (11) 4081-4654
Fax: (11) 4081-4652
E-mail: fernando.cruz@braziliansecurities.com.br
www.bfre.com.br/braziliansecurities/pt

Agente Fiduciário: Oliveira Trust DTVM S.A.

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

CETIP S/A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos

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

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

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

Auditores da Companhia:

Exercícios referentes aos anos de 2008, 2009 e 2010

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

Exercícios referentes ao ano de 2011

PriceWaterHouseCoopers Auditores
Independentes.
Auditor: João Manoel dos Santos
Av. Francisco Matarazzo, nº 1400 – Torre
Torino - Caixa Postal 61005
São Paulo – SP
Cep: 05.001-903
Tel.: (11) 3674-2000
www.pwc.com.br

Empresa(s) Administradora(s):

FPS

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

Empresa(s) de Auditoria dos Créditos Imobiliários:

Interservicer

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

FPS

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

Instituição(ões) Custodiante(s):

Oliveira Trust DTVM S/A

At. Sr. José Alexandre de Costa Freitas

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

Banco Ourinvest S.A.

At.: Sr. José Carlos Leme da Silva
Avenida Paulista, nº 1.728 – 1º e 2º andares
São Paulo – SP
CEP: 01.310-919-
Tel.: (011) 4081-4530
Fax: (011) 4081-4410
E-mail: jose.carlos@ourinvest.com.br
www.ourinvest.com.br

Àgora CTVM S.A.

Praia do Botafogo, nº 300 – 6º andar
Rio de Janeiro – RJ
CEP: 22250-040
Tel.: (21) 4004-8782
Fax: (21) 2529-0841
E-mail: comercial@agorainvest.com.br
www.agorainvest.com.br

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

R. Sete de Setembro, nº 99, 24º andar
Centro - Rio de Janeiro - RJ
CEP: 20.050-005
Tel: (21) 2507-1949
Fax: (21) 3554-7310
www.pavarini.com.br

Banco Escriturador:

Itaú Corretora de Valores S/A

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

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

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

- (i) verificar a regularidade da emissão das CCI, analisando a(s) Escritura(s) de Emissão de CCI;
- (ii) manter sob sua custódia a(s) Escritura(s) de Emissão de CCI durante todo o período do contrato, se for o caso;
- (iii) manter o Termo de Securitização firmado pela Securitizadora sob sua custódia durante toda a vigência dos CRI;
- (iv) realizar o registro escritural das CCI;
- (v) enviar Declaração à Securitizadora atestando que o Termo de Securitização e as CCI encontram-se devidamente registradas e custodiadas nos termos da Lei nº 10.931/2004 e Instrução CVM 414 e legislações relacionadas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- D+01: Verificada a falta de pagamento, a Empresa Administradora emite relatório à Securitizadora e ao Agente Fiduciário;
- D+05: Telefonema ao(s) Devedor(es) para verificar o motivo do atraso e eventualmente agendar data para pagamento. O pagamento deverá ser efetuado antes do dia D+10;
- D+15: 2º telefonema ao(s) Devedor(es) para verificar se o problema persiste, e se há intenção de pagamento;
- D+30: 3º telefonema cientificando o(s) Devedor(es) de que se o pagamento não for efetuado no período de 10 (dez) dias deste telefonema, lhe(s) será enviado aviso de cobrança, mediante notificação extrajudicial. Elaboração e envio de relatório à Securitizadora e ao Agente Fiduciário sobre o andamento do procedimento de cobrança;
- D+40: Emite o 1º aviso de cobrança, através de Carta Registrada endereçada ao(s) Devedor(es), informando o valor do débito, com todos seus acréscimos, solicitando providências para o seu pagamento;
- D+60: Emite o 2º aviso de cobrança através de Carta Registrada endereçada ao(s) Devedor(es) informando o valor do débito, com todos seus acréscimos, e estabelecendo o prazo de 20 (vinte) dias para que o débito seja quitado;
- D+80: Emite correspondência ao Cartório de Registro de Imóveis competente, anexando demonstrativo das prestações em atraso, devidamente corrigidas e acrescidas dos juros e encargos devidos, para que seja providenciada, de acordo com o rito estabelecido na Lei nº 9.514/97, a intimação do(s) Devedor(es), para satisfação das prestações vencidas e as que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados, as penalidades e os demais encargos previstos no(s) Contrato(s) Imobiliário(s), os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e intimação. Nesta correspondência será concedido prazo de 15 (quinze) dias para o(s) Devedor(es) comparecer(em) ao Registro de Imóveis e purgar a mora;
- D+110: Intimação pelo Cartório de Registro de Imóveis competente. Caso o Oficial do Registro não localize o(s) Devedor(es), ou se o(s) Devedor(es) se furtar(em) ao recebimento da intimação, procederá à intimação por edital, devendo publicar por 3 (três) dias em jornal de grande circulação local ou noutra de Comarca de

- fácil acesso, se no local não houver imprensa diária;
- D+125: Prazo final para o(s) Devedor(es) purgar a mora;
- D+128: Se purgada a mora pelo(s) Devedor(es), deverá ser providenciado o recebimento dos valores correspondentes, e respectivo crédito em favor da Securitizadora, convalidando o(s) Contrato(s) Imobiliário(s). Não purgada a mora, o Registro de Imóveis emitirá certidão de decurso de prazo e solicitará à Securitizadora o pagamento da Guia de Recolhimento de ITBI;
- D+134: A Securitizadora protocola no Cartório de Registro de Imóveis competente o Requerimento de Consolidação de Propriedade juntamente com a prova de quitação do ITBI;
- D+149: O Oficial de Registro de Imóveis averba a consolidação da propriedade do(s) Imóvel(is) em nome da Securitizadora;
- D+157: 1º Leilão Público (no mínimo, pelo valor de avaliação do(s) Imóvel(is));
- D+160: Envio para Securitizadora dos valores de arrematação e do auto de arrematação pelo leiloeiro. No caso de venda do(s) Imóvel(is) no 1º Leilão Público, será devolvida ao(s) Devedor(es) a diferença entre o valor apurado no leilão e a dívida acrescida de todas as despesas e encargos previstos na Lei nº 9.514/97, se houver;
- D+172: 2º Leilão Público Imóvel(is) vai(ão) a leilão pelo maior lance desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro e dos encargos legais inclusive tributos, e das contribuições condominiais, conforme parágrafo 2º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97);
- D+175: Envio para Securitizadora dos valores de arrematação (o caso de venda do(s) Imóvel(is) no 2º Leilão Público: devolução ao(s) Devedor(es), se for o caso, da diferença entre o valor apurado no leilão e a dívida acrescida de todas as despesas e encargos previstos na Lei nº 9.514/97 e do auto de 1ª e 2ª praças pelo leiloeiro, ou somente os autos de Leilão não havendo licitante nas 2 praças;
- D+181: Protocolar no Cartório de Registro de Imóveis o requerimento de extinção da dívida e entrega ao(s) Devedor(es) de Termo de Quitação da Dívida a ser emitido pela Securitizadora;
- D+195: Oficial de Registro de Imóveis averba o Termo de Quitação de Dívida;
- D+210: Início de processo judicial para reintegração da posse, com pedido liminar para desocupação do(s) Imóvel(is) em sessenta dias conforme artigo 30 da Lei nº 9.514/97; A sequência do processo consiste no recebimento da petição pelo Ofício do Juízo que foi escolhido por sorteio eletrônico para julgar a causa; autuação do processo; envio do processo para 1ª apreciação pelo MM. Juiz, que verificará se estão preenchidas as condições da ação para determinar então a citação do(s) Devedor(es), apreciar o pedido de liminar para reintegração de posse; após seguirá o processo com a contestação do(s) Devedor(es), cumprimento da liminar, etc.

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

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



i) **Pagamento pro rata:** quando o valor de venda do imóvel for superior ou igual ao valor devido ao patrimônio separado, a amortização extraordinária do(s) cri será proporcional para o(s) cri sênior e para o(s) cri júnior;

ii) **Pagamento Sequencial:** Quando o valor de venda for inferior ao valor devido ao Patrimônio Separado, a Amortização Extraordinária dos CRI ocorrerá somente para o(s) CRI Sênior.

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

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

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

4.6. CRITÉRIOS DE SUBSTITUIÇÃO DE PRESTADORES DE SERVIÇO

a. Agente Fiduciário

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

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

2- Se a convocação da Assembleia Geral de Investidor(es) não ocorrer até 15 dias antes do termo final do prazo previsto no item “a” acima, caberá à Securitizadora convocá-la;

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

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

5 – Ao(s) Investidor(es) somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI, em Assembleia Geral de Investidor(es) especialmente convocada para esse fim;

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

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

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

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

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

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

b. Empresa(s) Administradora(s)

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

c. Auditores Independentes

Nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 308, os Auditores Independentes não podem prestar serviços para um mesmo cliente, por prazo superior a 5 anos consecutivos e, ainda,

exigindo-se um intervalo mínimo de 3 anos para a sua recontração. Assim sendo, a Securitizadora tem por obrigatoriedade trocar os Auditores Independentes a cada período de 5 anos.

d. Instituição(ões) Custodiante(s)

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

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

e. Banco Escriturador

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

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

f. Cetip

A Cetip poderá ser substituída por outra câmara de liquidação e custódia, nos seguintes casos: (i) se requererem recuperação judicial ou iniciarem procedimentos de recuperação extrajudicial, tiverem sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados; (iii) a pedido do(s) Investidor(es).

4.7. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

O CRI Sênior é objeto de análise pela Fitch Rating Brasil Ltda. após a data de emissão, devendo uma cópia ser encaminhada ao Agente Fiduciário. A qualquer tempo poderá ser requerida pelos Investidores a atualização da classificação de risco, que será contratada pela Securitizadora a cada 12 (doze) meses durante o prazo dos CRIs.

O relatório inicial de Rating, bem como suas renovações serão disponibilizadas no website da Securitizadora: www.bfre.com.br/braziliansecurities/pt/portfolio/cris-emitidos. Uma vez requerida a atualização periódica o serviço de classificação de risco poderá ser interrompido na vigência do CRI, desde que com a anuência dos Investidores, reunidos em Assembleia conforme procedimentos descritos na cláusula 12 do Termo.

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

4.8.1 Relacionamentos societários

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

Apesar da relação societária existente entre a Securitizadora e a Brazilian Mortgages, as atividades não são conflitantes no âmbito da Oferta, pois cada empresa tem objetos sociais distintos. A partir da cessão dos Créditos Imobiliários da Brazilian Mortgages à Securitizadora e considerando tratar-se de cessão definitiva, a Brazilian Mortgages não mais possui ingerência ou interesse nos Créditos Imobiliários, que serão administrados pela Securitizadora na forma prevista neste Prospecto, ou seja, pela(s) Empresa(s) Administradora(s). Assim sendo, após a cessão dos Créditos Imobiliários não se vislumbram hipóteses que possam ser consideradas conflitos de interesses entre a Brazilian Mortgages e a Securitizadora que possam afetar adversamente a Emissão.

A aquisição dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora foi realizada com a observância dos Critérios de Elegibilidade, tanto no caso de Créditos Imobiliários originados pela Brazilian Mortgages, como no caso dos Créditos Imobiliários originados pelos demais Originadores. Não houve diferenciação ou favorecimento à Brazilian Mortgages por tratarem-se de empresas ligadas.

4.8.2 Relacionamentos Negociais

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

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

- **Relacionamento com a Oliveira Trust (Agente Fiduciário e Instituição Custodiante):** A Oliveira Trust, na qualidade de Agente Fiduciário e Instituição Custodiante possui com a Securitizadora relacionamento exclusivamente para a respectiva prestação de serviços, regidas pela Primeira Rerratificação ao Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário, datado de 21/03/2011. Atualmente, a Oliveira Trust figura como Agente Fiduciário aproximadamente 220 séries de CRI da Securitizadora, o custo médio por série de R\$ 5.400,00 por semestre. A Securitizadora e a Oliveira Trust não possuem exclusividade na prestação dos serviços. A Securitizadora se utiliza de serviços de outras empresas, bem como a Oliveira Trust presta serviços ao mercado e, inclusive, também para algumas empresas do mesmo grupo econômico da Securitizadora. Não existe relacionamento societário entre a Securitizadora e a Oliveira Trust.
- **Relacionamento com Banco Ourinvest (Instituição Custodiante):** No Âmbito da Emissão o Banco Ourinvest, na qualidade de Instituição Custodiante possui com a Securitizadora relacionamento exclusivamente para a respectiva prestação de serviços de instituição custodiante das CCI por ela custodiada, no âmbito do Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Registro de Créditos Imobiliários, 03 de novembro de 2003. O Banco Ourinvest já atuou como Coordenador Líder da Série 180 e 181 de emissão da Securitizadora, e eventualmente também atua na distribuição de CRI da Securitizadora, em função do interesse de seus clientes, em condições de mercado. A Securitizadora e o Banco Ourinvest não estão sujeitos ou sob controle comum, nem são sociedades coligadas nos termos da Lei das Sociedades por Ações.
- **Relacionamento com a Pavarini (Instituição Custodiante):** A Pavarini, na qualidade de Instituição Custodiante possui com a Securitizadora relacionamento exclusivamente para a respectiva prestação de serviços de instituição custodiante das CCI por ela

custodiada. A Securitizadora e a Pavarini não possuem exclusividade na prestação dos serviços. A Securitizadora se utiliza de serviços de outras empresas, bem como a Pavarini presta serviços ao mercado e, inclusive, também para algumas empresas de nosso grupo. Não existe relacionamento societário entre a Securitizadora e a Pavarini.

- **Relacionamento com a Agora (Instituição Custodiante e Originadora):** A Agora, no âmbito da presente Emissão cedeu 06 CCI para a Securitizadora, para as quais também é a própria Instituição Custodiante. A Securitizadora e a Agora não possuem exclusividade na prestação dos serviços. A Securitizadora se utiliza de serviços de outras empresas, bem como a Agora presta serviços ao mercado e, inclusive, também para algumas empresas de nosso grupo. Não existe relacionamento societário entre a Securitizadora e a Agora.
- **Relacionamento com a Fitch Rating (Agência Classificadora de Risco):** O relacionamento da Securitizadora com a Agência de Rating é estritamente no âmbito da prestação de serviços de classificação de risco da companhia e de suas emissões de CRI, em condições de mercado. O preço praticado por esta agência, é de aproximadamente R\$ 54 mil, de implantação e cobrado pelo monitoramento anual, o valor correspondente à 0,025% do valor atualizado dos CRI analisados, limitado a R\$ 24.200,00. Não existe nenhuma ligação societária com a Agência de Rating. A Securitizadora, não possui exclusividade na prestação de serviços, podendo a Agência de Rating prestar serviços a terceiros e, inclusive, para as empresas do nosso grupo. Da mesma forma, a Securitizadora também utiliza os serviços de outras empresas, a seu critério. A Fitch analisa cerca de 21 Emissões da Securitizadora.
- **Relacionamento com a CETIP: A Securitizadora e a CETIP se relacionam estritamente** no âmbito da prestação de serviços de custódia e negociação de títulos (CRI e CCI), não possuindo nenhum relacionamento além deste. A prestação destes serviços é regrada e precificada de acordo com as normas estabelecidas pela CETIP, sendo elas de acesso público através do site www.cetip.com.br. Até a presente data a CETIP custodiou 231 séries da Securitizadora.
- **Relacionamento com a BMF&BOVESPA:** A Securitizadora e a BMF&BOVESPA se relacionam estritamente no âmbito da prestação de serviços de custódia e negociação de títulos (CRI e CCI), não possuindo nenhum relacionamento além deste. A prestação destes serviços é regrada e precificada de acordo com as normas estabelecidas pela BMF&BOVESPA, sendo elas de acesso público através do site www.bovespa.com.br. Até a presente data a BMF&BOVESPA custodiou 20 séries da Securitizadora.
- **Relacionamento com a FPS:** A Securitizadora se relaciona com a FPS para a prestação de serviços de auditoria e administração de créditos imobiliários, que é regrada pelo Contrato de Prestação de Serviços de Back Up para Administração de Financiamentos Imobiliários, firmado em 01 de dezembro de 2003, com vigência de um ano, renovável automaticamente. A rescisão poderá ser promovida por qualquer das partes, desde que com aviso prévio de 30 dias. Até o momento, o FPS administra cerca de 30 carteiras de créditos imobiliários das operações de securitização realizadas pela Securitizadora, com custo total mensal aproximado de R\$ 79.900,00. As partes não possuem exclusividade na prestação de serviços. A Securitizadora se utiliza de outras empresas para a execução desses serviços, bem como a FPS presta serviços a terceiros. Não existe relacionamento societário entre a Securitizadora e a FPS e entre a FPS e as demais empresas integrantes da Oferta.

- **Relacionamento com a Interservicer:** Com a Interservicer, atual denominação da DR2 Real Estate Servicer, a Securitizadora se relaciona para a prestação de serviços de auditoria e de administração de créditos imobiliários para algumas emissões, que é regada pelo Contrato de Prestação de Serviços de “Back Up” de Administração de Financiamentos Imobiliários, Auditoria e Cobrança de Créditos Imobiliários, firmado em 25 de abril de 2006, com vigência de um ano, renovável automaticamente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

O(s) Auditeiro(s) Independente(s) da Emissora não realizou(aram) qualquer revisão especial em relação à presente Emissão, sendo a Moore Stephens Lima Lucchesi Auditores

Independentes e a Price WaterhouseCoopers responsável(is) pela auditoria regular das demonstrações financeiras da Securitizadora.

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

5. FATORES DE RISCO

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

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

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

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

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

5.1. FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Ambiente Macroeconômico

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

O Governo Federal intervém com frequência na economia brasileira e, ocasionalmente, faz mudanças significativas nas políticas, normas monetárias, fiscais, creditícias e tarifárias e regulamentos. As medidas do Governo Federal para controlar a inflação e implementar outras políticas e regulamentos muitas vezes envolvem, entre outras medidas, controles de preço e de salário, aumentos nas taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais, controles de preço,

desvalorizações de moeda, controles de capital, limites sobre importações, dentre outras. A Securitizadora não possui controle sobre quais medidas ou políticas o Governo Federal poderá adotar no futuro. Os negócios, a situação financeira, os resultados e o fluxo de caixa da Securitizadora, do(s) Originador(es) e Coobrigado(s) podem ser adversamente afetados por mudanças nas políticas ou regulamentação que envolvam ou afetem certos fatores, incluindo, mas não se limitando:

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

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

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

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo Governo Federal no intuito de controlá-la, combinadas com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Mais recentemente, a taxa anual de inflação medida pelo IGP-M caiu de 20,10% em 1999 para 11,3 em 2010. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Como consequência, as taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Por exemplo, as taxas de juros oficiais no Brasil no final de 2007, 2008, 2009 e 2010 foram de 11,25%, 13,75%, 8,75% e 10,75%, respectivamente, conforme estabelecido pelo COPOM.

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

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

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Por exemplo, o Real desvalorizou 18,7% em 2001 e 52,3% em 2002 frente ao Dólar. Embora o Real tenha valorizado 11,8%, 8,7% e 17,2% com relação ao Dólar em 2005, 2006 e 2007, respectivamente, em 2008, em decorrência do agravamento da CRIe econômica mundial, o Real se desvalorizou 32% frente ao Dólar. Em 30 de dezembro de 2009, a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar era de R\$1,74 por US\$1,00, tendo fechado em R\$2,337 por US\$1,00, em 31 de dezembro de 2010. Não se pode garantir que o Real não sofrerá depreciação ou não será desvalorizado em relação ao Dólar novamente, do mesmo modo, não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e outras moedas não terá um efeito adverso nas atividades da Securitizadora e do(s) Originador(es) e Coobrigado(s).

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

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

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

podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos CRI.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica.

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

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

Alterações da Política Monetária

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

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

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

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

5.2.1. Setor de Securitização Imobiliária

Recente Desenvolvimento da Securitização Imobiliária.

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no Brasil. A Lei nº 9.514/97, que criou os Certificados de Recebíveis Imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários nos últimos anos.

Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente dez anos de atuação no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando, assim, um risco ao(s) Investidor(es), uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses do(s) Investidor(es).

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização.

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

Fatores de Risco Relacionados à Emissora

Os principais fatores de riscos relacionados à Emissora estão descritos no item 7.1 a seguir. Os demais fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, nos itens “4. Fatores de Risco” e “5. Riscos de Mercado”, incorporado por referência a este Prospecto.

5.3. FATORES RELATIVOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Riscos decorrentes dos critérios adotados na concessão de financiamento

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

Risco da situação patrimonial e financeira dos Coobrigado(s)

Uma vez que o(s) Coobrigado(s) possui(em) a obrigação de recompra dos Créditos Imobiliários em determinadas situações, os CRI sofrem o risco de crédito da situação patrimonial e financeira do(s) Coobrigado(s), já que existe a possibilidade de o(s) Coobrigado(s) deixar(em) de arcar com as obrigações por ele(s) assumidas, em decorrência de fatores internos e/ou externos aos seus negócios. O(s) Coobrigado(s) está(ão) exposto(s) aos riscos inerentes às suas operações, e qualquer fato que tenha implicação econômico-financeira adversa, como também a não consecução de seu objeto social, podem afetar negativamente a sua capacidade de honrar a sua obrigação de recompra dos Créditos Imobiliários.

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

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

Riscos Relacionados à dinâmica dos Créditos dos Créditos Imobiliários

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

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

Inadimplência do(s) Devedor(es)

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

Pagamento Antecipado dos Créditos Imobiliários

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

Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários

Conforme estabelecido no(s) Contrato(s) Imobiliário(s), poderá ser decretado o vencimento antecipado da dívida, nos casos ali previstos, hipótese em que o(s) Devedor(es) deverão pagar o saldo devedor de sua dívida, acrescido da multa prevista no(s) respectivo(s) Contrato(s)

Imobiliário(s). Este evento poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como diminuir a rentabilidade futura esperada pelo(s) Investidor(es).

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

Em caso de desapropriação, total ou parcial, do(s) Imóvel(is) que constituem a garantia da presente Emissão, a Securitizadora receberá do poder público a indenização, imputando-a na solução da dívida e colocando o saldo devedor da indenização, se houver, à disposição do(s) Devedor(es). Se a indenização, por outro lado, for inferior à dívida, a Securitizadora poderá cobrar do(s) Devedor(es) a diferença correspondente. Nesta situação, caso o(s) Devedor(es) não tenha(m) recursos para pagamento desta diferença, poderá faltar recursos para o pagamento aos detentores dos CRI.

Desvalorização do valor de mercado dos Imóveis

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

Retomada do(s) Imóvel(is)

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

5.4. FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DE CRI

Risco do resgate antecipado dos CRI

A Securitizadora poderá promover o resgate antecipado dos CRI em determinadas hipóteses previstas no Termo, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, o(s)

Investidor(es) poderá(ão) sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento (retorno do investimento), bem como poderá(ão) incorrer em dificuldade de reinvestimento dos recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Liquidação Financeira com base no Registro Provisório concedido pela CVM

A Securitizadora poderá liquidar financeiramente a Emissão, com base no registro provisório dos CRI concedido pela CVM. Caso o registro definitivo não seja concedido por essa autarquia, a Securitizadora deverá resgatar antecipadamente os CRI. Caso os valores decorrentes da negociação dos CRI tenham sido utilizados pela Securitizadora para outros fins, não haverá disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

Alterações da Legislação Tributária

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

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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

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

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

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

No âmbito desta Emissão não houve a contratação de auditor independente para a emissão da carta conforto, nos termos acima descritos. Conseqüentemente, o(s) Auditor(es)

Independente(s) da Emissora não se manifestou(aram) sobre a consistência das informações financeiras da Emissora, eventualmente, constantes deste Prospecto.

Eventual Rebaixamento na Classificação de Risco da Oferta

A classificação de risco atribuída à Oferta baseou-se na atual condição dos Créditos Imobiliários e das Garantias. Não existe garantia de que a classificação de risco permanecerá inalterada durante a vigência dos CRI. Caso a classificação de risco seja rebaixada, os titulares dos CRI poderão sofrer perdas caso realizem negócios no mercado secundário.

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

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

5.5. RISCOS RELACIONADOS A CONFLITOS DE INTERESSES

5.5.1. Riscos relacionados a conflitos de interesses relacionados ao fato de que a empresa que atua como empresa administradora é a mesma que atua como empresa de auditoria dos créditos imobiliários

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

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

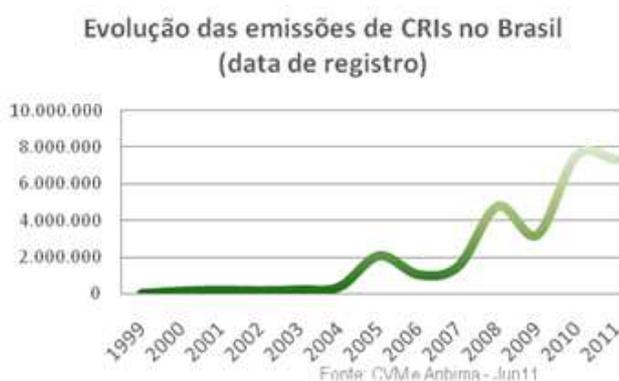
5.5.2 Riscos Relacionados a Conflitos de Interesses Relacionados à Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária Atuando como Cedente dos Créditos Imobiliários

A Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária cedeu à Securitizadora, através dos Contratos de Cessão parte dos Créditos Imobiliários, vinculados à presente Emissão. Embora a Securitizadora e a Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária sejam empresas do mesmo grupo econômico, os critérios de elegibilidade dos Créditos Imobiliários, aferidos pelo Servicer, são os mesmos praticados pela Securitizadora com outros Originadores. Assim sendo e por tratar de critérios objetivos, aferidos por terceiros, não se vislumbra qualquer favorecimento nesta relação contratual. Por outro lado, a Brazilian Mortgages não tem qualquer contrato de exclusividade dos créditos imobiliários por ela originados, em relação à Securitizadora e também possui como objetivo de captação de recursos com lastro em créditos imobiliários.

6. VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

No período de 1999 a 2010 as emissões de CRI apresentaram um significativo crescimento, que pode ser explicado pela necessidade de financiamento do setor imobiliário, aliado ao fato de tratar-se de uma opção atrativa de investimento. Os gráficos a seguir demonstram o mencionado crescimento, indicando o número de emissões e volumes de 1999 até 30 de junho de 2011, com base em dados extraídos dos websites da CVM, CETIP e ANBIMA.

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



CRI- market share da Brazilian Securities até junho/2011:



Fonte: CVM e Anbima

Histórico

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

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

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

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

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

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

Securitização de Créditos Imobiliários

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

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

Companhia Securitizadora

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

Regime Fiduciário

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

O regime fiduciário é uma espécie de garantia que consiste na formação, pelo termo de securitização, de patrimônio separado, o qual: (i) não está sujeito a qualquer ação ou execução pelos credores da companhia securitizadora por mais privilegiados que sejam, mesmo em caso de insolvência, excetuando-se o disposto na MP 2158-35, como mencionado no item Fatores de Risco deste Prospecto; (ii) não pode ser objeto de garantia de operações da companhia securitizadora; e (iii) é destinado exclusivamente ao pagamento dos respectivos certificados de recebíveis imobiliários. Em decorrência da afetação desse patrimônio, os titulares dos certificados de recebíveis imobiliários são beneficiados na medida em que o risco de crédito do pagamento será, em regra, o risco do(s) Devedor(es) dos recebíveis imobiliários, e não o da companhia securitizadora.

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

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

Certificados de Recebíveis Imobiliários

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

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

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

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

Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários

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

Em 30 de dezembro de 2004 a CVM editou a Instrução CVM 414, sendo ampliado o rol de possíveis investidores, pois não foi estipulado valor nominal mínimo para o(s) CRI. A Instrução CVM 414 revogou a Instrução CVM 284, passando a regular a oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários e o registro de companhia aberta das companhias securitizadoras. De acordo com a Instrução CVM 414, somente poderá ser iniciada uma oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários se o registro de companhia aberta da securitizadora estiver atualizado e após a concessão do registro pela CVM.

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

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

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

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

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

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

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

A oferta pública de distribuição de CRI será realizada com observância do disposto na Instrução CVM 400, sendo dispensada a participação de instituição intermediária nas ofertas públicas de distribuição de CRI para captação de importância não superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta

milhões de Reais), ou que atendam ao disposto nos incisos I ou II do § 4º do artigo 5º da Instrução da Instrução CVM 414.”

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

Termo de Securitização de Créditos

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

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

Tratamento Tributário Aplicável às Securitizadoras

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

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

7. SUMÁRIO DA SECURITIZADORA

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

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

7.1. INFORMAÇÕES DA SECURITIZADORA

O presente sumário contém informações gerais sobre as atividades da Emissora, de modo que não contempla todas as informações que o(s) Investidor(es) deve(m) considerar antes de investir nos CRI. O Investidor deve também ler o Prospecto como um todo, incluindo as informações contidas na Seção “Fatores de Risco” e as demonstrações financeiras da Emissora anexas a este Prospecto, antes de tomar uma decisão de investimento.

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

Criada em 2000, com o objetivo de desenvolver o mercado brasileiro de securitização imobiliária, a Emissora possui como atividade principal a aquisição de recebíveis imobiliários e emissão de CRI. O seu objetivo é a integração do mercado de capitais com as operações de crédito do mercado imobiliário.

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

Os cinco principais Fatores de Risco sobre a Emissora são:

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

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

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

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

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

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

Manutenção do Registro de Emissora Aberta

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

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

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

7.2. DESCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E PRINCIPAIS ACIONISTAS DA SECURITIZADORA

7.2.1. Geral

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

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

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

Brazilian Securites Cia de Securitização				Capital Social		Subscrito: R\$ 100.228.651,54		
CNPJ:	Av. Paulista, 1374 - 15º andar, Bela Vista - São Paulo - SP - CEP 01310-100						Integralizado: R\$ 100.228.651,54	
Acionistas	CPF/CNPJ	Qtde ações ON	% Ações ON	Qtde ações PN	% Ações PN	Qtde ações TOTAL	% Ações TOTAL	ENTRADA
Brazilian Finance & Real Estate S.A.	02.762.113/0001-50	45.845.984	99,99999%	-	0,00%	45.845.984	99,99999%	19/04/02
George Meisel	637.834.608-91	1	0,000002%	-	0,00%	1	0,000002%	15/07/04
Bruce Thomas Philips	022.191.688-16	1	0,000002%	-	0,00%	1	0,000002%	21/01/11
Moise Politi	043.054.868-06	1	0,000002%	-	0,00%	1	0,000002%	4/10/00
Total.....		45.845.987	100,00000%	0,00000%	0,00%	45.845.987	100,00000%	

Brazilian Finance & Real Estate S.A.				Capital Social		Subscrito: R\$ 525.130.036,26		
CNPJ: 02.762.113/0001-50		Av. Paulista, 1374, 15º andar, Bela Vista, São Paulo - SP - CEP 01310-100				Integralizado: R\$ 525.130.036,26		
Acionistas	CPF/CNPJ	Qtde ações ON	% Ações ON	Qtde ações PN	% Ações PN	Qtde ações TOTAL	% Ações TOTAL	ENTRADA
Adam Navroz Jiwan	232.577.888-60	1	0,0000010%	-	0,0000000%	1	0,0000004%	28/6/2007
Bruce Thomas Philips	022.191.688-16	1	0,0000010%	-	0,0000000%	1	0,0000004%	2/4/2007
Coyote Trail, LLC	11.254.788/0001-89	9.563.325	9,2351870%	38.253.300	30,0155159%	47.816.625	20,6999977%	16/12/2009
David Marc Weil	233.911.838-70	-	0,0000000%	1	0,0000008%	1	0,0000004%	4/1/2010
Dinakar Singh	232.577.878-98	1	0,0000010%	-	0,0000000%	1	0,0000004%	28/6/2007
Fábio de Araujo Nogueira	010.403.038-03	1	0,0000010%	-	0,0000000%	1	0,0000004%	2/4/2007
Gary Robert Garrabrant	743.170.831-91	-	0,0000000%	1	0,0000008%	1	0,0000004%	4/1/2010
George Meisel	637.834.608-91	1	0,0000010%	-	0,0000000%	1	0,0000004%	2/4/2007
João Manuel Campanelli Freitas	041.726.158-64	-	0,0000000%	1	0,0000008%	1	0,0000004%	4/1/2010
Gilson Schwartz	071.101.688-75	-	0,0000000%	1	0,0000008%	1	0,0000004%	21/1/2011
Moise Politi	043.054.868-06	1	0,0000010%	-	0,0000000%	1	0,0000004%	2/4/2007
Ourinvest Real Estate Holding S.A.	07.951.440/0001-73	73.069.398	70,5622316%	5.510.187	4,3235775%	78.579.585	34,0173994%	2/4/2007
Roberto Politi	089.118.208-06	-	0,0000000%	1	0,0000008%	1	0,0000004%	4/1/2010
TPG-Axon BFRE Holding, LLC	09.384.002/0001-04	20.920.399	20,2025756%	83.681.594	65,6609028%	104.601.993	45,2825982%	28/6/2007
Total.....		103.553.12	100,00000%	127.445.086	100,00000%	230.998.214	100,00000%	
.....		8						

Ourinvest Real Estate Holding S.A.				Capital Social		Subscrito: R\$ 219.024.000,00		
CNPJ: 07.951.440/0001-73		Av. Paulista, 1728 - 3º andar - São Paulo - SP - CEP 01310-919				Integralizado: R\$ 219.024.000,00		
Acionistas	CPF/CNPJ	Qtde ações ON	% Ações ON	Qtde ações PN	% Ações PN	Qtde ações TOTAL	% Ações TOTAL	ENTRADA
Bruce Thomas Philips	022.191.688-16	-	0,0000000%	570.565	1,706147%	570.565	0,836012%	28/08/06
David Assine	769.483.078-68	8.696.672	24,985638%	1.849.104	5,529333%	10.545.776	15,452049%	28/08/06
Fábio de Araujo Nogueira	010.403.038-03	-	0,0000000%	13.649.680	40,816327%	13.649.680	20,000000%	08/06/06
George Meisel	637.834.608-91	21.763.754	62,527513%	3.152.122	9,425718%	24.915.876	36,507634%	08/06/06
Moise Politi	043.054.868-06	-	0,0000000%	14.220.245	42,522474%	14.220.245	20,836012%	08/06/06
Rodolfo Schwarz	668.912.488-68	4.346.258	12,486849%	5	0,000000%	4.346.258	6,368293%	28/08/06
Total.....		34.806.684	100,00000%	33.441.7	100,00000%	68.248.400	100,00000%	
.....				16				

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

7.3. INFORMAÇÕES SOBRE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS PELA EMISSORA

A Emissora já realizou 246 emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

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

7.4. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

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

7.4.2. **Audidores da Emissora:** Exercícios referentes aos anos de 2008 e 2009 e 2010 foram auditados pela Moore Stephens do Brasil S.A, já para o exercício de 2011 os auditores serão a PriceWaterhouseCoopers Auditores Independentes.

8. INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA SECURITIZADORA

Identificação da Emissora	Brazilian Securities Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14.
Registro na CVM	Registro de companhia aberta perante a CVM, concedido sob nº 01.875-9 (código CVM), em 04 de setembro de 2000.
Sede	Avenida Paulista, nº 1.374, 15º andar, CEP 01.310-916, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Diretoria de Relações com Investidores	Localizada na Avenida Paulista, nº 1.374, 15º andar, CEP 01.310-100, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. O Sr. Fernando Pinilha Cruz é o responsável por esta Diretoria e pode ser contatado por meio do telefone (11) 4081-4654, fax (11) 4081-4652 e endereço de correio eletrônico fernando.cruz@braziliansecurities.com.br.
Auditor(es) Independente(s)	PriceWaterhouseCoopers Auditores Independentes Moore Stephens Lima Lucchesi Auditores Independentes
Jornais nos quais divulga informações	As informações referentes à Emissora são divulgadas no DCI - Diário Comércio, Indústria & Serviço (SP) e Diário Oficial do Estado de São Paulo (SP).
Site na Internet	www.bfre.com.br/braziliansecurities/pt . As informações constantes do <i>site</i> da Emissora na <i>internet</i> não são partes integrantes neste Prospecto e não são nele inseridos por referência.

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

O(s) CRI poderá(ão) ter sua colocação realizada total ou parcialmente. Na hipótese de colocação parcial, a Oferta poderá ser mantida desde que colocado um mínimo de 10% do montante ofertado, ficando facultado à Securitizadora cancelar ou subscrever o(s) CRI não colocado(s).

Os recursos obtidos com a distribuição do(s) CRI será(ão) utilizado(s) para a recomposição do patrimônio da Securitizadora, diminuído em razão da aquisição das Cédulas de Créditos Imobiliários. Caso haja colocação apenas parcial do(s) CRI, a Securitizadora, no exercício regular

de suas atividades e em consonância com seu objeto social emitirá outros CRI, que visarão a recomposição de seu patrimônio.

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

10. DECLARAÇÕES

10.1. DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

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

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

10.2. DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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

- (i) as garantias concedidas no âmbito da Oferta foram regularmente constituídas, observada a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (ii) este Prospecto e o Termo de Securitização contêm todas as informações relevantes a respeito do(s) CRI, da Emissora, de suas atividades, de sua situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades e outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414; e

(iv) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM 28.

11. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA

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

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

12. ANEXOS

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

ANEXO II – Termo de Securitização de Créditos Séries 2.011-247 e 2.011-248

ANEXO III – Modelo do Contrato de Cessão

ANEXO IV – Modelo do Boletim de Subscrição

ANEXO V – Relatório de Rating

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



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
COMPANHIA ABERTA

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

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO,
REALIZADA EM 10.01.2011

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

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

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

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

DELIBERAÇÕES TOMADAS POR UNANIMIDADE E SEM QUAISQUER RESTRICÇÕES:

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



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
SÉRIES 2.011-247 e 2.011-248

Pelo presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários,

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

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A., instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social.

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

CLÁUSULA 1 – DEFINIÇÕES

Agência de Rating: Fitch Rating Brasil Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.813.375/0001-33, ou quem a suceder.

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

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

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

Amortização Extraordinária: A Securitizadora promoverá a amortização antecipada, total ou parcial, dos CRI vinculados ao Termo nas seguintes hipóteses: (i) caso o (algum) Devedor pague antecipadamente a sua dívida; (ii) nos casos em que ocorrer a venda do(s) Imóvel(is)-retornado(s); (iii) no caso de impossibilidade temporária ou definitiva de averbação da(s) CCI na(s) matrícula(s) do(s) Imóvel(is) no(s) Registro(s) de Imóveis; e (iv) no caso de recebimento de indenizações relacionadas a sinistro ou decorrentes de desapropriação do(s) Imóvel(is).



1

Anúncio de Distribuição e Encerramento:	Anúncio pelo qual se dará a publicidade de distribuição e encerramento do(s) CRI, utilizando a faculdade prevista no parágrafo único do artigo 29 da Instrução CVM-400 e que substituirá os anúncios de início e o de encerramento da distribuição.
Ata de Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora ou RCA:	Ata de Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora realizada em 10/01/2011, que deliberou a respeito do volume máximo de emissões de CRI pela Securitizadora, de maneira genérica para todas as suas emissões uma vez que a emissão de CRI é a atividade fim da Securitizadora.
Auditores Independentes:	PriceWaterhouseCoopers Auditores Independentes e Moore Stephens Lima Lucchesi Auditores Independentes.
Banco Escriurador:	Itaú Corretora de Valores S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com sede na Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400 – 10º andar, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, ou quem vier a sucedê-lo.
BM&FBOVESPA:	BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, com sede na Praça Antonio Prado, nº 48, São Paulo, SP.
BOVESPA FIX:	Sistema BOVESPA FIX (ambiente de negociação de ativos e renda fixa) administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA.
Carência:	Compreende o período decorrido entre a Data de Emissão e o primeiro pagamento de juros e amortização do(s) CRI.
Carteira de Créditos Imobiliários ou Carteira:	A totalidade dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão.
CCI:	Cédula(s) de Crédito Imobiliário, emitida(s) por meio de Escritura(s) de emissão de Cédula(s) de Crédito Imobiliário, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931/04, representativas dos Créditos Imobiliários, incluindo o principal, todos os seus respectivos acessórios, juros, atualização monetária, eventuais prêmios de seguros e quaisquer outros acréscimos de remuneração, de mora ou penalidades, e demais encargos contratuais de responsabilidade do(s) Devedor(es), inclusive, mas não limitado à alienação fiduciária em garantia, se houver. A(s) CCI são emitida(s) pelo(s) Originador(es), custodiada(s) na(s) Instituição(ões) Custodiante(s) e registrada(s) na CETIP.
CETIP:	CETIP S/A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, Instituição autorizada pelo Banco Central do Brasil ("BACEN") a prestar serviços de custódia escritural de ativos e de liquidação financeira



2

CETIP 21:	Módulo de distribuição primária, negociação secundária e custódia eletrônica de ativos administrados e operacionalizados pela CETIP.
CMN:	Conselho Monetário Nacional.
Código Civil:	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
COFINS:	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
Conta da Emissão:	Conta corrente n° 12077-3, da agência 0910, mantida no Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora.
Contrato(s) de Cessão:	Instrumento(s) particular(es) de contrato(s) de cessão de direitos creditórios e outras avenças firmado(s) entre o(s) Originador(es) e a Securitizadora, pelos quais os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI foram cedidos à Securitizadora.
Contrato(s) de Custódia:	Instrumento(s) particular(es) de contrato de prestação de serviços de custódia, registro de cédulas de crédito imobiliário escriturais e outras avenças firmado(s) entre o(s) Originador(es) e a(s) respectiva(s) Instituição(ões) Custodiante(s) e/ou, eventualmente, entre Securitizadora e a(s) Instituição(ões) Custodiante(s).
Contrato(s) Imobiliário(s):	Contrato(s) firmado(s) entre o(s) Originador(es) e o(s) Devedor(es), pelo(s) qual(is) são constituídos os Créditos Imobiliários.
Contrato(s) de Administração dos Créditos Imobiliários:	Contrato de Prestação de Serviços de Back Up para Administração de Financiamentos Imobiliários, firmado em 01 de dezembro de 2003, entre a Securitizadora e a FPS Negócios Imobiliários Ltda. ("FPS") , sediada na Cidade de São Paulo, na Avenida Paulista, n° 1.009, 22º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n° 04.176.494/0001-10, cujo resumo das atividades encontra-se melhor descrita neste Termo de Securitização e no Prospecto, quando referida apenas a atividade de administração dos Créditos Imobiliários.
Contrato(s) de Auditoria:	Contrato de Prestação de Serviços de Back Up Para Administração de Financiamentos Imobiliários, Auditoria e Cobrança de Créditos Imobiliários, firmado em 25/04/2006, entre a Securitizadora e a Interservicer Serviços de Crédito Imobiliário Ltda. ("Interservicer") , com sede na cidade de Taboão da Serra, Estado de São Paulo, na Avenida Paulo Ayres, n° 40 – sala D, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 08.568.928/0001-89., e Contrato de Prestação de Serviços de Back Up Para Administração de Financiamentos Imobiliários, firmado em



3

01/12/2003, entre a Securitizadora e FPS, cujo resumo das atividades está descrito neste Termo de Securitização e no Prospecto, quando referida apenas a atividade de auditoria dos Créditos Imobiliários.

Coobrigado(s): O(s) Originadore(s) discriminado(s) abaixo possui(em) a obrigação de recomprar os Créditos Imobiliários nos termos dos respectivos Contratos de Cessão de Créditos Imobiliários, sendo os seguintes os critérios de coobrigação para cada coobrigado:

COBRIGADOS	% DE COBRIGACÃO EM RELAÇÃO AO VOLUME TOTAL DA EMISSÃO	HIPÓTESES DE RECOMPRA
DINÂMICA ENGENHARIA LTDA	0,78%	<p>a) Caso não se efetive o registro de qualquer um dos contratos e/ou das respectivas CCI no prazo de 50 dias*;</p> <p>b) Caso a transferência das CCI no âmbito da Cetip não seja efetivada em até 60 dias*; e</p> <p>c) Caso seja verificada existência de pendências em relação ao pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano ("IPTU") e/ou taxas condominiais referentes a cada um dos imóveis.</p> <p><i>*os prazos indicados contam da assinatura do Contrato de Cessão com a Dinâmica, ou seja, 19/05/2011.</i></p>
TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	1,74%	<p>a) Propositura, por qualquer um dos adquirentes, de medida judicial ou extrajudicial, pretendendo, inclusive, mas não exclusiva, a rescisão contratual ou a contestação de quaisquer características dos Créditos, ainda que em sede de execução extrajudicial;</p> <p>b) Caso a transferência das CCI no âmbito da Cetip não seja efetivada em até 45 dias**;</p> <p>c) Até a conclusão da auditoria e caso venha a se comprovar a qualquer tempo a existência de pendências em relação ao pagamento do IPTU e taxas condominiais referentes a cada um dos imóveis relacionados aos Créditos ora cedidos;</p> <p>e</p> <p>d) Para os créditos amparados por coobrigação, até que se completem 12 meses de pagamentos contínuos e se verifique inadimplência por prazo superior a 60 dias, obriga-se a CEDENTE a recomprar tais Créditos. Na hipótese de se verificar que a inadimplência tenha sido gerada por atos de imperícia, imprudência ou negligência imputáveis</p>



4

		<p>exclusivamente a CESSIONARIA, e/ou a empresa de cobrança por ela contratada, ocorrerá nova contagem de prazo para apuração da inadimplência, a partir da correção e reestabelecimento dos procedimentos esperados pela CESSIONÁRIA e/ou empresa de cobrança contratada.</p> <p><i>**os prazos indicados contam da assinatura do Contrato de Cessão com a TYBA, ou seja, 02/06/2011.</i></p>
--	--	--

- Contratos de Prestação de Serviço:** Quando referidos em conjunto o(s) Contrato(s) de Administração dos Créditos Imobiliários e o(s) Contrato(s) de Auditoria.
- Créditos Imobiliários:** Direitos creditórios oriundos do(s) Contrato(s) Imobiliário(s), inclusive os respectivos acessórios de tais direitos creditórios, todos os seus respectivos acessórios, juros, atualização monetária, eventuais prêmios de seguros e quaisquer outros acréscimos de remuneração, de mora ou penalidades, e demais encargos contratuais de responsabilidade do(s) Devedor(es), incluindo, mas não limitado, à alienação fiduciária em garantia.
- CRI:** Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sênior e Júnior, respectivamente da(s) Série(s) 2.011-247 e 2.011-248 da 1ª emissão pública da Securitizadora, quando referidos em conjunto.
- CRI em Circulação:** Todo(s) o(s) CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Securitizadora ou o(s) Originador(es) possuir(em), ou que sejam de propriedade de seu controlador direto ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, direta ou indiretamente.
- CRI Júnior:** Títulos de créditos nominativos, de livre negociação, integrantes da Série 2.011-248 da 1ª emissão de CRI pela Securitizadora, sob a forma escritural, subordinados ao pagamento do(s) CRI Sênior, na forma e condições estabelecidas neste Termo.
- CRI Sênior:** Títulos de créditos nominativos, de livre negociação, integrantes da Série 2.011-247 da 1ª emissão de CRI pela Securitizadora, sob a forma escritural, com preferência no pagamento em relação ao(s) CRI Júnior integrantes da Série 2.011-248 desta mesma Emissão.
- Crítérios de Elegibilidade:** Parâmetros utilizados pela Securitizadora para seleção dos Créditos Imobiliários objeto da Emissão.
- CVM:** Comissão de Valores Mobiliários.



5

Despesas da Emissão: Compreendem as despesas abaixo listadas a serem pagas com recursos do Fundo de Despesa, a saber: (a) pagamentos de quaisquer impostos, taxas, contribuições, fiscais ou para-fiscais, ou quaisquer outros tributos e despesas que venham a ser imputados por lei ou regulamentação pertinente ao Patrimônio Separado; (b) despesas com a contratação de entidades e empresas envolvidas na Emissão dos CRI, bem como das despesas dos documentos emitidos por elas, tais como: Securitizadora, CETIP, BM&FBOVESPA, Banco Escriturador, Agente Fiduciário e Agência de Rating, se houver; (c) Pagamento das despesas administrativas da Securitizadora tais como: despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firma; cópias de documentos, impressão, expedição, publicação de relatórios, informações periódicas; correspondências, emolumentos, despesas havidas com as empresas especializadas em cobrança, se for o caso; honorários advocatícios, custos e despesas incorridas na defesa da operação de Securitização, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação; incluindo ainda a remuneração e despesas relacionadas direta ou indiretamente com o exercício do direito de voto a ser exercido pela Securitizadora ou por seus representantes em Assembleias Gerais relacionadas à Emissão.

Devedor(es): O(s) Devedor(es) do(s) Contrato(s) Imobiliário(s).

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

- I. que a Securitizadora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM;
- II. que não tenha ocorrido o inadimplemento financeiro perante os Investidores;
- III. que o desdobramento seja aprovado em Assembleia Geral por maioria simples dos detentores dos CRI em Circulação;
- IV. que a presente Emissão seja objeto de atualização do relatório de classificação de risco pela Agência de Rating, a cada período de 3 meses; e,
- V. que na forma do §2º do artigo 16 da Instrução CVM 414 e do inciso III do §1º do artigo 5º, sejam arquivadas na CVM as demonstrações financeiras do(s) Devedor(es) e Coobrigado(s), caso estes sejam responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários.

Dia Útil: Todo e qualquer dia, exceto sábado, domingo e feriado nacional.



8
6

DFI: Seguro de Danos Físicos ao Imóvel tendo a Securitizadora como beneficiária. Este seguro não é exigido para os casos em que os Imóveis referem-se a loteamentos.

Distribuição do(s) CRI: A distribuição do(s) CRI no mercado primário ocorrerá na CETIP.

Emissão: Emissão do(s) CRI da(s) Série(s) 2.011-247 e 2.011-248 da 1ª Emissão pública da Securitizadora.

Empreendimento(s) Imobiliário(s): Empreendimento(s) imobiliário(s) no(s) qual(is) se insere(m) os Imóvel(is) vinculado(s) ao(s) Contrato(s) Imobiliário(s).

Escritura(s) de Emissão de CCI: A(s) Escritura(s) Particular(es) de Emissão de Cédula(s) de Crédito Imobiliário do(s) Originador(es), conjuntamente consideradas, por meio da(s) qual(is) são emitidas a(s) CCI lastreada(s) nos Créditos Imobiliários. A(s) Escritura(s) são custodiada(s) pela(s) respectiva(s) Instituição(ões) Custodiante(s).

Empresa(s) Administradora(s): A FPS, quando mencionada em relação à prestação dos serviços de administração dos créditos imobiliários, em conformidade com o Contrato de Administração dos Créditos Imobiliários. A FPS tornou-se servicer principal em função da extinção da empresa que à época figurava nesta posição, de forma que nesta Emissão ela responde por todas as obrigações inerentes às atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários.

Empresa(s) de Auditoria dos Créditos Imobiliários: (i) FPS, quando mencionada em relação à prestação dos serviços de auditoria dos créditos imobiliários, em conformidade com o Contrato de Auditoria. (ii) Interservicer quando mencionada em relação à prestação dos serviços de auditoria dos créditos imobiliários, em conformidade com o Contrato de Auditoria.

"Habite-se": Escrito entre aspas, o "habite-se" é o termo usualmente utilizado para indicar o documento emitido pelas prefeituras municipais que atestam a conclusão da edificação dos Imóveis e sua habitabilidade.

IGP-DI: Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

IGP-M: Índice Geral de Preços - Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

Imóvel(is): Imóvel(is) performado(s), ou seja, com construção concluída de acordo com o documento concedido pelo órgão administrativo competente que comprove a finalização da construção e sua habitabilidade, ou Termo de Vistoria de Obras ("TVO") já concedido.



7

INCC: Índice Nacional da Construção Civil, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

Instituição(ões) Custodiante(s): A(s) Instituição(ões) Custodiante(s) presta(m) o serviço de custódia de Cédulas de Créditos Imobiliários, nos termos do artigo 18 da Lei nº 10.931/04. Nesta Emissão comparece(m) como Instituição(ões) Custodiante(s): (i) **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A**, instituição financeira autorizada pelo BACEN, nos termos da Lei nº 9.514/97, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91 com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13 – Grupo 205, na cidade do Rio de Janeiro - RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91 (“Oliveira Trust”); (ii) **Banco Ourinvest S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20, com sede na Avenida Paulista, nº 1.728 – 1º e 2º andares, São Paulo – SP (“Banco Ourinvest”); (iii) **Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50 (“Pavarini”); (iv) **Agora Corretora de Títulos e Valores Imobiliários S/A**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na Praça do Botafogo, nº 300, sala 601 e 301 parte, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 74.014.747/0001-35 (“Agora”).

Investidor(es): Titular(es) do(s) CRI objeto desta Emissão, podendo ter adquirido esse(s) título(s) em emissão primária pela Securitizadora ou no mercado secundário.

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

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

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

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

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

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

Instrumentos Derivativos: Em atendimento ao item 1.9. do Anexo III-A da Instrução CVM 400, informamos que para a presente Emissão não há previsão de utilização de instrumentos derivativos.

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

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

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



8

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

MIP: Seguro de Morte e Invalidez Permanente cuja contratação é obrigatória pelos Devedores nos termos do inciso IV do artigo 5º da Lei 9514/97, que deve ter a Securitizadora como beneficiária.

Negociação Secundária: Será admita negociação do(s) CRI no mercado secundário, o qual poderá acontecer (i) no CETIP 21, e/ou (ii) no BOVESPA FIX, e/ou (iii) no SOMA FIX.

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

Dados dos Originadores:

Rezaão Social	CNPJ
AGORA CTVM SA	74.014.747/0001-35
AMG CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA	04.396.1514/0001-61
ATÂNTICA RESIDENCIAL S.A	04.241.304/0001-00
BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	62.237.367/0001-80
CANTO VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	07.990.186/0001-12
CIDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	06.989.591/0001-58
CLC - CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA	00.9580.770/0001-03
CONSTRUTORA TS LTDA	63.067.102/0001-44
DINÂMICA ENGENHARIA LTDA	00.229.427/0001-66
WAREHOUSE I FUNDO DE INVESTIMENTO EM RENDA FIXA - LONGO PRAZO FUNDO WAREHOUSE	08.705.880/0001-03
HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A	49.263.189/0001-02
INCORPORAÇÃO GOYAZES LTDA	07.895.265/0001-44
INPAR INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA	65.867.848/0001-68
KLABIN SEGALL S/A	00.187.032/0001-48
NATUREZA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A	07.105.029/0001-87
ROSSI RESIDENCIAL S/A	61.065.751/0001-80
SILVANA EMPREEND IMOB LTDA	44.938.447/0001-81
SPE BRISA / LIDER / HELIO INCORPORAÇÃO LTDA	07.794.661/0001-85
SPE GOIÂNIA INCORPORAÇÃO 12 LTDA	07.475.702/0001-70
SPE GOIÂNIA INCORPORAÇÃO 3 LTDA	08.086.770/0001-00
TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	08.233.551/0001-07
VINOCUR S/A CONSTRUTORA E INCORPORADORA	46.067.740/0001-46

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

Prospecto: Prospecto da Emissão.



Handwritten signature and initials.

Publicações:	As publicações relacionadas aos atos ou fatos de interesse do(s) Investidor(es) serão efetuadas no jornal "O Dia" em circulação no Estado de São Paulo e no website da Securitizadora (www.braziliansecurities.com.br); podendo a Securitizadora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e aos detentores do(s) CRI, alterar referido veículo, através de aditamento ao Termo.
Público Alvo:	A Oferta tem como público alvo investidor(es) qualificado(s) conforme definidos pelo artigo 109 da Instrução CVM 409 ("Investidores Qualificados"). No caso de Negociação Secundária, o público alvo poderá incluir investidores não qualificados, desde que obedecidas às regras do artigo 16 da Instrução CVM 414 que trata do desdobramento do(s) CRI de maneira que o valor nominal unitário passe a ser inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).
Inadequação do Investimento:	O Investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de CRI no mercado secundário brasileiro é restrita, e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário.
Regime Fiduciário:	Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Securitizadora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário instituído no Termo será efetivado mediante o registro do Termo na(s) Instituição(ões) Custodiante(s) da(s) CCI, conforme estabelecido no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.
Resgate Antecipado Facultativo:	À Securitizadora é permitido a qualquer momento, promover o resgate antecipado do(s) CRI desde que expressamente aprovado pelo(s) Investidor(es) em Assembleia Geral convocada especialmente para este fim, e respeitado aviso prévio ao Agente Fiduciário com antecedência de 30 (trinta) dias.
Resgate Antecipado Obrigatório:	A Securitizadora deverá promover, independentemente da anuência do(s) Investidor(es) o resgate antecipado do(s) CRI, no caso do indeferimento do registro ou do seu cancelamento pela CVM, na forma do artigo 11 da Instrução CVM 400.
Securitização:	Operação pela qual os Créditos Imobiliários são expressamente vinculados a uma emissão de uma série de CRI, mediante Termo de Securitização, lavrado pela Securitizadora e registrado junto à(s) Instituição(ões) Custodiante(s).
Securitizadora ou Emissora:	Brazilian Securities Companhia de Securitização, com sede na Avenida Paulista, nº 1.374 - 15º andar, São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14.



10

SOMA FIX: Sistema SOMA FIX (balcão organizado de negociação de ativos e renda fixa) administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA.

Termo ou Termo de Securitização: O Termo de Securitização de Créditos Imobiliários celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, objeto da(s) Série(s) 2.011-247 e 2.011-248.

"TVO": O Termo de Vistoria de Obras é o documento emitido pelas prefeituras municipais que atestam a conclusão das obras de acordo com os projetos e especificações exigidas e nos prazos definidos, para imóveis construídos na forma da Lei 6.766/66, por se tratar de lotes.

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

As expressões não definidas no Termo encontram-se definidas ou identificadas na Lei nº 9.514/97, Instrução CVM 414/04, Lei nº 10.931/04 e demais disposições legais aplicáveis.

CLÁUSULA 2 – DAS CARACTERÍSTICAS DO(S) CRI, DE SUA NEGOCIAÇÃO E DESPESAS DE RESPONSABILIDADE DOS INVESTIDORES

2.1. Com lastro nos Créditos Imobiliários identificados no Anexo I são emitidos o(s) CRI que integram a(s) série(s) 2.011-247 e 2.011-248 da 1ª emissão de CRI da Securitizadora, e que possuem as seguintes características de Emissão:

2.1.1. Local e data de Emissão: Para todos os efeitos legais, a Data de Emissão do(s) CRI é o dia 20 de junho de 2011, em São Paulo – SP.

2.1.2. Valor Total da Emissão: R\$ 14.576.797,87 (quatorze milhões, quinhentos e setenta e seis mil, setecentos e noventa e sete reais e oitenta e sete centavos).

2.1.3. Garantias:

- a) Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos;
- b) CRI Júnior subordinado(s) ao(s) CRI Sênior;

c) Garantia Real: 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários são garantidos por alienação fiduciária constituída sobre o(s) Imóvel(is) na forma prevista na Lei 9.514/97, conforme individualizados no Anexo I do Termo de Securitização. A cessão dos Créditos Imobiliários para a



11

Securizadora implica, por força de lei, na automática transferência da(s) respectiva(s) garantia(s) de alienação fiduciária em seu favor;

d) Obrigação individual do(s) Coobrigado(s) de recomprar os Créditos Imobiliários, conforme estabelecido na cláusula 1 – Definições.

2.1.4. Quanto ao(s) CRI: É(são) emitido(s) em 2 (duas) Série(s), com as identificações e características descritas abaixo:

a) Nº de Série	2.011-247 (Sênior)	2.011-248 (Junior)
b) % sobre o Valor	90%	10%
Total da Emissão:		
c) Nº do Ativo:	11F0039975	11F0040500
d) Código ISIN:	BRBSCSRI632	BRBSCSRI640
e) Valor Nominal Total:	R\$ 13.119.118,11 (treze milhões, cento e dezenove mil, cento e dezoito reais e onze centavos)	R\$ 1.457.679,76 (um milhão, quatrocentos e cinquenta e sete mil, seiscentos e setenta e nove reais e setenta e seis centavos)
f) Quantidade de CRI emitido:	43 (quarenta e três)	4 (quatro)
g) Valor Nominal Unitário	R\$ 305.095,77 (trezentos e cinco mil, noventa e cinco reais e setenta e sete centavos)	R\$ 364.419,94 (trezentos e sessenta e quatro mil, quatrocentos e dezenove reais e noventa e quatro centavos)
h) Carência do(s) CRI:	1 mês	6 meses
i) Prazo:	359 (trezentos e cinquenta e nove)	359 (trezentos e cinquenta e nove)
j) Início de pagamento da Amortização:	20/08/2011	20/01/2012
k) Início do pagamento de juros:	20/08/2011	20/01/2012



12

l) **Vencimento Final:** 20/05/2041 20/05/2041

m) **Forma do(s) CRI:** Escritural Escritural

n) **Periodicidade e Índice de Atualização:** Mensalmente, pela variação do IGP-M divulgado pela Fundação Getulio Vargas. Mensalmente, pela variação do IGP-M divulgado pela Fundação Getulio Vargas.

o) **Juros Remuneratórios:** 8,0000% (taxa efetiva) 44,2532% (taxa efetiva)

p) **Fluxo Financeiro Previsto:** Pagamentos mensais, conforme o fluxo financeiro previsto descrito no Anexo II deste Termo. Pagamentos mensais, conforme o fluxo financeiro previsto descrito no Anexo II deste Termo.

2.1.4.1. Dos cálculos dos juros, da atualização monetária e da amortização:

A. Forma de cálculo dos juros:

$J_i = SDa \times (Fator_de_Juros - 1)$, onde:

J_i = Valor unitário dos i-ésimos juros acumulados. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = Saldo devedor unitário da Emissão do(s) CRI, ou da data da última amortização, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$FatorJuros = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{12}} \right]^{\left(\frac{dcp}{dct} \right)}, \text{ onde:}$$

i = Taxa de juros do(s) CRI informada com 4 (quatro) casas decimais na base exponencial 360 (trezentos e sessenta) dias corridos; e

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



13

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

B. Forma de cálculo da atualização monetária:

$SDa = SDb \times C$, onde:

SDa = Saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDb = Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, ou após incorporação de juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado da variação do IGP-M, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \frac{NI_n}{NI_0}$$

onde:

NI_n = Número Índice do IGP-M do mês imediatamente anterior ao mês de atualização;

NI_0 = Número Índice do IGP-M do mês imediatamente anterior ao mês da Emissão, de incorporação de juros ou da última amortização. No caso de ocorrer Amortização Extraordinária, NI_0 será o número índice do mês imediatamente anterior ao mês da última atualização mensal.

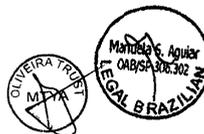
C. Forma de cálculo da amortização: Cada CRI será amortizado mensal e sucessivamente de acordo com as datas e os valores indicados no Anexo II ao Termo de Securitização, calculados obedecendo à seguinte expressão:

$$Va_i = [SDa \times Ta_i], \text{ onde:}$$

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

SDa = Saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Ta_i = Taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com a tabela de amortização do(s) CRI do Anexo II ao Termo de Securitização.



14

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

2.2. Fundo de Reserva – Esse Fundo será constituído pelo fluxo de caixa para pagamento do principal e juros do(s) CRI Júnior durante a Carência do(s) CRI Júnior.

2.2.1. Os recursos depositados no Fundo de Reserva serão utilizados para cobrir eventuais insuficiências previstas nos pagamentos do(s) CRI.

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

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

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

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

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

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

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



15

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

2.6. Subordinação do(s) CRI Júnior: O pagamento das obrigações relativas à série de CRI Júnior somente será realizado após o pagamento integral da série de CRI Sênior.

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

- 1º Pagamento das Despesas da Emissão;
- 2º Pagamento dos juros referente(s) ao(s) CRI Sênior vincendo(s) no respectivo mês do pagamento;
- 3º Pagamento do principal do(s) CRI Sênior, relativo ao respectivo mês de pagamento;
- 4º Pagamento ao(s) CRI Sênior de eventual Amortização Extraordinária, na proporção de subordinação definida na alínea "b" da cláusula 2.1.3. acima;
- 5º Pagamento dos juros, referentes ao(s) CRI Júnior, iniciando após a Carência, vincendo(s) no respectivo mês do pagamento.
- 6º Pagamento do principal do(s) CRI Júnior já contemplando os juros computados durante o período de Carência, iniciando após o decurso do período de Carência do(s) CRI Júnior relativo ao respectivo mês de pagamento;
- 7º Pagamento ao(s) CRI Júnior de eventual Amortização Extraordinária, na proporção de subordinação definida na alínea "b" da cláusula 2.1.3 acima;

2.8. Alteração da forma de pagamento de Pagamento *Pro Rata* para Pagamento Sequencial: As obrigações relativas ao Patrimônio Separado deixarão de ser efetuadas na forma Pagamento *Pro Rata*, passando automaticamente a ser efetuadas na forma Pagamento Sequencial na hipótese de verificação de qualquer um dos eventos a seguir listados:

- (i) falência, procedimento de recuperação judicial e insolvência da Securitizadora;
- (ii) não pagamento das despesas, juros e principal do(s) CRI Sênior, em até 15 (quinze) dias do seu vencimento, se houver disponibilidade de caixa;
- (iii) nas situações estabelecidas na cláusula 2.10 abaixo;
- (iv) inadimplência no pagamento das obrigações referentes às despesas, juros e principal do(s) CRI Júnior, desde que os pagamentos referentes ao(s) CRI Sênior tenham sido integralmente efetuados;
- (v) atrasos superiores a 60 (sessenta) dias nos pagamentos das obrigações relativas à Emissão;



16

(vi) não cumprimento das obrigações relativas à Emissão, não sanados no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados do inadimplemento;

(vii) declarações falsas da Securitizadora nos termos deste Termo ou dos demais documentos da operação de Securitização;

(viii) quando o saldo devedor atual do total de ativos corresponder a 10% (dez por cento) do total de ativos na Emissão, ambos devidamente corrigidos conforme o Termo;

(ix) caso a razão entre (a) o saldo devedor do(s) CRI Sênior, na Data de Verificação e (b) o valor presente dos Créditos Imobiliários, descontado o saldo devedor dos Créditos Imobiliários com atraso superior a 6 (seis) parcelas, somado ao valor existente no Fundo de Reserva disponível na Data de Verificação e ao valor estimado de venda dos bens consolidados, seja maior que 90% (noventa por cento);

(x) caso o percentual de pulverização seja inferior a 100% (cem por cento) sendo que, para fins deste inciso, o percentual de pulverização será apurado mediante a divisão de (a) somatório do valor presente das parcelas da totalidade dos Créditos Imobiliários a vencer, incluindo quaisquer parcelas vencidas e não pagas, somado ao saldo do Fundo de Reserva e ao saldo do BNDU, se houver, subtraindo-se (1) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários com 6 ou mais parcelas em atraso, e subtraindo (2) o produto entre o somatório do valor presente dos Créditos Imobiliários relacionados aos 10 (dez) maiores Contratos Imobiliários a vencer e o fator de concentração, e (b) o saldo devedor do(s) CRI Sênior, sendo que o fator de concentração será equivalente a 35% (trinta e cinco por cento) entre a Data de Emissão e os 36 (trinta e seis) meses que antecedem a data de vencimento do(s) CRI Sênior, ou 100% (cem por cento) após os 36 (trinta e seis) meses que antecedem a data de vencimento do(s) CRI Sênior. Essa alteração na forma de pagamento, apenas será válida após o fim da Carência do(s) CRI Júnior.

2.8.1. Para fins de apuração do critério estabelecido na alínea (ix) da cláusula 2.8. acima, semestralmente nos meses de Junho e Dezembro de cada ano ("Data de Verificação"), a Securitizadora providenciará o cálculo, e disponibilizará ao Agente Fiduciário. Sem prejuízo da periodicidade de apuração deste critério, a implantação da antecipação de pagamento do(s) CRI Sênior poderá ocorrer a qualquer momento, caso seja apontado pela Securitizadora que o percentual seja menor que 90% (noventa por cento).

2.9. Pagamento Sequencial: Na ocorrência de situação conforme a seguir descrito, que provoque a alteração da forma de Pagamento *Pro Rata* para Pagamento Sequencial, o(s) CRI Júnior terá(ão) seus pagamentos suspensos e seus juros incorporados mensalmente ao Saldo devedor durante todo o período. Mensalmente, o fluxo de caixa e prioridade nos pagamentos na forma Sequencial obedecerão a seguinte ordem:

1º Pagamento das Despesas da Emissão;



17

- 2º Pagamento integral dos juros referentes ao(s) CRI Sênior, vincendos, no respectivo mês do pagamento;
- 3º Pagamento do principal do(s) CRI Sênior, com os recursos remanescentes recebidos mensalmente,
- 4º Pagamento ao(s) CRI Sênior de eventual Amortização Extraordinária;
- 5º Após a liquidação total do(s) CRI Sênior, pagamento integral dos juros referentes ao(s) CRI Júnior, vincendos, no respectivo mês do pagamento;
- 6º Após a liquidação total do(s) CRI Sênior, pagamento mensal do principal remanescente do(s) CRI Júnior.

2.10. Critérios para apuração do índice de inadimplência na Carteira: Sem prejuízo ao disposto no item 2.8 do Termo, caso o resultado da divisão entre NI_n e NI_0 ("R"), conforme fórmula abaixo, seja superior a 70% (setenta por cento) do percentual do(s) CRI Júnior, ou a 7% (sete por cento) do valor total da Emissão, a forma de pagamento *Pro Rata* será alterada para Sequencial.

$$R = \frac{NI_n}{NI_0}$$

NI_n = somatório dos saldos devedores dos Créditos Imobiliários inadimplentes caracterizados em 2.10.1 ou 2.10.2;

NI_0 = Valor da Emissão devidamente atualizado pelo índice de correção IGP-M desde a Emissão do(s) CRI até a data de apuração dos valores.

2.10.1. Critério de inadimplência 1: Para fins do cálculo acima, considera-se saldo devedor dos Créditos Imobiliários inadimplentes aqueles apurados através do somatório das prestações vincendas, expurgados os juros, e acrescidas as parcelas vencidas e não pagas, quando observadas as seguintes características: (i) total das parcelas em atraso igual ou superior a 3 (três), e (ii) parcela mais antiga em atraso superior a 180 (cento e oitenta) dias. Nesta hipótese o pagamento poderá retornar para a sequência *Pro Rata* quando o índice apurado (R) voltar a ser inferior aos 7% (sete por cento) do valor total da Emissão, ou aos 70% (setenta por cento) do percentual do(s) CRI Júnior (parâmetros máximos).

2.10.2. Critério de inadimplência 2: Consideram-se saldo devedor dos Créditos Imobiliários inadimplentes, aqueles apurados através do somatório das prestações vincendas, expurgados os juros, acrescidos das parcelas vencidas e não pagas, quando observadas as seguintes características: (i) total das parcelas em atraso igual ou superior a 6 (seis); e (ii) primeira parcela de cada um dos Créditos Imobiliários inadimplentes com atraso superior a 360 (trezentos e sessenta) dias. Nesta hipótese o pagamento não poderá retornar para *Pro Rata* mesmo quando o índice apurado (R) voltar a ser inferior aos 7% (sete por cento) do valor total da Emissão ou aos 70% (setenta por cento) do percentual do(s) CRI Júnior (parâmetros máximos).



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

2.12. Do Resgate Antecipado Facultativo: À Securitizadora é permitido a qualquer momento, promover o resgate antecipado do(s) CRI desde que: (i) expressamente aprovado pelo(s) Investidor(es) em Assembleia Geral convocada especialmente para este fim, e respeitado aviso prévio ao Agente Fiduciário com antecedência de 30 (trinta) dias.

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

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

2.15. Distribuição do(s) CRI: A distribuição do(s) CRI correrá sem a intermediação do Coordenador Líder. A distribuição pública do(s) CRI no mercado será realizada no módulo CETIP.

2.15.1. Negociação secundária do(s) CRI: Será admitida negociação do(s) CRI no mercado secundário, o qual poderá acontecer (i) no CETIP 21, e/ou(ii) no BOVESPA FIX, e/ou (iii) no SOMA FIX.

2.15.2. Distribuição parcial do(s) CRI: O(s) CRI emitido(s) em uma ou mais séries, nos termos da Lei nº 9.514/97, poderá(ão) ter sua colocação realizada total ou parcialmente.



19

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

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

2.16. Da subscrição do(s) CRI: Após a concessão do registro provisório desta Emissão pela CVM, o(s) CRI será(ão) negociado(s) pelo seu valor atualizado na data de subscrição. A integralização ocorrerá em moeda corrente nacional, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela CETIP e/ou BMF&BOVESPA.

2.16.1. Preço de Subscrição: O(s) CRI poderá(ão) ser subscrito(s) com ágio ou deságio sobre o preço de Emissão. O deságio fica limitado ao valor que será pago pela aquisição dos Créditos Imobiliários, não havendo, portanto, nenhum impacto relevante nas demonstrações financeiras da Securitizadora. As eventuais taxas de ágio ou deságio deverão ser uniformes para o(s) CRI, de modo que o(s) CRI faça(m) jus à mesma taxa efetiva de remuneração.

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

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

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



20

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

2.18.1.1. As despesas a serem adiantadas pelo(s) Investidor(es) à Securitizadora ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa de seus interesses incluem:

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

2.18.2. Dos Tributos incidentes sobre os rendimentos do(s) CRI:

2.18.2.1. Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

2.18.2.1.1. Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos produzidos pelo(s) CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei nº 11.033, e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Estes



prazos de aplicação devem ser contados da data em que o(s) Investidor(es) efetuou(aram) o investimento, até a data do resgate.

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

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

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

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

2.18.2.1.6. As carteiras dos fundos de investimento (exceto fundos de investimento imobiliário) estão isentas do imposto de renda (artigo 28, §10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de



22

previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981/95, na redação da Lei nº 9.065/95 e artigo 5º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de Investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 15% (quinze por cento).

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

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

~~2.18.2.1.9. O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros oriundos de país ou jurisdição que não tribute a renda ou que a tribute a alíquota efetiva máxima inferior a 20% (vinte por cento), hipótese em que o(s) Investidor(es) externo(s) sujeitar-~~



23

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

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

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

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

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



24

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

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

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

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

2.18.2.3. Imposto sobre Operações Financeiras – IOF



25

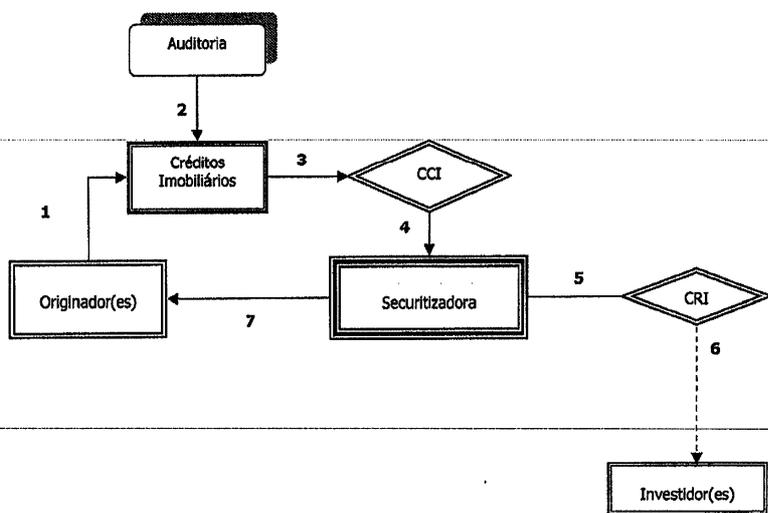
2.18.2.3.1. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, §2º, VI do Decreto 6.306/2007, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487/2011.

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

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

CLÁUSULA 3 – DA ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

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



26

1. O(s) Originador(es) possui(em) Créditos Imobiliários, originados do(s) Contrato(s) Imobiliário(s);
2. A(s) Empresa(s) de Auditoria dos Créditos Imobiliários realizou(aram) a auditoria dos Créditos Imobiliários;
3. O(s) Originador(es) emitem a(s) CCI com lastro nos Créditos Imobiliários escolhidos pela Securitizadora;
4. O(s) Originador(es) cede(m) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI para a Securitizadora;
5. A Securitizadora emite o(s) CRI com lastro nas CCI;
6. O(s) CRI é (são) distribuído(s) no mercado;
7. O(s) Investidor(es) subscreve(m) e integraliza(m) o(s) CRI.

CLÁUSULA 4 - DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

4.1. O valor total dos Créditos Imobiliários vinculados à presente Securitização é de R\$ 14.576.797,87 (quatorze milhões, quinhentos e setenta e seis mil, setecentos e noventa e sete reais e oitenta e sete centavos).

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

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

- a) O(s) Imóvel(is) está(ão) performado(s), ou seja, com construção concluída, e com o respectivo auto de conclusão ou documento equivalente para os fins legais formalmente concedido pelo Órgão Administrativo competente, vinculados ao(s) Contrato(s) Imobiliário(s), para os fins de atendimento ao disposto no artigo 6º, inciso I da Instrução CVM 414.
- b) Apontamento na Serasa: foram aceitos Créditos Imobiliários com restrição no valor de até R\$ 1.000,00 (mil reais) para LTV menor que 80% (oitenta por cento) e até R\$ 3.000,00 (três mil reais) para LTV menor que 50% (cinquenta por cento);
- c) Todos os Créditos Imobiliários possuem seguros de MIP e DFI;
- d) Prazo máximo remanescente do(s) Contrato(s) Imobiliário(s): igual ou inferior 358 (trezentos e cinquenta e oito) meses;



27

e) Índice de Reajuste do(s) Contrato(s) Imobiliário(s): Para todos os Créditos Imobiliários as parcelas do(s) Contrato(s) Imobiliário(s) têm seu principal acrescido de uma determinada taxa de juros efetiva, calculados pelo sistema de Tabela Price ou Sistema de Amortização Crescente ("SAC") e são reajustadas mensalmente pelo IGP-M;

f) Taxa de juros do(s) Contrato(s) Imobiliário(s): Todos os Créditos Imobiliários têm seu principal acrescido de uma determinada taxa de juros efetiva, calculados pelo sistema de Tabela Price. A taxa média da carteira é de 12,8687%;

g) Para análise da capacidade de pagamento do(s) Devedor(es) dos Créditos Imobiliários, foi verificado: (i) para contratos com vigência superior a 12 (doze) meses, considerou-se a inexistência de mais de 1 (uma) prestação com atraso superior a 30 (trinta) dias; e (ii) para contratos que não tenham superado 12 (doze) meses de vigência, foi critério de seleção o comprometimento máximo da renda com a prestação do financiamento de até 30% (trinta por cento);

h) Os Créditos Imobiliários estão representados na forma de CCI conforme disposto na Lei nº 10.931/04;

4.2.2. Na presente Emissão para 7 (sete) Créditos Imobiliários, conforme identificados na tabela abaixo, o(s) Originador(es) obrigou(aram)-se como coobrigado(s) a recomprar tais Créditos Imobiliários caso tornem-se inadimplentes antes que o LTV se torne igual ou menor a 80% (oitenta por cento) ou apresentem impedimento para perfeita formalização das CCI no âmbito da Lei 10.931/04.

Devedor(es)	Cedente	SD Devedor (R\$)
CLAUDIO ANTONIO GOMES	DINÂMICA ENGENHARIA LTDA	R\$ 63.983,15
EDISON DE ALMEIDA MANSO	DINÂMICA ENGENHARIA LTDA	R\$ 49.060,65
ANDRÉ HENRIQUE MARTINS MACHADO	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	R\$ 71.133,50
ARIANE MARINHO RIBEIRO	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	R\$ 23.540,77
JEAN VALBER VARELA RODRIGUES	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	R\$ 54.363,19
RAFAEL HOLANDA MELO MONTENEGRO	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	R\$ 25.152,07
UCHOANDRO BEZERRA COSTA UCHOA	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	R\$ 79.011,84
Total		R\$ 366.245,17

4.3. Auditoria dos Créditos Imobiliários: A seleção dos Créditos Imobiliários foi realizada pela(s) Empresa(s) de Auditoria dos Créditos Imobiliários contratadas para esta finalidade, por ocasião da aquisição dos Créditos Imobiliários de acordo com os critérios estabelecidos pela Securitizadora. A prestação de serviços de auditoria dos Créditos Imobiliários corresponde a



28

verificação e conciliação com o(s) Originador(es) das condições contratadas no(s) Contrato(s) Imobiliário(s), comparativamente com os fluxos financeiros projetados nesse(s) Contrato(s) Imobiliário(s). A análise mencionada corresponde à:

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

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

- (i) certidão de matrícula abrangendo pelo menos 20 (vinte) anos, com negativa de ônus reais, alienações e ações reipersecutórias sobre o(s) Imóvel(is), emitida há menos de 30 (trinta) dias da data da aquisição dos Créditos Imobiliários;
- (ii) certidão de quitação de taxas condominiais, firmada pela administradora ou síndico, com firma reconhecida. Quando assinada pelo síndico, a certidão deverá estar acompanhada da ata de eleição do síndico;
- (iii) certidões negativas de tributos perante a Prefeitura;
- (iv) apólices dos seguros contra danos físicos ao(s) Imóvel(is), morte e invalidez permanente bem como comprovante de quitação dos respectivos prêmios;
- (v) dados cadastrais do(s) Devedor(es); e,
- (vi) análise do valor de avaliação do(s) Imóvel(is), com base nos laudos de avaliação expedidos por empresas de engenharia aprovadas pela Securitizadora, com validade de até 6 (seis) meses da data de aquisição.

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



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

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

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

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

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

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

4.4.4. Relatórios: Elaboração e envio à Securitizadora e ao Agente Fiduciário de relatórios mensais contendo informações gerenciais e contábeis sobre o comportamento da Carteira sob sua administração, incluindo informações discriminadas sobre pagamentos recebidos, volume de inadimplência e saldos devedores.

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



30

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

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

- D+01: Verificada a falta de pagamento, a(s) Empresa(s) Administradora(s) emite(m) relatório à Securitizadora e ao Agente Fiduciário;
- D+05: Telefonema ao(s) Devedor(es) para verificar o motivo do atraso e eventualmente agendar data para pagamento. O pagamento deverá ser efetuado antes do dia D+10;
- D+15: 2º telefonema ao(s) Devedor(es) para verificar se o problema persiste, e se há intenção de pagamento;
- D+30: 3º telefonema cientificando o(s) Devedor(es) de que se o pagamento não for efetuado no período de 10 (dez) dias deste telefonema, lhe será enviado aviso de cobrança, mediante notificação extrajudicial. Elaboração e envio de relatório à Securitizadora e ao Agente Fiduciário sobre o andamento do procedimento de cobrança;
- D+40: Emite o 1º aviso de cobrança, através de Carta Registrada endereçada ao(s) Devedor(es), informando o valor do débito, com todos seus acréscimos, solicitando providências para o seu pagamento;
- D+60: Emite o 2º aviso de cobrança através de Carta Registrada endereçada ao(s) Devedor(es) informando o valor do débito, com todos seus acréscimos, e estabelecendo o prazo de 20 (vinte) dias para que o débito seja quitado;
- D+80: Emite correspondência ao Cartório de Registro de Imóveis competente, anexando demonstrativo das prestações em atraso, devidamente corrigidas e acrescidas dos juros e encargos devidos, para que seja providenciada, de acordo com o rito estabelecido na Lei nº 9.514/97, a intimação do(s) Devedor(es), para satisfação das prestações vencidas e as que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados, as penalidades e os demais encargos previstos no(s) Contrato(s) Imobiliário(s), os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e intimação. Nesta correspondência será concedido prazo de 15 (quinze) dias para o Devedor comparecer ao Registro de Imóveis e purgar a mora;
- D+110: Intimação pelo Cartório de Registro de Imóveis competente. Caso o Oficial do Registro não localize o(s) Devedor(es), ou se o(s) Devedor(es) se furtar(em) ao recebimento da intimação, procederá à intimação por edital, devendo publicar por 3 (três) dias em jornal de grande circulação local ou noutro de Comarca de fácil

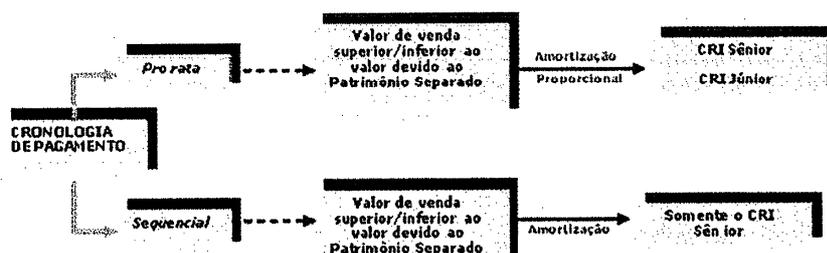


- acesso, se no local não houver imprensa diária;
- D+125: Prazo final para o(s) Devedor(es) purgar a mora;
- D+128: Se purgada a mora pelo(s) Devedor(es), deverá ser providenciado o recebimento dos valores correspondentes, e respectivo crédito em favor da Securitizadora, convalidando o(s) Contrato(s) Imobiliário(s). Não purgada a mora, o Registro de Imóveis emitirá certidão de decurso de prazo e solicitará à Securitizadora o pagamento da Guia de Recolhimento de ITBI;
- D+134: A Securitizadora protocola no Cartório de Registro de Imóveis competente o Requerimento de Consolidação de Propriedade juntamente com a prova de quitação do ITBI;
- D+149: O Oficial de Registro de Imóveis averba a consolidação da propriedade do(s) Imóvel(is) em nome da Securitizadora;
- D+157: 1º Leilão Público (no mínimo, pelo valor de avaliação do(s) Imóvel(is));
- D+160: Envio para Securitizadora dos valores de arrematação e do auto de arrematação pelo leiloeiro. No caso de venda do(s) Imóvel(is) no 1º Leilão Público, será devolvida ao(s) Devedor(es) a diferença entre o valor apurado no leilão e a dívida acrescida de todas as despesas e encargos previstos na Lei nº 9.514/97, se houver;
- D+172: 2º Leilão Público (Imóvel(is) vai(ão) a leilão pelo maior lance desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro e dos encargos legais inclusive tributos, e das contribuições condominiais, conforme parágrafo 2º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97);
- D+175: Envio para Securitizadora dos valores de arrematação (o caso de venda do(s) Imóvel(is) no 2º Leilão Público: devolução ao(s) Devedor(es), se for o caso, da diferença entre o valor apurado no leilão e a dívida acrescida de todas as despesas e encargos previstos na Lei nº 9.514/97) e do auto de 1º e 2º praças pelo leiloeiro, ou somente os autos de Leilão não havendo licitante nas 2 praças;
- D+181: Protocolar no Cartório de Registro de Imóveis o requerimento de extinção da dívida e entrega ao(s) Devedor(es) de Termo de Quitação da Dívida a ser emitido pela Securitizadora;
- D+195: Oficial de Registro de Imóveis averba o Termo de Quitação de Dívida;
- D+210: Início de processo judicial para reintegração da posse com pedido liminar para desocupação do(s) Imóvel(is) em sessenta dias conforme artigo 30 da Lei nº 9.514/97. A sequência do processo consiste no recebimento da petição pelo Ofício do Juízo que foi escolhido por sorteio eletrônico para julgar a causa; atuação do processo; envio do processo para 1ª apreciação pelo MM. Juiz, que verificará se estão preenchidas as condições da ação para determinar então a citação do(s) Devedor(es), apreciar o pedido de liminar para reintegração de posse; após seguir o processo com a contestação do(s) Devedor(es), cumprimento da liminar, etc.



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

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



1. Pagamento *Pro Rata*: quando o valor de venda for superior ou igual ao valor devido ao Patrimônio Separado, a amortização do(s) CRI será proporcional para o(s) CRI Sênior e para o(s) CRI Júnior;
2. Pagamento Sequencial: quando o valor de venda for inferior ao valor devido ao Patrimônio Separado, a amortização do(s) CRI ocorrerá somente para o(s) CRI Sênior.

CLÁUSULA 5 - DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

5.1. O(s) CRI objeto desta Emissão serão objeto de análise pela Fitch Rating Brasil Ltda. após a data de emissão, devendo uma cópia ser encaminhada ao Agente Fiduciário. A qualquer tempo poderá ser requerida pelos Investidores a atualização da classificação de risco, que será contratada pela Securitizadora a cada 12 (doze) meses durante o prazo dos CRI.

5.2. O relatório inicial de Rating, bem como suas renovações serão disponibilizadas no website da Securitizadora: http://www.braziliansecurities.com.br/m21.asp?cod_pagina=1093&cod_pai=1002. Uma vez requerida a atualização periódica o serviço de classificação de risco poderá ser interrompido na vigência do CRI, desde que com a anuência dos Investidores, reunidos em Assembleia conforme procedimentos descritos na clausula 12.



CLÁUSULA 6 - DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

6.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Securitizadora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, vinculados ao Termo de Securitização, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a Emissão do(s) CRI pela Securitizadora.

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

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

6.3. Os Créditos Imobiliários sob Regime Fiduciário somente responderão pelas obrigações inerentes ao Patrimônio Separado, bem como pelo pagamento dos custos de administração e obrigações tributárias, conforme previsto no Termo de Securitização.

6.4. Nenhum outro custo de administração, senão aqueles listados no Termo, será de responsabilidade do Patrimônio Separado sem a prévia e expressa autorização do(s) Investidor(es), na forma prevista no Termo.

6.5. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, exceto pelo(s) Investidor(es), não se prestando à constituição de garantias ou de excussão por outros credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, observado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2158-35, de 24 de agosto de 2001.

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

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



34

7.1.1. A contratação, pela Securitizadora, de qualquer terceiro para a execução dos serviços de administração do Patrimônio Separado dependerá de prévia e expressa anuência do(s) Investidor(es).

7.1.1.1. A Securitizadora deverá manter a disposição do(s) Investidor(es), para consulta, na sua sede indicada no preâmbulo do Termo e na sede do Agente Fiduciário, uma cópia do contrato firmado com a(s) Empresa(s) Administradora(s), e de qualquer outro documento relativo à referida contratação.

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

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

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

CLÁUSULA 8 – SUBSTITUIÇÃO E MODIFICAÇÕES DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

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

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

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



35

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

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

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

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

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

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

9.1. A Securitizadora pode requerer à CVM a modificação ou revogação da Emissão, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à



36

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

9.2. A revogação ou qualquer modificação na Emissão será imediatamente divulgada por meio do jornal onde a Securitizadora efetua suas publicações, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400 ("Comunicação de Retificação"). Após a Comunicação de Retificação, a Securitizadora só aceitará ordens daquele(s) Investidor(es) que declarem – se ciente(s) dos termos da Comunicação de Retificação. O(s) Investidor(es) que já tiver(em) aderido à Emissão será(ão) comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, e será(ão) considerado(s) ciente(s) dos termos da modificação quando, passados 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, não revogar(em) expressamente sua(s) ordem(ns). Nesta hipótese, a Securitizadora presumirá que o(s) Investidor(es) pretende(m) manter a declaração de aceitação à Oferta.

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

CLÁUSULA 10 - DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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

10.2. O Agente Fiduciário ora nomeado declara expressamente:

- a) aceitar integralmente o Termo de Securitização, com todas as suas cláusulas e condições;
- b) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o Parágrafo Terceiro do artigo 66 da Lei nº 6.404/76;
- c) que é representado neste ato na forma de seu Estatuto Social, e que não possui nenhuma incompatibilidade e restrições para exercer o cargo, nos termos do artigo 10 da Instrução CVM 28;



37

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

10.3. O Agente Fiduciário deverá exercer suas funções de acordo com o Termo e com a Primeira Rerratificação ao Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário na 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, firmado em 21/03/2011. Este contrato encontra-se registrado no 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta Capital de São Paulo, microfilmado sobre o nº 1.769.404 em 27/04/2011.

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

- a) parcela de implantação de serviços equivalente a uma parcela semestral antecipada, paga integralmente antes do início de implantação do serviço previsto no Termo;
- b) parcelas semestrais de R\$ 4.772.67 (quatro mil setecentos e setenta e sete reais e sessenta e sete centavos) , líquida de impostos conforme item "P" abaixo, paga a primeira 2 (dois) dias após a assinatura do Termo. A data base do valor acima é o mês de julho/2011. As remunerações previstas neste item e no item (a) acima serão devidas mesmo após o vencimento do(s) CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários que ainda possuam parcelas em atraso;
- c) as parcelas referidas acima serão atualizadas pelo IGP-M, ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data base acima até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die* se necessário;
- d) as remunerações não incluem as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou de reembolso. Não estão incluídas, igualmente, despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal à Securitizadora ou ao(s) Investidor(es), sendo que tais despesas com especialistas deverão ser, antes de incorridas, previamente aprovadas pela Securitizadora;
- e) no caso de inadimplemento da Securitizadora acerca das obrigações por ela assumidas perante o(s) Investidor(es), todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses



38

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

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

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

- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses do(s) Investidor(es), empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;
- b) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses do(s) Investidor(es), bem como à realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- c) exercer a administração do Patrimônio Separado, conforme estabelecido no Termo, na hipótese de: (i) insolvência da Securitizadora; (ii) descumprimento pela Securitizadora de toda e qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo, não sanada em 60 (sessenta) dias, contados de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário, exceto por aquelas obrigações para as quais esteja previsto um prazo específico no Termo, hipótese em que tal prazo prevalecerá; e (iii) o não pagamento, pela Securitizadora, das obrigações, juros e remuneração do(s) CRI, havendo disponibilidade na conta corrente da Emissão, conforme previsto no Termo;



39

- d) promover, na forma prevista no Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- e) convocar assembleia geral do(s) Investidor(es) para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado no caso de insuficiência do Patrimônio Separado;
- f) no caso de renúncia de suas funções em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Securitizadora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções;
- g) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da Securitizadora;
- h) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no Termo de Securitização, no(s) CRI e demais documentos entregues pela Securitizadora, bem como a regularidade dos registros e averbações dos Créditos Imobiliários e do Termo de Securitização, respectivamente, nas instituições competentes, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou falhas de que tenha conhecimento;
- i) na forma prevista no inciso IX do artigo 12 da Instrução CVM 28, verificar a regularidade da constituição das garantias reais e fidejussórias, bem como o seu valor e exequibilidade acompanhando mensalmente, através de gestões junto à Securitizadora e do relatório que lhe for disponibilizado pela Empresa Administradora, diretamente ou através de prepostos que vier a indicar, o andamento do processo de transferência dos Créditos Imobiliários individualizados no Anexo I ao Termo, sua realização, especialmente quanto ao nível de inadimplência do(s) Devedor(es), bem como o andamento detalhado de seu fluxo;
- j) solicitar, quando considerar necessária, de forma fundamentada, auditoria extraordinária na Securitizadora, que será realizada às expensas da Securitizadora;
- k) elaborar anualmente relatório e colocá-lo sempre que solicitado, à disposição do(s) Investidor(es), na sede da Securitizadora e na sua própria sede, dentro de 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações: (a) Créditos Imobiliários, conforme identificados no Termo; (b) eventuais Modificações dos Créditos Imobiliários; (c) eventuais pagamentos antecipados dos Créditos Imobiliários, devendo, nesta hipótese, o(s) CRI vencer(em) antecipadamente na mesma proporção dos Créditos Imobiliários, conforme estabelecido no Termo; (d) cumprimento das obrigações assumidas pela Securitizadora nos termos do Termo e do(s) CRI;
- l) declarar sua aptidão para continuar exercendo a sua função de Agente Fiduciário;



40

- m) identificar o(s) Investidor(es) e no prazo máximo de 30 (trinta) dias, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à presente Securitização, por parte da Securitizadora;
- n) fornecer à Securitizadora termo de quitação, no prazo de 05 (cinco) dias depois de satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa, na(s) Instituição(ões) Custodiante(s), dos Créditos Imobiliários, bem como do desbloqueio das CCI junto à CETIP;
- o) acompanhar o pagamento, pela Securitizadora, do(s) CRI, das despesas e das comissões relacionadas a referidos títulos, conforme previsto no Termo, através do envio de relatórios mensais pela Securitizadora.
- p) acompanhar e analisar: (i) a indicação de prestadores de serviços de análise prévia, auditoria e administração dos Créditos Imobiliários; (ii) a formalização das cessões de Créditos Imobiliários em substituição aos atuais, quando for o caso. A contratação de tais prestadores de serviços pela Securitizadora estará sujeita à anuência do Agente Fiduciário. O(s) Investidor(es) será(ão) comunicado(s) da substituição do prestador de serviços.

10.6. O Agente Fiduciário responderá perante o(s) titular(es) de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

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

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

- a) em nenhuma hipótese a função de Agente Fiduciário poderá ficar vaga por um período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada convocação de Assembleia do(s) Investidor(es) para a escolha do novo Agente Fiduciário;
- b) a Assembleia do(s) Investidor(es), referida na alínea anterior, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por Investidor(es) que represente(m) no mínimo 10% (dez por cento) do(s) CRI emitidos e subscritos, ou pela CVM;
- c) se a convocação da Assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do termo final do prazo previsto na alínea "a" acima, caberá à Securitizadora convocá-la;
- d) ao(s) Investidor(es) somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública do(s) CRI, em Assembleia de Investidor(es), especialmente convocada para esse fim;



41

- e) a convocação da Assembleia de(s) Investidor(es) far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo a primeira com antecedência de 20 (vinte) dias, no jornal mandatado para Emissão, instalando-se em primeira convocação com a presença de titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) do valor global do(s) CRI e, em segunda convocação, com qualquer número, somente sendo válida as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital;
- f) a substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à prévia comunicação à CVM, conforme disposto no artigo 4º da Instrução CVM 28;
- g) a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao Termo, cabendo à Securitizadora providenciar as correspondentes averbações e registros;
- h) o Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de assinatura do Termo, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total do(s) CRI;
- i) o Agente Fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante no contrato anteriormente mencionado, fixada para o Agente Fiduciário substituído;
- j) o Agente Fiduciário substituído deverá comunicar imediatamente a substituição ao(s) Investidor(es), mediante publicação em jornal mandatado para Emissão, bem como por carta com aviso de recebimento a cada detentor de CRI, às expensas da Securitizadora.

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

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

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

CLÁUSULA 11 – DA(S) INSTITUIÇÃO(ÕES) CUSTODIANTE(S)

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

- (i) verificar a regularidade da emissão da(s) CCI, analisando a(s) Escritura(s) de Emissão de CCI;



42

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

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

- (i) é(são) firmado(s) os Contrato(s) de Custódia e Registro das CCI entre os Originadores e/ou a Securitizadora com a(s) Instituição(ões) Custodiante(s);
- (ii) o(s) Originador(es) emitirá(ão) a(s) Escritura(s) de Emissão e a(s) entregará(ão) à(s) Instituição(ões) Custodiante(s);
- (iii) a(s) Instituição(ões) Custodiante(s) verificar(ão) a regularidade da emissão da(s) CCI e providenciará(rão) o seu registro escritural;
- (iv) uma vez registrada(s) escrituralmente a(s) CCI, o(s) Originador(es) solicitará(ão) a transferência da(s) CCI para a Securitizadora;
- (v) uma vez comprovada pela Securitizadora a liquidação do(s) Créditos Imobiliários, a(s) CCI é (são) retirada(s) pela(s) Instituição(ões) Custodiante(s) do sistema de escrituração da(s) CCI, mediante emissão de termo de quitação, emitido pela Securitizadora, acompanhado pelo documento de identificação do credor da(s) CCI, emitido pela Instituição escrituradora da(s) CCI e pela declaração da(s) Instituição(ões) Custodiante(s).

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

CLÁUSULA 12 - DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

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

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



43

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

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

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

12.6. Para efeito da constituição do quorum de instalação e/ou deliberação da Assembleia, será(ão) considerado(s) o(s) CRI em Circulação. Para efeitos de quorum de deliberação não serão computados os votos em branco.

12.7. Será facultada a presença dos representantes legais da Securitizadora nas assembleias.

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

12.9. As deliberações tomadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, observados os quoruns estabelecidos no Termo, serão válidas e eficazes perante a Securitizadora, bem como, obrigam o(s) titular(es) do(s) CRI, independentemente de terem ou não comparecido à Assembleia.

CLÁUSULA 13 - DA LIQUIDACÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Na ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo descritos, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do Patrimônio Separado e, nos 30 (trinta) dias subsequentes convocará Assembleia Geral de Investidor(es) a fim de deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão pelo Agente Fiduciário, cuja remuneração será oportunamente fixada, observados os itens 5.2. e 5.3. do contrato firmado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, conforme especificado no Termo:

- (i) pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;



44

- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Securitizadora e não devidamente elidido ou cancelado pela Securitizadora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Securitizadora;
- (iv) não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos eventuais titulares dos CRI, nas datas previstas no Termo, não sanado no prazo de 15 (quinze) dias, desde que haja disponibilidade de caixa no Patrimônio Separado;
- (v) declarações falsas da Securitizadora nos termos do Termo ou dos demais documentos da operação de Securitização que sejam imputadas exclusivamente à Securitizadora, exceto se relacionadas à informações prestadas pela Securitizadora com base em relatório ou informações que lhe tenham sido fornecidas por terceiros; e
- (vi) falta de cumprimento pela Securitizadora de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo, que a ela seja imputada, não sanada em 30 (trinta) dias corridos, contados da data do recebimento, pela Securitizadora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário.

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

CLÁUSULA 14 - DAS DECLARAÇÕES

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

14.1.1. Quanto aos Créditos Imobiliários que lastreiam o(s) CRI emitidos:

- (i) foram constituídos de acordo com os padrões e limites estabelecidos no Termo;
- (ii) a Securitizadora se responsabiliza pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições enunciadas no respectivo instrumento de cessão desses créditos firmado com o(s) Originador(es);



45

- (iii) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, não tendo ocorrido qualquer fato impeditivo à sua cessão;
- (iv) os Créditos Imobiliários desta operação estão vinculados a Imóvel(is) performado(s), ou seja, com construção concluída, e com o respectivo "Habite-se", vinculados aos Contratos Imobiliários, para os fins de atendimento ao disposto no artigo 6º Inciso I da Instrução CVM 414;
- (v) os Créditos Imobiliários contam com garantia de alienação fiduciária, em conformidade com a Lei 10.931/04;

14.1.2. Quanto à Propriedade:

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

14.1.3. Quanto a esta operação de Securitização:

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

14.3. O Agente Fiduciário declara nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414 quanto à legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da



46

veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização e no Prospecto.

CLÁUSULA 15 – DO DESDOBRAMENTO DO(S) CRI

15.1. Nos termos do artigo 16 da Instrução CVM 414, poderá a Securitizadora após decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da distribuição, propor o Desdobramento do(s) CRI, de maneira que seu valor nominal unitário passe a ser inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), desde que atendidas as seguintes condições:

- a) que a Securitizadora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM;
- b) que não tenha ocorrido o inadimplemento financeiro perante o(s) Investidor(es);
- c) que o Desdobramento seja aprovado em Assembleia Geral por maioria simples do(s) detentor(es) do(s) CRI em Circulação;
- d) que a presente Emissão seja objeto de atualização do relatório de classificação de risco por Agência de *Rating*, a cada período de 3 (três) meses; e
- e) que na forma do §2º do artigo 16 da Instrução 414 e do inciso III do §1º do artigo 5º, sejam arquivadas na CVM as demonstrações financeiras dos devedores e coobrigados, caso estes sejam responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA 16 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. O Termo de Securitização é celebrado em conformidade com as disposições da Lei nº 9.514/97, Lei 10.931/04 e da Instrução CVM 414.

16.2. A Securitizadora e o Agente Fiduciário obrigam-se ainda, mutuamente, a cumprir integral e fielmente as condições previstas no Termo de Securitização, de modo a assegurar o estrito cumprimento de todas as suas cláusulas e condições.

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

16.4. Poderá a Securitizadora e o Agente Fiduciário, a qualquer momento, celebrar aditivos ao Termo, em decorrência de (i) exigências formuladas pela CVM; (ii) quando verificado erro de digitação ou (iii) modificações que não representem prejuízo ao(s) Investidor(es), independente da aprovação do(s) Investidor(es) em assembleia geral.



47

16.5. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo(s) potencial(is) adquirente(s) do(s) CRI. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentações específicas, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, ao(s) Devedor(es), as garantias constituídas, ao(s) Imóvel(is) vinculado(s) aos Créditos Imobiliários que lastreiam esta Emissão e ao(s) próprio(s) CRI. O(s) potencial(is) Investidor(es) deve(m) ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Prospecto da Emissão e no Termo, antes de tomar uma decisão de investimento.

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

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

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

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

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

E por estarem justos e contratados, assinam o presente em 05 (cinco) vias de igual teor e forma e para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas, que também a assinam.

São Paulo, 20 de junho de 2011.



48

Página de assinaturas 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários celebrado em 20 de junho de 2011, entre a Brazilian Securities Companhia de Securitização e a Oliveira Trust DTVM S.A.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Monica Miluki Fujii

George D. N. Verras
Diretor

Nome:
Cargo:

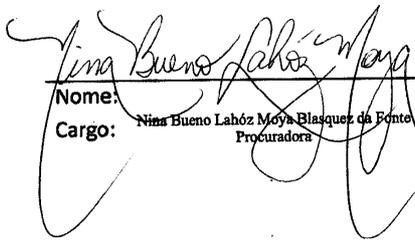
Nome:
Cargo:



49

Página de assinaturas 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários celebrado em 20 de junho de 2011, entre a Brazilian Securities Companhia de Securitização e a Oliveira Trust DTVM S.A.

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.
Agente Fiduciário


Nome: Niza Bueno Labóz Moya
Cargo: Procuradora


Nome: Marcelo Takeshi Yano de Andrade
Cargo: Procurador

Testemunhas:


Nome: Giovanna Zoppi Scalle
RG: 43451011
CPF: 326.613.258-08


Nome: Karine S. Bincoletto
RG: 350.460.308-96
CPF: 33.317.575-X



8
50

ANEXO I ao TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
SÉRIES 2.011-247 e 2.011-248 – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

(I) Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A, instituição financeira autorizada pelo BACEN, nos termos da Lei nº 9.514/97, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91 com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13 – Grupo 205, na cidade do Rio de Janeiro - RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91 (“Oliveira Trust”); **(II) Banco Ourinvest S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20, com sede na Avenida Paulista, nº 1.728 – 1º e 2º andares, São Paulo – SP (“Banco Ourinvest”); **(III) Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50 (“Pavarini”); **(IV) Agora Corretora de Títulos e Valores Imobiliários S/A**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na Praça do Botafogo, nº 300, sala 601 e 301 parte, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 74.014.747/0001-35 (“Agora”).

nº	Nome do Cliente	Originador	Empreendimento	Série CCI	nº CCI	Cartório	Matrícula	Assent.	Saldo Devedor	Habite-se / TVO	Situação do Registro	DT. VENCIMENTO
1	CARLOS CORADO RODRIGUES	AGORA CTVM SA	R VOLUNTARIOS DA PATRIA 000048 AP 206 0000	2011	0626	12º ORI SÃO PAULO	144.821	AV.05	93.893,50	Habite-se	OK	10/9/2013
2	WERNER DIETSCHE	SILVANA EMPREEND IMOB LTDA	AV CHIBARAS 000044 AP 1412 0000	EZ01	0023	14º ORI SÃO PAULO	183.446	AV.03	12.142,59	Habite-se	OK	20/10/2011
3	EDUARDO FERRI SOBROSA	SILVANA EMPREEND IMOB LTDA	AV CHIBARAS 000044 AP 612 0000	EZ01	0007	14º ORI SÃO PAULO	183.398	AV.03	11.445,49	Habite-se	OK	15/10/2011
4	JOSE OSVALDO NERES DA SILVA	VINOCUR S/A CONSTRUTORA E INCORPORADORA	R ALBERTO JOSE DA MOTA 000700 CS 03 0000	VN01	0001	1º ORI BRUERI	129.378	AV.05	70.213,05	Habite-se	OK	5/11/2019
5	CLAUDIO JOSE LOPES	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA CARLOS GOMES 002630 0000	2010	0776	REGISTRO DE IMOVEIS DE CHAPECÓ	21.228	AV.8	93.732,76	Habite-se	OK	30/7/2035
6	MILTON CLETO DE SOUZA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA CONCORDIA 000200 0000	2010	1108	4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE LAGES	25.696	AV.7	32.578,66	Habite-se	OK	15/10/2030
7	EDSON JOSE DE OLIVEIRA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA ARNOLFO VIEIRA 000170 0000	2010	1485	OFÍCIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE GUARATINGUET A	36.268	AV.4	44.430,74	Habite-se	OK	24/9/2018
8	MARIA DO SOCORRO GUIMARAES LIMA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA MARECHAL DEODORO DA FONSECA 000183 0000	2010	1640	SERVIÇO NOTARIAL E DE REGISTRO 1º TABELIONATO DE NOTAS DE BANANEIRAS/SP B	3.024	AV.03	61.168,84	Habite-se	OK	30/8/2031
9	LILIAN FAXINA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA JOAO MARIA DE ANDRADE 000216 0000	2010	1839	REGISTRO DE IMOVEIS 2º OFÍCIO DE MARINGÁ/PR	34.998	AV.09	221.994,13	Habite-se	OK	27/12/2040
10	ANDREA CARLA DE SOUZA	SPE GOIÂNIA INCORPORAÇÃO 3 LTDA	AV T-4 QD 169 000000 SL B-142 0000	149	B-142	RD DA 1ª CIRCUNSTÂNCIA DE DOJANIA	202.021	AV. 03	72.284,25	Habite-se	OK	30/6/2013
11	ARNALDO RUBIO NETO	SPE GOIÂNIA INCORPORAÇÃO 3 LTDA	AV T-4 QD 169 000000 SL B-153 0000	149	B-153	RD DA 1ª CIRCUNSTÂNCIA DE DOJANIA	206.291	AV. 04	78.068,67	Habite-se	OK	10/4/2014
12	ELIZABETH FERNANDES DE OLIVEIRA	SPE GOIÂNIA INCORPORAÇÃO 12 LTDA	AV DEP JAMEL CECILIO 000000 SL B-26 0000	143	B-26	RD DA 4ª CIRCUNSTÂNCIA DE DOJANIA	70.455	AV. 04	27.220,74	Habite-se	OK	20/11/2012
13	MARCUS VINICIUS HERMOGENES PEREIRA	SPE BRISA / LIDER / HELIO INCORPORAÇÃO LTDA	AV DR GUILHERME DUMONT VILARES 001930 0074	0168	0007 4	18º ORI DE SÃO PAULO	194.199	AV. 07	77.219,33	Habite-se	OK	15/12/2012
14	VALDIR FRANCISCO DA SILVA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA CESAR DAIA 000245 0000	2011	0172	REGISTRO DE IMOVEIS 2º OFÍCIO DE UBERABA	1.868	AV.13	95.595,24	Habite-se	OK	21/1/2041
15	ANDREI TREVISAM DE FREITAS	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA JOSE PIRES DE GODOY 000330 CASA 0000	2011	0318	1º REGISTRO DE IMOVEIS E ANEXOS DE PIRACICABA - SP	9.595	AV.13	145.120,19	Habite-se	OK	7/2/2041



51

16	PAULO BENTO SPINDOLA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA MARMELEIRO 000335 QD150 0000	2011	0353	OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE CAMBORIU	9.749	R.2	209.338,63	Habit-se	OK	10/2/2041
17	SILVANA THOMAZ VIEIRA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA GUAIABA 000776 APTO 11 BLARAUICARIA 0000	2011	0227	10º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE SAO PAULO	102.133	AV.5	138.831,04	Habit-se	OK	18/2/2041
18	ROBNELSON FELIX FERREIRA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA TUPINAMBAS 000345 APTO 503 0000	2011	0342	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE VITORIA	13.827	AV.9	108.847,65	Habit-se	OK	18/2/2041
19	VANIA MARIZA BEZERRA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	AVENIDA SAO JOAO 000964 0000	2011	0510	REGISTRO DE IMOVEIS DO CARTÓRIO JUDICIARIO UNICO DE CERRO CORA COMARCA DE CURRAIS NOVOS	984	AV.4	42.651,16	Habit-se	OK	24/2/2036
20	NELSON MIGUEL DE SOUSA FILHO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA RAJA ATIQUE 000648 0000	2011	0538	REGISTRO DE IMOVEIS DE PRAIA GRANDE	95.176	AV.8	73.417,57	Habit-se	OK	25/11/2039
21	SILEUZA DE JESUS BARRETO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	VIA L33 000079 QUADRA L332 LOTE 3 0000	2011	0557	2º OFICIO DO REGISTRO DE IMOVES DA BAHIA	43.866	AV.8	55.724,99	Habit-se	OK	28/2/2021
22	MARCOS CESAR AGOSTINHO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA DOS TUPINAS 000860 0000	2011	563	REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE PALMEIRAPR	26.903	AV.13	50.912,97	Habit-se	OK	28/2/2016
23	CLAUDIO EDUARDO SOARES	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	PRACA JEOVANI BREDA 001890 0000	2011	0584	2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE SAO BERNARDO DO CAMPO	15.138	AV.19	51.215,13	Habit-se	OK	28/2/2016
24	DIANA DE ARAUJO COSTA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA HELVECIO 000132 0000	2011	0716	CARTORIO DO REGISTRO GERAL DE IMOVEIS - COMARCA DE CORRENTINA - MUNICIPIO DE CORRENTINA	7.220	AV.4	89.610,83	Habit-se	OK	22/11/2029
25	VIVIANE CARREIRO CABRAL	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA TIMIRAS 000070 0000	2011	0812	REGISTRO DE IMOVEIS DE PRAIA GRANDE	133.259	AV.5	98.872,83	Habit-se	OK	28/3/2026
26	ANTONIO ROGERIO DE MATOS COSTA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA JOSE ERNESTO F PEREIRA 000100 LOTE 08 0000	2011	821	REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE PALMEIRAPR	2.126	AV.11	32.027,36	Habit-se	OK	28/3/2031
27	ADEMAR WILHELMS	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	AVENIDA ATLANTICA 003040 0000	2011	0802	2º OFICIO DO REGISTRO DE IMOVEIS DE CAMBORIU	00064	AV.12	435.723,93	Habit-se	OK	28/5/2032
28	SIRLEIDE SILVA DIAS	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA 1 000000 0000	2011	0853	CARTÓRIO DO REGISTRO GERAL DE IMOVEIS DE CORRENTINA	7.326	AV.3	56.394,96	Habit-se	OK	28/3/2031
29	LOURIVAL ALVES DA COSTA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	AVENIDA 5 LOTE 13 QD 10 000000 0000	2011	0854	REGISTRO DE IMOVEIS DE BALSAS	7.756	R.5	52.910,62	Habit-se	OK	28/3/2041
30	FRANCISCO NETO DE OLIVEIRA PORTO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA IPIAU 000127 QD F 0000	2011	0884	1º OFICIO DO REGISTRO DE IMOVEIS E HIPOTECAS BAHIA	21.983	AV.4	89.781,31	Habit-se	OK	30/3/2021
31	CARLINDO DA CONCEICAO MACHADO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA 7 000000 Q 28 PQ MARAVILHA L 0000	2011	0816	REGISTRO DE IMOVEIS MARANHÃO	10.858	R.5	35.121,13	Habit-se	OK	28/3/2041
32	KEILA CRISTINA DE SOUSA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	LOTE 12 QUADRA 10 LOT PARQUE CIDADE MARAVILHA 0000	2011	0825	REGISTRO DE IMOVEIS DE BALSAS	7.755	R.5	52.410,20	Habit-se	OK	28/3/2041
33	EMANUEL JOSE RANGEL GOMES	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA PROJETO D 000000 LOT 12 QUADRA D LOT 0000	2011	0916	OFICIAL DO REGISTRO DE IMOVEIS DE MARECHAL DEODORO	9.322	AV.7	103.933,19	Habit-se	OK	30/3/2041
34	MONICA CARLA DA SILVA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA	RUA SAO SEBASTIAO 000782 0000	2011	0978	OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE	699	AV.4	52.924,70	Habit-se	OK	11/2/2032



	SANJULAO	HIPOTECARIA				SERRA							
35	PEDRO VENANCIO DOS SANTOS	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA MAXIMO LINHARES 000460 0000	2011	0968	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE FORTALEZA	30.898	AV.9	105.047,28	Habite-se	OK	13/10/2038	
36	MARIA JOSE DE SOUZA SANTOS	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	AVENIDA ANANIAS FERNANDES SANTOS 000158 Q41 LOTE 1	2011	1027	2º OFÍCIO SERVIÇO REGISTRAL CLAUDIO MEIRELES - CALINDE - SERGIPE	2.849	AV.5	208.624,95	Habite-se	OK	15/4/2036	
37	GILDEAN GOMES COSTA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA 7 000000 QUADRA28 LOTE21 0000	2011	1019	REGISTRO DE IMÓVEIS	10.957	R.5	32.842,24	Habite-se	OK	14/4/2041	
38	CARLOS ROBERTO ESTERCE DO NASCIMENTO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA DR CAMPOS LIMA 000175 APT0 501 0000	2011	0776	1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS JUIZ DE FORA	37.168	AV.7	261.920,35	Habite-se	OK	15/4/2041	
39	LEONARDO JAIRAN DE JESUS SILVA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA 07 000000 QD 28 LT 23 0000	2011	0990	REGISTRO GERAL DE BALSAS	10.959	R.6	34.875,78	Habite-se	OK	11/4/2041	
40	JALES DE JESUS COELHO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RODOVIA BA 000000 172 0000	2011	1089	REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DE SANTA MARIA DA VITORIA	13.393	AV.8	159.728,96	Habite-se	OK	20/4/2031	
41	CLERDILEA SILVA RAIOL	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA PEDRO NATALICIO DE MORAIS 000135 APT0301 LOTE	2011	1138	1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE - MG	93.480	AV.6	157.194,41	Habite-se	OK	26/4/2034	
42	KLEBER ADRIANO SILVA E OLIVEIRA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA CROATA 000169 APT0 71 0000	2011	1113	10º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	110.061	AV.6	297.083,67	Habite-se	OK	29/4/2041	
43	JOSE CRISTIANO REIS	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	SHIGS 000000 QD 706 BL E CS 47 0000	2011	1180	1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL	132.936	AV.16	417.087,04	Habite-se	OK	23/4/2031	
44	RAFAEL DIAS CIAMPI	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	SQSW 000303 BLOCO E APT0 216 0000	2011	1299	1º REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL	97.551	AV.14	286.378,86	Habite-se	OK	29/4/2041	
45	TAYRONE DE BRITTO DOMENICONI	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA SAO JOAQUIM 000580 APT0 168A 0000	2011	1201	1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	90.248	AV.6	103.809,78	Habite-se	OK	28/4/2021	
46	HERICA LUCIA RIBEIRO PERET DE SANTANA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	LOTE COLONIA DE FERIAS SANTA MARIA 000004 COND ALA	2011	1254	1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - BAHIA	17.818	AV.7	125.494,23	Habite-se	OK	29/5/2034	
47	WALT JOSE SANTOS ALVES	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA MARIA ANTONIA NIERO 000110 0000	2011	1258	1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS TITULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURIDICA DE OSASCO - SP	9.600	AV.10	188.084,14	Habite-se	OK	29/4/2036	
48	KATIA CRISTINA MACHADO SANTANA	CLC - CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA	AV DAS APALCARIAS 001135 AP 104 A 0000	CLC3	0004	3º ORI DE DF	217.175	AV. 12	62.481,27	Habite-se	OK	5/8/2014	
49	AMANDINEIA DOS SANTOS MEDEIROS	NATUREZA SPE EMPREENDIMENT OS IMOBILIÁRIOS S/A	R HENRIQUE OSWALD 000140 AP 101 0000	BC03	0003	5º ORI DO RIO DE JANEIRO	110.251	AV. 06	42.403,06	Habite-se	OK	18/12/2012	
50	RUBENS GONCALVES DA SILVA	ROSSI RESIDENCIAL S/A	R JOSE DA COSTA ANDRADE 000103 AP 14 0000	B010	2	16º ORI DE SÃO PAULO	107.478	AV. 05	18.287,75	Habite-se	OK	10/11/2013	
51	DANIELA PAULA BUENO	ROSSI RESIDENCIAL S/A	AV JANDIRA 000404 AP 124 0000	B003	1	2º ORI DE CAMPINAS	116.002	AV. 07	76.482,68	Habite-se	OK	10/7/2014	
52	JOSE RICARDO VIZOLI	ROSSI RESIDENCIAL S/A	RUA ELZIRA SAMMARCO PALMA 000400 CS 04 0000	C009	1	02º Oficial de Registro de Imoveis de Campinas	117	av.07	32.398,78	Habite-se	LIQUIDADO	10/10/2012	
53	NELSON PIRES DE SANT ANNA	ROSSI RESIDENCIAL S/A	AV CEL JOSE PIRES ANDRADE 000901 AP 72 0000	RR14	0001	14º ORI DE SÃO PAULO	174.523	AV.03	37.825,41	Habite-se	OK	10/12/2015	



54	RAQUEL LOPES SILVA SANTOS	ROSSI RESIDENCIAL S/A	R AGLAIR B VILLAS BOAS 000508 AP 34 C 0000	RR02	0002	2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS	119.984	AV. 05	68.080,09	Habit-se	OK	10/6/2015
55	MARILENA PAPI NOGUEIRA	HELBOR EMPRENDIMENTOS S.A.	R DR FACLO HAIDAR 000170 0123	0066	00123	4º SÃO PAULO	170.968	AV. 05	87.005,16	Habit-se	OK	25/8/2015
56	ALESSANDRA R TAVOLASSI CARRINHENA	INPAR INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA	R CARLOS WEBER 000499 AP 111 A 0000	A03	2	10º ORI DE SÃO PAULO	107.879	AV. 06	59.512,11	Habit-se	OK	10/1/2014
57	SILVIO LUIZ BARBIERI	INPAR INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA	RUA CARLOS WEBER 000499 AP 31 A 0000	A02	1	10º ORI DE SÃO PAULO	107.883	AV. 06	58.435,77	Habit-se	OK	10/3/2013
58	WALDEMAR BORGES MONTEIRO	CONSTRUTORA TS LTDA	R DR ALMEIDA LIMA 000891 AP 122 A 0000	A017	2	7º ORI DE SÃO PAULO	123.390	AV. 07	3.872,69	Habit-se	OK	23/9/2011
59	PAULO SERGIO CARNEIRO	AMG CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA	RUA INGA 000171 C 13 0000	1	1	03º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	115	AV. 03	40.142,75	Habit-se	OK	10/3/2012
60	HIDALGO JOSE DAL COLLETTO	KLABIN SEGALL S/A	RUA JOSE RAMON URTIZA 000209 AP 242A 0000	K001	5	11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	332	Av.06	32.228,36	Habit-se	LIQUIDADO	20/8/2011
61	JAILA DARES ALVES DE LIMA	ATLÂNTICA RESIDENCIAL S.A.	RUA VERGUEIRO 008424 BL 05 AP 94 0000	A004	0002	3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS	173.763	AV. 06	44.167,01	Habit-se	OK	30/6/2015
62	MARCOS ALVES DE SOUZA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA ANGELO CORAZZA 000247 0000	2010	1328	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE GARÇA	14.069	AV.12	60.144,13	Habit-se	OK	8/11/2026
63	EUNICE DE JESUS FERREIRA PATTI	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA SEBASTIAO TIRADOR FERNANDES 000055 CASA 0000	2010	1688	2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO	34.301	AV.5	83.490,27	Habit-se	OK	10/9/2016
64	MARIA ROSA SILVEIRA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA 3020 000111 APT02 0000	2010	1752	2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ	28.133	AV.8	61.702,00	Habit-se	OK	22/10/2038
65	DIRCEU GUEDES	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA ANASTACIO FLIZKOWSKI 000438 CASA 0000	2010	0008	REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAUCARIA	300.641	AV.6	16.578,23	Habit-se	OK	3/1/2016
66	MARCELO FABIO FERREIRA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA JOSE ROBERTO BRUNO 000070 0000	2011	109	1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS RIBEIRÃO PRETO	82.854	AV.9	143.242,28	Habit-se	OK	14/1/2041
67	FABIO SGUISSARDI DE OLIVEIRA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA GETULIO VARGAS 001019 APT0302 ED ARASSAY 0000	2011	0134	3º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS GUARAPUAVA	27.590	AV.9	478.664,33	Habit-se	OK	28/1/2041
68	ANA PAULA BARBOSA DA SILVA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA LUIZ GAMA 000681 0000	2011	0369	1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS RIBEIRÃO PRETO	4.634	AV.8	36.988,43	Habit-se	OK	11/2/2017
69	JOSE PEREIRA DE CARVALHO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA TEREZINHA NATAL CONTATO 000065 0000	2011	0543	REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAXÁ	40.189	AV.4	52.990,68	Habit-se	OK	28/2/2031
70	JULIANA PERECIN ANTUNES RIBEIRO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA URUGUAIANA 001030 APT010210 ANDAR 0000	2011	0568	3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS	16.917	AV.11	102.764,64	Habit-se	OK	28/2/2041
71	LUIS CARLOS GROSSI	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA MAIRINQUE 000190 0000	2011	0644	14º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	69.929	AV.9	494.017,17	Habit-se	OK	15/3/2041
72	HUMBERTO CARAMUJO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	AVENIDA GILBERTO AHADO 000071 202 0000	2011	0697	9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO	263.359	AV.11	88.137,50	Habit-se	OK	18/3/2026
73	MICHELALAN DUARTE	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA RANDOLFO MARQUES LOBATO FILHO 000013 LOT 13 QD	2011	1048	18º OFICIAL REGISTRO DE IMÓVEIS - SÃO PAULO - SP	61.793	AV.12	835.578,89	Habit-se	OK	18/3/2041
74	SANDRA MARA PEREIRA LOPES	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA CARLOS DA CUNHA PEIXOTO 000551 0000	2011	0823	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JEQUITINHONH A	9.162	AV.7	38.054,25	Habit-se	OK	4/3/2041



54

75	LUIZ CARLOS RANZAN	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	R MONTEREY 000200 ESTUDIO REAL 104 0000	2011	0701	REGISTRO DE IMOVEIS DE CAPO DA CANOA	46.698	AV.10	204.433,33	Habite-se	OK	28/3/2021
76	CRISTINA SERRALVO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	SMPW QD23 CJ2 LT3 UN B 000000 0000	2011	0084	4º OFICIO DO REGISTRO DE IMOVEIS DO DISTRITO FEDERAL	13.898	AV.8	679.473,59	Habite-se	OK	28/3/2041
77	JORGÉ APARECIDO VASCONCELLOS	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	AVENIDA SANTOS DUMONT 000659 0000	2011	0901	1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE SOROCABA	39.229	AV.11	26.151,14	Habite-se	OK	30/3/2018
78	LIZANDER DE ALMEIDA DA ROCHA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA MERITI 000111 0000	2011	0896	8º SERVIÇO REGISTRAL DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO	104.940	AV.3	166.027,80	Habite-se	OK	30/3/2031
79	ALBERTO AUGUSTO DE OLIVEIRA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA APAURA 000026 BL 10 AP 4 0000	2011	0941	12º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE SÃO PAULO	138.744	AV.7	64.212,81	Habite-se	OK	6/4/2028
80	MARCELO TAVARES GUIMARAES COSTA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA JOAQUIM ANTONIO DA SILVA 001357 0000	2011	0943	CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMOVEIS ITUBATUBA/MS	5.100	AV.15	56.699,07	Habite-se	OK	11/4/2041
81	WELLINGTON NUNES PITA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA FLOR DA REDENCAO 000283 0000	2011	1033	12º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE SÃO PAULO	169.921	AV.3	123.050,64	Habite-se	OK	15/4/2041
82	FRANCISCO CARLOS SEGHEITTO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA PASCHOAL BARDARO 000680 APTO 32 0000	2011	1011	2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE RIBEIRÃO PRETO	82.887	AV.5	74.758,77	Habite-se	OK	14/11/2032
83	EDSON JOSE DE SOUZA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	AVENIDA JABOTICABAL 000205 0000	2011	1086	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS BARUERI	76.204	AV.8	344.970,86	Habite-se	OK	20/4/2031
84	ANTONIO CARLOS SOARES PACHECO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA CORONEL QUIRINO 000751 BOX6 0000	2011	1060	1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS - SÃO PAULO - SP	101.588	AV.4	168.604,17	Habite-se	OK	18/2/2022
85	EDUARDO DA SILVA CASSIMIRO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA JOAO CANELO 000194 APTO402 0000	2011	0782	CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE BELO HORIZONTE	84.182	AV.12	64.716,24	Habite-se	OK	5/4/2041
86	ANTONIO CARLOS DE OLIVEIRA DIAS FILHO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA HERACLIDES CESAR DE ARAUJO 000066 0000	2011	1118	CARTÓRIO DO 2º REGISTRO DE IMOVEIS	61.446	AV.3	232.095,88	Habite-se	OK	28/4/2041
87	MARLY HELENA CAVALCANTI	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA LAURA MAIELLO KOOK 000601 APTO 02 BL 02 0000	2011	1148	2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS - SOROCABA - SP	88.165	AV.6	40.788,82	Habite-se	OK	27/11/2020
88	MARCELO DE FREITAS ASSUNCAO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA VALTER JOSE LUCHINI 000072 0000	2011	1155	CARTÓRIO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE JUNDIAÍ	80.874	AV.8	370.446,15	Habite-se	OK	28/4/2021
89	FERNANDA CUNHA GARCIA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA CAXAMBU 000584 0000	2011	1139	2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE UBERLÂNDIA	69.217	AV.07	99.871,60	Habite-se	OK	28/4/2041
90	SAMUEL DE JESUS MOURA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	R ANTONIO DE ARAUJO NETO 000289 0000	2011	944	2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS - LIMEIRA	62.274	AV.8	62.775,90	Habite-se	OK	12/4/2041
91	ROSEMARY SILVA DE MELO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA DO SIMBOLO 000110 APTO 114 0000	2011	948	11º REGISTRO DE IMOVEIS DE SÃO PAULO	284.320	AV.6	142.957,86	Habite-se	OK	8/4/2016
92	RUBENS JOSE DOS SANTOS	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA JOSE AUGUSTO DA SILVA 000332 0000	2011	1227	2º OFÍCIO IMOBILIÁRIO DE POÇO REDONDO	1.143	AV.07	107.882,70	Habite-se	OK	8/5/2038
93	JOSE AUGUSTO MECA DA SILVA	NATUREZA SPE EMPRENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A	R ANTONIO FREDERICO OZANAN 008500 CS 106 0000	NAT3	0001	1º CRI JUNDIAÍ	94.343	AV.-10	89.109,85	Habite-se	OK	18/11/2014
94	ENRICO JOSE YOSHINAGA	SILVANA EMPREEND IMOB LTDA	AV CHIBARAS 000044 AP 1410 0000	EZ01	8	1º ORI DE MACAIBA/RN	183.444	AV. 03	12.199,87	Habite-se	OK	1/9/2011
95	JOSE ROBERTO	SILVANA EMPREEND IMOB	AV CHIBARAS 000044 AP 2105	EZ01	11	14º ORI DE SÃO PAULO	183.486	AV. 03	22.046,05	Habite-se	OK	1/10/2011



55

	FREIRE	LTDA	0000											
96	IVANILO DEMICIANO DA SILVA	CANTO VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	R DONA HENRIQUETA GOMES-000090AP-12 0000	CV05	1	1ª CRI USATUBA	41.827	AV. 06	22.784,66	Habit-se	OK	30/10/2013		
97	LUCIANO BEZERRA DA CUNHA	INCORPORAÇÃO GOYAZES LTDA	R 12 QD 68-A 00000 ED ARUANA C 1101	BLGA	19	1ª ORI AP. GOIANIA	210.800	R.02	63.781,07	Habit-se	OK	30/3/2017		
98	KAREM FRAGOSO RABELO GUIMARAES	CIDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	R 38 NORTE 00000 LT 7 1408	MOOV	37	3ª ORI DISTRITO FEDERAL	246.985	AV. 10	91.184,25	Habit-se	OK	16/7/2024		
99	CLAUDIO ANTONIO GOMES	DINÂMICA ENGENHARIA LTDA	RUA NATAL 000000 TORRE NATAL 0602	DN01	0002	4ª ORI DE GOIANIA	62.737	AV. 04	63.983,15	Habit-se	OK	20/5/2013		
100	EDISON DE ALMEIDA MANSO	DINÂMICA ENGENHARIA LTDA	RUA C-259 E RUA C-255, QD 593 00000 GRAN SWISS 1	DN01	0019	1ª ORI DE GOIANIA	192.177/17 8179/180/1 81	AV. 03	49.060,65	Habit-se	OK	6/6/2012		
101	FRANCISCO BRUNO SOBRINHO	SPE BRISA / LIDER / HELIO INCORPORAÇÃO LTDA	AV DR GUILHERME DUMONT VILARES 001930 0101	0168	0010 1	18ª ORI DE SÃO PAULO	194.208	AV. 07	286.189,14	Habit-se	OK	15/8/2016		
102	AIRENE JOSE AMARAL DE PAIVA	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	BR 304 000000 LT 22 QD 1 0000	TYBA	22Q1	1ª ORI DE MACAIBA/RN	11.568	AV. 04	48.715,26	TVO	OK	5/2/2013		
103	ANDRÉ HENRIQUE MARTINS MACHADO	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	BR 304 000000 LT 43 QD 2 0000	TYBA	43Q2	1ª ORI DE MACAIBA/RN	11.627	AV. 04	71.133,60	TVO	OK	10/6/2020		
104	ANDRÉ LUCIANO RABELO TEIXEIRA	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	BR 304 000000 LT 22 QD 5 0000	TYBA	22Q5	1ª ORI DE MACAIBA/RN	11.715	AV. 04	38.297,08	TVO	OK	20/5/2016		
105	ARIANE MARINHO RIBEIRO	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	BR 304 000000 LT 41 QD 9 0000	TYBA	41Q9	1ª ORI DE MACAIBA/RN	11.966	AV. 04	23.540,77	TVO	OK	15/9/2015		
106	AVELINO VIANA NETO	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	BR 304 000000 LT 2 QD 5 0000	TYBA	2Q5	1ª ORI DE MACAIBA/RN	11.695	AV. 04	27.010,63	TVO	OK	15/1/2016		
107	CARLOS JOSE DANTAS TEIXEIRA DE SOUZA	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	BR 304 000000 LT 5 QD 3 0000	TYBA	5Q3	1ª ORI DE MACAIBA/RN	11.643	AV. 04	30.958,71	TVO	OK	5/11/2015		
108	DELMONTTE EVARISTO FALCAO	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	BR 304 000000 LT 9 QD 1 0000	TYBA	9Q1	1ª ORI DE MACAIBA/RN	11.555	AV. 04	31.761,90	TVO	OK	5/12/2015		
109	EDSON CUNHA VIANA	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	BR 304 000000 LT 37 QD 8 0000	TYBA	37Q8	1ª ORI DE MACAIBA/RN	11.899	AV. 04	26.143,21	TVO	OK	5/8/2015		
110	GAUGEFRAN JOSE GUEDES DE SOUZA	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	BR 304 000000 LT 13 QD 6 0000	TYBA	13Q6	1ª ORI DE MACAIBA/RN	11.706	AV. 04	28.110,06	TVO	OK	5/6/2016		
111	GILVAN NUNES SOARES	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	BR 304 000000 LT 61 QD 7 0000	TYBA	61Q7	1ª ORI DE MACAIBA/RN	11.843	AV. 04	31.505,64	TVO	OK	15/11/2019		
112	GILVAN NUNES SOARES	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	BR 304 000000 LT 62 QD 7 0000	TYBA	62Q7	1ª ORI DE APARECIDA DE GOIANIA	11.844	AV. 04	31.505,64	TVO	OK	15/11/2019		
113	GINA SUELLY DE OLIVEIRA ALVARENGA	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	BR 304 000000 LT 5 QD 5 0000	TYBA	5Q5	1ª ORI DE MACAIBA/RN	11.698	AV. 04	25.092,25	TVO	OK	6/10/2015		
114	GRACIETE SOARES DE AMORIM	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	BR 304 000000 LT 53 QD 7 0000	TYBA	53Q7	1ª ORI DE MACAIBA/RN	11.835	AV. 04	33.880,74	TVO	OK	10/2/2020		
115	HENRIQUE PROCOPIO DE MOURA	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	BR 304 000000 LT 10 QD 3 0000	TYBA	10Q3	1ª ORI DE MACAIBA/RN	11.648	AV. 04	23.372,24	TVO	OK	5/1/2013		
116	ISABELLE PEREIRA SOARES	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	BR 304 000000 LT 20 QD 2 0000	TYBA	20Q2	1ª ORI DE MACAIBA/RN	11.604	AV. 04	27.903,42	TVO	OK	5/12/2015		
117	IVANA LOPES DAVI	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	BR 304 000000 LT 35 QD 8 0000	TYBA	35Q8	1ª ORI DE MACAIBA/RN	11.897	AV. 04	26.112,46	TVO	OK	15/12/2015		
118	JEAN VALBER VARELA RODRIGUES	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	BR 304 000000 LT 1 QD 7 0000	TYBA	1Q7	1ª ORI DE MACAIBA/RN	11.783	AV. 04	27.181,60	TVO	OK	10/9/2015		
119	JEAN VALBER VARELA RODRIGUES	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	BR 304 000000 LT 7 QD 5 0000	TYBA	7Q5	1ª ORI DE MACAIBA/RN	11.700	AV. 04	27.181,60	TVO	OK	10/9/2015		
120	JOSE EUDES PEREZ MONTEIRO	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	BR 304 000000 LT 35 QD 9 0000	TYBA	35Q9	1ª ORI DE MACAIBA/RN	11.960	AV. 04	27.335,35	TVO	OK	15/9/2015		
121	JOSE FRANK VIANA DA	TYBA INCORPORAÇÕES	BR 304 000000 LT 15 QD 6 0000	TYBA	15Q6	1ª ORI DE MACAIBA/RN	11.708	AV. 04	23.555,80	TVO	OK	5/10/2015		



56

	SILVA	LTDA										
122	JULIMAR NOGUEIRA DE QUEIROZ JUNIOR	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	BR 304 000000 LT 4 QD 41 0000	TYBA	4106	1º ORI DE MACAIBA/RN	11.745	AV. 04	41.941,56	TVO	OK	10/9/2014
123	LAURENTINO ALEXANDRE DE ARAUJO BEZERRA	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	BR 304 000000 LT 54 QD 7 0000	TYBA	54Q7	1º ORI DE MACAIBA/RN	11.836	AV. 04	35.959,88	TVO	OK	15/2/2020
124	LEONARDO DA COSTA PIZZATO	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	BR 304 000000 LT 2 QD 6 0000	TYBA	2Q6	1º ORI DE MACAIBA/RN	11.743	AV. 04	25.620,38	TVO	OK	15/3/2016
125	MARCONI MEDEIROS BRANDAO	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	BR 304 000000 LT 8 QD 2 0000	TYBA	8Q2	1º ORI DE MACAIBA/RN	11.592	AV. 04	29.927,56	TVO	OK	5/4/2016
126	MARCOS ANTONIO TOMAZ DE SOUZA	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	BR 304 000000 LT 16 QD 1 0000	TYBA	16Q1	1º ORI DE MACAIBA/RN	11.526	AV. 04	38.443,21	TVO	OK	15/12/2015
127	MARCUS AURELIO DE FREITAS BARROS	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	BR 304 000000 LT 12 QD 5 0000	TYBA	12Q5	1º ORI DE MACAIBA/RN	11.705	AV. 04	21.807,99	TVO	OK	10/8/2015
128	MARIA DAS GRACAS MACEDO DA FONSECA	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	BR 304 000000 LT 21 QD 5 0000	TYBA	21Q5	1º ORI DE MACAIBA/RN	11.714	AV. 04	40.037,19	TVO	OK	5/3/2016
129	MARILIA PEREIRA AFONSO	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	BR 304 000000 LT 15 QD 8 0000	TYBA	15Q8	1º ORI DE MACAIBA/RN	11.878	AV. 04	26.454,08	TVO	OK	5/9/2015
130	NEDIA SUELY FERNANDES	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	BR 304 000000 LT 37 QD 5 0000	TYBA	37Q5	1º ORI DE MACAIBA/RN	11.730	AV. 04	27.422,21	TVO	OK	15/3/2016
131	NESTOR PIZZATO	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	BR 304 000000 LT 1 QD 6 0000	TYBA	1Q6	1º ORI DE MACAIBA/RN	11.742	AV. 04	19.548,54	TVO	OK	15/8/2015
132	RAFAEL HOLANDA MELO MONTENEGRO	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	BR 304 000000 LT 33 QD 2 0000	TYBA	33Q2	1º ORI DE MACAIBA/RN	11.617	AV. 04	25.152,07	TVO	OK	15/10/2015
133	SAYONARA PEREIRA DE OLIVEIRA	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	BR 304 000000 LT 37 QD 9 0000	TYBA	37Q9	1º ORI DE MACAIBA/RN	11.692	AV. 04	30.035,88	TVO	OK	5/1/2016
134	SUZANA NOBREGA DE MEDEIROS	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	BR 304 000000 LT 55 QD 7 0000	TYBA	55Q7	1º ORI DE MACAIBA/RN	11.837	AV. 04	22.724,85	TVO	OK	5/12/2013
135	UCHOANDRO BEZERRA COSTA UCHOA	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	BR 304 000000 LT 42 QD 2 0000	TYBA	42Q2	1º ORI DE MACAIBA/RN	11.628	AV. 04	79.011,84	TVO	OK	9/7/2015
136	WANDERSON DIAS	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	BR 304 000000 LT 6 QD 14 0000	TYBA	5Q14	1º ORI DE MACAIBA/RN	12.023	AV. 04	40.463,18	TVO	OK	10/7/2015
137	JOACI GONCALVES MAFRA	TYBA INCORPORAÇÕES LTDA	AV JOAQUIM PATRICO SAN 000000 LT 2 QD A1 0000	TYBA	18Q2	1º ORI DE MACAIBA/RN	11.602	AV. 04	32.462,78	TVO	OK	10/9/2015
138	LUCIANA BACELLAR PEIXOTO	AGORA CTVM SA	R VOLUNTARIOS DA PATRIA 000048 AP 802 0000	A	XAG ORR A065	03º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro	56.176	Av. 11	100.439,86	Habitase	OK	10/6/2013
139	JOAO LUIZ FRANCA RAMOS	AGORA CTVM SA	R VOLUNTARIOS DA PATRIA 000048 AP 102 0000	A	XAG ORR A071	03º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro	56.120	Av. 09	94.430,04	Habitase	OK	10/12/2013
140	DANIEL TREVISAN TEIXEIRA	AGORA CTVM SA	RUA JORGE ZAHAR 21C-01 000000 0000	A	XAG ORR A009	09º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro	264.170	Av. 08	139.686,44	Habitase	OK	7/12/2014
141	EDMAR PIRES DE ALMEIDA RIBEIRO	AGORA CTVM SA	R AFFONSO HOMEM DE CARVALHO CASA 000002 0000	A	XAG ORR C016	09º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro	260.394	Av. 09	232.038,52	Habitase	OK	16/1/2014
142	LUIZ CARLOS FERNANDES JUNIOR	AGORA CTVM SA	R AFFONSO HOMEM DE CARVALHO LOTE 000004 C 02 0000	A	XAG ORR C008	09º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro	260.963	Av. 09	144.904,77	Habitase	OK	9/5/2013
143	LRS FILHO HOSPITALAR	FUNDO WAREHOUSE	R RENATA DANTAS 000480 0000	AARN	XPAV AT	RI-1º ZONA DE NATAL	3.134	AV. 08	292.635,86	Habitase	OK	8/10/2023
144	JAIMÉ EVANGELISTA DE O FILHO	FUNDO WAREHOUSE	R TEN FERNANDO TUY 000056 A 1002	AAQW	XPAV AT	9º ORI DA BAHIA	49.169	AV. 03	170.075,57	Habitase	OK	10/8/2023
145	SILVIO SOUSA FERREIRA	HELBOR EMPREENDIMTOS S.A	R SERRA DE BRAGANCA 000791 AP 1104 0000	0056	0110 4	9º ORI SÃO PAULO - SP	197	AV.09	33.455,20	Habitase	OK	10/12/2012



57

ANEXO II ao TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
SÉRIES 2.011-247 e 2.011-248 - FLUXO FINANCEIRO PROGRAMADO
NA DATA DE EMISSÃO

Vencido	2.011-247				2.011-248			
	% Amortização	Saldo Inicial	Amortização	Juros	% Amortização	Saldo Inicial	Amortização	Juros
20/6/2011	0,0000%	13.119.118,11	-	-	0,0000%	1.457.579,76	-	-
20/7/2011	0,0000%	13.203.528,90	-	-	0,0000%	1.502.874,02	-	-
20/8/2011	0,8535%	13.203.528,90	112.692,10	84.951,88	0,8535%	1.549.489,50	-	-
20/9/2011	0,8692%	13.090.834,81	113.785,53	84.226,82	0,8692%	1.597.509,64	-	-
20/10/2011	0,9097%	12.977.049,27	118.052,21	83.494,72	0,9097%	1.647.039,22	-	-
20/11/2011	0,8367%	12.858.997,05	107.462,63	82.735,17	0,8367%	1.698.104,43	-	-
20/12/2011	0,7937%	12.751.534,42	101.208,92	82.043,75	0,7937%	1.750.752,88	-	-
20/1/2012	1,0637%	12.650.325,49	134.561,51	81.392,57	1,0637%	1.750.752,88	18.622,75	54.280,77
20/2/2012	0,8037%	12.615.763,97	100.588,19	80.526,80	0,8037%	1.732.130,13	13.921,12	53.703,39
20/3/2012	0,8180%	12.415.174,78	101.558,12	79.879,60	0,8180%	1.718.209,00	14.054,94	53.271,77
20/4/2012	0,9412%	12.313.618,65	115.895,77	79.226,19	0,9412%	1.704.154,05	16.039,49	52.836,01
20/5/2012	0,8483%	12.197.722,87	103.473,28	78.480,51	0,8483%	1.688.114,55	14.320,27	52.338,72
20/6/2012	1,0496%	12.094.249,59	126.941,24	77.814,76	1,0496%	1.673.794,27	17.568,14	51.894,73
20/7/2012	0,8564%	11.967.308,34	102.488,02	76.998,02	0,8564%	1.658.228,13	14.183,92	51.360,04
20/8/2012	0,8717%	11.884.820,32	103.425,63	76.338,60	0,8717%	1.642.042,21	14.313,66	50.910,28
20/9/2012	0,8875%	11.761.394,68	104.382,37	75.673,16	0,8875%	1.627.728,53	14.446,09	50.466,49
20/10/2012	0,9676%	11.657.012,30	112.793,25	75.001,56	0,9676%	1.613.282,43	15.610,12	50.018,60
20/11/2012	0,8974%	11.544.219,05	103.597,82	74.275,85	0,8974%	1.597.872,31	14.337,51	49.534,62
20/12/2012	0,8960%	11.440.621,23	102.507,96	73.609,30	0,8960%	1.583.334,90	14.186,67	49.080,10
20/1/2013	1,0549%	11.338.113,28	119.605,75	72.949,76	1,0549%	1.569.148,12	16.552,94	48.650,25
20/2/2013	0,8682%	11.218.507,50	97.399,08	72.180,21	0,8682%	1.552.595,18	13.479,63	48.137,04
20/3/2013	0,8729%	11.121.108,42	97.076,15	71.553,54	0,8729%	1.539.115,55	13.434,93	47.719,12
20/4/2013	0,8686%	11.024.032,27	95.534,26	70.928,95	0,8686%	1.525.680,61	13.221,54	47.302,58
20/5/2013	0,8562%	10.928.498,00	93.569,79	70.314,28	0,8562%	1.512.459,06	12.949,67	46.892,65
20/6/2013	0,9538%	10.834.928,20	103.343,54	69.712,25	0,9538%	1.499.509,39	14.302,32	46.491,16
20/7/2013	0,7747%	10.731.584,66	83.137,58	69.047,33	0,7747%	1.485.207,06	11.505,89	46.047,72
20/8/2013	0,7475%	10.648.447,07	79.597,14	68.512,42	0,7475%	1.473.701,17	11.015,91	45.690,99
20/9/2013	0,7596%	10.568.849,93	80.280,98	68.000,29	0,7596%	1.462.885,25	11.110,55	45.349,45
20/10/2013	0,7720%	10.488.588,95	80.971,75	67.483,76	0,7720%	1.451.574,69	11.206,15	45.004,98
20/11/2013	0,7503%	10.407.597,19	78.088,20	66.962,79	0,7503%	1.440.368,54	10.807,08	44.657,54
20/12/2013	0,7541%	10.329.508,99	77.894,82	66.460,37	0,7541%	1.429.561,45	10.780,32	44.322,47
20/1/2014	0,7599%	10.251.614,16	77.902,01	65.959,19	0,7599%	1.418.781,13	10.781,31	43.988,24
20/2/2014	0,7322%	10.173.712,15	74.491,92	65.457,96	0,7322%	1.407.999,81	10.308,37	43.653,97
20/3/2014	0,6458%	10.099.220,23	65.220,76	64.976,68	0,6458%	1.397.690,43	9.026,28	43.334,34



20/4/2014	0,6553%	10.033.989,46	65.752,79	64.559,05	0,6553%	1.388.664,15	9.099,91	43.054,48
20/5/2014	0,6650%	9.968.246,66	66.288,84	64.135,99	0,6650%	1.379.584,23	9.174,10	42.772,35
20/6/2014	0,6501%	9.901.957,82	64.372,62	63.709,49	0,6501%	1.370.390,13	8.908,90	42.487,91
20/7/2014	0,6597%	9.837.585,20	64.898,54	63.295,31	0,6597%	1.361.481,23	8.981,69	42.211,70
20/8/2014	0,6695%	9.772.686,65	65.428,13	62.877,75	0,6695%	1.352.499,53	9.054,88	41.933,23
20/9/2014	0,6584%	9.707.258,51	63.718,44	62.456,79	0,6584%	1.343.444,55	8.818,37	41.652,48
20/10/2014	0,6525%	9.643.540,07	62.924,09	62.046,82	0,6525%	1.334.626,18	8.708,43	41.379,08
20/11/2014	0,6499%	9.580.615,97	62.264,42	61.641,97	0,6499%	1.325.917,74	8.617,13	41.109,08
20/12/2014	0,6594%	9.518.351,54	62.764,01	61.241,35	0,6594%	1.317.300,60	8.686,28	40.841,91
20/1/2015	0,6435%	9.455.587,53	60.846,70	60.837,53	0,6435%	1.308.614,32	8.420,93	40.572,60
20/2/2015	0,6136%	9.394.740,83	57.646,12	60.446,04	0,6136%	1.300.193,39	7.977,98	40.311,51
20/3/2015	0,6223%	9.337.094,70	58.104,74	60.075,14	0,6223%	1.292.215,40	8.041,45	40.064,16
20/4/2015	0,6312%	9.278.989,96	58.568,98	59.701,29	0,6312%	1.284.173,95	8.105,70	39.814,84
20/5/2015	0,6402%	9.220.420,97	59.029,13	59.324,46	0,6402%	1.276.068,24	8.169,38	39.563,53
20/6/2015	0,6495%	9.161.391,84	59.503,23	58.944,66	0,6495%	1.267.898,85	8.235,00	39.310,25
20/7/2015	0,6590%	9.101.888,60	59.981,44	58.561,82	0,6590%	1.259.663,85	8.301,18	39.054,93
20/8/2015	0,6390%	9.041.907,15	57.777,78	58.175,90	0,6390%	1.251.362,66	7.996,20	38.797,55
20/9/2015	0,6174%	8.984.129,36	55.468,01	57.804,15	0,6174%	1.243.366,46	7.676,54	38.549,84
20/10/2015	0,5865%	8.928.661,35	52.366,59	57.447,27	0,5865%	1.235.689,91	7.247,32	38.311,93
20/11/2015	0,5529%	8.876.294,75	49.077,03	57.110,34	0,5529%	1.228.442,59	6.792,05	38.086,93
20/12/2015	0,5417%	8.827.217,72	47.817,03	56.794,58	0,5417%	1.221.650,53	6.617,88	37.876,35
20/1/2016	0,5409%	8.779.400,68	47.487,77	56.486,92	0,5409%	1.215.032,85	6.572,11	37.671,17
20/2/2016	0,5079%	8.731.912,90	44.349,38	56.181,38	0,5079%	1.208.460,74	6.137,77	37.467,41
20/3/2016	0,4961%	8.687.563,52	43.099,00	55.896,04	0,4961%	1.202.322,97	5.984,72	37.277,11
20/4/2016	0,4764%	8.644.464,51	41.182,22	55.616,74	0,4764%	1.196.358,24	5.869,45	37.092,18
20/5/2016	0,4597%	8.603.282,28	39.549,28	55.353,77	0,4597%	1.190.658,79	5.473,45	36.915,48
20/6/2016	0,4317%	8.563.733,00	36.969,63	55.099,31	0,4317%	1.185.185,33	5.116,44	36.745,78
20/7/2016	0,4211%	8.526.763,36	35.906,20	54.861,45	0,4211%	1.180.068,89	4.969,27	36.587,14
20/8/2016	0,4258%	8.490.857,16	36.154,06	54.630,42	0,4258%	1.175.099,62	5.003,57	36.433,08
20/9/2016	0,4307%	8.454.703,09	36.414,40	54.397,81	0,4307%	1.170.096,04	5.039,60	36.277,94
20/10/2016	0,4356%	8.418.288,68	36.670,06	54.163,52	0,4356%	1.165.056,44	5.074,98	36.121,89
20/11/2016	0,3559%	8.381.618,62	29.830,18	53.927,58	0,3559%	1.159.981,45	4.126,37	35.964,35
20/12/2016	0,3594%	8.351.786,44	30.016,32	53.735,65	0,3594%	1.155.853,08	4.154,13	35.836,36
20/1/2017	0,3630%	8.321.772,11	30.208,03	53.542,53	0,3630%	1.151.698,94	4.180,86	35.707,55
20/2/2017	0,3667%	8.291.564,08	30.405,16	53.348,17	0,3667%	1.147.518,28	4.207,94	35.577,94
20/3/2017	0,3704%	8.261.158,91	30.599,33	53.152,54	0,3704%	1.143.310,33	4.234,82	35.447,47
20/4/2017	0,3684%	8.230.559,58	30.321,38	52.955,66	0,3684%	1.139.075,51	4.196,35	35.316,17
20/5/2017	0,3537%	8.200.238,20	29.004,24	52.760,57	0,3537%	1.134.879,15	4.014,06	35.186,07
20/6/2017	0,3571%	8.171.233,95	29.179,47	52.573,96	0,3571%	1.130.865,08	4.038,31	35.061,82



20/7/2017	0,3605%	8.142.054,48	29.352,10	52.386,22	0,3605%	1.126.826,76	4.062,21	34.936,41
20/8/2017	0,3640%	8.112.702,37	29.530,23	52.197,37	0,3640%	1.122.764,55	4.086,86	34.810,47
20/9/2017	0,3675%	8.083.172,14	29.705,65	52.007,37	0,3675%	1.118.677,69	4.111,14	34.683,76
20/10/2017	0,3711%	8.053.466,48	29.886,41	51.816,24	0,3711%	1.114.568,55	4.136,15	34.558,29
20/11/2017	0,3748%	8.023.580,06	30.072,37	51.623,95	0,3748%	1.110.430,39	4.161,89	34.428,05
20/12/2017	0,3785%	7.993.507,69	30.255,42	51.430,46	0,3785%	1.106.268,50	4.187,22	34.299,02
20/1/2018	0,3823%	7.963.262,26	30.443,51	51.235,80	0,3823%	1.102.081,27	4.213,25	34.169,20
20/2/2018	0,3861%	7.932.808,75	30.628,57	51.039,92	0,3861%	1.097.868,02	4.238,86	34.038,57
20/3/2018	0,3900%	7.902.180,17	30.818,50	50.842,86	0,3900%	1.093.629,15	4.265,15	33.907,14
20/4/2018	0,3940%	7.871.361,67	31.013,16	50.644,57	0,3940%	1.089.364,00	4.292,09	33.774,91
20/5/2018	0,3943%	7.840.348,50	30.914,49	50.445,03	0,3943%	1.085.071,90	4.278,43	33.641,83
20/6/2018	0,3984%	7.809.434,01	31.112,78	50.246,13	0,3984%	1.080.793,46	4.305,88	33.509,18
20/7/2018	0,4025%	7.778.321,22	31.307,74	50.045,95	0,4025%	1.076.487,58	4.332,86	33.375,68
20/8/2018	0,4067%	7.747.013,48	31.507,10	49.844,51	0,4067%	1.072.154,72	4.360,45	33.241,35
20/9/2018	0,4110%	7.715.506,38	31.710,73	49.641,79	0,4110%	1.067.794,27	4.388,63	33.106,15
20/10/2018	0,4154%	7.683.795,65	31.918,48	49.437,77	0,4154%	1.063.405,63	4.417,38	32.970,09
20/11/2018	0,4107%	7.651.877,16	31.426,25	49.232,40	0,4107%	1.058.988,24	4.349,26	32.833,13
20/12/2018	0,4151%	7.620.450,90	31.632,49	49.030,20	0,4151%	1.054.638,98	4.377,80	32.698,28
20/1/2019	0,4195%	7.588.818,41	31.835,09	48.826,68	0,4195%	1.050.261,17	4.405,84	32.562,55
20/2/2019	0,4240%	7.556.983,31	32.041,60	48.621,85	0,4240%	1.045.855,33	4.434,42	32.425,95
20/3/2019	0,4286%	7.524.941,71	32.251,80	48.415,70	0,4286%	1.041.420,90	4.463,53	32.288,47
20/4/2019	0,4332%	7.492.689,81	32.458,33	48.208,19	0,4332%	1.036.957,37	4.492,09	32.150,08
20/5/2019	0,4380%	7.460.231,47	32.675,81	47.999,35	0,4380%	1.032.465,27	4.522,19	32.010,80
20/6/2019	0,4428%	7.427.555,66	32.889,21	47.789,11	0,4428%	1.027.943,07	4.551,73	31.870,60
20/7/2019	0,4477%	7.394.666,44	33.105,92	47.577,50	0,4477%	1.023.391,34	4.581,72	31.729,47
20/8/2019	0,4527%	7.361.560,52	33.325,78	47.364,50	0,4527%	1.018.808,62	4.612,15	31.587,42
20/9/2019	0,4578%	7.328.234,74	33.548,65	47.150,08	0,4578%	1.014.197,47	4.642,99	31.444,42
20/10/2019	0,4629%	7.294.686,08	33.767,10	46.934,22	0,4629%	1.009.554,47	4.673,22	31.300,47
20/11/2019	0,4682%	7.260.918,88	33.995,62	46.716,97	0,4682%	1.004.881,24	4.704,85	31.155,58
20/12/2019	0,4736%	7.226.923,35	34.228,70	46.498,24	0,4736%	1.000.176,39	4.736,83	31.009,71
20/1/2020	0,4528%	7.192.696,64	32.568,53	46.278,02	0,4528%	995.439,55	4.507,35	30.862,85
20/2/2020	0,4579%	7.160.128,11	32.786,22	46.068,47	0,4579%	990.932,20	4.537,47	30.723,10
20/3/2020	0,4630%	7.127.341,89	32.999,59	45.857,53	0,4630%	986.394,73	4.567,00	30.582,42
20/4/2020	0,4547%	7.094.342,29	32.257,97	45.645,21	0,4547%	981.827,72	4.464,37	30.440,83
20/5/2020	0,4598%	7.062.084,32	32.471,46	45.437,66	0,4598%	977.363,35	4.493,91	30.302,41
20/6/2020	0,4649%	7.029.612,86	32.680,67	45.228,74	0,4649%	972.869,43	4.522,87	30.163,08
20/7/2020	0,4702%	6.996.932,19	32.899,57	45.018,47	0,4702%	968.346,56	4.553,16	30.022,85
20/8/2020	0,4618%	6.964.032,61	32.159,90	44.806,79	0,4618%	963.793,40	4.450,79	29.881,68
20/9/2020	0,4670%	6.931.872,71	32.371,84	44.599,87	0,4670%	959.342,80	4.480,12	29.743,69



20/10/2020	0,4722%	6.898.500,88	32.579,44	44.391,59	0,4722%	954.862,47	4.508,86	29.804,79
20/11/2020	0,4776%	6.866.921,42	32.796,41	44.181,97	0,4776%	950.353,61	4.538,88	29.464,99
20/12/2020	0,4830%	6.834.125,00	33.008,82	43.970,96	0,4830%	945.814,72	4.568,28	29.324,27
20/1/2021	0,4838%	6.801.116,18	32.803,80	43.768,58	0,4838%	941.246,43	4.553,75	29.182,83
20/2/2021	0,4894%	6.766.212,38	33.123,63	43.546,88	0,4894%	936.692,68	4.584,17	29.041,45
20/3/2021	0,4951%	6.735.088,75	33.345,42	43.333,76	0,4951%	932.108,51	4.614,86	28.899,32
20/4/2021	0,4995%	6.701.743,32	32.805,03	43.119,21	0,4995%	927.493,64	4.640,08	28.756,24
20/5/2021	0,4529%	6.668.938,29	30.203,62	42.908,14	0,4529%	922.853,56	4.180,05	28.615,48
20/6/2021	0,3604%	6.638.734,67	23.925,99	42.713,81	0,3604%	918.773,50	3.311,25	28.485,88
20/7/2021	0,3639%	6.614.808,67	24.071,28	42.559,87	0,3639%	915.462,24	3.331,36	28.383,21
20/8/2021	0,3674%	6.590.737,38	24.214,36	42.405,00	0,3674%	912.130,87	3.351,16	28.279,93
20/9/2021	0,3710%	6.566.523,01	24.361,80	42.249,20	0,3710%	908.779,71	3.371,57	28.176,03
20/10/2021	0,3746%	6.542.161,21	24.506,93	42.092,46	0,3746%	905.408,13	3.391,65	28.071,49
20/11/2021	0,3783%	6.517.654,27	24.656,28	41.934,78	0,3783%	902.016,47	3.412,32	27.966,34
20/12/2021	0,3821%	6.492.997,99	24.809,74	41.776,14	0,3821%	898.604,15	3.433,56	27.860,64
20/1/2022	0,3859%	6.468.188,24	24.960,73	41.616,51	0,3859%	895.170,58	3.454,46	27.754,09
20/2/2022	0,3898%	6.443.227,50	25.115,70	41.455,91	0,3898%	891.716,12	3.475,90	27.646,98
20/3/2022	0,3938%	6.418.111,80	25.274,52	41.294,32	0,3938%	888.240,21	3.497,88	27.539,21
20/4/2022	0,3802%	6.392.837,28	24.305,56	41.131,70	0,3802%	884.742,32	3.363,79	27.430,77
20/5/2022	0,3842%	6.368.531,71	24.467,89	40.975,32	0,3842%	881.378,53	3.386,25	27.326,47
20/6/2022	0,3882%	6.344.063,81	24.627,65	40.817,89	0,3882%	877.992,27	3.408,36	27.221,49
20/7/2022	0,3923%	6.319.436,16	24.791,14	40.659,44	0,3923%	874.583,90	3.430,99	27.115,81
20/8/2022	0,3965%	6.294.645,01	24.958,26	40.499,93	0,3965%	871.152,91	3.454,12	27.009,44
20/9/2022	0,4007%	6.269.686,74	25.122,83	40.339,35	0,4007%	867.698,79	3.476,86	26.902,34
20/10/2022	0,4050%	6.244.564,11	25.290,48	40.177,71	0,4050%	864.221,92	3.500,09	26.794,65
20/11/2022	0,4094%	6.219.273,62	25.461,70	40.014,99	0,4094%	860.721,82	3.523,79	26.686,03
20/12/2022	0,4138%	6.193.811,92	25.629,99	39.851,17	0,4138%	857.198,03	3.547,08	26.576,78
20/1/2023	0,4184%	6.168.181,92	25.807,87	39.686,26	0,4184%	853.650,94	3.571,67	26.466,80
20/2/2023	0,4230%	6.142.374,25	25.982,24	39.520,22	0,4230%	850.079,27	3.595,83	26.356,06
20/3/2023	0,4277%	6.116.392,01	26.159,80	39.353,04	0,4277%	846.483,43	3.620,40	26.244,58
20/4/2023	0,4325%	6.090.232,20	26.340,25	39.184,73	0,4325%	842.863,02	3.645,38	26.132,33
20/5/2023	0,4373%	6.063.891,94	26.517,39	39.015,26	0,4373%	839.217,64	3.669,89	26.019,31
20/6/2023	0,4423%	6.037.374,54	26.703,30	38.844,64	0,4423%	835.547,74	3.695,62	25.905,52
20/7/2023	0,4473%	6.010.671,24	26.885,73	38.672,83	0,4473%	831.852,11	3.720,87	25.790,94
20/8/2023	0,4524%	5.983.785,50	27.070,64	38.499,85	0,4524%	828.131,24	3.746,46	25.675,68
20/9/2023	0,4577%	5.956.714,86	27.263,86	38.325,68	0,4577%	824.384,77	3.773,20	25.559,43
20/10/2023	0,4321%	5.929.450,97	25.621,15	38.150,26	0,4321%	820.611,56	3.545,86	25.442,44
20/11/2023	0,4370%	5.903.829,82	25.799,73	37.985,41	0,4370%	817.065,70	3.570,57	25.332,50
20/12/2023	0,3850%	5.878.030,08	22.630,41	37.819,42	0,3850%	813.495,12	3.131,95	25.221,80



20/1/2024	0,3889%	5.855.399,66	22.771,64	37.673,81	0,3889%	810.383,17	3.151,50	25.124,70
20/2/2024	0,3929%	5.832.628,02	22.916,39	37.527,30	0,3929%	807.211,66	3.171,53	25.026,99
20/3/2024	0,3969%	5.809.711,82	23.058,74	37.379,85	0,3969%	804.040,13	3.191,23	24.928,65
20/4/2024	0,4010%	5.786.652,87	23.204,47	37.231,49	0,4010%	800.848,89	3.211,40	24.829,71
20/5/2024	0,4052%	5.763.448,40	23.353,49	37.082,19	0,4052%	797.637,49	3.232,02	24.730,15
20/6/2024	0,4095%	5.740.094,90	23.505,68	36.931,94	0,4095%	794.405,46	3.253,09	24.629,94
20/7/2024	0,4138%	5.716.589,22	23.655,24	36.780,70	0,4138%	791.152,37	3.273,78	24.529,08
20/8/2024	0,4182%	5.692.933,97	23.807,84	36.628,50	0,4182%	787.878,58	3.294,90	24.427,58
20/9/2024	0,4042%	5.669.126,12	22.914,60	36.475,32	0,4042%	784.583,68	3.171,28	24.325,42
20/10/2024	0,4084%	5.646.211,51	23.059,12	36.327,89	0,4084%	781.412,39	3.191,28	24.227,10
20/11/2024	0,4127%	5.623.152,38	23.206,74	36.179,53	0,4127%	778.221,10	3.211,71	24.128,16
20/12/2024	0,4171%	5.599.945,63	23.357,37	36.030,21	0,4171%	775.009,38	3.232,56	24.028,58
20/1/2025	0,4215%	5.576.588,28	23.505,31	35.879,93	0,4215%	771.776,82	3.253,03	23.928,36
20/2/2025	0,4260%	5.553.082,94	23.656,13	35.728,70	0,4260%	768.523,78	3.273,91	23.827,50
20/3/2025	0,4306%	5.529.428,81	23.809,71	35.576,49	0,4306%	765.249,87	3.295,16	23.725,99
20/4/2025	0,4353%	5.505.617,10	23.965,95	35.423,30	0,4353%	761.954,70	3.316,78	23.623,83
20/5/2025	0,4400%	5.481.651,14	24.119,26	35.269,10	0,4400%	758.637,91	3.338,00	23.520,99
20/6/2025	0,4448%	5.457.531,88	24.275,10	35.113,92	0,4448%	755.299,91	3.359,57	23.417,50
20/7/2025	0,4498%	5.433.256,78	24.438,78	34.957,73	0,4498%	751.940,33	3.382,22	23.313,34
20/8/2025	0,4548%	5.408.817,98	24.599,30	34.800,49	0,4548%	748.558,10	3.404,44	23.208,48
20/9/2025	0,4599%	5.384.218,68	24.762,02	34.642,22	0,4599%	745.153,66	3.426,96	23.102,92
20/10/2025	0,4651%	5.359.456,66	24.926,83	34.482,90	0,4651%	741.726,70	3.449,77	22.996,67
20/11/2025	0,4703%	5.334.529,83	25.088,29	34.322,52	0,4703%	738.276,93	3.472,11	22.889,72
20/12/2025	0,4757%	5.309.441,54	25.257,01	34.161,10	0,4757%	734.804,81	3.495,46	22.782,07
20/1/2026	0,4753%	5.284.184,52	25.115,72	33.998,60	0,4753%	731.309,35	3.475,91	22.673,69
20/2/2026	0,4808%	5.259.088,79	25.285,60	33.837,00	0,4808%	727.833,43	3.499,42	22.565,92
20/3/2026	0,4864%	5.233.783,19	25.457,12	33.674,31	0,4864%	724.334,01	3.523,16	22.457,43
20/4/2026	0,4922%	5.208.326,07	25.635,38	33.510,52	0,4922%	720.810,85	3.547,83	22.348,18
20/5/2026	0,4795%	5.182.690,69	24.851,00	33.345,58	0,4795%	717.263,02	3.439,27	22.238,20
20/6/2026	0,4709%	5.157.839,69	24.288,26	33.185,69	0,4709%	713.823,74	3.381,39	22.131,56
20/7/2026	0,4765%	5.133.551,42	24.461,37	33.029,42	0,4765%	710.462,35	3.385,35	22.027,35
20/8/2026	0,4822%	5.109.080,05	24.636,03	32.872,03	0,4822%	707.076,99	3.409,52	21.922,39
20/9/2026	0,4880%	5.084.454,01	24.812,13	32.713,52	0,4880%	703.667,47	3.433,89	21.816,68
20/10/2026	0,4940%	5.059.641,88	24.994,63	32.553,88	0,4940%	700.233,57	3.459,15	21.710,21
20/11/2026	0,5000%	5.034.647,25	25.173,23	32.393,07	0,5000%	696.774,42	3.483,87	21.602,96
20/12/2026	0,5061%	5.009.474,01	25.352,94	32.231,10	0,5061%	693.290,54	3.508,74	21.494,95
20/1/2027	0,5124%	4.984.121,06	25.538,63	32.067,98	0,5124%	689.781,80	3.534,44	21.386,16
20/2/2027	0,5188%	4.958.582,43	25.725,12	31.903,86	0,5188%	686.247,36	3.560,25	21.276,58
20/3/2027	0,5253%	4.932.857,30	25.912,29	31.738,15	0,5253%	682.687,11	3.586,15	21.166,20



20/4/2027	0,5320%	4.906.945,00	26.104,94	31.571,43	0,5320%	679.100,85	3.612,81	21.055,01
20/5/2027	0,5388%	4.880.840,08	26.297,95	31.403,47	0,5388%	675.486,13	3.639,53	20.943,00
20/6/2027	0,5457%	4.854.542,09	26.491,23	31.234,28	0,5457%	671.848,60	3.666,27	20.830,16
20/7/2027	0,5527%	4.828.050,85	26.684,63	31.063,82	0,5527%	668.182,33	3.693,04	20.716,49
20/8/2027	0,5599%	4.801.366,22	26.882,84	30.892,13	0,5599%	664.489,28	3.720,47	20.601,99
20/9/2027	0,5673%	4.774.483,37	27.085,64	30.719,16	0,5673%	660.768,81	3.748,54	20.486,64
20/10/2027	0,5748%	4.747.397,72	27.288,04	30.544,89	0,5748%	657.020,27	3.776,55	20.370,41
20/11/2027	0,5824%	4.720.109,68	27.489,91	30.369,32	0,5824%	653.243,71	3.804,49	20.253,33
20/12/2027	0,5903%	4.692.619,76	27.700,53	30.192,45	0,5903%	649.439,22	3.833,83	20.135,37
20/1/2028	0,5982%	4.664.919,23	27.905,54	30.014,23	0,5982%	645.605,58	3.862,01	20.016,51
20/2/2028	0,6064%	4.637.013,68	28.118,85	29.834,68	0,6064%	641.743,57	3.891,53	19.896,77
20/3/2028	0,6147%	4.608.894,83	28.330,87	29.653,76	0,6147%	637.852,04	3.920,87	19.776,12
20/4/2028	0,6232%	4.580.563,95	28.546,07	29.471,48	0,6232%	633.931,16	3.950,85	19.654,55
20/5/2028	0,6319%	4.552.017,88	28.764,20	29.287,81	0,6319%	629.980,50	3.980,84	19.532,07
20/6/2028	0,6408%	4.523.253,68	28.985,00	29.102,74	0,6408%	625.999,65	4.011,40	19.408,64
20/7/2028	0,6499%	4.494.268,67	29.208,25	28.916,25	0,6499%	621.988,25	4.042,30	19.284,27
20/8/2028	0,6592%	4.465.060,42	29.433,67	28.728,33	0,6592%	617.945,95	4.073,49	19.158,94
20/9/2028	0,6687%	4.435.626,74	29.661,03	28.538,95	0,6687%	613.872,45	4.104,96	19.032,65
20/10/2028	0,6784%	4.405.965,70	29.890,07	28.348,11	0,6784%	609.767,48	4.136,86	18.905,38
20/11/2028	0,6883%	4.376.075,83	30.120,52	28.155,80	0,6883%	605.630,82	4.168,55	18.777,12
20/12/2028	0,6985%	4.345.955,10	30.358,49	27.962,00	0,6985%	601.462,26	4.201,21	18.647,88
20/1/2029	0,7089%	4.315.598,60	30.593,27	27.766,69	0,7089%	597.261,05	4.233,98	18.517,62
20/2/2029	0,7195%	4.285.005,33	30.830,61	27.569,65	0,7195%	593.027,06	4.266,82	18.386,35
20/3/2029	0,7304%	4.254.174,71	31.072,49	27.371,48	0,7304%	588.760,24	4.300,30	18.254,06
20/4/2029	0,7416%	4.223.102,22	31.318,52	27.171,56	0,7416%	584.459,93	4.334,35	18.120,74
20/5/2029	0,7530%	4.191.783,69	31.564,13	26.970,06	0,7530%	580.125,58	4.368,34	17.986,35
20/6/2029	0,7647%	4.160.219,58	31.813,19	26.766,97	0,7647%	575.757,23	4.402,81	17.850,92
20/7/2029	0,7767%	4.128.406,36	32.065,33	26.562,29	0,7767%	571.354,41	4.437,70	17.714,41
20/8/2029	0,7890%	4.096.341,03	32.320,13	26.355,98	0,7890%	566.916,70	4.472,97	17.578,82
20/9/2029	0,8016%	4.064.020,90	32.577,19	26.148,03	0,8016%	562.443,73	4.508,54	17.438,14
20/10/2029	0,8146%	4.031.443,71	32.840,14	25.938,42	0,8146%	557.935,18	4.544,94	17.298,36
20/11/2029	0,8278%	3.998.603,57	33.100,44	25.727,13	0,8278%	553.390,24	4.580,96	17.157,44
20/12/2029	0,8415%	3.965.503,13	33.369,70	25.514,16	0,8415%	548.809,28	4.616,23	17.015,41
20/1/2030	0,8308%	3.932.133,42	32.680,30	25.299,46	0,8308%	544.191,05	4.520,05	16.872,23
20/2/2030	0,8443%	3.899.473,12	32.923,25	25.089,32	0,8443%	539.671,00	4.556,44	16.732,09
20/3/2030	0,8583%	3.866.549,87	33.186,59	24.877,49	0,8583%	535.114,55	4.592,88	16.590,82
20/4/2030	0,8727%	3.833.363,27	33.453,76	24.663,97	0,8727%	530.521,67	4.629,86	16.448,42
20/5/2030	0,8875%	3.799.909,51	33.724,19	24.448,73	0,8875%	525.891,80	4.667,28	16.304,88
20/6/2030	0,9026%	3.766.185,31	33.993,58	24.231,74	0,9026%	521.224,51	4.704,57	16.160,17



20/7/2030	0,9182%	3.732.191,72	34.268,98	24.013,03	0,9182%	516.519,94	4.742,68	16.014,31
20/8/2030	0,9342%	3.697.922,74	34.545,99	23.792,54	0,9342%	511.777,26	4.781,02	15.867,26
20/9/2030	0,9507%	3.663.376,75	34.827,72	23.570,27	0,9507%	506.996,23	4.820,01	15.719,03
20/10/2030	0,9677%	3.628.549,02	35.113,46	23.346,19	0,9677%	502.176,22	4.859,55	15.569,59
20/11/2030	0,9851%	3.593.435,55	35.398,93	23.120,27	0,9851%	497.316,66	4.899,06	15.418,92
20/12/2030	0,9995%	3.558.036,62	35.582,57	22.892,51	0,9995%	492.417,59	4.921,71	15.267,03
20/1/2031	1,0179%	3.522.474,04	35.855,26	22.663,70	1,0179%	487.495,88	4.982,22	15.114,44
20/2/2031	1,0368%	3.486.618,78	36.149,26	22.433,00	1,0368%	482.533,66	5.002,90	14.960,59
20/3/2031	1,0564%	3.450.469,52	36.450,75	22.200,42	1,0564%	477.530,75	5.044,63	14.805,48
20/4/2031	1,0596%	3.414.018,76	36.174,94	21.965,89	1,0596%	472.486,11	5.006,46	14.649,07
20/5/2031	1,0345%	3.377.843,81	34.943,79	21.733,14	1,0345%	467.479,65	4.836,07	14.493,86
20/6/2031	0,7594%	3.342.900,02	25.385,98	21.508,31	0,7594%	462.643,57	3.513,31	14.343,91
20/7/2031	0,7710%	3.317.514,04	25.578,03	21.344,98	0,7710%	459.130,26	3.539,89	14.234,98
20/8/2031	0,7829%	3.291.936,00	25.772,56	21.180,41	0,7829%	455.590,37	3.566,81	14.125,23
20/9/2031	0,7952%	3.266.163,44	25.972,53	21.014,59	0,7952%	452.023,55	3.594,49	14.014,65
20/10/2031	0,7888%	3.240.180,91	25.558,82	20.847,48	0,7888%	448.429,06	3.537,20	13.903,20
20/11/2031	0,8012%	3.214.632,28	25.755,63	20.683,04	0,8012%	444.891,85	3.564,47	13.793,53
20/12/2031	0,8138%	3.188.876,65	25.951,07	20.517,32	0,8138%	441.327,37	3.591,52	13.683,02
20/1/2032	0,8267%	3.162.925,57	26.147,90	20.350,35	0,8267%	437.735,85	3.618,76	13.571,67
20/2/2032	0,8400%	3.136.777,86	26.348,93	20.182,12	0,8400%	434.117,09	3.646,58	13.459,47
20/3/2032	0,8536%	3.110.428,73	26.550,81	20.012,59	0,8536%	430.470,51	3.674,49	13.346,41
20/4/2032	0,8613%	3.083.878,11	26.561,44	19.841,76	0,8613%	426.796,01	3.675,99	13.232,48
20/5/2032	0,8756%	3.057.316,67	26.769,86	19.670,86	0,8756%	423.120,02	3.704,83	13.118,51
20/6/2032	0,8903%	3.030.546,80	26.980,95	19.498,62	0,8903%	419.415,18	3.734,05	13.003,65
20/7/2032	0,7519%	3.003.565,85	22.583,81	19.325,03	0,7519%	415.681,12	3.125,50	12.887,88
20/8/2032	0,7631%	2.980.982,03	22.747,87	19.179,72	0,7631%	412.555,62	3.148,21	12.790,97
20/9/2032	0,7746%	2.958.234,16	22.914,46	19.033,36	0,7746%	409.407,41	3.171,26	12.693,36
20/10/2032	0,7864%	2.935.319,88	23.083,35	18.885,93	0,7864%	406.236,14	3.194,64	12.595,04
20/11/2032	0,7985%	2.912.236,32	23.254,20	18.737,41	0,7985%	403.041,49	3.218,28	12.495,99
20/12/2032	0,8109%	2.888.982,12	23.426,75	18.587,79	0,8109%	399.823,21	3.242,16	12.396,21
20/1/2033	0,8144%	2.865.555,36	23.337,08	18.437,06	0,8144%	396.581,04	3.229,75	12.295,69
20/2/2033	0,8272%	2.842.218,28	23.510,82	18.286,91	0,8272%	393.351,29	3.253,80	12.195,56
20/3/2033	0,8404%	2.818.707,45	23.688,41	18.135,64	0,8404%	390.097,48	3.278,37	12.094,87
20/4/2033	0,8540%	2.795.019,03	23.869,46	17.983,23	0,8540%	386.819,10	3.303,43	11.993,03
20/5/2033	0,8679%	2.771.149,57	24.050,80	17.829,65	0,8679%	383.515,67	3.328,53	11.890,61
20/6/2033	0,8821%	2.747.098,76	24.232,15	17.674,91	0,8821%	380.187,14	3.353,63	11.787,41
20/7/2033	0,8968%	2.722.868,60	24.418,66	17.519,00	0,8968%	376.833,51	3.379,44	11.683,43
20/8/2033	0,9118%	2.698.447,94	24.604,44	17.361,89	0,9118%	373.454,06	3.405,15	11.578,86
20/9/2033	0,9273%	2.673.843,49	24.794,55	17.203,58	0,9273%	370.048,91	3.431,46	11.473,08



20/10/2033	0,9432%	2.649.048,94	24.985,82	17.044,06	0,9432%	366.817,45	3.457,93	11.366,89
20/11/2033	0,9595%	2.624.063,11	25.177,88	16.883,30	0,9595%	363.159,51	3.484,51	11.259,48
20/12/2033	0,9763%	2.598.885,22	25.372,91	16.721,30	0,9763%	359.674,99	3.511,50	11.151,45
20/1/2034	0,9936%	2.573.512,31	25.570,41	16.558,05	0,9936%	356.163,49	3.538,84	11.042,58
20/2/2034	1,0114%	2.547.941,89	25.768,88	16.393,53	1,0114%	352.624,65	3.566,44	10.932,86
20/3/2034	1,0297%	2.522.172,00	25.970,80	16.227,73	1,0297%	349.058,20	3.594,25	10.822,28
20/4/2034	1,0486%	2.496.201,20	26.175,16	16.060,63	1,0486%	345.463,95	3.622,53	10.710,85
20/5/2034	1,0679%	2.470.028,03	26.377,40	15.892,22	1,0679%	341.841,41	3.650,52	10.598,53
20/6/2034	1,0210%	2.443.648,62	24.948,85	15.722,50	1,0210%	338.190,88	3.452,92	10.485,35
20/7/2034	1,0225%	2.418.898,97	24.731,19	15.561,98	1,0225%	334.737,96	3.422,69	10.378,29
20/8/2034	1,0412%	2.393.967,77	24.925,99	15.402,86	1,0412%	331.315,26	3.449,65	10.272,18
20/9/2034	1,0605%	2.369.041,78	25.123,88	15.242,48	1,0605%	327.865,61	3.477,01	10.165,22
20/10/2034	1,0803%	2.343.918,09	25.321,34	15.080,83	1,0803%	324.388,60	3.504,37	10.057,42
20/11/2034	1,1008%	2.318.598,75	25.523,11	14.917,92	1,1008%	320.884,23	3.532,29	9.948,77
20/12/2034	1,1219%	2.293.073,63	25.725,99	14.753,70	1,1219%	317.351,93	3.560,37	9.839,25
20/1/2035	1,1437%	2.267.347,64	25.931,65	14.588,18	1,1437%	313.791,56	3.588,83	9.728,87
20/2/2035	1,1662%	2.241.415,99	26.139,39	14.421,33	1,1662%	310.202,73	3.617,58	9.617,60
20/3/2035	1,1894%	2.215.276,59	26.348,49	14.253,15	1,1894%	306.585,14	3.646,52	9.505,44
20/4/2035	1,2134%	2.188.928,09	26.560,45	14.083,62	1,2134%	302.938,62	3.675,86	9.392,38
20/5/2035	1,2382%	2.162.387,64	26.774,43	13.912,73	1,2382%	299.262,76	3.705,47	9.278,41
20/6/2035	1,2639%	2.135.593,20	26.991,76	13.740,47	1,2639%	295.557,29	3.735,54	9.163,53
20/7/2035	1,2904%	2.108.601,44	27.209,39	13.566,80	1,2904%	291.821,74	3.765,66	9.047,71
20/8/2035	1,3180%	2.081.392,05	27.432,74	13.391,73	1,3180%	288.056,07	3.795,57	8.930,96
20/9/2035	1,3321%	2.053.959,30	27.360,79	13.215,23	1,3321%	284.259,49	3.786,62	8.813,25
20/10/2035	1,3612%	2.026.598,51	27.586,05	13.039,19	1,3612%	280.472,87	3.817,79	8.695,85
20/11/2035	1,3914%	1.999.012,45	27.814,25	12.861,70	1,3914%	276.655,08	3.849,37	8.577,48
20/12/2035	1,4227%	1.971.198,19	28.044,23	12.682,74	1,4227%	272.805,70	3.881,20	8.458,13
20/1/2036	1,4552%	1.943.153,95	28.278,77	12.502,31	1,4552%	268.924,49	3.913,38	8.337,80
20/2/2036	1,4890%	1.914.877,18	28.512,52	12.320,37	1,4890%	265.011,10	3.946,01	8.216,47
20/3/2036	1,5240%	1.886.384,66	28.748,19	12.136,92	1,5240%	261.065,09	3.978,63	8.094,12
20/4/2036	1,5370%	1.857.616,46	28.551,56	11.951,96	1,5370%	257.086,45	3.951,41	7.970,77
20/5/2036	1,5740%	1.829.064,89	28.789,48	11.768,25	1,5740%	253.135,03	3.984,34	7.848,26
20/6/2036	1,3972%	1.800.275,41	25.153,44	11.583,02	1,3972%	249.150,89	3.461,13	7.724,72
20/7/2036	1,3660%	1.775.121,96	24.248,16	11.421,18	1,3660%	245.669,56	3.355,84	7.616,79
20/8/2036	1,3960%	1.750.873,80	24.442,19	11.265,17	1,3960%	242.313,71	3.362,89	7.512,75
20/9/2036	1,4270%	1.726.431,60	24.636,17	11.107,91	1,4270%	238.931,01	3.409,54	7.407,87
20/10/2036	1,4592%	1.701.795,42	24.832,59	10.949,40	1,4592%	235.521,46	3.436,72	7.302,16
20/11/2036	1,4927%	1.676.962,82	25.032,02	10.789,62	1,4927%	232.084,74	3.464,32	7.195,61
20/12/2036	1,5275%	1.651.930,80	25.233,24	10.628,57	1,5275%	228.620,41	3.492,17	7.088,20



20/1/2037	1,5637%	1.826.697,56	25.436,66	10.466,22	1,5637%	225.128,23	3.520,33	6.979,93
20/2/2037	1,6013%	1.801.260,89	25.640,99	10.302,56	1,6013%	221.607,90	3.548,60	6.870,78
20/3/2037	1,6405%	1.575.619,90	25.848,04	10.137,58	1,6405%	218.059,29	3.577,28	6.760,78
20/4/2037	1,6814%	1.549.771,85	26.057,86	9.971,27	1,6814%	214.482,03	3.606,30	6.649,85
20/5/2037	1,7241%	1.523.713,99	26.270,35	9.803,62	1,7241%	210.875,73	3.635,70	6.538,04
20/6/2037	1,7686%	1.497.443,63	26.483,78	9.634,59	1,7686%	207.240,02	3.665,24	6.425,32
20/7/2037	1,8152%	1.470.659,85	26.700,86	9.464,19	1,8152%	203.574,77	3.695,28	6.311,68
20/8/2037	1,8639%	1.444.258,98	26.919,54	9.292,40	1,8639%	199.879,48	3.725,55	6.197,11
20/9/2037	1,9148%	1.417.339,44	27.139,21	9.119,20	1,9148%	196.153,93	3.755,95	6.081,60
20/10/2037	1,9683%	1.390.200,22	27.363,31	8.944,58	1,9683%	192.397,97	3.786,98	5.965,15
20/11/2037	2,0243%	1.362.836,91	27.587,90	8.768,53	2,0243%	188.611,00	3.818,05	5.847,74
20/12/2037	2,0832%	1.335.249,01	27.815,90	8.591,03	2,0832%	184.792,95	3.849,60	5.729,36
20/1/2038	2,1452%	1.307.433,10	28.047,05	8.412,06	2,1452%	180.943,35	3.881,58	5.610,01
20/2/2038	2,2104%	1.279.386,04	28.279,54	8.231,60	2,2104%	177.061,75	3.913,77	5.489,66
20/3/2038	2,2791%	1.251.106,49	28.513,96	8.049,65	2,2791%	173.147,98	3.946,21	5.368,32
20/4/2038	2,3517%	1.222.592,53	28.751,70	7.866,19	2,3517%	169.201,76	3.979,11	5.245,97
20/5/2038	2,4285%	1.193.840,82	28.992,42	7.681,20	2,4285%	165.222,64	4.012,43	5.122,60
20/6/2038	2,5098%	1.164.848,39	29.235,36	7.494,66	2,5098%	161.210,21	4.046,05	4.998,20
20/7/2038	2,5960%	1.135.613,03	29.480,51	7.306,56	2,5960%	157.164,16	4.079,98	4.872,75
20/8/2038	2,6875%	1.106.132,51	29.727,31	7.116,88	2,6875%	153.084,17	4.114,13	4.746,25
20/9/2038	2,7850%	1.076.405,20	29.977,88	6.925,62	2,7850%	148.970,04	4.148,81	4.618,70
20/10/2038	2,8890%	1.046.427,32	30.231,28	6.732,74	2,8890%	144.821,22	4.183,88	4.490,07
20/11/2038	3,0002%	1.016.196,03	30.487,91	6.538,23	3,0002%	140.637,34	4.219,40	4.360,35
20/12/2038	3,0962%	985.708,12	30.519,49	6.342,07	3,0962%	136.417,93	4.223,77	4.229,53
20/1/2039	3,2225%	955.188,62	30.780,95	6.145,71	3,2225%	132.194,16	4.259,95	4.098,58
20/2/2039	3,3583%	924.407,67	31.044,38	5.947,66	3,3583%	127.934,21	4.296,41	3.966,50
20/3/2039	3,5048%	893.383,29	31.310,59	5.747,92	3,5048%	123.637,79	4.333,25	3.833,29
20/4/2039	3,6633%	862.052,89	31.579,57	5.546,47	3,6633%	119.304,53	4.370,48	3.698,94
20/5/2039	3,8354%	830.473,12	31.851,96	5.343,28	3,8354%	114.934,05	4.408,18	3.563,44
20/6/2039	4,0228%	798.621,15	32.126,93	5.138,35	4,0228%	110.525,87	4.446,23	3.426,77
20/7/2039	4,2277%	766.494,22	32.405,07	4.931,64	4,2277%	106.079,63	4.484,72	3.288,91
20/8/2039	4,4525%	734.089,14	32.685,31	4.723,15	4,4525%	101.594,91	4.523,51	3.149,87
20/9/2039	4,7005%	701.403,82	32.969,48	4.512,85	4,7005%	97.071,39	4.562,84	3.009,62
20/10/2039	4,9752%	668.434,34	33.255,94	4.300,72	4,9752%	92.508,55	4.602,48	2.868,15
20/11/2039	5,2810%	635.178,39	33.543,77	4.086,75	5,2810%	87.906,07	4.642,31	2.725,46
20/12/2039	5,5780%	601.634,62	33.559,17	3.870,93	5,5780%	83.263,75	4.644,45	2.581,52
20/1/2040	5,9252%	568.075,44	33.659,60	3.655,01	5,9252%	78.619,29	4.658,35	2.437,53
20/2/2040	6,3543%	534.415,84	33.958,38	3.438,44	6,3543%	73.980,94	4.699,70	2.293,10
20/3/2040	6,8459%	500.457,45	34.260,81	3.219,95	6,8459%	69.261,24	4.741,55	2.147,39



[Handwritten signature]

20/4/2040	7,4145%	466.196,63	34.566,14	2.999,52	7,4145%	64.519,69	4.783,81	2.000,38
20/5/2040	8,0798%	431.630,46	34.874,87	2.777,12	8,0798%	59.735,87	4.826,53	1.862,06
20/6/2040	8,8686%	396.755,60	35.188,66	2.552,73	8,8686%	54.909,33	4.869,88	1.702,42
20/7/2040	9,8188%	361.568,94	35.501,73	2.326,34	9,8188%	50.039,65	4.813,29	1.551,44
20/8/2040	10,9856%	326.087,21	35.820,43	2.097,92	10,9856%	45.128,35	4.957,40	1.399,10
20/9/2040	12,4522%	290.246,77	36.142,10	1.867,45	12,4522%	40.168,95	5.001,91	1.245,40
20/10/2040	14,3513%	254.104,66	36.467,32	1.634,91	14,3513%	35.167,03	5.046,92	1.090,32
20/11/2040	16,8070%	217.637,34	36.795,94	1.400,28	16,8070%	30.120,11	5.092,40	933,85
20/12/2040	20,5307%	180.841,39	37.128,00	1.163,53	20,5307%	25.027,70	5.138,36	775,96
20/1/2041	26,0669%	143.713,39	37.461,62	924,65	26,0669%	19.889,34	5.184,53	616,65
20/2/2041	35,0360%	106.251,78	37.228,36	683,62	35,0360%	14.704,80	5.151,97	455,91
20/3/2041	46,5805%	69.025,40	32.152,37	444,11	46,5805%	9.552,83	4.449,75	296,17
20/4/2041	70,9039%	36.873,02	26.144,41	237,24	70,9039%	5.103,07	3.618,27	158,21
20/5/2041	100,0000%	10.728,61	10.728,61	69,02	100,0000%	1.484,79	1.484,79	46,03



67

ANEXO III ao TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS

SÉRIES 2.011-247 e 2.011-248 – DECLARAÇÃO DA(S) INSTITUIÇÃO(ÕES) CUSTODIANTE(S)



68

Handwritten signature and scribbles.

São Paulo, 06 de julho de 2011.

À
Brazilian Securities Companhia de Securitização
Avenida Paulista, 1.374 – 15º andar
Cerqueira César – SP

At.: Sr Fernando Pinilha Cruz

REF.: CUSTÓDIA DE CÉDULAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Prezados Senhores,

Na qualidade de Instituição Custodiante das CCI's - Cédulas de Crédito Imobiliário individualizadas no quadro abaixo, declaramos que: (i) as CCI's encontram-se devidamente registradas nas matrículas dos respectivos imóveis; (ii) as CCI's encontram-se devidamente registradas na Cetip; (iii) as CCI's encontram-se sob nossa custódia.

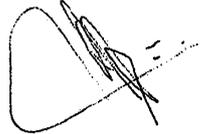
NOME / MUTUÁRIO	ATIVO
DANIEL TREVISAN TEIXEIRA	05G00018775
EDMAR PIRES DE ALMEIDA RIBEIRO	05G00018789
JOAO LUIZ FRANCA RAMOS	06D00015962
LUCIANA BACELLAR PEIXOTO	05E00012665
LUIZ CARLOS FERNANDES JUNIOR	05G00018774

Sendo o que tínhamos a apresentar no momento, colocamo-nos à disposição para a adoção de qualquer outra providência que se fizer necessária.

Nicole Dyckant M. Strougo
Diretora

Atenciosamente,

AGORA CTVM S.A.


Gustavo Marques Soares
Procurador



69

São Paulo, 03 de agosto de 2011.

À
Brazilian Securities Companhia de Securitização
Avenida Paulista, 1.374 – 15º andar
Cerqueira César – SP

At.: Sr Fernando Pinilha Cruz

REF.: CUSTÓDIA DE CÉDULAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Prezados Senhores,

Na qualidade de Instituição Custodiante da CCI - Cédula de Crédito Imobiliário individualizada no quadro abaixo, declaramos que: (i) a CCI encontram-se devidamente registrada nas matrícula do respectivo imóvel; (ii) a CCI encontram-se devidamente registradas na Cetip; (iii) a CCI encontra-se sob nossa custódia.

NOME/MUTUÁRIO	ATIVO
CARLOS CORADO RODRIGUES	05G00018778

Sendo o que tínhamos a apresentar no momento, colocamo-nos à disposição para a adoção de qualquer outra providência que se fizer necessária.

Atenciosamente,

PATRICIA MARINHO TAXAGUEIRA
PROCURADORA
Gustavo Marques Soares
Proprietor

ÁGORA CTVM S.A.

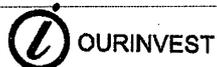
150 OFÍCIO DE NOTAS - CENTRO - FERNANDA DE FREITAS LEITAO
Rua do Ouvidor, n. 27 - Centro - Rio de Janeiro - Tel: (021) 250-1111
RECONHECIDO POR SEMELHANÇA (s) firma(s) de:
PATRICIA MARINHO TAXAGUEIRA
SELVISI: 51127287
Rio de Janeiro, 03 de Agosto de 2011
FUNPERJUR, 20 FUNPERJUR, 20 FUNPERJUR, 20 FUNPERJUR, 20 FUNPERJUR, 20
Em testemunho
025 - IGOR FERREIRA CELESTINO - 94-8544

150 OFÍCIO DE NOTAS - CENTRO - FERNANDA DE FREITAS LEITAO
Rua do Ouvidor, n. 27 - Centro - Rio de Janeiro - Tel: (021) 250-1111
RECONHECIDO POR SEMELHANÇA (s) firma(s) de:
GUSTAVO MARQUES SOARES
SELVISI: 51127287
Rio de Janeiro, 03 de Agosto de 2011
FUNPERJUR, 20 FUNPERJUR, 20 FUNPERJUR, 20 FUNPERJUR, 20 FUNPERJUR, 20
Em testemunho
025 - IGOR FERREIRA CELESTINO - 94-8544

CONFERIDO
ÁGORA
CTVM

OUTRA FOLHA

70



São Paulo, 03 de agosto de 2011.

À
Brazilian Securities Companhia de Securitização
Avenida Paulista, 1.374 – 15º andar
Cerqueira César – SP

At.: Sr Fernando Pinilha Cruz

REF.: CUSTÓDIA DE CÉDULAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Prezados Senhores,

Na qualidade de Instituição Custodiante das CCI's - Cédulas de Crédito Imobiliário individualizadas no quadro abaixo, declaramos que: (i) as CCI's encontram-se devidamente registradas nas matrículas dos respectivos imóveis; (ii) as CCI's encontram-se devidamente registradas na Cetip; (iii) as CCI's encontram-se sob nossa custódia.

Nome do Titular	Matrícula	Série	CCN
ALESSANDRA R TAVOLASSI CARRINHENA	2	A03	04J00000154
AMANDINEIA DOS SANTOS MEDEIROS	0003	BC03	07D00011612
DANIELA PAULA BUENO	1	B003	05B00010811
EDUARDO FERRI SOBROSA	0007	EZ01	07E00016891
ENRICO JOSE YOSHINAGA	8	EZ01	07E00016892
JAILA DARES ALVES DE LIMA	0002	A004	05G00018782
JOSE OSVALDO NERES DA SILVA	0001	VN01	06K00021647
JOSE ROBERTO FREIRE	11	EZ01	07E00016878
KATIA CRISTINA MACHADO SANTANA	0004	CLC3	06L00020409
MARILENA PAPI NOGUEIRA	00123	0065	05L00048065
NELSON PIRES DE SANT ANNA	0001	RR14	07B00018814
PAULO SERGIO CARNEIRO	1	1	05D00013770
RAQUEL LOPES SILVA SANTOS	0002	RR02	07B00018840
RUBENS GONCALVES DA SILVA	2	B010	05B00010595
SILVIO LUIZ BARBIERI	1	A02	04J00000158
SILVIO SOUSA FERREIRA	01104	0056	07B00018788
WALDEMAR BORGES MONTEIRO	2	A017	03L00000029

Av. Paulista, 1728 - Sobrado, 1º e 2º andares São Paulo SP 01310-919 FONE (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443 ourinvest@ourinvest.com.br
Cuidador(a): 0800 6034444



71

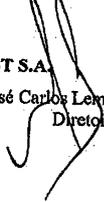


WERNER DIETSCHI	0023	EZ01	07E00016898
-----------------	------	------	-------------

Sendo o que tñhamos a apresentar no momento, colocamo-nos à disposiçao para a adoçao de qualquer outra providencia que se fizer necessaria.

Atenciosamente,


BANCO OURINVEST S.A.
Samuel Jorge Esteves Cester
Diretor


José Carlos Leite da Silva
Diretor







PAVARINI

São Paulo, 06 de julho de 2011.

À
Brazilian Securities Cia. de Securitização
Av. Paulista, 1374 - 15º andar
São Paulo - SP

At.: Sr. Fernando Pinilha Cruz

REF.: CUSTÓDIA E CÉDULAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Prezados Senhores,

Na qualidade de Instituição Custodiante das CCI's - Cédulas de Crédito Imobiliário individualizadas no quadro abaixo, declaramos que: (i) as CCI's encontram-se devidamente registradas nas matrículas dos respectivos imóveis; (ii) as CCI's encontram-se devidamente registradas na Cetip; (iii) as CCI's encontram-se sob nossa custódia.

NOME DO CLIENTE	CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	Nº DO ATIVO
JAIME EVANGELISTA DE O FILHO	XPAVATAAQW	08H00005394
LRS FILHO HOSPITALAR	XPAVATAARN	08J00015273

Sendo o que tínhamos a apresentar no momento, colocamo-nos à disposição para a adoção de qualquer outra providência que se fizer necessária.

Atenciosamente,


PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Marcus Venício B. da Rocha
CPF 961.101.207-00
Diretor

PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar, Rio de Janeiro, RJ, CEP 20050-005, Tel. 21-2507-1949, Fax 21 2507-1773
www.pavarini.com.br - email pavarini@pavarini.com.br



87
73

Rio de Janeiro, 08 de agosto de 2011.

A
Brazilian Securities Companhia de Securitização
Avenida Paulista, 1.374 - 15º andar
Cerqueira César - SP

At.: Sr. Fernando Pinilla Cruz

REF.: CUSTÓDIA DE CÉDULAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Prezados Senhores,

Nos termos do CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ESCRITURADOR E CUSTODIANTE DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, celebrado com a Brazilian Securities Companhia de Securitização em 01 de abril de 2007, vimos, na qualidade de instituição Custodiante das CCIs - Cédulas de Crédito Imobiliário individualizadas no quadro abaixo, declarar que: (i) as CCIs encontram-se devidamente averbadas nas matrículas dos respectivos imóveis; (ii) as CCIs encontram-se devidamente registradas na Cetip; (iii) as CCIs encontram-se sob nossa custódia.

Nº	Nome	Matrícula
1	ADEMAR WILHELMS	11C00042784
2	AIRENE JOSE AMARAL DE PAIVA	11C00043183
3	ALBERTO AUGUSTO DE OLIVEIRA	11D00032232
4	ANA PAULA BARBOSA DA SILVA	11B00059127
5	ANDRE HENRIQUE MARTINS MACHADO	11C00043184
6	ANDRE LUCIANO RABELO TEIXEIRA	11C00043185
7	ANDREA CARLA DE SOUZA	10E00034306
8	ANDREI TREVISAM DE FREITAS	11B00059040
9	ANTONIO CARLOS DE OLIVEIRA DIAS FILHO	11D00032316
10	ANTONIO CARLOS SOARES PACHECO	11D00032377
11	ANTONIO ROGERIO DE MATOS COSTA	11C00043158
12	ARIANE MARINHO RIBEIRO	11C00043186

OLIVEIRA TRUST

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A.
OLIVEIRA TRUST SERVICES S/A.
OLIVEIRA TRUST PARTICIPAÇÕES S/A.

Rio de Janeiro
Av. das Américas, 500 - Bl. 13 - Cx. 205
Cond. Downtown - Barra da Tijuca
CEP 22640-100
Tel.: (21) 3514-0000 - Fax: 3514-0099
Celular: (21) 8158-8822

São Paulo
Rua Joaquim Floriano, 1052 - 13º andar
Sala 132 - Edifício Bertolucci - Itaim Bibi
CEP 04534-004
Tel.: (11) 3504-8100 - Fax: 3504-8199

Custódia
Atendimento: Das 08h às 20h
Telefone: 0800 282 9900

www.oliveiratrust.com.br
cgr@oliveiratrust.com.br
fundra@oliveiratrust.com.br
custodia@oliveiratrust.com.br



13	ARNALDO RUBIO NETO	10I00033542
14	AVELINO VIANA NETO	11C00043187
15	CARLINDO DA CONCEICAO MACHADO	11C00043005
16	CARLOS JOSE DANTAS TEIXEIRA DE SOUZA	11C00043188
17	CARLOS ROBERTO ESTERCE DO NASCIMENTO	11D00032326
18	CLAUDIO ANTONIO GOMES	11B00059100
19	CLAUDIO EDUARDO SOARES	11B00059054
20	CLAUDIO JOSE LOPES	10H00040658
21	CLERDILEA SILVA RAIOL	11D00032379
22	CRISTINA SERRALVO	11C00043129
23	DELMONTIE EVARISTO FALCAO	11C00043189
24	DIANA DE ARAUJO COSTA	11C00043072
25	DIRCEU GUEDES	11A00037005
26	EDISON DE ALMEIDA MANSO	11B00059111
27	EDSON CUNHA VIANA	11C00043190
28	EDSON JOSE DE OLIVEIRA	10K00039389
29	EDSON JOSE DE SOUZA	11D00032310
30	EDUARDO DA SILVA CASSIMIRO	11D00032359
31	ELIZABETH FERNANDES DE OLIVEIRA	10B00028441
32	EMANUEL JOSE RANGEL GOMES	11C00043161
33	EUNICE DE JESUS FERREIRA PATTI	10L00039743
34	FABIO GUISSARDI DE OLIVEIRA	11A00037039
35	FERNANDA CUNHA GARCIA	11D00032331
36	FRANCISCO BRUNO SOBRINHO	09L00049161
37	FRANCISCO CARLOS SEGHETTO	11D00032237
38	FRANCISCO NETO DE OLIVEIRA PORTO	11C00043144
39	GAUGEFRAN JOSE GUEDES DE SOUZA	11C00043196
40	GILDEAN GOMES COSTA	11D00032309
41	GILVAN NUNES SOARES	11C00043217
42	GILVAN NUNES SOARES	11C00043897
43	GINA SUELLY DE OLIVEIRA ALVARENGA	11C00043194
44	GRACIETE SOARES DE AMORIM	11C00043191
45	HENRIQUE PROCOPIO DE MOURA	11C00043193
46	HERICA LUCIA RIBEIRO PERET DE SANTANA	11D00032386

OLIVEIRA TRUST

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A.
OLIVEIRA TRUST SERVICE S/A.
OLIVEIRA TRUST PARTICIPACOES S/A.

Rio de Janeiro
Av. dos Americanos, 500 - Bl. 13 - Gr. 205
Cand. Duvidosa - Bona de Tijucas
CEP 226-40-100
Tel.: (21) 2614-0000 • Fax: 2614-0099
Calculo: (21) 8158-8522

São Paulo
Rua Joaquim Filáto, 1052 - 13º andar
Sala 132 - Edifício Bertoldo - Itaim Bibi
CEP 04534-004
Tel.: (11) 3504-8100 • Fax: 3504-8199

Convênio
Atendimento: Dias Úteis • 08h às 20h
Telefones: 0800 282 9900

www.oliveiratrust.com.br
ogentia@oliveiratrust.com.br
fncobv@oliveiratrust.com.br
ouvidorio@oliveiratrust.com.br



47	HUMBERTO CARAMUJO	11C00043147
48	ISABELLE PEREIRA SOARES	11C00043195
49	IVANA LOPES DAVI	11C00043192
50	IVANILDO DEMICIANO DA SILVA	08J00015981
51	JALES DE JESUS COELHO	11D00032385
52	JEAN VALBER VARELA RODRIGUES	11C00043197
53	JEAN VALBER VARELA RODRIGUES	11C00043203
54	JOACI GONCALVES MAFRA	11C00043200
55	JORGE APARECIDO VASCONCELLOS	11C00043013
56	JOSE AUGUSTO MECA DA SILVA	07E00020004
57	JOSE CRISTIANO REIS	11D00032286
58	JOSE EUDES PEREZ MONTEIRO	11C00043202
59	JOSE FRANK VIANA DA SILVA	11C00043198
60	JOSE PEREIRA DE CARVALHO	11B00059053
61	JULIANA PEREIRA ANTUNES RIBEIRO	11B00059061
62	JULIMAR NOGUEIRA DE QUEIROZ JUNIOR	11C00043201
63	KAREM FRAGOSO RABELO GUIMARAES	11C00042995
64	KEILA CRISTINA DE SOUSA	11C00043003
65	KLEBER ADRIANO SILVA E OLIVEIRA	11D00032283
66	LAURENTINO ALEXANDRE DE ARAUJO BEZERRA	11C00043199
67	LEONARDO DA COSTA PIZZATO	11C00043204
68	LEONARDO JAIRAN DE JESUS SILVA	11D00032321
69	LILIAN FAXINA	10L00061958
70	LIZANDER DE ALMEIDA DA ROCHA	11C00043133
71	LOURIVAL ALVES DA COSTA	11C00043007
72	LUCIANO BEZERRA DA CUNHA	10J00031099
73	LUIS CARLOS GROSSI	11C00043128
74	LUIZ CARLOS RANZAN	11C00042775
75	MARCELO DE FREITAS ASSUNCAO	11D00032276
76	MARCELO FABIO FERREIRA	11A00037031
77	MARCELO TAVARES GUIMARAES COSTA	11D00032348
78	MARCONI MEDEIROS BRANDAO	11C00043210
79	MARCOS ALVES DE SOUZA	10K00041858
80	MARCOS ANTONIO TOMAZ DE SOUZA	11C00043206
81	MARCOS CESAR AGOSTINHO	11B00059193

OLIVEIRA TRUST

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A.
OLIVEIRA TRUST SANCER S/A.
OLIVEIRA TRUST PARTICIPAÇÕES S/A.

Rio de Janeiro
Av. das Américas, 500 • Bl. 13 • G: 205
Cond. Domitiana • Barra da Tijuca
CEP 22640-100
Tel.: (21) 3514-0000 • Fax: 3514-0099
Cobrança: (21) 8158-8522

São Paulo
Rua Joaquim Floriano, 1052 • 13º andar
Sala 132 • Edifício Bertoletti • Itaim Bibi
CEP 04534-004
Tel.: (11) 3504-8100 • Fax: 3504-8199

Chavidade
Atendimento: Dias Úteis • 08h às 20h
Telefone: 0800 282 9900

www.oliveiratrust.com.br
ogenera@oliveiratrust.com.br
fundos@oliveiratrust.com.br
ouvidoria@oliveiratrust.com.br



82	MARCUS AURELIO DE PREITAS BARROS	11C00043209
83	MARCUS VINICIUS HERMOGENES PEREIRA	09L00049162
84	MARIA DAS GRACAS MACEDO DA FONSECA	11C00043205
85	MARIA DO SOCORRO GUIMARAES LIMA	10K00042368
86	MARIA JOSE DE SOUZA SANTOS	11D00032251
87	MARIA ROSA SILVEIRA	10L00061940
88	MARILIA PEREIRA AFONSO	11C00043207
89	MARLY HELENA CAVALCANTI	11D00032381
90	MICHEL ALAN DUARTE	11C00043177
91	MILTON CLETO DE SOUZA	10J00031447
92	MONICA CARLA DA SILVA SANJULAO	11D00032308
93	NEDJA SUELY FERNANDES	11C00043208
94	NELSON MIGUEL DE SOUSA FILHO	11B00059123
95	NESTOR PIZZATO	11C00043211
96	PAULO BENTO SPINDOLA	11B00058947
97	PEDRO VENANCIO DOS SANTOS	11D00032338
98	RAFAEL DIAS CIAMPI	11D00032350
99	RAFAEL HOLANDA MELO MONTENEGRO	11C00043215
100	ROB NELSON FELIX FERREIRA	11B00058946
101	ROSEMARY SILVA DE MELO	11D00032369
102	RUBENS JOSE DOS SANTOS	11B00031048
103	SAMUEL DE JESUS MOURA	11D00032393
104	SANDRA MARA PEREIRA LOPES	11C00042820
105	SAYONARA PEREIRA DE OLIVEIRA	11C00043213
106	SILBUZA DE JESUS BARRETO	11B00058948
107	SILVANA THOMAZ VIEIRA	11B00056181
108	SIRLEIDE SILVA DIAS	11C00043174
109	SUZANA NOBREGA DE MEDEIROS	11C00043216
110	TAYRONE DE BRITTO DOMENICONI	11D00032287
111	UCHOANDRO BEZERRA COSTA UCHOA	11C00043212
112	VALDIR FRANCISCO DA SILVA	11A00037034
113	VANIA MARIZA BEZERRA	11B00058955
114	VIVIANE CARREIRO CABRAL	11C00042821
115	WALT JOSE SANTOS ALVES	11D00032387
116	WANDERSON DIAS	11C00043214

OLIVEIRA TRUST

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A.
OLIVEIRA TRUST SERVICES S/A.
OLIVEIRA TRUST PARTICIPAÇÕES S/A.

Rio de Janeiro
Av. das Américas, 500 • Bl. 13 • Gc. 205
Cond. Downtown • Barra da Tijuca
CEP 22640-100
Tel.: (21) 3514-0000 • Fax: 3514-0099
Célular: (21) 8158-8522

São Paulo
Rua Joaquim Floriano, 1092 • 13º andar
Sala 132 • Edifício Bertulucci • Itaim Bibi
CEP 04534-004
Tel.: (11) 3504-8100 • Fax: 3504-8199

Operação
Atendimento: Dias úteis • 08h às 20h
Telefones: 0800 282 9900

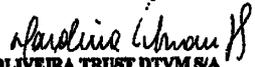
www.oliveiratrust.com.br
ogonite@oliveiratrust.com.br
fundos@oliveiratrust.com.br
ouvidoria@oliveiratrust.com.br



117	WELLINGTON NUNES PITA	11D00032311
-----	-----------------------	-------------

Sendo o que tínhamos a apresentar no momento, colocamo-nos à disposição para a adoção de qualquer outra providência que se fizer necessária.

Atenciosamente,


OLIVEIRA TRUST DTVM S/A

OLIVEIRA TRUST

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A.
OLIVEIRA TRUST SERVIÇOS S/A.
OLIVEIRA TRUST PARTICIPAÇÕES S/A.

Rio de Janeiro
Av. das Américas, 500 • Bl. 13 • Gr. 205
Cand. Desvilliers • Barra da Tijuca
CEP 22640-100
Tel.: (21) 3514-0000 • Fax: 3514-0099
Celular: (21) 8158-8622

São Paulo
Rua Joaquim Floriano, 1052 • 13º andar
Sala 132 • Edifício Beralucci • Itaim Bibi
CEP 04534-004
Tel.: (11) 3504-8100 • Fax: 3504-8199

Curitiba
Avenida dos Males • 08h às 20h
Telefone: 0800 282 9900

www.oliveiratrust.com.br
oper@oliveiratrust.com.br
fincas@oliveiratrust.com.br
custodios@oliveiratrust.com.br



ANEXO III – MODELO DO CONTRATO DE CESSÃO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS COM GARANTIA REAL E OUTRAS AVENÇAS

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

[**Razão Social**], com sede [**endereço**], devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº [●], neste ato representada na forma do seu Estatuto Social doravante denominada simplesmente **CEDENTE**, e

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, com sede nesta Capital na Av. Paulista nº 1728, 7º andar, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **CESSIONÁRIA**,

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

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O presente contrato tem por objeto a cessão de créditos imobiliários de que a **CEDENTE** é titular (“Créditos”), os quais se encontram descritos e caracterizados no Anexo I ao presente instrumento que, rubricado pelas partes, dele passa a fazer parte integrante.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA CESSÃO E DO VALOR

2.1. A somatória dos **saldos devedores** dos Créditos objeto da presente cessão, conforme descrito na cláusula anterior é, nesta data, de **R\$ [●]** (por extenso), valor esse que corresponde ao valor atual das prestações mensais vencíveis a partir desta data (amortização e juros), e até o período avençado nos correspondentes Instrumentos Particulares de Compra e Venda a Prazo (“Contratos”). O valor da presente cessão, nesta data, é de **R\$ [●]** (por extenso).

2.2. Assim, por este instrumento e na melhor forma de direito, a **CEDENTE** cede à **CESSIONÁRIA** a totalidade dos créditos discriminados na cláusula primeira supra e no Anexo I, abrangendo a presente cessão todos os direitos oriundos dos Contratos ali identificados, incluindo o principal, seu reajuste monetário, os juros e demais acessórios, pelo preço estabelecido no item 2.1 acima, a ser pago em **[data]** na conta **[●]**, agência **[●]**, Banco **[●]** em nome de **[●]**.

2.3. Em razão da presente cessão, o fluxo dos créditos objeto do presente instrumento, passam a pertencer à **CESSIONÁRIA**, ficando esta a partir de então investida no direito de cobrar e receber dos compradores dos Imóveis (“Devedores”) as prestações que doravante se vencerem, assim como a exercer todos os direitos e ações que antes competia à **CEDENTE**, independentemente da formalização desta cessão nos competentes Serviços de Registro de Imóveis, ou perante a CETIP S/A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, conforme tratado adiante na cláusula quarta.

2.3.1. A partir desta data, a **CEDENTE** entregará à **CESSIONÁRIA**, por meio de empresa independente de auditoria e gestão de créditos (“Servicer”) especialmente indicada, os documentos referentes aos Créditos conforme ANEXO III, suficientes para o acompanhamento e consecução da atividade de cobrança que ficarão a cargo da **CESSIONÁRIA** após a efetiva transferência dos créditos via CETIP, nos termos da cláusula 4.3 infra.

CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES DA CEDENTE

3.1. A **CEDENTE** declara que: a) conhece os padrões de constituição de créditos estabelecidos pela **CESSIONÁRIA** à época da assinatura deste contrato, constantes do ANEXO II, que fica fazendo parte integrante do presente instrumento; b) se responsabiliza pela existência dos créditos objeto desta cessão, nos exatos valores e nas condições enunciadas no ANEXO I; c) os créditos objeto da presente cessão encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, não havendo qualquer fato impeditivo à sua cessão.

CLÁUSULA QUARTA – DA FORMALIZAÇÃO DA CESSÃO

4.1. A presente cessão será formalizada por meio da emissão, pela **CEDENTE**, de Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI), na forma prevista na Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, e segundo a minuta constante do ANEXO IV. A garantia de alienação fiduciária pertinente a cada um dos créditos será automaticamente transmitida à **CESSIONÁRIA**, na forma prevista no §1º do artigo 22 da Lei 10.931/04.

4.2. As CCI serão emitidas sobre os créditos elencados na cláusula primeira e no ANEXO I.

4.3. Até a efetiva transação no âmbito da CETIP, além das atividades de administração e cobrança previstas na cláusula 2.3 acima, obriga-se a **CEDENTE** a adotar, em nome da **CESSIONÁRIA**, todas as medidas que se fizerem necessárias a fazer a presente cessão boa, firme e valiosa, inclusive perante os Devedores dos Créditos e terceiros os quais deverão ser comunicados da presente cessão após a sua efetiva conclusão, através de carta registrada.

4.4. Declara-se ciente a **CEDENTE** de que as CCI somente poderão ser negociadas após: i) o registro dos respectivos Contratos de Compra e Venda nas matrículas dos respectivos imóveis, e ii) averbação de cada uma das Cédulas de Crédito Imobiliário representativas dos Créditos ora cedidos iii) o registro das CCI em sistema de registro e liquidação financeira devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil (e.g. Cetip).

4.5. Todas as despesas verificadas com a emissão, registro e custódia e averbação das CCI's, correrão por conta exclusiva da **CEDENTE**.

4.6. A negociação das CCI ocorrerá no âmbito da CETIP será feita sem movimentação financeira, uma vez que o valor da presente cessão será pago na forma prevista na cláusula 2.2. supra, comprometendo-se a **CEDENTE** a firmar as declarações que se fizerem necessárias a atestar a prévia quitação da presente cessão pela **CESSIONÁRIA**.

4.7. É facultado à **CESSIONÁRIA** requerer ao Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente proceder à averbação do presente instrumento particular de cessão junto à matrícula dos respectivos Créditos, sendo certo que o exercício da faculdade prevista nesta cláusula não implica na renúncia da **CESSIONÁRIA** quanto à modalidade de cessão por intermédios de CCI, via CETIP, que poderá ser pleiteada e exercida pela **CESSIONÁRIA** em relação a outros Créditos não levados a registro por meio deste instrumento.

4.8. Obriga-se as **CEDENTE** a recomprar os Créditos, pelo valor de seu saldo devedor, nas seguintes hipóteses:

a) caso não se efetive o registro de qualquer um dos Contratos ou das respectivas Cédulas de Crédito Imobiliário, dentro do prazo improrrogável de 50 (cinquenta) dias a contar da assinatura deste instrumento;

b) caso a transferência das Cédulas de Crédito Imobiliário, no âmbito da CETIP, não seja efetivada em até (60 sessenta) dias a contar da assinatura deste instrumento;

4.8.1. Na ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas em 4.8, obriga-se a **CEDENTE** a recomprar os Créditos, pelo valor de seu saldo devedor presente, calculado pela mesma taxa utilizada no contrato do cliente, na data da liquidação, no prazo improrrogável de 5 (cinco) dias úteis a contar da comunicação que receber da **CESSIONÁRIA**. Nesta hipótese, obriga-se a **CESSIONÁRIA** a prontamente devolver à **CEDENTE** qualquer documento que tenha recebido, na forma prevista na cláusula 2.3.1.

CLÁUSULA QUINTA– DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Obriga-se a **CEDENTE** a dar ciência da presente cessão aos respectivos devedores, nos termos do artigo 290 do Código Civil.

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

5.3. O não exercício por qualquer das partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este contrato ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra parte, não constituirá novação, nem prejudicará o seu posterior exercício dos mesmos direitos, a qualquer tempo.

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

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

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

E assim por estarem as partes justas e contratadas, assinam o presente em [•] (extenso) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

São Paulo, [data]

[Empresa]

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Testemunhas:

Nome:
CPF nº:

Nome:
CPF nº:

ANEXO I AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

RELAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS OBJETO DESTA CESSÃO

Empreendimento	Cartório	Matrícula	Nº da Unidade	Nome Cliente	Valor Presente
TOTAL					

ANEXO II AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

PADRÃO DE ELIGIBILIDADE DOS CRÉDITOS

- Os Créditos deverão estar representados na forma de CCI previamente averbadas nas matrículas dos Imóveis.
- Os Créditos deverão ser corrigidos monetariamente pelo [●], em periodicidade mensal, calculados pelo sistema de amortização da Tabela Price.
- O prazo do financiamento remanescente deverá ser inferior a [●] meses.
- Apontamento na Serasa no valor máximo de [●].
- LTV (Saldo Devedor atual dividido pelo valor de avaliação do imóvel) deverá ser igual ou menor que [●]%
- As despesas de IPTU e Condomínio pertinentes aos Imóveis deverão estar adimplidas.
- Aprovação pelo empresa responsável pela auditoria dos Créditos (Servicer) do comportamento do crédito, seguindo os seguintes parâmetros:
 - As parcelas correspondentes aos últimos 12 meses, mesmo que adimplidos, devem comprovar a capacidade de pagamentos das parcelas vincendas.
 - Todas as parcelas deverão estar adimplidas.

ANEXO III AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A AUDITORIA DOS CRÉDITOS

Do Crédito:

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

Do Imóvel:

Certidão de Propriedade e filiação vintenária atualizada
Laudo de Avaliação – validade 6 meses
Matrícula individualizada atualizada do imóvel

Da Cedente:

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

Observações:

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

No caso de apontamento nas certidões apresentadas, fornecer cópia atualizada das certidões de objeto e pé.

ANEXO IV AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

ESCRITURA PARTICULAR DE EMISSÃO PRIVADA DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular, **[Razão Social]**, inscrita no CNPJ sob nº **[●]**, com sede **[endereço]**, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social por seus Diretores, resolvem firmar a presente Escritura Particular de Emissão Privada de Cédulas de Crédito Imobiliário, mediante as seguintes cláusulas e condições:

Cláusula Primeira – Das Definições

Para fins desta Escritura de Emissão, as expressões abaixo, no singular ou no plural, quando grafadas em maiúsculo, terão os significados ora apresentados:

CCI(s): Cédula(s) de Crédito(s) Imobiliário(s) emitidas pela EMISSORA por meio desta Escritura de Emissão de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, representativa(s) do Crédito Imobiliário.

Contrato(s): Escritura(s) pública(s) ou instrumento(s) particular(res) com força de escritura pública de compra e venda de unidade(s) imobiliária(s) com alienação fiduciária em garantia, com pagamento a prazo, firmado(s) entre a EMISSORA e o(s) ADQUIRENTE(ES), para o(s) financiamento(s) de natureza imobiliária, cujo(s) montante(s) individual(is), devedor(es), prazo(s), forma(s) de atualização, vencimentos, bem como demais elementos identificativos encontram-se discriminados no Anexo I a esta Escritura de Emissão, o qual se consideram como se aqui estivessem transcritos.

Crédito(s) Imobiliário(s): direitos de crédito oriundos do(s) Contrato(s), incluindo a alienação fiduciária em garantia. A(s) CCI(s) representa(m) o(s) Crédito(s) Imobiliário(s), o(s) qual(is) inclui(m) o principal, todos os seus respectivos acessórios, incluindo juros, taxas de correção, prêmios de seguros e quaisquer outras taxas de remuneração, de mora ou penalidades, e demais encargos contratuais de responsabilidade do(s) ADQUIRENTE(ES), e a alienação fiduciária em garantia, tal como acordado no(s) respectiv(os) Contrato(s).

DEVENDOR(ES): devedores dos créditos imobiliários objeto dos Contratos;

Emissão: emissão privada de CCI pela EMISSORA, de que trata a presente Escritura de Emissão.

EMISSORA: **[●]**, emissora da(s) CCI(s) descrita(s) no Anexo I à Escritura de Emissão.

Escritura de Emissão: o presente Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Cédulas de Crédito Imobiliário da **[Razão Social]**.

Imóvel(is): imóvel(is) objeto do(s) Contrato(s), imóvel(is) este(s) descrito(s) no Anexo I a esta Escritura de Emissão.

Instituição Custodiante: **[Razão Social e qualificação]**.

Investidores: futuros titulares da(s) CCI(s) objeto desta Escritura de Emissão, mediante aquisição da(s) mesma(s) por meio de sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil, que venha a ser contratado pela EMISSORA para a negociação das CCI.

Cláusula Segunda – Do Objeto

2.1 A EMISSORA é titular do(s) Crédito(s) Imobiliário(s) oriundo do(s) Contrato(s).

2.2 Pela presente Escritura de Emissão, a EMISSORA emite a(s) CCI(s) discriminada(s) no Anexo I e, para este efeito, vincula cada Crédito Imobiliário a uma respectiva CCI, conforme relação constante do Anexo I.

Cláusula Terceira – Da(s) Característica(s) da(s) CCI(s)

3.1 Quantidade de Títulos

É(São) emitida(s) **[●]** (por extenso) CCI(s).

3.2 Prazo e Vencimento

A(s) CCI(s) terá(ão) o(s) prazo(s) e a(s) data(s) de vencimento(s) individualizado(s) no Anexo I a esta Escritura de Emissão.

3.3 Forma

A(s) CCI(s) será(ão) emitida(s) sob a forma escritural.

3.4 Série e Número(s)

A Emissão é realizada em [●] (por extenso) série de nº [XXXX], composta da(s) CCI(s) de nº(s) [XXXX], individualizada(s) no Anexo I a esta Escritura de Emissão.

3.5 Negociação

A(s) CCI(s) será(ão) registrada(s) para negociação na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, ou qualquer outra câmara detentora de sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, que venha a ser contratada pela EMISSORA para negociação das CCI.

3.6. Custódia

A(s) CCI(s) será(ão) custodiadas na Instituição Custodiante.

3.7 Amortização Programada

Vencimento(s) constante do(s) Contrato(s), conforme descrito no Anexo I.

3.8 Local de Pagamento

O(s) Crédito(s) Imobiliário(s) representado(s) pela(s) CCI(s) deverá(ão) ser pago(s) através de boletos bancários pelo(s) DEVEDOR(ES) em conta corrente a ser indicada pelo(s) respectivo(s) Investidor(es) da(s) CCI(s) .

3.9 Encargos Moratórios

Encargos moratórios constantes do(s) Contrato(s), conforme descrito no Anexo I.

3.10 Forma de Reajuste

Forma de reajuste constante do(s) Contrato(s), conforme descrito no Anexo I.

3.10.1 Substituição de Índice

A sistemática de substituição de índice prevista no(s) Contrato(s), conforme descrito no Anexo I.

3.11 Garantias

Alienação fiduciária em garantia, constituída em favor da EMISSORA, conforme descrito no Anexo I.

3.12 Multas

A(s) multa(s) constante(s) do(s) Contrato(s), conforme descrito no Anexo I

3.13 Vencimento Antecipado

Vencimento antecipado se dará segundo o(s) Contrato(s).

3.14 Cobrança da(s) CCI(s)

No caso de mora superior ao prazo estipulado nos respectivos CONTRATOS, de acordo com o art. 26, § 2º, da Lei nº 9.514, de 1997, o (s) DEVEDOR(ES) será (ão) intimado(s) a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, com os juros convencionais, multa, penalidades e demais encargos contratuais ou encargos legais, inclusive tributos, contribuições condominiais imputáveis ao Imóvel, além das despesas com a cobrança e de intimação.

3.14.1. A intimação obedecerá o seguinte procedimento:

- a) a intimação será requerida pela EMISSORA, ou pelo(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), ao Oficial do Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.
- b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento;

- c)** a intimação será feita pessoalmente ao(s) DEVEDOR(ES), ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído; se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial do Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou noutra de comarca de fácil acesso, se, no local do Imóvel, não houver imprensa com circulação diária.

3.14.2 Purgada a mora, convalescerá o contrato de alienação fiduciária.

3.14.3 Na hipótese de o(s) DEVEDOR(ES) não purgar(em) a mora no prazo assinalado, o Oficial do Registro de Imóveis certificará esse fato e, diante da comprovação do recolhimento do imposto de transmissão inter vivos – ITBI e do laudêmio, se for o caso, registrará a consolidação da propriedade do Imóvel em nome do(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514, de 20.11.97.

3.14.4 Uma vez consolidada a propriedade do Imóvel em seu nome o(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514, de 20.11.97, promoverá(ão) público leilão para a alienação do Imóvel, nos termos do artigo 27 da mesma Lei, respeitadas as disposições a seguir:

a) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias contados da data do registro da consolidação da propriedade do Imóvel em nome da EMISSORA, ou do(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s) e nele o Imóvel será ofertado pelo seu valor reajustado ;

b) se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do Imóvel, será realizado o segundo leilão, nos 15 (quinze) dias subsequentes. Se o lance for superior ao valor da dívida, a EMISSORA, ou o(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), entregará(ão) ao(s) DEVEDOR(ES) a importância que sobrar, na forma adiante estipulada;

c) no segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, os encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais; se o lance for inferior, poderá ser recusado, caso em que a dívida do(s) DEVEDOR(ES) perante a EMISSORA, ou o(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s) será considerada extinta; neste caso, no prazo de 5 (cinco) dias a contar da data do segundo leilão, a EMISSORA, ou o(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), colocará(ão) à disposição do(s) DEVEDOR(ES) o termo de quitação da dívida; também será considerada extinta a dívida se no segundo leilão não houver licitante;

d) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, com prazo de 10 (dez) dias contados do primeiro anúncio, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou em outro jornal de comarca de fácil acesso, se no local do Imóvel não houver circulação diária de jornal;

e) a EMISSORA, ou o(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), já como titular(es) do domínio pleno do Imóvel, em razão da consolidação da propriedade do Imóvel, transmitirá(ão) seu domínio e posse, direta e/ou indireta, ao licitante vencedor;

f) para os fins do disposto nesta cláusula, o valor da dívida é o equivalente ao valor do saldo devedor, nele incluídas as prestações e os prêmios de seguro vencidos e não pagos, atualizados monetariamente até o dia da consolidação de plena propriedade na pessoa da EMISSORA, ou do(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), e acrescidas das penalidades moratórias e despesas abaixo relacionadas:

f.1) contribuições devidas ao condomínio de utilização (valores vencidos e não pagos à data do leilão), na hipótese de o Imóvel ser unidade autônoma integrante de condomínio especial;

f.2) mensalidades (valores vencidos e não pagos à data do leilão) devidas a associação de moradores ou entidade assemelhada, se o Imóvel integrar empreendimento com tal característica;

f.3) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

f.4) IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

f.5) taxa diária de ocupação, na forma da alínea (i) abaixo;

- f.6)** qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela EMISSORA, ou pelo(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao(s) DEVEDOR(ES);
- f.7)** custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel em idêntico estado de quando foi entregue aos DEVEDOR(ES), a menos que ele(s) já o tenha devolvido em tais condições à EMISSORA, ou ao(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s) ou ao adquirente no leilão extrajudicial;
- f.8)** imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela EMISSORA, ou pelo(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s) em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do(s) DEVEDOR(ES);
- f.9)** custas e demais encargos de intimação e outras despesas necessárias à realização do leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro;
- f.10)** outros encargos devidos na forma do presente instrumento, tal como a taxa de administração do crédito.
- g)** nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do Imóvel no leilão, a EMISSORA, ou o(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), entregará(ão) ao(s) DEVEDOR(ES) a importância que restar, depois de deduzido os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam as alíneas "b" e "c" deste item, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 1.219 do Código Civil, quanto à retenção de benfeitorias;
- h)** a EMISSORA, ou o(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), manterá(ão), em seus escritórios, à disposição do(s) DEVEDOR(ES), a correspondente prestação de contas pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do(s) leilão(ões).
- i)** O(s) DEVEDOR(ES) pagará(ão) à EMISSORA, ou ao(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), ou àquele que tiver adquirido o Imóvel em leilão, a taxa de ocupação equivalente a 1% (um por cento) ao mês ou fração, calculada sobre o valor de avaliação do Imóvel constante do Contrato, desde a data da realização da alienação do Imóvel em leilão até a data em que a EMISSORA, ou o(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), vier(em) a ser imitada(os) na posse do Imóvel, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento: a) de todas as despesas de condomínio, mensalidades associativas, foro, água, luz e gás, impostos, taxas, encargos, incorridas após a data da realização do leilão público; b) de todas as despesas necessárias à reposição do Imóvel ao estado em que o recebeu, tudo na forma do artigo 37-A da Lei 9.514/97.
- j)** O(s) DEVEDOR(ES) deverá(ão) desocupar o Imóvel até a data da realização do primeiro público leilão, conforme prevista na alínea "a" acima, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, podendo esse prazo ser prorrogado exclusivamente pela EMISSORA, ou pelo(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s);
- k)** não ocorrendo a desocupação do Imóvel no prazo e forma ajustados, a EMISSORA, ou o(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), ou ainda o adquirente do Imóvel, quer o tenha adquirido no leilão ou posteriormente, poderão requerer a reintegração de sua posse, declarando-se o(s) DEVEDOR(ES) ciente(s) de que, nos termos do art. 30 da Lei nº 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do Imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome da EMISSORA, ou do(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste contrato.
- l)** Se o Imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito da EMISSORA, ou pelo(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade na EMISSORA, ou no(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s).
- m)** Responde o(s) DEVEDOR(S) pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para a EMISSORA, ou futuros detentores da(s) CCI(s) nos termos desta cláusula, até a data em que a EMISSORA (seu cessionário ou sucessores) vier a ser imitada na posse.

Cláusula Quarta - Da Alienação da(s) CCI(s) pela EMISSORA

4.1 Quando da negociação da(s) CCI(s), a EMISSORA alienará aos Investidores e estes adquirirão da EMISSORA a quantidade total de CCI(s) prevista no item 3.1 da presente Escritura de Emissão, utilizando-se, para tanto, do sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados devidamente autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil.

4.2 A cessão do(s) Crédito(s) Imobiliário(s) mediante a negociação da(s) CCI(s) abrange(m) todos os direitos, acessórios e garantias assegurados à EMISSORA na forma do(s) Contrato(s) e desta Escritura de Emissão, incluindo a alienação fiduciária em garantia e todo e qualquer eventual título de crédito que instrumentalize ou garanta o(s) Crédito(s) Imobiliário(s).

4.3 A EMISSORA se responsabiliza neste ato perante os Investidores, civil e criminalmente, pelo valor, legalidade, legitimidade, veracidade e correta formalização do(s) Crédito(s) Imobiliário(s), declarando que o(s) mesmo(s) se encontra(m) perfeitamente constituído(s) e na estrita e fiel forma e substância em que fora descrito pela EMISSORA no Anexo I a esta Escritura de Emissão. A EMISSORA declara expressamente que:

- (a) é legítima proprietária fiduciária do(s) Imóvel(is) correspondente ao(s) Crédito(s) Imobiliário(s), o(s) qual(is) encontra(m)-se livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus reais ou pessoais, exceto no que tange ao ônus decorrente do(s) próprio(s) Contrato(s), qual seja, alienação fiduciária em garantia, pela qual o(s) DEVEDOR(S) cedeu(ram) e transferiu(ram) à EMISSORA, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e posse indireta do seu respectivo Imóvel, que dá direito à execução da alienação fiduciária em caso de não pagamento do Crédito Imobiliário.
- (b) o(s) Crédito(s) Imobiliário(s), a alienação fiduciária em garantia e o(s) eventual(is) título(s) de crédito(s) que o(s) represente(m) e/ou garanta(m) não fora(m) objeto de qualquer prévia alienação, cessão, transferência ou compromisso de alienação, cessão ou transferência pela EMISSORA;
- (c) o(s) Crédito(s) Imobiliário(s), a alienação fiduciária em garantia e o(s) eventual(is) título(s) de crédito(s) que o representa(m) e/ou garanta(m) não está(ão) sujeito(s) a qualquer ônus, real ou pessoal, não tendo sido objeto de ação, penhora, arresto, penhor, seqüestro, caução ou ônus de qualquer forma;
- (d) não há qualquer direito ou ação contra a EMISSORA ou qualquer acordo firmado que tenha dado ou possa dar lugar a qualquer arguição de compensação ou outra forma de extinção, redução e/ou mudança de condição de pagamento com relação ao(s) Crédito(s) Imobiliário(s);
- (e) a totalidade do(s) Crédito(s) Imobiliário(s) vem sendo paga em dia pelo(s) respectivo(s) DEVEDOR(ES), não havendo nenhuma parcela desse(s) Crédito(s) Imobiliário(s) vencida sem que o respectivo pagamento por parte do(s) DEVEDOR(ES) tenha sido efetuado;
- (f) nenhum valor relacionado no Anexo I a esta Escritura de Emissão foi pago antecipadamente pelo(s) respectivo(s) DEVEDOR(ES), não havendo, inclusive, qualquer proposta pendente neste sentido;
- (g) exceto conforme expressamente discriminado no Anexo I à presente Escritura de Emissão, as demais cláusulas do(s) Contrato(s) que representa(m) o(s) Crédito(s) Imobiliário(s) não violam as normas legais pertinentes ou qualquer outra legislação aplicável à matéria;
- (h) o(s) Imóvel(is) referente ao(s) Crédito(s) Imobiliário(s) encontra(m)-se devidamente construído(s), entregue(s) e com o(s) respectivo(s) “habite-se” concedido pelas autoridades competentes;
- (i) não há qualquer reclamação ou procedimento judicial, coletivo ou individual, que seja relativo ao(s) Imóvel(is) correspondente(s) ao(s) Crédito(s) Imobiliário(s), inclusive quanto à eventual evicção de direito ou vícios redibitórios, ou sobre o(s) Crédito(s) Imobiliário(s), seja com relação à existência desse(s) crédito(s) na forma em que indicados no Anexo I a esta Escritura de Emissão, a validade de seu critério de correção monetária ou quaisquer vícios com relação a eles alegados ou neles contidos;
- (j) esta emissão de CCI(s) é legítima em todos os seus aspectos, respeitando os termos previstos na Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004 e demais normas em vigor aplicáveis às obrigações decorrentes da presente Escritura de Emissão.

- (k) se responsabiliza na forma da legislação aplicável em caso de comprovação de vícios redibitórios relacionados ao Imóvel.

Cláusula Quinta – Das Obrigações da EMISSORA

5.1 Até que a(s) CCI(s) seja(m) repassada(s) para os Investidores, a gerência da cobrança do(s) Crédito(s) Imobiliário(s) e a guarda dos documentos pertinentes aos Crédito(s) Imobiliário(s) é de responsabilidade da EMISSORA, que para tanto promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização, juros e demais encargos e acessórios. A partir do repasse da(s) CCI(s) para os Investidores, os pagamentos feitos pelos DEVEDOR(ES) serão efetuados em conta própria dos Investidores, devendo a EMISSORA proceder à notificação dos DEVEDOR(ES) com vistas a informá-los sobre o procedimento para pagamento que passará a ser adotado.

5.1.1 A contratação de qualquer terceiro para cobrança do(s) Crédito(s) Imobiliário(s) não exime a EMISSORA do seu encargo de administração de tal cobrança, que continuará correndo por sua exclusiva conta e risco, até que as CCI(s) sejam repassadas aos Investidores.

5.2 A EMISSORA se obriga a averbar esta Escritura de Emissão no(s) competente(s) Registro(s) de Imóveis, na(s) respectiva(s) matrícula(s) do(s) IMÓVEL(IS).

5.3 A EMISSORA declara que está integralmente quite com suas obrigações de natureza tributária, previdenciária, trabalhista e social, obrigando-se a comprovar essa situação, mediante a apresentação dos documentos comprobatórios dessa quitação, desde que solicitada pelo Investidor, até que as CCI(s) sejam repassadas.

5.4 A EMISSORA se obriga a conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao Crédito Imobiliário, incluindo, mas não se limitando, ao Contrato, bem como esta Escritura de Emissão e correspondente matrícula contendo a comprovação da averbação desta nos competentes Registro(s) de Imóveis. Quando da negociação das CCI, a EMISSORA se obriga a entregar ao Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), ou a quem esta indicar os documentos acima descritos, exceto os previstos na cláusula 5.5. retro.

5.5 A partir do registro das CCI's junto a sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil, que venha a ser contratado pela EMISSORA, esta Escritura de Emissão, assim como as respectivas matrículas nas quais a mesma tenha sido averbada, passará a ser detida pela Instituição Custodiante.

5.6 A EMISSORA se obriga a não onerar sob qualquer forma o Imóvel objeto do Crédito Imobiliário.

5.7 A EMISSORA se obriga a informar ao Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), sobre eventual intenção de pagamento antecipado que lhe venha a ser diretamente solicitado pelos Adquirentes.

Cláusula Sexta – Dos Custos e Despesas

6.1 São de responsabilidade exclusiva da EMISSORA todas as despesas relativas ao registro e custódia da(s) CCI(s) na Instituição Custodiante, e aquelas referentes à(s) averbação(ões) desta Escritura de Emissão e de quaisquer outras garantias constituídas que requeiram a(s) averbação(ões) no competente Registro de Imóveis, na(s) respectiva(s) matrícula(s) do(s) Imóvel(is) objeto do(s) Crédito(s) Imobiliário(s), se for o caso.

Cláusula Sétima – Da Indenização aos Investidores

7.1. A EMISSORA se obriga a indenizar os Investidores caso, por qualquer razão, os Créditos Imobiliários não venham a corresponder aos valores, conteúdo, termos e à forma descrita e declarada pela EMISSORA neste instrumento e no Anexo I a esta Escritura de Emissão.

Cláusula Oitava – Da Transferência de Direitos e Obrigações

8.1 A EMISSORA desde já autoriza os Investidores a negociar a CCI de sua titularidade, cedendo e transferindo a terceiros o Crédito Imobiliário representado pela mesma.

8.1.1 A cessão do Crédito Imobiliário representado pela CCI implica automática transmissão da respectiva garantia ao cessionário da CCI, sub-rogando-o em todos os direitos representados pela CCI, ficando o cessionário, inclusive, investido na propriedade fiduciária dos Imóveis.

8.1.2 A cessão da(s) **CCI(S)** será feita através dos mecanismos próprios estabelecidos na Lei 10.931/04, cabendo à instituição integrante do sistema de registro e liquidação financeira indicar o titular da(s) **CCI(S)** quando for o caso, em razão da dispensa de averbação no Registro de Imóveis competente, conforme disposto § 2º do artigo 22 da Lei 10.931/04.

8.2 É expressamente vedado à **EMISSORA** ceder ou transferir suas obrigações decorrentes da presente **ESCRITURA DE EMISSÃO**.

8.3. A quitação do crédito representado pela(s) **CCI(s)** e conseqüente cancelamento da garantia da alienação fiduciária será outorgada pelo **INVESTIDOR**, e deverá ser entregue ao **ADQUIRENTE**, juntamente com uma declaração da CETIP atestando que o **INVESTIDOR** era o atual credor da CCI.

Cláusula Nona - Disposições Gerais

9.1. A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se a EMISSORA a envidar seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

9.2 A presente Escritura de Emissão é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a EMISSORA e seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

9.3 Para fins de execução do(s) Crédito(s) Imobiliário(s) representado pela(s) CCI(s), bem como das obrigações delas oriundas, considera-se cada CCI um título executivo extrajudicial, de acordo com o artigo 585 do Código de Processo Civil Brasileiro, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nesta Escritura de Emissão e no Contrato respectivo.

9.4 Fica desde logo eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura de Emissão, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

A EMISSORA firma esta Escritura de Emissão, em 02 (duas) vias, de igual teor e forma e para o mesmo fim, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [Data].

[Empresa]

TESTEMUNHAS:

1. _____
Nome:
RG

CPF

2. _____
Nome:
RG

CPF

ANEXO I

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

LOCAL	XXXXXXXXXX	DATA DE EMISSÃO	XX/XX/200X
-------	------------	-----------------	------------

SÉRIE	XXXX	NÚMERO	XXXX	INTEGRAL/FRACIONÁRIA	INTEGRAL
-------	-------------	--------	-------------	----------------------	-----------------

1.DEVEDOR							
NOME: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX							
Nº CPF/MF	XXXXXXXXXX	Nº IDENTIDADE	XXXXXXXXXX	EMISSION	XXX-XX		
NACIONALIDADE	XXXXXXX	ESTADO CIVIL	XXXXXXXXXX	PROFISSÃO	XXXXXX		
REGIME DE CASAMENTO	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX						
NOME DO CONJUGE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX							
Nº CPF/MF	XXXXXXXXXX	Nº IDENTIDADE	XXXXXXXXXX	EMISSION	XXX-XX		
ENDEREÇO RESIDENCIAL	XXXXXXXXXXXX						
COMPLEMENTO	Apto XXXX	CIDADE	XXXXXXXXXX	UF	XX	CEP	XXXXX-XXX

2.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL							
EMPREENHIMENTO	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX						
ENDEREÇO	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX						
COMPLEMENTO	AptoXXX	CIDADE	XXXXXXXXXX	UF	XX	CEP	XXXXX-XX
INSCRIÇÃO MUNICIPAL	XXXXXXXXXXXX						
Nº MATRÍCULA	XXXX	CARTÓRIO	Xº Ofício de Imóveis do XXXXXXXXXXXXX				
TÍTULO AQUISITIVO	Instrumento Particular de Compra e Venda			DATA AQUISIÇÃO:	XX/XX/200X		

3.GARANTIA					
GARANTIA REAL	SIM	MODALIDADE DE GARANTIA	Alienação Fiduciária	Nº REGISTRO	RX

4.VALOR DO IMÓVEL: R\$ XXXXX,XX
--

5.CONDIÇÃO DE EMISSÃO					
VALOR PAGO	R\$ XXXXX,XX	VALOR DO CREDITO EM XX/XX/XX	R\$ XXXXXXXX,XX		
PRAZO	XXX	DATA INICIAL	XX/XX/XXXX	DATA FINAL	XX/XX/XXXX
FORMA DE PAGAMENTO:XXX parcelas mensais de R\$XXXX,XX com 1º vencimento em XX/XX/XXXX, XXX parcelas anuais de R\$XXXX,XX com 1º vencimento em XX/XX/XXXX					
TAXA DE JUROS EFETIVA	XX,XX% a.a.	TAXA DE JUROS NOMINAL	XX% a.a.		
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	IGP-M - FGV	FORMA DE REAJUSTE	Mensal e cumulativa		
JUROS MORATÓRIOS	1% a.m.	MULTA MORATÓRIA	2%		
INDICE SUBSTITUTO	Pela ordem: 1º.IGP (FGV); 2º. IPC (FGV); 3º.IPC (FIPE)				

ANEXO IV AO PROSPECTO - MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

Data:	BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS					Nº: BS-XXX
1ª via						
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO						
Local	Data	Emissão	Série	Quantidade	Valor Nominal Unitário	Valor Total da Emissão
São Paulo	20/06/2011	1ª	2.011- 247	43	R\$ 305.095,77	R\$ 13.119.118,11
FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI						
AMORTIZAÇÃO				JUROS		
Índice de Reajuste	Forma de Pagamento			Taxa de Juros (a.a.)	Forma de Pagamento	
IGP-M	358 parcelas mensais com primeiro vencimento em 20/08/2011 e o ultimo vencimento 20/05/2041			8,0000%	358 parcelas mensais com primeiro vencimento em 20/08/2011 e o ultimo vencimento 20/05/2041	
OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO						
Tipo de Lastro:	Contratos Imobiliários					
Forma de Emissão:	Escritural					
Garantias:	<p>I. Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos.</p> <p>II. CRI Júnior subordinados aos CRI Sênior.</p> <p>III. Garantia Real: 100% dos Créditos Imobiliários são garantidos por alienação fiduciária do(s) imóvel(is), constituída na forma prevista na Lei nº 9.514/97, conforme individualizados no Anexo I. A cessão dos Créditos Imobiliários para a Securitizadora implica, por força de lei, na automática transferência das respectivas garantias em seu favor.</p> <p>IV. Obrigação individual do(s) Coobrigado(s) de recomprar os Créditos Imobiliários.</p>					
Agente Fiduciário:	Oliveira Trust DTVM S.A.	CNPJ/MF:	36.113.876/0001-91			
Agência de <i>Rating</i> :	Fitch Rating Brasil Ltda.	Classificação:	A-(bra)			
Instituição Registradora:	CETIP	Data do Registro:	21/06/2011			
Data do Termo de Securitização:	20/06/2011	Data do Anúncio de Distribuição e Encerramento:	13/08/2011			
O Prospecto está disponível em versão eletrônica para consulta nos web sites da Emissora (www.bfre.com.br/braziliansecurities/pt); na CVM (www.cvm.gov.br), na CETIP (www.cetip.com.br) e na BM&FBOVESPA (www.bovespa.com.br).						
QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR						
Nome/Razão Social:					CPF/CNPJ/MF:	
Endereço:					Número:	Complemento:
Bairro:	CEP:	Cidade:			UF:	Telefone:
CRI SUBSCRITOS						
Quantidade	Preço Unitário			Valor Total Subscrito:		
				R\$		
VALOR E FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI						

a) Forma de integralização em moeda corrente nacional e volume integralizado equivalente a R\$

b) O presente será considerado quitado, quando da transferência dos ativos e liquidação financeira por meio do sistema da CETIP.

DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DOS CRI

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

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

DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR

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

INVESTIDOR

RECIBO

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

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Data:	BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS		Nº: BS-XXX			
1ª via						
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO						
Local	Data	Emissão	Série	Quantidade	Valor Nominal Unitário	Valor Total da Emissão
São Paulo	20/06/2011	1ª	2.011- 248	4	R\$ 364.419,94	R\$ 1.457.679,76
FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI						
AMORTIZAÇÃO			JUROS			
Índice de Reajuste	Forma de Pagamento		Taxa de Juros (a.a.)	Forma de Pagamento		
IGP-M	353 parcelas mensais com primeiro vencimento em 20/01/2012 e o ultimo vencimento 20/05/2041		44,2532%	353 parcelas mensais com primeiro vencimento em 20/01/2012 e o ultimo vencimento 20/05/2041		
OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO						
Tipo de Lastro:	Contratos Imobiliários					
Forma de Emissão:	Escritural					
Garantias:	<p>I. Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos.</p> <p>II. CRI Júnior subordinados aos CRI Sênior.</p> <p>III. Garantia Real: 100% dos Créditos Imobiliários são garantidos por alienação fiduciária do(s) imóvel(is), constituída na forma prevista na Lei nº 9.514/97, conforme individualizados no Anexo I. A cessão dos Créditos Imobiliários para a Securitizadora implica, por força de lei, na automática transferência das respectivas garantias em seu favor.</p> <p>V. Obrigação individual do(s) Coobrigado(s) de recomprar os Créditos</p>					

	Imobiliários.		
Agente Fiduciário:	Oliveira Trust DTVM S.A.	CNPJ/MF:	36.113.876/0001-91
Agência de <i>Rating</i> :	Não há	Classificação:	Não há
Instituição Registradora:	CETIP	Data do Registro:	21/06/2011
Data do Termo de Securitização:	20/06/2011	Data do Anúncio de Distribuição e Encerramento:	13/08/2011
O Prospecto está disponível em versão eletrônica para consulta nos web sites da Emissora (www.bfre.com.br/braziliansecurities/pt); na CVM (www.cvm.gov.br), na CETIP (www.cetip.com.br) e na BM&FBOVESPA (www.bovespa.com.br).			
QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR			
Nome/Razão Social:		CPF/CNPJ/MF:	
Endereço:		Número:	Complemento:
Bairro:	CEP:	Cidade:	UF: Telefone:
CRI SUBSCRITOS			
Quantidade	Preço Unitário	Valor Total Subscrito:	
		R\$	
VALOR E FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI			
a) Forma de integralização em moeda corrente nacional e volume integralizado equivalente a R\$			
b) O presente será considerado quitado, quando da transferência dos ativos e liquidação financeira por meio do sistema da CETIP.			
DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DOS CRI			
Os CRI emitidos em uma ou mais séries, nos termos da Lei nº 9.514/97, poderão ter sua colocação realizada total ou parcialmente. Na hipótese de colocação parcial, a oferta poderá ser mantida desde que colocado um mínimo de 10% do montante ofertado, ficando facultado à companhia cancelar ou subscrever os CRI não colocados. Os recursos líquidos obtidos pela Securitizadora por meio desta Emissão serão destinados à recomposição do patrimônio da Securitizadora diminuído em razão da aquisição das CCI.			
DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR			
O subscritor declara nesse ato, para os devidos fins que: (i) é um investidor qualificado, conforme conceituado na legislação emanada da Comissão de Valores Mobiliários; (ii) está de acordo com as condições expressas no presente Boletim, sendo representado neste ato por pessoa(s) com poderes válidos para vinculá-lo por todas as obrigações ora assumidas, na forma de seus atos constitutivos; (iii) recebeu exemplar do Prospecto da oferta e esta ciente das condições expressas no mesmo;			
INVESTIDOR			
RECIBO			
Declaramos o recebimento dos valores conforme indicado no presente Boletim de Subscrição. BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO			

ANEXO V AO PROSPECTO – RELATÓRIO DE RATING

Brazilian Securities Companhia de Securitização

Série 2011-247

Relatório Analítico

Conteúdo

Sumário da Transação.....	1
Fundamentos dos Ratings.....	1
Análise de Dados.....	2
Estrutura Legal.....	2
Análise do Colateral.....	3
Estrutura Financeira e Model. de Fluxo de Caixa.....	6
Risco das Contrapartes.....	8
Performance Analítica.....	8
Pesquisa Relacionada.....	10
Apêndice A: Comparação entre Pares.....	11
Apêndice B: Originação.....	12
Apêndice D: Sumário da Transação.....	13

Estrutura de Capital

Classe/Série	Montante (BRL)	Vencimento		Reforço de Crédito	
		Final	Rating	Inicial (%)	Perspectiva
2011-247	13.119.188	Mai/41	A-(bra)	10,0	Estável
2011-248	1.457.680	Mai/41	NA	--	--
Total da Emissão	14.576.798				

NA - Não avaliada.

Sumário da Transação

A Fitch Ratings atribuiu o Rating Nacional de Longo Prazo 'A-(bra)' à 247ª série da primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Brazilian Securities Companhia de Securitização (BS). A operação consiste na securitização de uma carteira de crédito imobiliário predominantemente residencial. O rating reflete a expectativa de pagamento integral do principal investido, corrigido pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), acrescido de juros de 8% ao ano, até o vencimento final da transação, em 20 de maio de 2041.

Fundamentos dos Ratings

Inadimplência: De acordo com informações recebidas pela Fitch, 16,8% da carteira está inadimplente por mais de 30 dias, sendo 9,5% acima de 60 dias. A agência considera estes índices elevados, o que, juntamente ao baixo prazo decorrido dos contratos, de oito meses, indica certa dificuldade de pagamento por parte dos tomadores. Este fator foi considerado na análise e foi compensado por um elevado potencial de recuperação, dado o valor médio de dívida em relação à garantia de 42%. Além disso, 16% dos tomadores possuem apontamentos no Serasa, com valor médio de BRL680.

Concentração: Esta securitização apresenta elevados níveis de concentração. Além de um baixo número de contratos, o desvio padrão do valor médio de financiamento é elevado. O maior tomador representa 5,7% da carteira e quase metade do lastro (48%) está concentrado em 20 tomadores. Esta ausência de pulverização gera maior volatilidade em função das inadimplências, podendo se refletir em falta de liquidez em alguns períodos. A concentração é mitigada estruturalmente por intermédio do acionamento do gatilho de concentração.

Reforço de Crédito e Alocação dos Recursos: A 247ª série de CRIs (CRI sênior) possui reforço de crédito inicial de 10%, na forma de sobrecolateralização. Este reforço é adequado para o rating 'A-(bra)', tendo em vista o perfil da carteira e, principalmente, a estrutura da operação, que conta com vários gatilhos que buscam proteger o CRI sênior da deterioração do colateral e da concentração excessiva. Os mecanismos de maior destaque são os de sobrecolateralização e de concentração, que, quando acionados, alteram a ordem de alocação de recursos de *pro rata* para sequencial (*turbo*).

Descasamento de Juros Limitado: A operação apresenta descasamento de índices e juros entre os CRIs e os recursos mantidos nos fundos de reserva, que serão investidos principalmente em certificados de depósitos bancários (CDBs) de bancos de primeira linha. Na modelagem dos fluxos de caixa, a Fitch assume que os juros pagos sobre os CDBs serão muito inferiores ao rendimento dos CRIs.

Analistas

Analista principal
Juliana Ayoub
+55 11 4504-2200
juliana.ayoub@fitchratings.com

Mirian Abe
+55 11 4504-2614
mirian.abe@fitchratings.com

Análise de Dados

Aplicação de Critério

A abordagem utilizada para analisar esta transação seguiu as metodologias "Global Structured Finance Rating Criteria", publicada em 16 de agosto de 2010; "Rating Criteria for RMBS in Latin America", de 17 de março de 2011; e "Critério de Avaliação para RMBS no Brasil", de 24 de outubro de 2007.

A Fitch utiliza modelos próprios para estimar a perda bruta da carteira e para simular comportamentos adversos dela, a fim de verificar o grau de estresse suportado em relação ao reforço de crédito disponível e à estrutura de alocação de recursos apresentada.

Modelagem de Perdas

O modelo de cálculo de perda bruta da Fitch, cujas premissas estão disponíveis no *Critério de Avaliação para RMBS no Brasil*, utiliza como base os índices de LTV e DTI (*Debt to Income*) de cada crédito e os associa à matriz de perda. O valor resultante é ajustado para refletir as outras características individuais dos créditos.

A Fitch recebeu da BS informação detalhada sobre os contratos da operação, com data base em 1 de junho de 2011, atualizada em 21 de setembro de 2011. Entre as características, destacam-se saldo devedor; prazo decorrido (*seasoning*); histórico e posição atual de inadimplência; fluxo das parcelas vincendas; valor do imóvel; taxa de juros do contrato; e verificação de apontamentos em órgãos de proteção ao crédito (Serasa).

O comprometimento de renda (DTI) não foi disponibilizado, mas a Fitch considerou teto de 30% para os créditos originados pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária (BM). Para créditos imobiliários originados por incorporadoras, é comum a ausência de dados referentes ao DTI. A Fitch, porém, ajusta a estimativa de perda aplicando uma penalidade entre 25% e 30% acima do comprometimento de renda máximo praticado por instituições financeiras.

Com o objetivo de estimar a severidade de perda dos financiamentos inadimplentes e a perda líquida da carteira, a Fitch aplicou cenários de estresse sobre os valores de mercado dos imóveis em garantia (*market value declines - MVD*) e sobre as despesas de execução. Além disso, foram estimados os prazos de recuperação em um ambiente de estresse.

Outros detalhes sobre a análise de perdas se encontram na seção *Análise do Colateral*.

Modelagem dos Fluxos de Caixa

A Fitch utilizou o modelo de fluxo de caixa para RMBS no Brasil a fim de reproduzir cenários de estresse sobre a carteira e simular a alocação de recursos de acordo com a estrutura da operação, e assim avaliar o estresse máximo suportado pelo reforço de crédito disponível em cada série. A Fitch adaptou seu modelo para replicar a estrutura da operação (outros detalhes estão na seção *Estrutura Financeira e Modelagem de Fluxo de Caixa*).

Estrutura Legal

Metodologia Aplicada

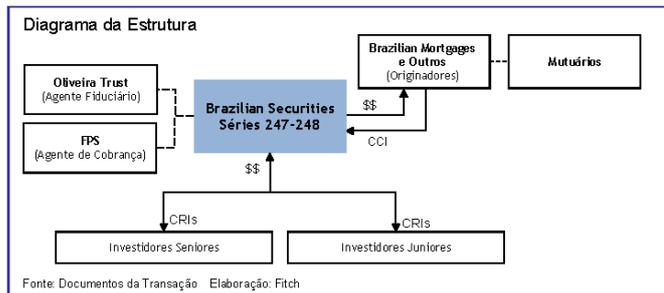
"Critério de Avaliação para RMBS no Brasil", 24 de outubro de 2007;

"Rating Criteria for RMBS in Latin America", 17 de março de 2011.

"Counterparty Criteria for Structured Finance Transactions", 14 de março de 2011

"Global Structured Finance Rating Criteria", 4 de agosto de 2010

"Special-Purpose Vehicles in Structured Finance", 13 de junho de 2011



A Brazilian Securities emitiu, em 20 de junho de 2011, as séries 247 e 248 de sua primeira emissão de CRIs, sendo a 248ª subordinada à 247ª. Os CRIs seniores foram distribuídos mediante oferta pública, e os subordinados serão inicialmente mantidos pela BS.

Todos os créditos imobiliários securitizados estão submetidos a regime fiduciário e separados do patrimônio da securitizadora. Os créditos são destinados especificamente à liquidação dos CRIs e demais obrigações relativas à emissão analisada por este relatório.

A estrutura contempla ainda a contratação da Oliveira Trust DTVM S.A. (OT) como agente fiduciário da operação para representar os interesses dos investidores. A OT assumirá a administração do patrimônio separado no caso de inadimplência da BS ou se esta entrar com pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou de falência. Nestas hipóteses, caberá aos investidores decidir sobre a liquidação da operação. A administração dos créditos é realizada pela FPS Negócios Imobiliários Ltda. (FPS).

A Fitch recebeu parecer legal da área jurídica da BS quanto à cessão dos créditos para a operação. O parecer atesta que todas as obrigações estipuladas nos documentos da oferta são lícitas, válidas e exequíveis, e que os créditos imobiliários, as CCIs que os representam e suas garantias foram cedidos de forma perfeita e acabada e estão separados do patrimônio comum do emissor.

Declarações

A emissora declarou, por meio do prospecto de distribuição, que os créditos imobiliários não possuem ônus, agravos e restrições, que estão vinculados a imóveis performados e que detêm garantia de alienação fiduciária. Além disso, a BS se responsabiliza pela existência dos créditos imobiliários nos valores e condições enunciados no Instrumento de Cessão dos Créditos.

Substituições

Apesar de historicamente a BS não ter realizado substituições, o Termo de Securitização contempla a possibilidade de substituição dos créditos imobiliários quando for verificado vício de originação, devendo possuir anuência do agente fiduciário. Os créditos dados em substituição deverão ter as mesmas características que os substituídos quando da emissão, assim como ter saldo a vencer e prestações mensais equivalentes. A periodicidade, a taxa e a correção monetária deverão ser as mesmas e não podem prorrogar o prazo final de vencimento dos CRIs. O limite de substituição dos créditos é de 30% do valor remanescente do lastro ou dos CRIs, o que for menor.

Esclarecimento

Em sua análise de crédito, a Fitch confia na opinião legal e/ou fiscal emitida pela assessoria jurídica da transação. A Fitch reforça que não presta aconselhamento legal e/ou fiscal e nem atesta que opiniões legais e/ou fiscais ou quaisquer outros documentos relacionados à transação ou à sua estrutura sejam suficientes para qualquer propósito. A nota ao final deste relatório esclarece que este documento não constitui consultoria legal, fiscal ou sobre a estruturação da operação por parte da Fitch e nem deve ser utilizado como tal. Caso os leitores deste relatório necessitem de aconselhamento legal, fiscal e/ou sobre a estruturação, eles devem procurar profissionais capacitados nas jurisdições relevantes.

Análise do Colateral

Na data de emissão, a carteira possuía saldo devedor total de BRL14.576.798 e era composta por 145 contratos de crédito imobiliário, concedidos a 143 tomadores. A taxa média poderada dos contratos é de 13,14%, mais correção pelo IGP-M, e o prazo remanescente é de 222 meses, em média. Do total, 71% foram originados pela BM e 100% são garantidos por alienação fiduciária. Um resumo com as principais características da carteira está no *Apêndice A*.

Índices de LTV e DTI

A Fitch analisa as expectativas de perda por meio do cruzamento das informações de LTV e DTI. Pelo índice de LTV, pode-se medir o incentivo do tomador em continuar pagando suas parcelas mensais, pois o indicador mostra o capital próprio comprometido. O índice de DTI indica a capacidade do tomador de realizar esses pagamentos, pois demonstra o quanto de sua renda está destinado ao pagamento das parcelas do contrato. O LTV também serve para derivar a recuperação esperada em caso de inadimplência um crédito.

O LTV médio ponderado da carteira é de 42,3%, percentual na média das transações de CRIs no Brasil. Para o cálculo de LTV, a Fitch utilizou o valor apurado no laudo de avaliação da propriedade no momento da contratação do crédito imobiliário.

Com base nos critérios de concessão de crédito da BM, sabe-se que o DTI de 71% da carteira é limitado a 30%. O DTI é calculado pela razão entre o valor da parcela mensal mais elevada e a renda bruto mensal familiar na data de concessão do crédito. Pela BM, a renda familiar só pode ser composta por cônjuges, não sendo admitida outra composição. Para os créditos que não foram originados pela BM, não há, com exceção de um, verificação do comprometimento de renda.

Perfil do Tomador

Como em outras transações da BS, a carteira cedida apresenta dois tipos de tomadores: os que buscam financiamento para aquisição de residência (41% do total) e os que buscam crédito e fornecem um imóvel como garantia (refinanciamento, equivalente aos 59% restantes). Todos os contratos de refinanciamento desta emissão foram originados pela BM e seu critério de concessão de crédito, utilizado para refinanciamentos e financiamentos está detalhado no *Apêndice B: Originação*. O processo de concessão de refinanciamentos é idêntico ao dos financiamentos, mas o LTV máximo é limitado em apenas 50%.

A Fitch assume na sua análise que a probabilidade de inadimplência é mais alta para refinanciamentos do que para financiamentos se os dois créditos tiverem características idênticas. No entanto, uma vez que o teto do LTV para refinanciamentos é substancialmente menor que para financiamentos, a expectativa de perda para ambos os tipos de crédito acaba se aproximando.

Os imóveis que garantem os créditos securitizados são preponderantemente de uso residencial, mas há três créditos que representam um financiamento de bem comercial em Goiânia (1,2% do saldo devedor da carteira). O histórico de desempenho destes créditos também é limitado, portanto também são penalizados na análise de perdas.

Seasoning e Inadimplência

A Fitch analisa o histórico de pagamentos e o atual nível de atrasos para inferir o comprometimento do tomador em efetuar os pagamentos em dia. Para contratos com prazo decorrido significativo, o histórico de pagamentos é considerado mais relevante. Não há nenhuma preponderância na inadimplência em termos de originador, região ou modalidade de crédito, não havendo, portanto, diferenciação da distribuição natural destes créditos.

A carteira contém uma parcela relevante em atraso. Enquanto nas outras séries emitidas pela Brazilia Securities avaliadas pela Fitch a média de inadimplência acima de 30 dias é 5,1%, nesta o índice alcança 16,8%.

O *seasoning* médio ponderado da carteira é baixo, de 8,4 meses, e o prazo remanescente é de 222 meses. A análise do histórico de pagamentos e o cruzamento com as informações do comprometimento dos tomadores dos créditos concedidos pela BM é prejudicada em função deste baixo prazo decorrido.

Apesar da inadimplência na carteira apresentar-se dentro do observado em outras securitizações deste tipo, há um destaque no número de créditos com apontamento no Serasa.

Da carteira, 16% possuem algum tipo de restrição, sendo que 97% destes tomadores se referem ao refinanciamento. A Fitch observou que mais da metade dos tomadores que possuem apontamentos buscaram essa modalidade de crédito para dar baixa nas restrições e alongar suas dívidas, e espera que com o refinanciamento haja uma baixa nas restrições no curto prazo.

Posição e Histórico de Inadimplência

Faixas de Atraso	Atual		Últimos 12 meses	
	Saldo Devedor (BRL)	% Total	Saldo Devedor (BRL)	% Total
30-60	1.033.548,55	7,4%	1.247.704,07	8,56%
60-90	1.303.970,02	8,3%	1.351.590,45	9,27%
>90	24.427,47	0,2%	1.176.967,61	8,07%

Fonte: Brazilian Securities
Elaboração: Fitch Ratings

Concentração Geográfica e Por Tomador

A exposição a concentrações por devedor é um risco relevante nas operações de securitização de crédito imobiliário no Brasil. A emissão analisada por este relatório está altamente concentrada em poucos tomadores. A carteira selecionada é representada por apenas 145 contratos de 143 devedores. O maior tomador representa 5,7% do saldo total da carteira, e os dez maiores, 31,9%.

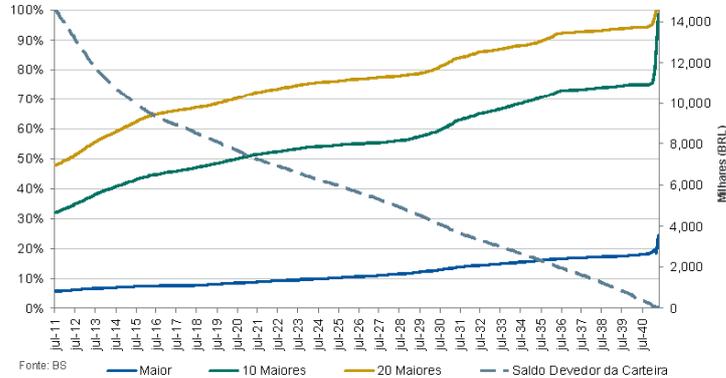
Concentração Geográfica		
Estado	Saldo Devedor (BRL)	% Total
SP	5.675.793,55	39%
DF	1.536.805,02	11%
RN	1.502.556,16	10%
RJ	997.068,00	7%
PR	979.359,94	7%
SC	853.075,97	6%
MG	825.041,84	6%
BA	799.221,05	5%
GO	354.398,53	2%
SE	316.507,65	2%
Outros	737.170,07	5%

Fonte: Brazilian Securities
Elaboração: Fitch Ratings

Com o passar do tempo, a exposição a um baixo número de tomadores se agrava. Com intuito de minimizar os impactos decorrentes da elevada concentração, a operação conta com um gatilho que altera a ordem de alocação de recursos de *pro rata* para sequencial. Mais detalhes sobre o funcionamento do gatilho e seus efeitos na modelagem dos fluxos de caixa serão apresentados ao longo deste relatório.

Geograficamente, os imóveis lastro desta operação se concentram no estado de São Paulo (39%), no Distrito Federal (11%) e no Rio Grande do Norte (10%). A Fitch ajusta as estimativas de perda quando há uma concentração que se distancie do PIB por estado - no caso, de 34%, 4% e 1%, respectivamente. Além de concentrada por estado, a carteira apresenta concentração por projeto. Dos 10% que se encontram no Rio Grande do Norte, 7% referem-se a um mesmo projeto.

Evolução da Concentração da Carteira



Premissas para Modelagem

Perda Bruta

Para estimar a perda bruta da carteira, foi inicialmente utilizada a matriz de perda base de cada contrato, considerando o cruzamento das informações de LTV e DTI. Para financiamentos de imóveis comerciais e refinanciamentos, o valor encontrado na matriz foi multiplicado por dois. O

resultado de perda base da carteira foi de 7,5%. Este valor foi, então, ajustado para refletir outras características da carteira, como histórico de inadimplência e inadimplência atual, apontamentos no Serasa, concentração geográfica e indexador dos contratos, entre outros. O somatório destes ajustes elevou a expectativa de perda bruta para 12%. O componente de maior peso foi a presença de refinanciamentos, seguida pela correção monetária.

Recuperação e Perda Líquida

Para o rating 'A-(bra)', a Fitch aplica um MVD médio de 25% sobre o valor do imóvel na data de originação do crédito. Os custos de execução aplicados, considerando a categoria de rating, são de 14% sobre o valor da propriedade. Com base nos moderados índices de LTV dos créditos, chega-se a uma recuperação média ponderada para créditos executados de 98%. Devido ao baixo *seasoning* da carteira e apoiada em avaliações de imóveis recentes, que contemplam o considerável aumento de preços no mercado imobiliário nos últimos três anos, a Fitch também aplicou um cenário de estresse com recuperação média de 90%.

Tendo em vista que a estimativa de perda bruta é de 12%, a perda líquida esperada da carteira é de apenas 0,1% para um nível de rating 'A-(bra)', sem considerar o custo de carregamento do imóvel ao longo do prazo de recuperação. Aplicando o cenário de estresse com recuperação de 90%, na mesma situação, a perda líquida estressada é de 1,2%.

Estrutura Financeira e Modelagem de Fluxo de Caixa

A série 247 possui carência de um mês e remuneração de 8% ao ano, enquanto a 248 conta com carência de seis meses e remuneração de 44,2532% ao ano. Ambas são corrigidas mensalmente pelo IGP-M. O objetivo das carências é formar fundos de reserva, despesa e liquidez para cobrir eventuais insuficiências de recursos. A alocação de recursos é inicialmente feita de forma *pro rata* (ver tabela ao lado).

A fonte de pagamentos de juros e principal nos CRIs são as arrecadações nos créditos imobiliários, os fundos de reserva e eventuais execuções de garantias. Uma deterioração na performance do lastro ou aumento relevante na exposição dos CRIs seniores ao pagamento de poucos tomadores, ou seja, na concentração, ensejará uma mudança na alocação de recursos, que passará a ser sequencial. Neste formato, todos os recursos serão direcionados ao pagamento dos CRIs seniores e, somente após liquidação total da 247ª série, a 248ª série receberá recursos para sua amortização.

Reforço do Crédito

Sobrecolateralização

Os investidores seniores possuem como garantia um reforço de crédito inicial de 10%, calculado por intermédio do nível de sobrecolateralização entre o saldo devedor da carteira de créditos imobiliários e o saldo devedor do CRI sênior, de BRL13.119.118.

Excesso de Spread

Os investidores também podem contar com o excesso de *spread* durante a alocação sequencial (*turbo*). Deduzindo despesas operacionais médias de 0,92% ao ano, estimadas por meio de uma ponderação dos custos sobre o saldo devedor da carteira, há um excesso de *spread* bruto de cerca de 5% ao ano anterior ao pagamento de juros da série subordinada. Na modelagem dos fluxos de caixa, a Fitch simula despesas de 1,5% ao ano para ter em conta eventuais custos adicionais em um cenário de estresse e substituição de prestadores de serviço. Considerando os rendimentos do passivo, para não haver um carregamento negativo, as despesas operacionais não podem ultrapassar 1,6% ao ano.

Amortização nos CRIs

As amortizações dos CRIs ocorrerão todo dia 20 de cada mês ou no primeiro dia útil subsequente, após um mês de carência para a amortização de juros e principal do CRI sênior e seis meses de carência dos CRIs juniores, em regime *pro rata*.

Ordem de Alocação de Recursos (Simplificado)

- (1) Pagamento de despesas
- (2) Pagamento de juros aos CRIs seniores
- (3) Pagamento de principal aos CRIs seniores
- (4) Amortização extraordinária (se houver)
- (5) Pagamento de juros aos CRIs subordinados
- (6) Pagamento de principal aos CRIs subordinados
- (7) Amortização extraordinária (se houver)

Elaboração: Fitch Ratings

Os principais eventos que alteram a alocação de recursos para sequencial (turbo) são:

- Falência, procedimento de recuperação judicial e insolvência da BS;
- Não pagamento das obrigações referentes às despesas, juros e principal dos CRIs subordinados, desde que os pagamentos referentes aos CRIs seniores tenham sido efetuados;
- Caso o gatilho de sobrecolateralização seja acionado: sobrecolateralização inferior a 10%, ou seja, caso a razão entre o saldo devedor da série sênior e o valor presente dos créditos imobiliários, descontado o saldo devedor dos créditos imobiliários inadimplentes por mais de seis parcelas, somado ao fundo de reserva e ao saldo de venda de bens consolidados, represente mais de 90%;
- Caso o gatilho de *clean up* seja acionado: valor de ativos igual ou inferior a 10% do valor de emissão corrigido monetariamente;
- Caso o gatilho de concentração seja acionado: percentual de pulverização inferior a um, sendo apurado mediante a divisão (i) do somatório do valor presente das parcelas dos créditos imobiliários, acrescentado ao saldo do fundo de reserva e ao saldo de venda de bens consolidados, se houver, subtraindo-se o saldo devedor dos créditos imobiliários com seis ou mais parcelas em atraso, e subtraindo-se o produto entre o somatório do valor presente dos dez maiores créditos imobiliários e o fator de concentração, e (ii) o saldo devedor dos CRIs seniores, sendo que o fator de concentração equivale a 35% entre a data de emissão e os 36 meses que antecedem a data de vencimento dos CRIs seniores, ou 100% nos últimos 36 meses que antecedem o vencimento dos CRIs;
- Caso os gatilhos de inadimplência sejam acionados: divisão entre o somatório dos saldos devedores dos créditos inadimplentes e valor de emissão corrigido superior a 7% do valor da emissão, ou 70% do percentual do CRI subordinado.

Análise de Cenários

A estrutura da transação foi submetida a diversos cenários de estresse para avaliar a perda bruta máxima que o reforço de crédito suporta para o pagamento integral do CRI sênior. Na modelagem dos fluxos de caixa, a Fitch aplicou uma recuperação sobre créditos imobiliários inadimplentes de, no mínimo, 90% e um prazo de recuperação de 24 meses. A agência simulou:

- Cenários sem e com pré-pagamentos. Foram aplicados pagamentos antecipados de até 25%, em termos anualizados. Os pré-pagamentos foram aplicados sobre o saldo devedor de cada mês;
- Curvas de perda com perda bruta acumulada no início e no final da transação. No primeiro cenário, a agência levou em conta o *seasoning* médio dos créditos e distribuiu as perdas nos primeiros 45 meses da transação. No outro cenário, as perdas acumuladas ocorrem após o 98º mês.

Os cenários com pagamentos antecipados são os mais estressados. Ao simular uma curva de perda concentrada no início da operação, a perda bruta máxima suportada pela estrutura é de 66% do saldo devedor inicial da carteira. No cenário de perdas acumuladas no meio e no final, a transação suporta uma perda bruta de aproximadamente 77% do saldo da carteira esperado no início da simulação da primeira perda. A operação suporta, portanto, a perda bruta esperada em mais de cinco vezes a perda base.

Como apresentado em seções anteriores deste relatório, a estrutura contempla um gatilho de concentração relacionado aos dez maiores tomadores. À medida que a concentração da carteira se eleva, o reforço de crédito necessário para manter o regime *pro rata* também aumenta, diminuindo o potencial de perdas para os CRI seniores provocadas por

inadimplências no final da transação. Neste sentido, a operação também se beneficia do gatilho de *clean up*, que deve ser acionado alguns anos antes do vencimento final dos CRIs. Ao se considerar a forma de mitigar o risco de concentração, o resultado está em linha com os cenários de estresse associados ao rating 'A-(bra)'.

Pré-Pagamentos

A Fitch tem observado, nestes últimos anos, uma média de pré-pagamentos de 10% ao ano para créditos originados por construtoras. Em relação a instituições financeiras, este índice é consideravelmente menor. Ao simular a expectativa de perda base desta carteira, juntamente a uma taxa anual de pré-pagamento de 10%, e considerando todos os eventuais gatilhos que sejam acionados, a Fitch espera que os CRIs seniores sejam amortizados integralmente por volta de 2022.

Risco das Contrapartes

Originadores e Cedentes

No primeiro semestre de 2011, a Fitch conduziu reuniões com a diretoria da BM, responsável pela origem de boa parte da carteira selecionada para esta operação. Foram analisados os critérios de concessão, verificação de mudanças nas políticas e posicionamento estratégico, entre outros.

No entender da Fitch, os interesses da cedente e do emissor estão alinhados, pois a cedente busca originar os créditos nos padrões solicitados pelo último. Mais detalhes a respeito da BM estão no Apêndice B: Originação.

Risco de *Commingling*

Os tomadores pagarão suas parcelas de financiamento no Banco Itaú Unibanco S.A., avaliado pela Fitch com os Ratings Nacionais de Longo e Curto Prazo 'AAA(bra)', com Perspectiva Estável, e 'F1+(bra)' (F1 mais (bra)), respectivamente. Tendo em vista que o pagamento é efetuado por meio de boleto bancário, os recebimentos serão feitos diretamente em conta corrente de titularidade da BS, o que limita o risco de *commingling* da operação.

Master Servicer e Servicer (Cobrança)

A BS, responsável pela administração e cobrança dos créditos imobiliários, contratou a FPS para realizar estas funções. A empresa tem considerável experiência na cobrança de créditos imobiliários. Entre suas responsabilidades estão o atendimento telefônico ou pessoal aos tomadores para esclarecimentos sobre a evolução dos contratos imobiliários e renegociações; emissão e encaminhamento das informações à rede bancária para processamento dos boletos de pagamento; acompanhamento da evolução dos saldos devedores; e elaboração de relatórios gerenciais sobre o comportamento da carteira.

A qualidade de gestão da cobrança dos créditos inadimplentes tem reflexo nítido no desempenho de qualquer securitização de créditos imobiliários residenciais. A Fitch revê periodicamente os sistemas e procedimentos de cobrança da FPS e da BS e os considera satisfatórios.

Performance Analítica

A Fitch acompanhará, de forma contínua, o desempenho da operação até seu vencimento final. O acompanhamento visa a assegurar que o rating atribuído continue refletindo apropriadamente o perfil de risco do CRI emitido.

A agência receberá, mensalmente, relatórios sobre o desempenho da carteira de crédito que lastreia a emissão e sobre a estrutura de capital dos CRIs. Estas informações, fornecidas pelas partes da transação, serão analisadas todo mês pelos analistas. A Fitch espera receber informação detalhada do desempenho de cada contrato, como dias em atraso, posição de cobrança e outras observações.

No decorrer do processo de monitoramento, caso a transação apresente performance aquém

das expectativas iniciais no momento da atribuição do rating, a Fitch conduzirá uma revisão completa, e quaisquer elementos e fatores serão apresentados e deliberados em comitê de rating. Se o desempenho da transação permanecer dentro das expectativas, ela passará por revisão completa, em base anual.

Os detalhes sobre o desempenho desta transação estão disponíveis na área de Monitoramento de Finanças Estruturadas da Fitch, em 'www.fitchratings.com'.

Pesquisa Relacionada**Publicação**

Relatório Sintético: Brazilian Securities Companhia de Securitização	Junho de 2011
Relatório Sintético: Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária	Junho de 2011

As publicações acima se encontram nos sites da Fitch: www.fitchratings.com e www.fitchratings.com.br
Fonte: Fitch

Apêndice A: Comparação entre Pares

Tabela de Comparação

	2011-247	2011-256	2011-253	2011-242	2011-233	2011-224	2011-217	2009-130
Rating	A-(bra)							
Saldo Devedor da Carteira (BRL)	14.578.798	50.782.756	26.498.188	20.895.051	21.019.717	13.140.902	13.715.945	27.093.180
Reforço de Crédito Inicial	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	11%
Quantidade de Contratos	145	437	178	141	137	75	87	265
10 Maiores Tomadores	32%	12%	28%	28%	33%	45%	43%	15%
Maior Estado	39% SP	50% SP	66,3% SP	54% SP	60% SP	57% SP	58% SP	58% SP
Maior Originador	71% BM	100% BM	78% BM	100% BM	72% BM	75% BM	82% BM	60% BM
LTV Médio Ponderado	42%	48%	49%	42%	51%	45%	51%	54%
Excesso de Spread Bruto	5,00%	4,00%	4,50%	6,00%	5,00%	4,40%	N/A	N/A
Perda Base	12,00%	5,10%	10,50%	10,30%	12,30%	11,70%	11,90%	12,80%
Seasoning Médio (meses)	8	7	4	7	7	4	7	7
Prazo Remanescente Médio (meses)	222	179	202	154	211	143	296	172
Taxa dos Contratos (a.a.)	13,10%	16,00%	12,50%	17,60%	12,20%	12,90%	11,90%	11,60%
Restrições no Serasa	16%	6%	21%	22%	4%	1%	1%	1%
Atraso superior a 30 dias	16%	12%	6%	10%	14%	0%	20%	6%
Atraso superior a 90 dias	0%	6%	4%	1%	0%	0%	1%	0%
Intexadur	IGP-M	Pré	IGP-M	Pré	IGP-M	IGP-M	IGP-M	IGP-M

* No caso de créditos originados por construtora não é considerado o tempo entre contrato de compra e venda e contrato com alienação fiduciária (após conclusão da obra)

Fonte: Fitch

Apêndice B: Originação

Brazilian Mortgages

A Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária (BM) é uma instituição financeira regulada pelo Banco Central do Brasil, e opera na originação de financiamentos imobiliários. A BM foi criada em 1999, como primeira companhia hipotecária do país, focada no desenvolvimento e na estruturação de operações financeiras relacionadas ao mercado imobiliário.

Em maio de 2007, foi criada a "BM Sua Casa", correspondente bancária da BM, com o objetivo de conceder financiamento imobiliário a pessoas físicas.

A BM Sua Casa possui atualmente 72 pontos de venda distribuídos pelo país, com exceção da Região Norte. Por atender a critérios do Banco Central, os empréstimos concedidos pela BM são efetuados somente após a entrega de rigorosa documentação. Nos últimos meses, o volume médio de contratos originados pela BM Sua Casa passou dos BRL30 milhões e apresentou crescimento expressivo. Este crescimento está fortemente atrelado à expansão dos negócios da empresa, já que não houve alterações em sua política de concessão de crédito nos últimos anos.

Crítérios para Concessão de Crédito

Toda avaliação de crédito é realizada no escritório da BM, em São Paulo. As lojas são responsáveis pela originação e pelo fornecimento das informações necessárias à análise de cada contrato, que são então digitalizadas na própria loja. A documentação física é encaminhada ao escritório, e a liberação dos recursos é feita somente após a checagem dos documentos enviados. Uma vez recebida a requisição para aprovação de novo contrato, cada analista faz sua recomendação para aprovação do crédito, e estas são posteriormente supervisionadas e aprovadas pelo diretor responsável. Os critérios de originação são:

- LTV Máximo: 80% residencial, 70% comercial, 50% refinanciamento;
- Prazo máximo: 360 meses para IGP-M e TR / 240 meses para taxa fixa;
- Prazo do contrato mais idade do tomador inferior a 75 anos;
- Comprometimento máximo de renda: 30%;
- Alienação fiduciária em todos os casos;
- Checagem em órgãos de restrição de crédito (restrições analisadas caso a caso).

Apêndice C: Sumário da Transação

Brazilian Securities Companhia de Securitização Brasil/RMBS

Estrutura de Capital

Classe/Série	Rating	Perspectiva	Montante (BRLmi)	Reforço de Crédito	Taxa de Juros	Frequência de Pagamento	Vencimento Final	ISIN
2011-247	A-(bra)	Estável	13.119.188	10%	8% a.a.	Mensal	Mai/41	BRBSCSRI632
2011-248	NA	NA	1.457.680	-	44,2532% a.a.	Mensal	Mai/41	BRBSCSRI640
Total			14.576.798					

NA – Não avaliada

Informações Relevantes

Data de emissão	20 de junho de 2011	Participantes	
País/Ativo	Brasil / RMBS	Emissor	Brazilian Securities
País/SPE	Brasil	Cedente/Originador	BM / Outros
Estrutura	Pass-Through sem revolvência	Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.
Analistas	Juliana Ayoub +55 (11) 4504-2200 Mirian Abe +55 (11) 4504-2614	Agente de Cobrança	FPS Negócios Imobiliários Ltda.
		Banco Arrecadador	Banco Itau Unibanco S.A.

Sumário

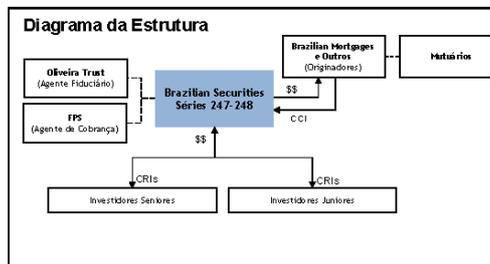
Fundamentos dos Ratings

Inadimplência: De acordo com informações recebidas pela Fitch, 16,8% da carteira está inadimplente por mais de 30 dias, sendo 9,5% acima de 60 dias. A agência considera estes índices elevados, o que, juntamente ao baixo prazo decorrido dos contratos, de oito meses, indica certa dificuldade de pagamento por parte dos tomadores. Este fator foi considerado na análise e foi compensado por um elevado potencial de recuperação, dado o valor médio de dívida em relação à garantia de 42%. Além disso, 16% dos tomadores possuem apontamentos no Serasa, com valor médio de BRL680.

Concentração: Esta securitização apresenta elevados níveis de concentração. Além de um baixo número de contratos, o desvio padrão do valor médio de financiamento é elevado. O maior tomador representa 5,7% da carteira e quase metade do lastro (48%) está concentrado em 20 tomadores. Esta ausência de pulverização gera maior volatilidade em função das inadimplências, podendo se refletir em falta de liquidez em alguns períodos. A concentração é mitigada estruturalmente por intermédio do acionamento do gatilho de concentração.

Reforço de Crédito e Alocação dos Recursos: A 247ª série de CRIs (CRI sênior) possui reforço de crédito inicial de 10%, na forma de sobrecolateralização. Este reforço é adequado para o rating 'A-(bra)', tendo em vista o perfil da carteira e, principalmente, a estrutura da operação, que conta com vários gatilhos que buscam proteger o CRI sênior da deterioração do colateral e da concentração excessiva. Os mecanismos de maior destaque são os de sobrecolateralização e de concentração, que, quando acionados, alteram a ordem de alocação de recursos de *pro rata* para sequencial (*turbo*).

Descasamento de Juros Limitado: A operação apresenta descasamento de índices e juros entre os CRIs e os recursos mantidos nos fundos de reserva, que serão investidos principalmente em certificados de depósitos bancários (CDBs) de bancos de primeira linha. Na modelagem dos fluxos de caixa, a Fitch assume que os juros pagos sobre os CDBs serão muito inferiores ao rendimento dos CRIs.



O rating acima foi solicitado pelo, ou em nome do, emissor, e, portanto, a Fitch foi compensada pela avaliação do rating

TODOS OS RATINGS DE CRÉDITO DA FITCH ESTÃO SUJEITOS A ALGUMAS LIMITAÇÕES E TERMOS DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE. POR FAVOR, VEJA NO LINK A SEGUIR ESSAS LIMITAÇÕES E TERMOS DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE: [HTTP://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://fitchratings.com/understandingcreditratings). AS DEFINIÇÕES E TERMOS DE USO DOS RATINGS ESTÃO DISPONÍVEIS NO SITE PÚBLICO DA AGÊNCIA, EM WWW.FITCHRATINGS.COM. OS RATINGS PÚBLICOS, CRITÉRIOS E METODOLOGIAS PUBLICADOS ESTÃO PERMANENTEMENTE DISPONÍVEIS NESTE SITE. O CÓDIGO DE CONDUTA DA FITCH E POLÍTICAS DE CONFIDENCIALIDADE, CONFLITOS DE INTERESSE; SEGURANÇA DE INFORMAÇÃO (FIREWALL) DE AFILIADAS, COMPLIANCE E OUTRAS POLÍTICAS E PROCEDIMENTOS RELEVANTES TAMBÉM ESTÃO DISPONÍVEIS NESTE SITE, NA SEÇÃO "CÓDIGO DE CONDUTA".

Copyright © 2011 da Fitch, Inc., Fitch Ratings Ltd. e suas subsidiárias. One State Street Plaza, NY, NY 10004. Telefone:

1-800-753-4824 (para chamadas efetuadas nos Estados Unidos), ou (001212) 908-0500 (chamadas fora dos Estados Unidos). Fax: (212) 480-4435. Proibida a reprodução ou retransmissão, integral ou parcial, exceto quando autorizada. Todos os direitos reservados. Ao atribuir e manter seus ratings, a Fitch conta com informações factuais que recebe de emissores e *underwriters* e de outras fontes que a agência considera confiáveis. A Fitch executa uma pesquisa razoável das informações factuais de que dispõe, de acordo com suas metodologias de rating, e obtém razoável verificação destas informações de fontes independentes, na medida em que estas fontes estejam disponíveis com determinado patamar de segurança, ou em determinada jurisdição. A forma como é conduzida a investigação factual da Fitch e o escopo da verificação de terceiros que a agência obtém poderão variar, dependendo da natureza do título analisado e do seu emissor, das exigências e práticas na jurisdição em que o título analisado é oferecido e vendido e/ou em que o emissor esteja localizado, da disponibilidade e natureza da informação pública envolvida, do acesso à administração do emissor e seus consultores, da disponibilidade de verificações pré-existentes de terceiros, como relatórios de auditoria, cartas de procedimentos acordadas, avaliações, relatórios atuariais, relatórios de engenharia, pareceres legais e outros relatórios fornecidos por terceiros, disponibilidade de fontes independentes e competentes de verificação, com respeito ao título em particular, ou na jurisdição do emissor, em especial, e a diversos outros fatores. Os usuários dos ratings da Fitch devem estar cientes de que nem uma investigação factual aprofundada, nem qualquer verificação de terceiros poderá assegurar que todas as informações de que a Fitch dispõe com respeito a um rating serão precisas e completas. Em última instância, o emissor e seus consultores são responsáveis pela precisão das informações fornecidas à Fitch e ao mercado ao disponibilizar documentos e outros relatórios. Ao emitir seus ratings, a Fitch é obrigada a confiar no trabalho de especialistas, incluindo auditores independentes, com respeito às demonstrações financeiras, e advogados, com referência a assuntos legais e tributários. Além disso, os ratings são naturalmente prospectivos e incorporam hipóteses e predições sobre eventos futuros que, por sua natureza, não podem ser confirmados como fatos. Como resultado, apesar de qualquer verificação sobre fatos atuais, os ratings podem ser afetados por condições ou eventos futuros não previstos na ocasião em que um rating foi emitido ou afirmado.

As informações neste relatório são fornecidas "tal como se apresentam", sem que ofereçam qualquer tipo de garantia. Um rating da Fitch constitui opinião sobre o perfil de crédito de um título. Esta opinião se apoia em critérios e metodologias existentes, que são constantemente avaliados e atualizados pela Fitch. Os ratings são, portanto, resultado de um trabalho de equipe na Fitch, e nenhuma classificação é de responsabilidade exclusiva de um indivíduo, ou de um grupo de indivíduos. O rating não cobre o risco de perdas em função de outros riscos que não sejam o de crédito, a menos que tal risco esteja especificamente mencionado. A Fitch não participa da oferta ou venda de qualquer título. Todos os relatórios da Fitch são de autoria compartilhada. Os profissionais identificados em um relatório da Fitch participaram de sua elaboração, mas não são isoladamente responsáveis pelas opiniões expressas no texto. Os nomes são divulgados apenas para fins de contato. Um relatório que contenha um rating atribuído pela Fitch não constitui um prospecto, nem substitui as informações reunidas, verificadas e apresentadas aos investidores pelo emissor e seus agentes com respeito à venda dos títulos. Os ratings podem ser modificados ou retirados a qualquer tempo, por qualquer razão, a critério exclusivo da Fitch. A agência não oferece aconselhamento de investimentos de qualquer espécie. Os ratings não constituem recomendação de compra, venda ou retenção de qualquer título. Os ratings não comentam a correção dos preços de mercado, a adequação de qualquer título a determinado investidor ou a natureza de isenção de impostos ou taxação sobre pagamentos efetuados com respeito a qualquer título. A Fitch recebe honorários de emissores, seguradores, garantidores, outros coobrigados e *underwriters* para avaliar os títulos. Estes honorários geralmente variam entre USD1.000 e USD750.000 (ou o equivalente em moeda local aplicável) por emissão. Em certos casos, a Fitch analisará todas ou determinado número de emissões efetuadas por um emissor em particular ou seguradas ou garantidas por determinada seguradora ou garantidor, mediante o pagamento de uma única taxa anual. Tais honorários podem variar de USD10.000 a USD1.500.000 (ou o equivalente em moeda local aplicável). A atribuição, publicação ou disseminação de um rating pela Fitch não implicará consentimento da Fitch para a utilização de seu nome como especialista, com respeito a qualquer declaração de registro submetida mediante a legislação referente a títulos em vigor nos Estados Unidos da América, a Lei de Serviços Financeiros e Mercados, de 2000, da Grã-Bretanha ou a legislação referente a títulos de qualquer outra jurisdição, em particular. Devido à relativa eficiência da publicação e distribuição por meios eletrônicos, a pesquisa da Fitch poderá ser disponibilizada para os assinantes eletrônicos até três dias antes do acesso para os assinantes dos impressos.