TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
320ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 03.767.538/0001-14

ÍNDICE

I - PARTES 3
II - CLÁUSULAS 3
CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES 3
CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 12
CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO 12
CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI 16
CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI 16
CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA 19
CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA 20
CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS 22
CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 23
CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO 25
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 30
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI 31
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO 33
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI 35
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE 39
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO 39
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DISPOSIÇÕES GERAIS 39
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: NOTIFICAÇÕES 40
CLÁUSULA DÉCIMA NONA: FATORES DE RISCO 41
CLÁUSULA VIGÉSIMA: CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 46
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: FORO 46

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 10º andar, CEP 01.310-916, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo subscritos (adiante designada simplesmente como "Emissora" ou "Securitizadora"); e

PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como "Agente Fiduciário")

(adiante designados em conjunto a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI como "Partes" e, isoladamente, como "Parte");

Firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários ("Termo de Securitização" ou "Termo"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI da 320ª série da 1ª emissão, da Securitizadora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97, demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

II - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

"Agente Escriturador":	Itaú Corretora de Valores S.A., com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64;
"Agência de *Rating*":	A Fitch Ratings Brasil Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 7º andar e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.813.375/0001-33;
"Agente Fiduciário":	A PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., qualificada no preâmbulo do presente Termo de Securitização;
"Amortização Extraordinária":	A amortização extraordinária dos CRI, conforme definida no item 6.1 deste Termo de Securitização;
"Aprovação da Emissão":	O presente Termo de Securitização é o documento pelo qual se deu a formalização da aprovação das condições da presente Emissão pelos diretores, atuando dentro da atribuição e competência de seus cargos conforme estabelecido no Estatuto Social da Securitizadora, observados os limites da Ata de Reunião do Conselho de Administração. Na Data de Emissão, a Securitizadora já procedeu à emissão de 319 séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários, totalizando o valor de R$ 11.724.230.903,31 (onze bilhões, setecentos e vinte e quatro milhões, duzentos e trinta mil, novecentos e três reais e trinta e um centavos). Poderá ocorrer alterações no montante total emitido pela Securitizadora na medida em que novas séries de CRI forem sendo emitidas;
"Ata de Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora ou RCA":	A ata de Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora realizada em 10 de janeiro de 2011, que deliberou a respeito do volume máximo de emissões de CRI, em R$ 15.000.000.000,00 (quinze bilhões de reais) pela

	Securitizadora, de maneira genérica para todas as suas emissões uma vez que a emissão de CRI é a atividade fim da Securitizadora;
"Assembleia Geral":	A assembleia geral dos Titulares do CRI, conforme definido na Cláusula Décima Segunda do presente Termo de Securitização;
"CCB":	A Cédula de Crédito Bancário Imobiliária nº ALPHA01, emitida pela Devedora em favor da Cedente, com data de emissão de 28 de agosto de 2013, no valor de R$ 50.000.000,03 (cinquenta milhões de reais e três centavos), por meio da qual o Cedente concedeu financiamento imobiliário à Devedora para aplicação no desenvolvimento de quaisquer dos empreendimentos habitacionais descritos na própria CCB;
"CCI":	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Cedente, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB;
"Cedente":	A CHB - Companhia Hipotecária Brasileira, instituição financeira, com sede na Cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, na Rua João Pessoa, nº 267, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.694.628/0001-98;
"Cessão de Créditos" ou "Contrato de Cessão":	O *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*, celebrado entre a Cedente, a Securitizadora e a Devedora, em 26 de agosto de 2013, mediante os quais foram cedidos à Securitizadora todos os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, representados pela CCI;
"Cessão Fiduciária de Recebíveis	O *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de*

Belém":	*Recebíveis em Garantia*, celebrado entre a Fiduciante Belém, a Devedora a Securitizadora e o Agente Fiduciário, em 26 de agosto de 2013, pelo qual as Fiduciantes cederam fiduciariamente à Securitizadora os Direitos Creditórios, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme previsto no artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965;
"Cessão Fiduciária de Recebíveis Campo Grande":	O *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia*, celebrado entre a Fiduciante Campo Grande, a Devedora a Securitizadora e o Agente Fiduciário, em 26 de agosto de 2013, pelo qual as Fiduciantes cederam fiduciariamente à Securitizadora os Direitos Creditórios, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme previsto no artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965;
"Cessão Fiduciárias de Recebíveis":	A Cessão Fiduciária de Recebíveis Belém e a Cessão Fiduciária de Recebíveis Campo Grande, quando referidas em conjunto;
"CETIP":	A CETIP S.A. - Mercados Organizados;
"Código Civil":	A Lei nº 10.406, de 20 de janeiro de 2002, conforme alterada;
"Conta de Arrecadação Belém 1":	A conta corrente nº 14314-8, mantida na Agência 8541 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Fiduciante Belém e integrante do Patrimônio Separado, na qual os Direitos Creditórios serão recebidos, nos termos da Cessão Fiduciária de Recebíveis Belém;
"Conta de Arrecadação Belém 2":	A conta corrente nº 14315-5, mantida na Agência 8541 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Fiduciante Belém e integrante do Patrimônio Separado, na qual os Direitos Creditórios serão recebidos, nos termos da Cessão

	Fiduciária de Recebíveis Belém;
"Conta de Arrecadação Belém 3":	A conta corrente nº 14374-2, mantida na Agência 8541 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Fiduciante Belém e integrante do Patrimônio Separado, na qual os Direitos Creditórios serão recebidos, nos termos da Cessão Fiduciária de Recebíveis Belém;
"Conta de Arrecadação Campo Grande 1":	A conta corrente nº 14375-9, mantida na Agência 8541 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Fiduciante Campo Grande e integrante do Patrimônio Separado, na qual os Direitos Creditórios serão recebidos, nos termos da Cessão Fiduciária de Recebíveis Campo Grande;
"Conta de Arrecadação Campo Grande 2":	A conta corrente nº 14376-7, mantida na Agência 8541 do Itaú Unibanco S.A. de titularidade da Fiduciante Campo Grande e integrante do Patrimônio Separado, na qual os Direitos Creditórios serão recebidos, nos termos da Cessão Fiduciária de Recebíveis Campo Grande;
"Contas de Arrecadação":	A Conta de Arrecadação Belém 1, a Conta de Arrecadação Belém 2, a Conta de Arrecadação Belém 3, a Conta de Arrecadação Campo Grande 1 e a Conta de Arrecadação Campo Grande 2, quando referidas em conjunto;
"Conta Centralizadora":	A conta corrente nº 01449-7, mantida na Agência 0910 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora e integrante do Patrimônio Separado, na qual os Créditos Imobiliários serão recebidos e os recursos destinados ao pagamento dos CRI serão mantidos;
"Contrato de Distribuição":	O Instrumento Particular de Contrato de Coordenação e de Distribuição Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários, celebrado em 20 de agosto de 2013, entre a Securitizadora e o Coordenador Líder, para regular o relacionamento entre a Securitizadora e o Coordenador

	Líder no âmbito geral, e o Termo de Adesão, celebrado no 23 de agosto de 2013, para distribuição pública dos CRI, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;
"Coordenador Líder":	A XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, Salas 201 a 208, CEP 22631-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04;
"Créditos Imobiliários":	A totalidade do valor de principal da CCB, atualizado monetariamente pelo IPCA/IBGE, e acrescido dos respectivos juros remuneratórios, e dos demais encargos, contratuais e legais, descritos na CCB, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Cedente, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB;
"CRI":	Os certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 320ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, emitidos sob a forma escritural, na forma e condições estabelecidas neste Termo de Securitização;
"CRI em Circulação":	Todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Securitizadora, a Cedente e a Devedora possuírem, ou que sejam de propriedade de seu controlador direto;
"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários;

"Data de Emissão":	O dia 28 de agosto de 2013;
"Devedora":	A Alphaville Urbanismo S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 9º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.446.918/0001-69;
"Dia Útil":	Todo e qualquer dia, exceto sábados, domingos e feriados nacionais na República Federativa do Brasil;
"Direitos Creditórios":	A fração dos direitos creditórios titulados pela Devedora, decorrentes dos contratos de comercialização de determinados lotes dos empreendimentos habitacionais, conforme listados no anexo I da Cessão Fiduciária de Recebíveis, dados em garantia da CCB;
"Emissão":	A presente 320ª série da 1ª emissão de CRI da Securitizadora;
"Escritura de Emissão de CCI":	O *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*, celebrado entre a Cedente e a Instituição Custodiante da CCI, em 26 de agosto de 2013;
"Fiduciante Belém":	A ALPHAVILLE BELÉM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 9º andar, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.360.261/0001-39;
"Fiduciante Campo Grande":	A ALPHAVILLE CAMPO GRANDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Campo Grande, Estado do Mato Grosso do Sul, na Avenida Cônsul Assaf Trad, nº 5.900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.990.819/0001-92;

"Fiduciantes":	A Fiduciante Belém e a Fiduciante Campo Grande, quando referidas em conjunto;
"Fundo de Reserva":	O fundo de reserva a ser constituído na Conta Centralizadora, na forma prevista no item 8.2.3. abaixo;
"Garantias":	A Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Regime Fiduciário, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, e, consequentemente, a constituição do Patrimônio Separado, quando considerados em conjunto;
"Instituição Custodiante da CCI":	A PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., qualificada no preâmbulo do presente Termo de Securitização;
"Instrução CVM nº 28/83":	A Instrução da CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 400/03":	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 409/04":	A Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 414/04":	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 476/09"	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
"Investidor(es)" ou "Titular(es) dos CRI":	Os subscritores ou adquirentes dos CRI emitidos nos termos da presente Emissão, a qualquer tempo;
"IPCA/IBGE":	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"Lei nº 6.404/76":	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

"Lei nº 6.766/79":	A Lei nº 6.766, de 19 de setembro de 1979, conforme alterada;
"Lei nº 9.514/97":	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
"Lei nº 10.931/04":	A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Patrimônio Separado":	A totalidade dos Créditos Imobiliários, respectivos acessórios, Garantias, incluindo a Conta Centralizadora e a Conta de Arrecadação, submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais;
"Regime Fiduciário":	O regime fiduciário, instituído sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta Centralizadora e as Contas de Arrecadação, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97;
"Saldo Devedor Atualizado":	Saldo do Valor Nominal unitário dos CRI atualizado monetariamente, nos termos da Cláusula Quinta do presente Termo de Securitização, multiplicado pela quantidade de CRI;
"Securitizadora" ou "Emissora":	A Brazilian Securities Companhia de Securitização, qualificada no preâmbulo do presente Termo de Securitização;
"Valor da Cessão":	O valor a ser pago à Cedente, em razão da cessão de Créditos Imobiliários.
"Vencimento Antecipado":	Vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, que poderá ser declarado pela Emissora na ocorrência das

	hipóteses indicadas na cláusula 7.1. da CCB.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. A Securitizadora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, conforme as características descritas na cláusula terceira, abaixo.

2.2. A Securitizadora declara que pelo presente Termo de Securitização foram vinculados Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com valor nominal de R$ 50.000.000,03 (cinquenta milhões de reais e três centavos), na Data de Emissão.

2.2.1. Os Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização encontram-se representados pela CCI, emitida pela Cedente sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/04.

2.2.2. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente depositada junto à Instituição Custodiante da CCI, nos termos do § 4º do Artigo 18 da mencionada Lei nº 10.931/04, e a CCI, por sua vez, será devidamente registrada na CETIP.

2.3. A cobrança, a arrecadação e o controle dos Créditos Imobiliários serão realizados pela Securitizadora, observado que os recursos decorrentes dos pagamentos da Devedora serão depositados na Conta Centralizadora e a cobrança extrajudicial ou judicial, caso necessária, será efetuada por advogados especializados, às expensas do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, possuem as seguintes características:

a. Emissão: 1ª;
b. Série: 320ª;
c. Quantidade de CRI: 149 (cento e quarenta e nove);

d. Valor Global da Série: R$ 50.000.000,03 (cinquenta milhões de reais e três centavos);
e. Valor Nominal Unitário: R$ 335.570,47 (trezentos e trinta e cinco mil, quinhentos e setenta reais e quarenta e sete centavos);
f. Prazo da Emissão: 48 (quarenta e oito) meses;
g. Atualização Monetária: Mensal, pelo IPCA/IBGE, a partir da Data de Emissão;
h. Juros Remuneratórios: a taxa de juros aplicável aos CRI é de 8,38% (oito inteiros e trinta e oito centésimos por cento) ao ano, base 365 dias, calculados a partir da Data de Emissão;
i. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: semestral, nos meses de fevereiro e agosto de cada ano, conforme disposto no Anexo I deste Termo de Securitização;
j. Primeiro Pagamento de Amortização e Juros: O primeiro Pagamento de Juros será realizado em 28 de fevereiro de 2014 e o primeiro Pagamento de Amortização e Juros será realizado no dia 28 de fevereiro de 2016, sendo que os demais pagamentos serão realizados conforme a periodicidade do item (i) acima;
k. Regime Fiduciário: Sim;
l. Sistema de Registro, Custódia Eletrônica, Distribuição e Liquidação Financeira: CETIP;
m. Data de Emissão: 28 de agosto de 2013;
n. Local de Emissão: Cidade e Estado de São Paulo;
o. Data de Vencimento Final: 28 de agosto de 2017;
p. Taxa de Amortização: Linear, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I deste Termo;
q. Garantia flutuante: Não; e
r. Garantias: Cessão Fiduciária de Recebíveis Belém, Cessão Fiduciária de Recebíveis Campo Grande, Fundo de Despesa, Fundo de Reserva, Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.

3.2. Os CRI da presente Emissão serão registrados, para distribuição no mercado primário, e, para negociação no mercado secundário, na CETIP.

3.3. A presente Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da

Instrução CVM nº 476/09. A Emissão não será registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA por se tratar de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos do artigo 25, §1º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários ("Código ANBIMA").

3.3.1. A Emissão é destinada apenas a investidores qualificados, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409/04 e do artigo 4º da Instrução CVM nº 476/09, observado que (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV, do artigo 109, da Instrução CVM nº 409/04, deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da oferta, valores mobiliários no montante mínimo de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Investidores Qualificados").

3.3.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI da presente Emissão serão ofertados a, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados.

3.3.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores, devendo os Investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

a) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e

b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

3.4. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou a exclusivo critério da Securitizadora, o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.4.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias

contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM nº 476/09.

3.4.2. Caso a oferta pública dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no subitem 3.4.1, acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento.

3.5. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09.

3.5.1. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Securitizadora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de setembro de 1976, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 400/03 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

3.6. Os CRI serão emitidos na forma escritural. Nesse sentido, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato da conta de depósito aberta em nome de cada titular e emitido pela CETIP, quando os CRI estiverem custodiados na CETIP.

3.7. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Securitizadora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, desde que os Créditos Imobiliários tenham sido pagos e desde que a impontualidade não seja decorrente de algum fator exógeno que fuja ao controle da Securitizadora, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Securitizadora devidamente atualizados e acrescidos da respectiva remuneração, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Os CRI serão subscritos e integralizados na forma do subitem 4.1.1, abaixo. O preço de integralização de cada um dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, (a) acrescido da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme item 3.1, acima, sendo (i) os Juros Remuneratórios calculados *pro rata die*, desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização e (ii) a Atualização Monetária calculada *pro rata die*, e (b) reduzido de eventuais amortizações que possam vir a ocorrer durante esse período.

4.1.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, pelo preço de integralização, conforme previsto no item 4.1 deste Termo de Securitização.

4.2. A integralização dos CRI será realizada via CETIP, segundo procedimentos de liquidação estabelecidos pelo próprio ambiente.

CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

5.1. O cálculo do valor nominal unitário dos CRI com atualização monetária será realizado da seguinte forma:

$$SDa = Sdmant \times C + I$$

SDa = Valor nominal unitário dos CRI atualizado, antes do cômputo dos Juros Remuneratórios do mês. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

SDmant = Valor nominal unitário dos CRI relativo ao mês de integralização ou mês anterior, após a amortização ou pagamento de juros, o que ocorrer por último. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

I = Valor unitário dos juros acumulado do período incorrido e não pagos.

C = Fator da variação mensal do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left(\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}} ou \left((1 + VA)^{\frac{dcp}{dct}} \right) \right)$$

NI_k= Valor do número índice do IPCA/IBGE do mês "k", relativo ao mês imediatamente anterior ao mês da Data de Aniversário, de tal forma que NI_1 será o valor do número índice do IPCA/IBGE do mês de julho de 2013, divulgado em 07 de agosto de 2013 e NI_0 será o valor do número índice do IPCA/IBGE do mês de junho de 2013, divulgado em 05 de julho de 2013, e assim sucessivamente. Caso NI_k ainda não tenha sido divulgado, utilizar-se-á a Variação (VA).

NI_{k-1}= Valor do número índice do IPCA/IBGE, relativo ao mês anterior ao mês "k".

VA = Caso o número índice NI_k ainda não esteja disponível até 03 (três) dias úteis antes da referida Data de Cálculo, utilizar-se-á a variação do número índice do IPCA/IBGE referente ao mês anterior ao mês em referência NI_k. A variação será utilizada provisoriamente para fins de cálculo, sendo que, caso haja efetivo pagamento com a utilização da variação, o Saldo Devedor Atualizado dos CRI deverá ser ajustado no momento da divulgação do número índice.

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Emissão ou a de aniversário imediatamente anterior e data de cálculo, conforme o caso, sendo "dcp" um número inteiro.

dct = Número de dias corridos entre a data de aniversário imediatamente anterior e a próxima data de aniversário, sendo "dct" um número inteiro.

Considera-se data de aniversário o dia 28 de cada mês.

O primeiro pagamento de juros dos CRI ocorrerá em 28 de fevereiro de 2014.

5.2. Cálculo dos Juros Remuneratórios:

$$J_i = SDa \times (FJ - 1)$$

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

SDa = Conforme definido acima.

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

$$Fator\ de\ Juros = \left[(i+1)^{\frac{dcp}{365}}\right]$$

i = Juros Remuneratórios dos CRI, conforme definido no item 3.1.

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Emissão ou a data de pagamento de juros imediatamente anterior e a data de cálculo, conforme o caso, sendo dcp um número inteiro.

5.3. Cálculo da Amortização:

AMi = SDa x TA

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

SDa = conforme definido acima.

Tai = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 8 (oito) casas decimais de acordo com a tabela constante do Anexo I.

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

5.5. Caso o IPCA/IBGE venha a ser substituído ou extinto, será utilizado o índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo.

5.5.1. Em havendo a adoção de índice substituto, fica desde já certo e ajustado que o valor das parcelas mensais será reajustado até o último dia do mês em que o índice for publicado, passando a ser corrigido, a partir de então, pelo índice substituto.

5.5.2. Na hipótese prevista no subitem anterior, não sendo conhecido o índice substituto até a data do respectivo vencimento, deverá ser utilizado para reajuste monetário o índice do mês anterior, sendo que nenhuma compensação será devida no momento da divulgação do novo índice.

5.6. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Securitizadora, utilizando-se de procedimentos adotados pela CETIP.

CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

6.1. A Securitizadora deverá promover a Amortização Extraordinária total dos CRI vinculados a este Termo de Securitização no caso de pré-pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários, por parte da Devedora, sendo que o pré-pagamento somente poderá ocorrer em uma das seguintes datas: 28 de fevereiro de 2016, 28 de agosto de 2016, 28 de fevereiro de 2017 e 28 de agosto de 2017 ("Datas de Amortização Extraordinária").

6.2. Na hipótese de Amortização Extraordinária total, serão devidos aos titulares dos CRI o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos desde a data de pagamento de Juros Remuneratórios imediatamente anterior, e, ainda, de prêmio unitário correspondente a 1% (um por cento), calculado conforme fórmula abaixo descrita:

$$Prêmio = P \times PUr$$

onde:

P = 1,0% (um por cento); e

PUr = saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI após a Amortização programada para a mesma data, conforme definido na Cláusula Quinta.

6.3. Na hipótese de Amortização Extraordinária, todos os custos referentes à publicação de aviso ao mercado, correrão por conta da Cedente.

6.3. Caso ocorra o Vencimento Antecipado, deverá ocorrer a Amortização Extraordinária imediata dos CRI, pelo valor do Saldo Devedor Atualizado dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios dos CRI, na data do evento, de forma *pro rata die*, e poderá ocorrer em qualquer data.

CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

7.1. A Securitizadora obriga-se a informar todos os fatos e atos relevantes acerca da Emissão, mediante publicação no *Jornal O Dia de São Paulo*, assim como informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário, no prazo máximo de 02 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, por meio de comunicação por escrito, observado, ainda, os termos da legislação e regulamentação vigentes, em especial a Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada.

7.2. A Securitizadora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 10º (décimo) dia do mês subsequente, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

a) Data de Emissão dos CRI;
b) Saldo devedor dos CRI;

c) Saldo do Fundo de Despesas;

d) Valor pago aos Titulares dos CRI na data de evento do pagamento;

e) Valor recebido da Devedora;

f) Valor nominal remanescente dos Créditos Imobiliários; e

g) Confirmação de que a Devedora está adimplente com todas as obrigações da CCB.

7.3. Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Securitizadora.

7.4. A Securitizadora se responsabiliza pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, na presente Emissão, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que verificou sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário.

7.5. A Securitizadora compromete-se a informar e enviar o organograma, os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 28, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do mesmo na CVM. O referido organograma do grupo societário da Securitizadora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

7.6. A Securitizadora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário, que, por sua vez, deverá informar os Titulares dos CRI, caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

7.7. As declarações exigidas do Coordenador Líder pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04 constam do Anexo III a este Termo de Securitização ("Anexo III"), o qual é parte integrante e inseparável deste Termo de Securitização.

7.8. A Securitizadora se obriga a manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação de serviço de agente escriturador e banco liquidante dos CRI, sendo que o pagamento dos CRI será realizado por meio da Conta Centralizadora.

CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS

8.1. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora. Além do Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado, na forma da Cláusula Nona abaixo, os Créditos Imobiliários contarão com as seguintes Garantias:

a) Cessão Fiduciária de Recebíveis;
b) Fundo de Despesa; e
c) Fundo de Reserva.

8.2. A Cessão Fiduciária de Recebíveis, tratada na alínea "a" acima, tem por objeto a cessão fiduciária, pela Devedora e/ou pelas Fiduciantes à Securitizadora, dos Direitos Creditórios, presentes e futuros, titulada e/ou que venha a ser titulada pela Devedora e/ou pelas Fiduciantes, tão somente em relação aos lotes objeto da garantia, por meio de quaisquer instrumentos que visem à comercialização dos lotes, em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força da CCB e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários.

8.2.1. Além das hipóteses previstas em lei, caso, em qualquer hipótese, inclusive em razão do pagamento ou pagamento antecipado dos Direitos Creditórios, o Limite de Garantia, conforme definido nos Contratos de Cessão Fiduciária de Recebíveis for positivo e inferior a 130% (cento e trinta por cento) do Saldo Devedor Atualizado, a Devedora e/ou as Fiduciantes deverão recompor a Cessão Fiduciária de Recebíveis, substituindo a garantia fiduciária, na forma e prazo previstos nos itens 6.4. e 6.5. dos Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

8.2.2. Por questões operacionais, os Direitos Creditórios deverão ser direcionados para a Conta de Arrecadação a partir de outubro de 2013, ficando certo que, os valores referentes às parcelas de novembro de 2013 deverão ser pagos na Conta de Arrecadação.

8.2.3. Em função do item 8.2.2 acima, será constituído um fundo de reserva, no valor de R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) deverá ser liberado à Devedora em até 5 (cinco) dias úteis após o recebimento de declaração da Devedora, informando que todos os Recebíveis do mês de novembro tiveram suas cobranças emitidas para pagamentos na Conta de Arrecadação ("Fundo de Reserva").

8.3. Adicionalmente à Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, um fundo de despesa para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado ("Fundo de Despesa"), em valor que deverá corresponder, a todo e qualquer momento, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, a, no mínimo, R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), sendo que o valor inicial do Fundo de Despesa será de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Securitizadora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e Garantias vinculados pelo presente Termo de Securitização, incluindo a Conta Centralizadora e a Conta de Arrecadação, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI.

9.2. Os Créditos Imobiliários e Garantias sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Securitizadora, até que se complete o resgate dos CRI.

9.3. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários e Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, sentença judicial transitada em julgado que reconheça a aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

9.4. A Securitizadora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.

9.4.1. No âmbito da administração do Patrimônio Separado, a Securitizadora terá a faculdade de negociar os termos e condições dos Créditos Imobiliários com a Devedora, observado que, em sua atuação, a referida renegociação não poderá impactar em: (i) diminuição do valor do respectivo crédito; (ii) alongamento do prazo de vencimento final do respectivo crédito em prazo superior ao prazo dos CRI; (iii) no caso de cessão da posição contratual da Devedora, o novo devedor do respectivo crédito não poderá (a) apresentar apontamentos em Registros de Proteção ao Crédito em valor superior a 2% (dois por cento) do valor da dívida por ele assumida e (b) a dívida por ele assumida não poderá representar comprometimento superior a 30% (trinta por cento) de sua renda mensal.

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

9.6. Será devido à Securitizadora, como remuneração pela administração do Patrimônio Separado, parcelas anuais no valor de R$ 15.000,00 (quinze mil reais). As Partes desde já concordam que tais parcelas serão sempre deduzidas do Fundo de Despesas , sendo a primeira parcela será devida em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da primeira integralização dos CRI, e as demais parcelas, devidas nas mesmas datas dos anos subsequentes.

9.6.1. As parcelas referidas no item 9.6, acima, serão atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE ou, na sua falta, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data da celebração do presente Termo, até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro-rata die* se necessário.

9.6.2. As parcelas serão acrescidas de: (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da

Seguridade Social (COFINS); e (iv) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora nos termos do item 9.6 acima, excetuando-se o Imposto de Renda, retido na fonte e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL).

CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. A Securitizadora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

10.2. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

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

b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da Instrução CVM nº 28/83; e

c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/1976 e o artigo 10 da Instrução CVM nº 28/83;

d) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação da legalidade e ausência de vícios da Emissão, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Securitizadora no presente Termo de Securitização; e

e) com base nos documentos e informações fornecidos pelas Partes deste Termo de Securitização, reputados como verdadeiros pelo Agente Fiduciário, ter verificado a suficiência e exequibilidade das Garantias condicionada, no entanto, ao devido registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis nos Serviços de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das Partes.

10.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, 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) acompanhar a manutenção das Garantias;

c) exercer, na hipótese de insolvência da Securitizadora ou nas demais hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado;

d) promover, na forma prevista na cláusula décima primeira, abaixo, a liquidação do Patrimônio Separado;

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

f) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções;

g) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização;

h) manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;

i) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;

j) notificar os Titulares dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado a partir da ciência da ocorrência de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações atinentes ao presente Termo de Securitização;

k) acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Securitizadora, justificando as razões de tal medida;

l) acompanhar o cumprimento das obrigações e o atendimento aos índices e limites financeiros da Devedora, nos termos da CCB, sendo que para que tal acompanhamento possa ser realizado, o Agente Fiduciário recebe, nesta data, uma via não negociável da CCB;

m) acompanhar diariamente o valor unitário dos CRI calculado pela Securitizadora, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, por meio de sua central de atendimento e/ou de seu *website*; e

n) fornecer à Securitizadora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de quitação dos CRI à época e extinção do Regime Fiduciário, se assim solicitado.

10.3.1. A atuação do Agente Fiduciário limitar-se-á ao escopo das Instruções CVM 28/83 e 414/04, da Lei nº 9.514/97, conforme alteradas e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações.

10.4. O Agente Fiduciário receberá da Securitizadora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, parcelas anuais no valor de R$ 12.000,00 (doze mil reais), sendo que a primeira parcela será devida em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da primeira integralização dos CRI, e as demais parcelas, devidas nas mesmas datas dos anos subsequentes.

10.4.1. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente,

publicações em geral (exemplos: edital de convocação de assembleia geral dos Titulares dos CRI, ata da assembleia geral dos Titulares dos CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Securitizadora será sempre comunicada sobre tais despesas, devendo aprová-las previamente e por escrito em até 1 (um) Dia Útil do recebimento da solicitação.

10.4.2. Caso a Securitizadora, por sua única e exclusiva culpa, atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 10.4 acima, estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo mesmo índice de reajuste dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

10.4.3. A remuneração definida no item 10.4, acima, será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas.

10.4.4. As parcelas serão acrescidas de: (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS); e (iv) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, retido na fonte e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL).

10.4.5. Serão suportadas pelos Titulares dos CRI as despesas referentes à gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra entidade que opere no sistema

de financiamento imobiliário, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua gestão.

10.4.6. As parcelas referidas no item 10.4, acima, serão atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE ou, na sua falta, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data da celebração do presente Termo, até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro-rata die* se necessário.

10.4.7. A remuneração do Agente Fiduciário, na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao seu pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias, será suportada pelos Investidores, assim como as despesas reembolsáveis, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia aos Investidores para cobertura de risco de sucumbência.

10.5. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

10.6. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

b) pelo voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; e/ou

c) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas no item 10.3, acima.

10.7. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 10.6, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

10.9. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Caso haja: (i) a insolvência da Securitizadora; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas no item 11.4, abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto no item 10.3, acima, deverá realizar imediatamente, de forma temporária, a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e Garantias, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

11.2. Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, na forma estabelecida na cláusula décima segunda, abaixo, e na Lei nº 9.514/97.

11.3. A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela sua administração por nova companhia securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração deste último, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

11.4. Além da hipótese de insolvência da Securitizadora, a critério da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não conforme itens 11.1 a 11.3, acima:

a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial, pedido ou decretação de falência da Securitizadora;

b) inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da data do inadimplemento; ou

c) inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da data do inadimplemento .

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI

12.1. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse dos Titulares dos CRI.

12.1.1. São exemplos de matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI: (i) despesas da Securitizadora, não previstas neste Termo de Securitização; (ii) direito de voto dos Titulares dos CRI e alterações de quóruns da Assembleia Geral; (iii) novas normas de administração do Patrimônio Separado, opção pela liquidação deste ou substituição da Securitizadora; (iv) substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (v) escolha da entidade que substituirá a Securitizadora, nas hipóteses expressamente previstas no presente Termo de Securitização.

12.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada:

a) pelo Agente Fiduciário;

b) pela Securitizadora;

c) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação; ou

d) pela CVM.

12.4. A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante a publicação no *Jornal O Dia de São Paulo*, com a antecedência de 20 (vinte) dias corridos, sendo que instalar-se-á, em

primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

12.5. A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

a) a um representante legal da Securitizadora; ou

b) ao titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes que possuírem direito de voto conforme item 12.1 e seus subitens, acima.

12.6. Sem prejuízo do disposto no item 12.7, abaixo, a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Securitizadora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.7. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

12.8. Para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Geral serão tomadas por Titulares dos CRI em Circulação representando a maioria dos presentes na referida Assembleia, se maior quórum não for exigido, observado o disposto no item 12.9 abaixo.

12.8.1. Respeitado o disposto no item 12.1 e seus subitens, acima, a cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/1976.

12.9. Os votos em branco deverão ser excluídos do cálculo do *quórum* de deliberação da Assembleia Geral.

12.10. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI, observados os *quóruns* e as disposições estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Securitizadora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI.

12.11. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os *quóruns* de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, incluindo, mas não limitado ao custo de custódia da CCI, à remuneração do Agente Fiduciário e outros custos eventualmente acordados entre as respectivas partes;

b) os custos e despesas decorrentes da administração e cobrança dos Créditos Imobiliários;

c) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI quando acima de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), sendo que o Agente Fiduciário poderá solicitar garantia aos Titulares do CRI para cobertura do risco de sucumbência e/ou da remuneração do Agente Fiduciário, caso os recursos disponíveis no Patrimônio Separado não sejam suficientes para tal;

d) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível,

aprovadas previamente pela Securitizadora. O Agente Fiduciário fica desde já ciente e concorda com o risco de não ter tais despesas reembolsadas caso tenham sido realizadas em discordância com (i) critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero; ou (ii) a função fiduciária que lhe é inerente;

e) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;

f) as eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e Garantias;

g) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; ou (ii) sejam de responsabilidade das Cedentes ou puderem ser a ele atribuídos como de sua responsabilidade, por culpa ou dolo comprovado;

h) as despesas descritas na Cláusula 2.1.2 do Contrato de Cessão; e

i) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

13.2. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97 e do item 9.5 deste Termo de Securitização, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 13.1, acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

13.3. Observado o disposto nos itens 13.1 e 13.2, acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 13.1, acima;

b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas da coletividade dos Titulares dos CRI vinculados ao Patrimônio Separado; e

c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados no item 14.1, abaixo.

13.3.1. No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da coletividade dos Titulares dos CRI vinculados ao Patrimônio Separado, deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva aprovação.

13.3.2. Em razão do disposto na alínea "b" do item 13.3, acima, as despesas a serem incorridas pelos Titulares dos CRI à Securitizadora, em montante superior a R$ 5.000,00 (cinco mil reais), na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

14.1. Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI,

devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de Investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, 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.

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

Os investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à

tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1°, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação do IR devido, gerando o direito à compensação com o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. 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 não-financeiras, corresponde a 9%.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras não integram atualmente a base de cálculo da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") e da Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), caso a respectiva pessoa jurídica apure essas contribuições pela sistemática cumulativa. Por outro lado, no caso de pessoa jurídica tributada de acordo com a sistemática não-cumulativa, tais contribuições incidem atualmente à alíquota zero sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do IR incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de

capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

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%; pela CSLL, à alíquota de 15%. As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas do IR. Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2.000, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (Jurisdição de Tributação Favorecida).

(ii) IOF:

Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio")

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos 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), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota de 6% no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos. Tal alíquota pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o limite de 25%, com relação a operações futuras.

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos")

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme disposto no Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, com alterações posteriores. Tal alíquota pode

ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o limite de 1,5% ao dia, com relação a operações futuras.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE

15.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI serão comunicadas no *Jornal O Dia de São Paulo*, nos prazos legais e/ou regulamentares e por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais ("IPE"). Tais publicações deverão ser encaminhadas ao Agente Fiduciário em até 02 (dois) Dias Úteis da data de publicação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

16.1. O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Sempre que solicitados pelos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário ou a Securitizadora dar-lhes-ão acesso aos relatórios mensais mencionados no item 7.2 acima.

17.2. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

17.3. A Securitizadora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram e atestaram a legalidade e ausência de vícios da presente Emissão, além da veracidade, consistência, correção e suficiência de todas as informações prestadas neste Termo de Securitização.

17.4. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Securitizadora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não

será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Securitizadora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Securitizadora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

17.5. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral.

17.6. O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Termo de Securitização e dos demais documentos da operação, exceto por aqueles já previstos no presente Termo de Securitização.

17.7. O Agente Fiduciário e a Securitizadora não emitirão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a agirem em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário e a Securitizadora não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI por eles transmitidas, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 28/83, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: NOTIFICAÇÕES

18.1. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo.

Se para a Securitizadora

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Paulista, nº 1.374 - 10º andar

São Paulo - SP

CEP: 01.310-916

At.: Sra. Fernanda Costa do Amaral

Telefone: (11) 4081-4754

E-mail: fernanda.amaral@grupopan.com e ri_bs@grupopan.com

Website: www.bfre.com.br/braziliansecurities

Se para o Agente Fiduciário

PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Sete de Setembro, nº 99, 24° andar

Rio de Janeiro - RJ

At.: Srs. Carlos Alberto Bacha; Rinaldo Rabello Ferreira e Matheus Gomes Faria

Telefone: (21) 2507-1949

E-mail: bacha@pavarini.com.br; rinaldo@pavarini.com.br e mgf@pavarini.com.br

Website: www.pavarini.com.br

18.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, ou por correio eletrônico, quando da mensagem eletrônica, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: FATORES DE RISCO

19.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

a) Direitos dos Credores da Securitizadora: a presente Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Securitizadora. A Lei nº 9.514/97 e a Lei nº 10.931/04 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Securitizadora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Securitizadora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001. A Medida Provisória nº 2.158-35/2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores desses créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

b) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os

recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso estes não sejam suficientes, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos, relativos aos CRI, aos Titulares dos CRI.

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

d) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: os CRI poderão estar sujeito, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

e) Risco em Função da Dispensa de Registro: a oferta dos CRI, distribuída nos termos do artigo 6° da Instrução CVM n° 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

f) Risco da Ocorrência de Eventos que Possam Ensejar o Inadimplemento ou Determinar a Antecipação, Liquidação ou Amortização dos Pagamentos: a ocorrência de eventos de pagamento voluntário antecipado pela Devedora acarretará o pré-pagamento dos Créditos Imobiliários, a indenização pela inexistência dos Créditos Imobiliários ou sua recompra, e, por consequência, poderá acarretar o pré-pagamento parcial ou total dos CRI.

g) Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Geral: as deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no presente Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável.

h) Restrição à Negociação Baixa Liquidez no Mercado Secundário: nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário após o decurso do prazo de 90 (noventa) dias contados da data de sua subscrição pelos seus respectivos Titulares dos CRI. Adicionalmente, o atual mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários 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, o titular dos CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI.

i) Risco de Pré-Pagamento Poderá Afetar Adversamente a Rentabilidade: A efetivação de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do titular dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

j) Fatores Relativos a Alterações na Legislação Tributária Aplicável aos CRI: Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF - Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, ou ainda interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Securitizadora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI.

k) Capacidade da Devedora de Honrar suas Obrigações: a Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão de CRI realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora ou a eventual condenação em ações judiciais em andamento propostas contra tais pessoas poderá comprometer a capacidade da Devedora de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários.

l) Risco de não Formalização das Garantias: Nos termos dos artigos 127, inciso I, e 129, 3°, da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis deverá ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente para a prova das obrigações dele decorrentes e/ou para fins de eficácia perante terceiros, conforme o caso. Desta forma, caso haja a subscrição dos CRI sem que tenha ocorrido tal registro, os Titulares dos CRI assumirão o risco de que eventual execução das Garantias e das demais obrigações decorrentes do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis poderão ser prejudicadas por eventual falta de registro.

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

n) Risco de Não-Atendimento de Condições Legais: A falta do atendimento de condições previstas em lei e em outras normas aplicáveis para a completa e integral formalização das operações contempladas nos documentos da operação, incluindo os prazos lá estabelecidos, pode limitar a sua eficácia em relação às partes envolvidas e/ou a terceiros.

o) Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A Securitizadora obteve seu registro de companhia aberta em 1999. 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 Securitizadora 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.

p) Risco relacionado à auditoria dos Direitos Creditórios: A auditoria jurídica, realizada nesta data pelo assessor legal, não alcançou a análise e verificação dos Direitos Creditórios. Sendo assim, na hipótese de mora no cumprimento de qualquer das Obrigações Garantidas, podem ser detectadas situações que podem afetar negativamente a excussão da garantia fiduciária constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme eventualmente aditado.

q) Demais Riscos: Os CRI estão sujeito às variações e condições dos mercados de atuação das Cedentes, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

20.1. Os CRI foram objeto de análise de classificação de risco, pela Agência de Rating, e obtiveram a classificação preliminar de risco "BBB(exp)sf(bra)", em 15 de agosto de 2013.

20.1.1 O relatório de classificação de risco da Agência de *Rating* será atualizado trimestralmente, nos meses de março, junho, setembro e dezembro, e será encaminhado ao Agente Fiduciário até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: FORO

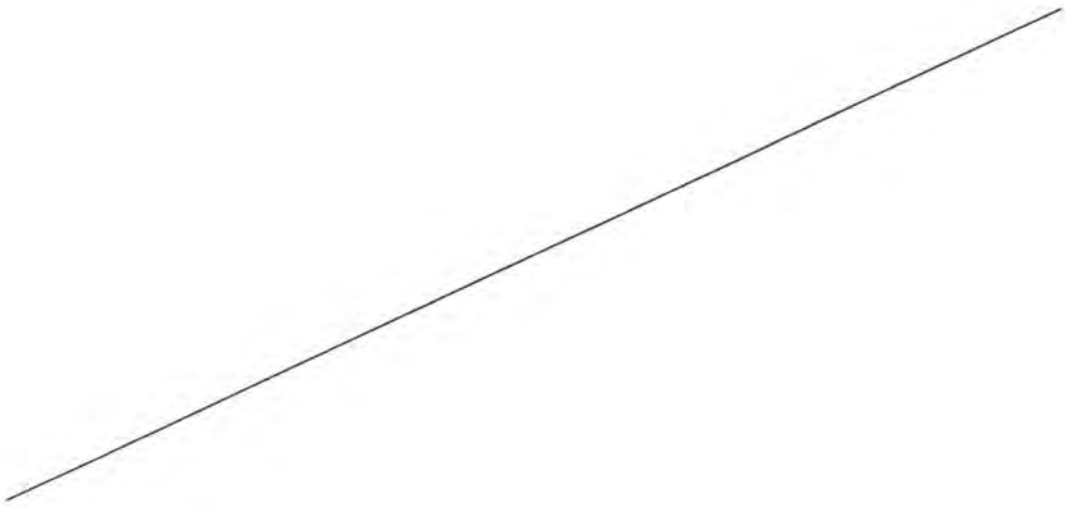
21.1. Os termos e condições deste Termo de Securitização devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

21.2. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Termo de Securitização, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

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

São Paulo, 26 de agosto de 2013.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)



Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 320ª Série da 1ª Emissão de CRI da *Brazilian Securities Companhia de Securitização*, firmado em 26 de agosto de 2013 entre a Brazilian Securities Companhia de Securitização e a Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Securitizadora

Roberto Saka
Superintendente

Nome:

Cargo:

George Verras
Diretor

PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Carlos Alberto Bacha
CPF 636.744.587-53
Procurador

Nome:

Cargo:

Matheus Gomes Faria
CPF: 058.133.117-69

TESTEMUNHAS:

Nome:
RG nº:
CPF/MF nº:

Giovanna Zoppi Scallet
RG 43451011
CPF 326.613.258-08

Nome:
RG nº:
CPF/MF nº:

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

ANEXO I - FLUXO DE AMORTIZAÇÃO E JUROS DOS CRI

Data de Pagamento	Juros	Amortização	% AMT (TA)
28 de fevereiro de 2014	Sim		
28 de agosto de 2014	Sim		
28 de fevereiro de 2015	Sim		
28 de agosto de 2015	Sim		
28 de fevereiro de 2016	Sim	Sim	25,00%
28 de agosto de 2016	Sim	Sim	33,33%
28 de fevereiro de 2017	Sim	Sim	50,00%
28 de agosto de 2017	Sim	Sim	100,00%

ANEXO II - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI Nº 10.931/2004

PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, Centro, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante da Cédula de Crédito Imobiliário identificadas nesta declaração ("CCI"), emitidas por meio do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*, formalizado em 26 de agosto de 2013, pela Cedentes indicada no Termo de Securitização (conforme abaixo definido) e pela Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida pela Cedente para representar os Créditos Imobiliários ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão de CCI e que a CCI encontra-se devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 320ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 10º andar, CEP 01.310-916, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14 ("Securitizadora"), sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Securitizadora, conforme cláusula nona do Termo de Securitização, sobre a CCI e os Créditos Imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 9.514/97. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

Os termos grafados em letras maiúsculas que não tenham sido de outra forma definidos nesta declaração, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

São Paulo, 26 de agosto de 2013.

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Instituição Custodiante

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO III - DECLARAÇÕES DO COORDENADOR LÍDER NOS ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414/04

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, Salas 201 a 208, CEP 22631-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04, neste ato representada, na forma de seu Estatuto Social, em atendimento ao disposto no item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, do Certificado de Recebíveis Imobiliários objeto da distribuição pública da 320ª Série da 1ª Emissão da BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO ("Oferta"), **Declara**, para todos os fins e efeitos que, verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos da 320ª Série da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO e nos demais documentos relacionados à Oferta.

São Paulo, 26 de agosto de 2013.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Coordenador Líder

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo: