

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
SÉRIE 2.010-162

Pelo presente Termo de Securitização de Créditos, **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº. 1.728, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 03.767.538/0001-14, inscrita na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob nº. 01875-9, com seus atos constitutivos aprovados pela Assembléia Geral de Constituição realizada em 10/04/2000, cuja ata se encontra arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob NIRE n. 35.300.177.401, em sessão de 14/04/2000, neste ato representada por seus diretores em conformidade com seus atos constitutivos, doravante designada simplesmente Securitizadora, promove a Securitização de créditos adiante configurada e, para este efeito, vincula os Créditos Imobiliários, individualizados no Anexo I deste Termo e definidos na cláusula 1ª abaixo, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (doravante “CRIs”), de sua emissão, descritos e identificados neste Termo.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

Agente Fiduciário: Oliveira Trust DTVM S.A., instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil (Bacen), nos termos da Lei 9.514/97, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº. 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ.

Banco Escriturador: Banco Bradesco S/A, instituição financeira com sede na Cidade de Deus, Avenida Yara, s/n, Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 60.746.948/0001-12, ou quem vier a sucedê-lo.

Carteira de Créditos Imobiliários (Carteira): A totalidade dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão, descritos e caracterizados no Anexo I deste instrumento.

CCIs: Cédula(s) de Crédito Imobiliário, emitida(s) por meio de Escritura de Emissão de acordo com as normas previstas na Lei 10.931 de 02 de agosto de 2.004, representativa(s) do(s) Crédito(s) Imobiliário(s), 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 dos Devedores, inclusive, mas não limitado à alienação fiduciária em garantia, tal como acordado nos respectivos Contratos Imobiliários nos quais conste tal garantia.

Receptivo: 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 BACEN a prestar serviços de custódia escritural de ativos e de liquidação financeira.

Conta da Emissão: conta corrente nº. 13003486-3, da agência 2271, mantida no Banco Santander, de titularidade da Securitizadora.

Contratos Imobiliários: Contratos firmados entre os Originadores e os Devedores, pelos quais são constituídos os Créditos Imobiliários.

Coobrigados: Originadores, que por força dos pertinentes contratos de cessão de créditos imobiliários, possuem a obrigação de recomprar os Créditos Imobiliários.

Créditos Imobiliários: direitos creditórios oriundos dos Contratos Imobiliários, inclusive os respectivos acessórios de tais direitos creditórios, inclusive, mas não limitado, à alienação fiduciária em garantia.

CRIs: Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Série 2.010-162 da 1ª emissão pública da Securitizadora, quando referidos em conjunto.

Devedores: pessoas físicas e jurídicas devedoras dos Contratos Imobiliários.

Empreendimentos Imobiliários: empreendimentos imobiliários construídos nos termos da Lei 4.591/64 ou da Lei 6.766/79, nos quais se inserem os imóveis objeto dos Contratos Imobiliários.

Empresa Administradora: Os Créditos Imobiliários serão administrados **Interservicer – Serviços de Crédito Imobiliário Ltda.**, 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.

Empresa(s) de Auditoria: (i) **FPS Negócios Imobiliários Ltda.**, sediada na Cidade de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.009, 22º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.176.494/0001-10 ou (ii) **Interservicer – Serviços de Crédito Imobiliário Ltda.**, 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.

Instituições Custodiantes: (i) **Banco Ourinvest S/A**, instituição financeira autorizada pelo BACEN, nos termos da Lei 9.514/97, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20, com sede na Av. Paulista nº 1.728 – sobreloja, 1º, 2º e 11º andares – São Paulo – SP; (ii) **Oliveira Trust DTVM S/A**, instituição financeira autorizada pelo BACEN, nos termos

da Lei nº 4/97, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº. 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ.; (iii) **Companhia Província de Crédito Imobiliário** com sede na Rua Sete de Setembro, nº 601, na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, inscrito no CNPJ sob o no. 87.091.716/0001-20; e (iv) **Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira autorizada pelo BACEN, nos termos da lei 9.514/97, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, com sede na Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar, Rio de Janeiro – RJ.

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

Originador(es): Empresa(s) ou Instituição(ões) detentora(s) dos Créditos Imobiliários, que cedeu(ram) os Créditos Imobiliários para a Securitizadora. Podendo ser a(s) empresa(s) de incorporação e/ou construção civil responsável(eis) pela realização dos Empreendimentos Imobiliários. Nesta Emissão, os Originadores são as seguintes pessoas jurídicas:

Razão Social do Originador	CNPJ/MF
INCORPORADORA BORGES LANDEIRO S.A.	02.953.626/0001-48
BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	62.237.367/0001-80
CARGIL AGRÍCOLA S.A.	60.498.706/0001-57
HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.	49.263.189/0001-02
IMOBRAIL PROMOÇÃO & INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	08.242.909/0001-68
INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA	51.720.563/0001-95
ORLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. SPE	06.972.984/0001-59
ROSSI RESIDENCIAL S/A	61.065.751/0001-80
ROVIC - ROBERTO VISNEVSKI INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA	14.549.737/0001-80
TECMAC ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA	66.664.774/0001-08

Patrimônio Separado: totalidade dos Créditos Imobiliários, submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário instituído, na forma do artigo 11º da lei 9.514/97.

Público Alvo: os CRIs tem como público alvo investidores qualificados, conforme definidos no art. 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004.

Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário instituído neste Termo será efetivado mediante o registro deste Termo na Instituição Custodiante das CCIs, conforme estabelecido no parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04.

Securitização: operação pela qual os Créditos Imobiliários adquiridos pela Securitizadora são expressamente vinculados à emissão e oferta de uma série de CRIs, mediante Termo de Securitização, lavrado pela Securitizadora e registrado junto à Instituição Custodiante.

Substituições: toda alteração de Créditos Imobiliários que constituam lastro dos CRIs emitidos pela Securitizadora. Toda Substituição dependerá de prévia e escrita manifestação do Agente Fiduciário, atendidas as demais condições dispostas neste Termo de Securitização.

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

As expressões não definidas neste Termo encontram-se definidas ou identificadas na Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, Instrução CVM nº. 414, de 30 de dezembro de 2004, Lei 10.931 de 02 de agosto de 2.004 e demais disposições legais aplicáveis.

CLÁUSULA SEGUNDA - DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. O valor total dos Créditos Imobiliários vinculados à presente Securitização é de **R\$ 11.013.999,37 (onze milhões, treze mil, novecentos e noventa e nove reais e trinta e sete centavos).**

2.2. As características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo, tais como identificação do Devedor, valor nominal, imóvel a que está vinculado, indicação e condições pertinentes aos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis, estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I, que para todos os fins e efeitos de direito é parte integrante deste Termo.

2.3. Seleção dos Créditos: A seleção dos Créditos Imobiliários foi realizada pela Securitizadora e pela Empresa de Auditoria contratada para esta finalidade, de acordo com os critérios definidos adiante.

2.3.1. Critérios de Enquadramento: A seleção dos Créditos Imobiliários da Carteira foi realizada pela Securitizadora e pela Empresa de Auditoria, por ocasião da aquisição dos Créditos Imobiliários, de acordo com os seguintes critérios:

- (i) Imóveis já concluídos, com Habite-se concedido pelo órgão administrativo competente;
- (ii) Imóveis com finalidade residencial ou comercial;
- (iii) Apontamento na Serasa: foram aceitos Créditos Imobiliários com restrição no valor máximo de R\$ 145,00 (cento e quarenta e cinco reais);

- Contratos Imobiliários deverão prever a contratação de seguros de MIP e DFI, sendo que, para loteamentos foi solicitado apenas o seguro de MIP;
- (v) Relação entre o saldo devedor dos Contratos Imobiliários e o valor de avaliação dos imóveis (“LTV”) (obtido pela divisão do saldo devedor dos contratos sobre o valor de avaliação dos respectivos imóveis). Este valor deverá ser igual ou menor que 80% (oitenta por cento);
 - (vi) Prazo máximo remanescente dos Contratos Imobiliários: igual ou inferior a 357 (trezentos e cinquenta e sete) meses;
 - (vii) As parcelas dos Contratos Imobiliários deverão ser reajustadas mensalmente;
 - (viii) Para a análise da capacidade de pagamento dos Devedores dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora adotou os seguintes critérios: (a) 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 (b) 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).

2.3.2. Análise e Auditoria dos Créditos Imobiliários: Corresponde à verificação e conciliação com os Originadores das condições contratadas nos Contratos Imobiliários das unidades, comparativamente com os fluxos financeiros projetados nesses contratos. A análise mencionada corresponde à:

- (i) verificação das estipulações de cada um dos Contratos Imobiliários, 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.

2.3.3. Análise dos Empreendimentos: Foram analisados pela Empresa de Auditoria contratada pela Securitizadora os seguintes documentos e informações relativas aos imóveis, conforme relação abaixo:

- certidão de matrícula abrangendo pelo menos 20 (vinte) anos, com negativa de ônus reais, alienações e ações reipersecutórias sobre os imóveis, 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) Contratos Imobiliários;
 - (v) apólices dos seguros contra danos físicos aos imóveis, morte e invalidez permanente bem como comprovante de quitação dos respectivos prêmios;
 - (vi) dados cadastrais dos Devedores, e;
 - (vii) análise do valor de avaliação dos Imóveis, 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.

2.3.3.1. Avaliação dos Imóveis: Os imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários foram objeto de avaliação individual por empresa especializada. Nesta Emissão, as empresas que avaliaram os Imóveis foram: **Dexter - Engenharia S/C Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 67.566.711/0001-07, e **C&D Consultoria e Desenvolvimento de Projetos Imobiliários Associados**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.760.821/0001-14 com a emissão do competente Laudo de Avaliação. A Securitizadora aceita as avaliações dos imóveis feitas até pelo menos 6 (seis) meses antes da aquisição dos créditos. Considerando tratar-se de imóveis prontos e acabados, a presente emissão não conta com Fiscal de Obras.

2.4. Os Créditos Imobiliários têm seu principal acrescido de uma determinada taxa de juros fixa, e são atualizados monetariamente de acordo com o índice, variação e periodicidade contratados nos Contratos Imobiliários. A cobrança administrativa desses créditos será realizada diretamente pela Empresa Administradora ou pela Empresa de Cobrança, nos termos do item 2.5. abaixo, e a cobrança judicial, caso necessária, será efetuada por advogados especializados.

2.5. Administração dos Créditos Imobiliários: Os serviços a serem desenvolvidos pela Empresa Administradora na administração da carteira de Créditos Imobiliários compreendem:

2.5.1. Atendimento aos Devedores: Atendimento telefônico ou pessoal aos Devedores para prestação de esclarecimentos ou informações a respeito da evolução dos Contratos Imobiliários e respectivas renegociações, as quais somente poderão ser realizadas se expressamente autorizadas pela Securitizadora ou Agente Fiduciário, amortizações ou liquidações.

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

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

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

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

2.5.5. Alterações Contratuais: Cadastramento de eventuais alterações dos contratos, decorrentes de transferências ou sub-rogações, renegociações, termos aditivos, acordos, utilização do FGTS ou alterações na legislação própria do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema Financeiro Imobiliário.

2.5.6. 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.

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

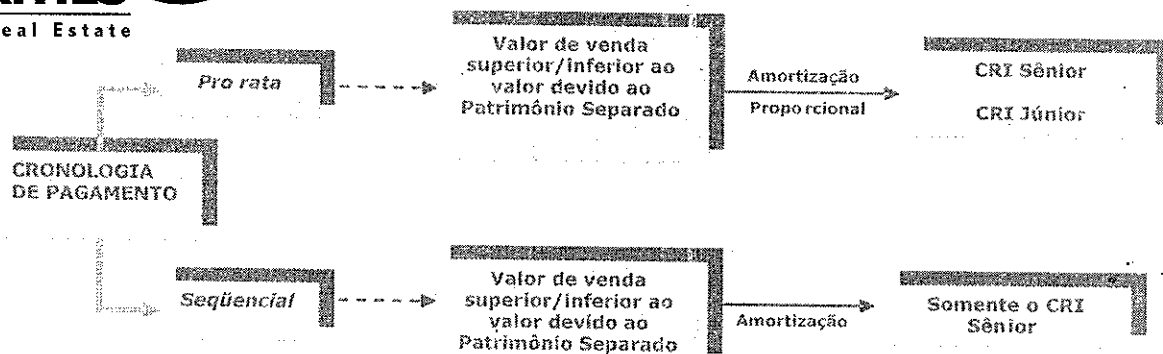
- D+01: Verificada a falta de pagamento, a Empresa Administradora emite relatório à Securitizadora e ao Agente Fiduciário;
- D+05: Telefonema ao Devedor para verificar o motivo do atraso e eventualmente agendar data para pagamento. O pagamento deverá ser efetuado antes do dia D+10;
- D+15: 2º telefonema ao Devedor para verificar se o problema persiste, e se há intenção de pagamento;
- D+30: 3º telefonema cientificando o Devedor 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 Devedor e seu cônjuge ou co-obrigado, 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 Devedor e seu cônjuge ou co-obrigado, 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 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 9.514/97, a intimação do Devedor, para satisfação das prestações vencidas e as que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados, as penalidades e os demais encargos previstos nos Contratos Imobiliários, 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. Caso o Oficial do Registro não localize o Devedor, ou se o Devedor se furtar ao recebimento da intimação, seja pela sua aceitação seja por não ser localizado, 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 Devedor purgar a mora;
- D+128: Se purgada a mora pelo Devedor, deverá ser providenciado o recebimento dos valores correspondentes, e respectivo crédito em favor da Securitizadora, convalidando o contrato de alienação fiduciária. 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 Imóveis o Requerimento de Consolidação de Propriedade juntamente com a prova de quitação do ITBI;
- D+149: O oficial de registro averba a consolidação da propriedade do imóvel em nome da Securitizadora;
- D+157: 1º Leilão Público (no mínimo, pelo valor de avaliação do imóvel);
- D+160: Envio para Securitizadora dos valores de arrematação e do auto de arrematação pelo Leiloeiro. No caso de venda do imóvel no 1º Leilão Público: Devolução ao Devedor da diferença entre o valor apurado no

- leilão e a dívida acrescida de todas as despesas e encargos previstos na Lei 9514/97;
- D+172: 2º Leilão Público (imóvel vai 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 9514/97);
- D+175: Envio para Securitizadora dos valores de arrematação (o caso de venda do imóvel no 2º Leilão Público: devolução ao Devedor da diferença entre o valor apurado no leilão e a dívida acrescida de todas as despesas e encargos previstos na Lei 9514/97, se houver) e do auto de 1ª e 2ª praças pelo Leiloeiro, ou somente os autos de Leilão não havendo licitante nas duas praças;
- D+181: Protocolar no Registro de Imóveis o requerimento de extinção da dívida e entrega ao Devedor de Termo de Quitação da Dívida a ser emitido pela Securitizadora;
- D+195: Oficial de Registro de Imóveis averba o Termo de Extinção de Dívida;
- D+200: Início de processo judicial para reintegração da posse do imóvel, com pedido liminar para desocupação do imóvel em sessenta dias conforme artigo 30 da Lei 9.514/97;
- D+210: Distribuição perante o Poder Judiciário da Petição de Reintegração de Posse, com pedido liminar. A seqüência 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 dos Devedores, apreciar o pedido de liminar para reintegração de posse; após seguirá o processo com a contestação dos Devedores, cumprimento da liminar, etc. O prazo em que os atos acima descritos acontecerão depende exclusivamente do Poder Judiciário.

2.5.8. Uma vez na posse do imóvel, a Securitizadora providenciará a avaliação do imóvel e a sua comercialização, mediante a realização de leilões ou através de contratação de corretores de imóveis.

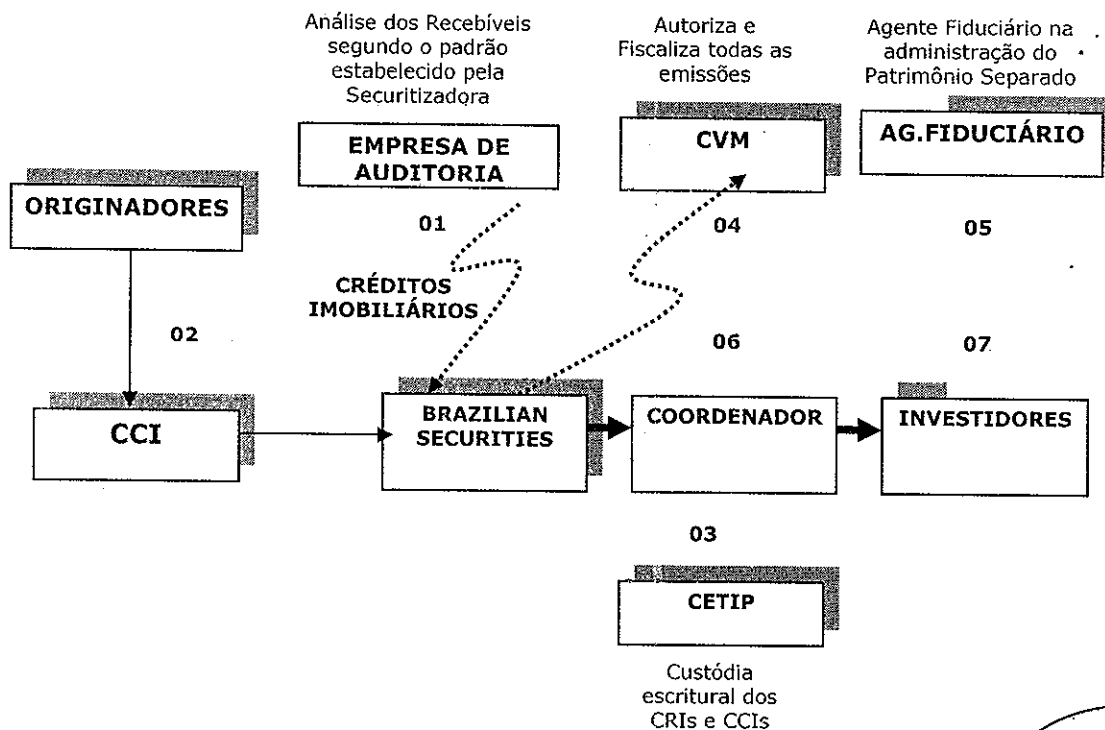
2.5.9. Quando da efetiva venda do imóvel, a Securitizadora providenciará a amortização dos CRIs, na forma estabelecida na figura abaixo. Caso o valor de venda seja inferior ao valor devido ao Patrimônio Separado, os prejuízos decorrentes desta venda serão arcados pelo Patrimônio Separado.



CLÁUSULA TERCEIRA – DA ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

3.1. Os Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos pela Securitizadora, nos termos deste Termo de Securitização, são lastreados nos Créditos Imobiliários descritos e caracterizados no Anexo I ao presente.

3.1.1. Uma vez identificada e selecionada a carteira de Créditos Imobiliários conforme condições estabelecidas neste instrumento, a operação de Securitização é estruturada da seguinte forma:



Os Créditos Imobiliários são auditados pela respectiva Empresa de Auditoria, a qual verifica se estão enquadrados nas condições estabelecidas pela Securitizadora.

2. Ocorre a Cessão dos Créditos Imobiliários entre os Originadores e a Securitizadora, por meio das CCI's. Os Originadores notificam os Devedores da cessão ocorrida. A partir da cessão os pagamentos efetuados pelos Devedores são creditados diretamente para a Securitizadora.
3. A Securitizadora emite os CRIs com lastro nos Créditos Imobiliários, formaliza o Termo de Securitização, e institui o Patrimônio Separado.
4. A Securitizadora solicita, primeiramente, o registro provisório na CVM, para posteriormente solicitar o registro definitivo desta emissão à CVM.
5. O Agente Fiduciário, agindo em nome dos interesses dos Investidores, é responsável por assegurar, dentro dos poderes que lhe foram conferidos neste Termo, que todos os procedimentos aqui estabelecidos sejam seguidos.
6. O Coordenador Líder distribui os CRIs aos Investidores. O Coordenador Líder prestou garantia firme de colocação para totalidade dos CRIs da Série Senior.
7. Os Investidores subscrevem e integralizam os CRIs.

CLÁUSULA 4 – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRIS E SUA NEGOCIAÇÃO.

4.1. Com lastro nos Créditos Imobiliários identificados no Anexo I são emitidos os CRIs que integram as série 2.010-162, e que possuem as seguintes características de emissão:

- | | |
|------------------------------------|--|
| A - Valor da Emissão | R\$ 11.013.999,37 (onze milhões, treze mil, novecentos e noventa e nove reais e trinta e sete centavos); |
| A.1 – CRIs (Série 2010-162) | 11 (onze) certificados com valor nominal unitário de R\$ 1.001.272,67 (um milhão, um mil, duzentos e setenta e dois reais e sessenta e sete centavos). |
| B – Data e Local da Emissão | Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos CRIs é o dia 13/05/2010, em São Paulo. |
| C – Prazo da Emissão | 166 (cento e sessenta e seis) meses, a partir da Data de Emissão. |
| D – Vencimento Final | 13/03/2024 |
| E – Forma de Pagamento | Pagamentos mensais de juros e amortização, todo dia 13 (treze) de cada mês, a partir de 13/07/2010, conforme o fluxo financeiro descrito no Anexo II ao presente Termo, por meio da Cetip. |

F – Juros

Taxa efetiva de 11,3106% ao ano.

F.1 – Cálculo dos
Juros

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

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

Fator Juros = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

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

i = Taxa de Juros da respectiva série ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais; dep = Número de dias corridos entre a data de emissão, incorporação ou a data de aniversário imediatamente anterior e a data de atualização

dct = Número de dias corridos entre a data de aniversário imediatamente anterior à data de atualização e a data de aniversário imediatamente posterior à data de atualização.

Para todos os efeitos considera-se data de aniversário o dia 13 (treze) de cada mês

G – Atualização
Monetária

Pela variação do IGP-M divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

G.1 – Periodicidade
da Atualização
Monetária

Mensal

G.2 – Substituição do
índice de Atualização
Monetária

Caso o IGP-M (FGV) seja extinto, como índice substituto será adotado os índices na seguinte ordem: 1º) IGP (FGV); 2º) IPC (FGV) e 3º) IPC (FIPE).

**G.3 – Cálculo da
Atualização
Monetária:**

$SDa = SDb \times C$, onde:

SDa = Conforme definido na cláusula F.1 acima

SDb = Valor Nominal na Data de Emissão, ou após incorporação de juros, 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/FGV, 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/FGV do mês imediatamente anterior ao mês de atualização;

NI_0 = Número Índice do IGP-M/FGV 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.

H- Amortização

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

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

SDa = conforme definido na cláusula F.1 acima;

Tai = I-ésima taxa definida para amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, sem arredondamento, de acordo com a tabela do Anexo II.

I – Garantias

- I. Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos.
- II. Garantia Real: 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários são garantidos por alienação fiduciária dos imóveis, constituída na forma prevista na Lei 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 de alienação fiduciária em seu favor.

- III. Obrigação individual dos Coobrigados de recomprar os Créditos Imobiliários, conforme estabelecido nos pertinentes contratos de cessão, a obrigação recai sobre:

Originador	% do volume total de Créditos Imobiliários cedidos pelo Originador	% do volume total da emissão
INCORPORADORA BORGES		
LANDEIRO S.A.	45,12	7,89
INCOSUL	10,30	1,20
ORLA	14,15	0,24

J – Código ISIN: BRBSCSCRI426

K – Código do Ativo: 10E0022938

4.2. Fundo de Despesa: O Fundo de Despesa será formado pelos recursos originados da diferença entre os valores recebidos dos Créditos Imobiliários e os pagamentos de juros e principais dos CRIs. Estes recursos serão utilizados para o pagamento das despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, previstas na cláusula 4.6. abaixo.

4.2.1. Após a integral liquidação dos CRIs e cumprimento de todas as obrigações do Patrimônio Separado, o saldo remanescente do Fundo de Despesas será transferido aos Investidores, proporcionalmente ao valor de cada CRI.

4.2.2. Os recursos integrantes deste Fundo deverão ser aplicados em títulos públicos e/ou privados de baixo risco de crédito.

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

4.3.1. Os recursos integrantes deste Fundo serão utilizados para pagamento das obrigações integrantes do Patrimônio Separado, conforme previsto neste Instrumento, e seus eventuais excedentes alocados para constituição do Fundo de Despesa.

4.3.2. Os recursos integrantes deste Fundo deverão ser aplicados em títulos públicos e/ou privados de baixo risco de crédito.

4.4. Cronologia de Pagamentos das Obrigações do Patrimônio Separado - Os CRIs serão pagos mensalmente, todo dia 13 de cada mês ou no dia útil imediatamente subsequente, conforme previsto em 4.1.E (forma de pagamento), através dos sistemas de liquidação da Cetip.

4.4.1. Os pagamentos dos CRIs serão realizados de acordo com o fluxo de caixa e prioridade nos pagamentos descritos adiante, em relação ao balanço original da emissão, que corresponde à soma dos valores e direitos integrantes do Patrimônio Separado no momento de sua instituição pela Securitizadora, na medida da disponibilidade de caixa do Patrimônio Separado, em razão dos pagamentos efetuados pelos Devedores.

4.5. Das despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado: Sobre os recursos mantidos no Patrimônio Separado poderão ser deduzidas as seguintes despesas:

- (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 CRIs, bem como das despesas dos documentos emitidos por elas, tais como: Securitizadora, Cetip, 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 processuais 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 Assembléias Gerais relacionadas à emissão em questão.

4.6. Seqüência Pro-Rata de Pagamento das Obrigações Relativas ao Patrimônio Separado:

Mensalmente, a prioridade nos pagamentos obedecerá à seguinte ordem:

- 1º pagamento das despesas e comissões estabelecidas em 4.5. acima;
- 2º pagamento dos juros referentes aos CRIs vincendos no respectivo mês do pagamento;
- 3º pagamento do principal dos CRIs relativo ao respectivo mês de pagamento;
- 4º pagamento relativo às antecipações e liquidações dos contratos ocorridos no Patrimônio Separado;

hipótese de pagamento integral das obrigações do Patrimônio Separado, os recursos residuais deverão ser incorporados ao Fundo de Despesa.

4.7. Do resgate antecipado obrigatório dos CRIs: A Securitizadora deverá promover, independentemente da anuência dos detentores dos CRIs o resgate antecipado dos CRIs, no caso do indeferimento do registro ou do seu cancelamento pela CVM, na forma do artigo 11 da Instrução CVM 414/2004.

4.8. Do resgate antecipado dos CRIs (“Resgate Antecipado”): À Securitizadora é permitido a qualquer momento, promover o resgate antecipado dos CRIs, vinculados ao presente Termo, desde que: (i) seja respeitada a subordinação entre os CRIs; (ii) desde que expressamente aprovado pelos Investidores em Assembléia Geral dos titulares dos CRIs convocada especialmente para este fim, e respeitado o aviso prévio ao Agente Fiduciário com antecedência de 30 (trinta) dias, e (iii) alcance indistintamente, todos os CRIs, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento.

4.9. Da Amortização extraordinária: A Securitizadora promoverá a Amortização Antecipada, total ou parcial, dos CRIs vinculados a este Termo nas seguintes hipóteses: (i) caso algum Devedor resolva pagar antecipadamente a sua dívida; (ii) nos casos em que ocorrer a venda de imóveis retomados; (iii) caso algum dos créditos aqui vinculados, representados por CCIs, apresentem impossibilidade temporária ou definitiva de seu registro nos termos da Lei 10.931/2004, e (iv) no caso de recebimento de indenizações relacionadas a sinistro ou decorrentes de desapropriação dos imóveis. Nestas hipóteses, a amortização obedecerá à ordem e demais condições estabelecidas neste termo, e deverá ser avisada ao Agente Fiduciário. No caso de amortização antecipada parcial, a Securitizadora informará à Cetip, via sistema, o valor da Amortização Extraordinária dos CRIs, que contemple a amortização antecipada ocorrida, em até 1 (um) dia útil antes do próximo evento de amortização, inclusive o valor da Amortização Extraordinária deverá ser anuído pelo Agente Fiduciário via sistema, à Cetip.

4.10. Na hipótese de, por força de lei ou regulamento, vir a ser substituída a periodicidade ou o índice de reajuste dos valores ajustados nos Contratos Imobiliários vinculados aos CRIs objeto do presente Termo, passarão esses CRIs a serem reajustados pela mesma periodicidade e/ou pelos mesmos índices que vierem a ser adotados para a atualização dos Créditos Imobiliários, a partir da mesma data em que ocorrer a referida substituição.

4.11. Distribuição dos CRIs: Os CRIs serão distribuídos diretamente pela Securitizadora.

4.12. Da subscrição dos CRIs - Após o registro provisório desta Emissão na CVM, os CRIs serão negociados pelo seu valor nominal unitário. A integralização ocorrerá em moeda corrente nacional, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela Cetip.

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

4.12.2. O valor de subscrição deverá ser calculado da forma abaixo:

$$PS = \sum_{n=1}^n \left[\frac{PMTn}{\left[(1+I)^{\frac{1}{12}} \right]^{(N^{\circ}Meses + \frac{dcp}{dct})}} \times (FatorC) \right]$$

PS = Preço de Subscrição de cada CRI, calculado na data de subscrição;

I = Taxa de juros na forma percentual ao ano

n = Número de parcelas de pagamento a vencer de remuneração e principal;

Nº de meses = Número de meses inteiros compreendidos entre a data de subscrição e a data de vencimento da parcela “n” a vencer de remuneração e principal;

PMTn = Valor do Pagamento da parcela “n” a vencer de remuneração e principal

dcp = Número de dias corridos entre a data de subscrição e a data de aniversário imediatamente posterior à data de subscrição;

dct = Número de dias corridos existentes entre a data de aniversário imediatamente anterior à data de subscrição, ou data de emissão, e a data de aniversário imediatamente posterior à data de subscrição;

FatorC = Fator acumulado das variações mensais do IGP-M/FGV e/ou das projeções das variações percentuais informada pela Andima com 2 (duas) casas decimais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left(\prod_{k=1}^N \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}} \right) \times \left(\frac{\text{projeção}}{100} + 1 \right)^{\frac{dcp}{dct}}, \text{ onde : onde:}$$

N = Número de meses contados desde a Data de Emissão, inclusive, até a data de atualização;

NI_k = Valor do número índice do IGP-M/FGV do mês imediatamente anterior ao mês de atualização;

Última projeção disponível da variação percentual do índice de preço, para o mês de referência, divulgada com 2 (duas) casas decimais, a projeção somente será utilizada até a divulgação do número índice do mês atual;

NI_{k-1} = Valor do número-índice do IGP-M/FGV do mês anterior ao mês “k”;

dcp' = Número de dias corridos entre a data de emissão ou última data de aniversário e data de cálculo, sendo dcp' um número inteiro;

dct' = Número de dias corridos entre a última data de aniversário e a próxima data de aniversário, sendo dct' um número inteiro.

Para todos os efeitos considera-se data de aniversário o dia 13 (treze) de cada mês

4.12.3. Negociação secundária dos CRIs – Os CRIs da presente emissão poderão ser negociados no mercado secundário, sendo que serão observados os procedimentos estabelecidos pela Cetip e/ou BM&F Bovespa para sua negociação e liquidação.

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

4.13.1. Considerando que a presente emissão conta somente com imóveis com o Habite-se e Termo de Vistoria de Obras (“TVO”) já concedido pelas respectivas Municipalidades, em atendimento ao que dispõe o §3º do artigo 7º da Instrução CVM 414/2004, os recursos destinados pelos Investidores para pagamento do preço de aquisição dos CRIs serão depositados em conta corrente mantida no Banco Real S.A., até a formalização deste Termo de Securitização.

4.13.1.1. Esclarecemos que para imóveis construídos na forma da Lei 6.766/66, por se tratar de lotes, não há que se falar em obtenção do auto de conclusão de obras expedido pela Municipalidade (“habite-se”), para certificar que as obras foram concluídas de conformidade com o projeto de construção aprovado. Tratando-se de lotes, de acordo com a Lei 6.766/66, o documento equivalente ao Habite-se, para confirmar a conclusão das obras, é o Termo de Vistoria de Obras (TVO).

4.13.2. À Securitizadora é facultado o direito de constituir garantia fidejussória em favor dos titulares dos CRIs, em substituição às garantias descritas na cláusula 4.1.I desde que com a anuência, obtida previamente, de todos os Investidores afetados por referida substituição.

4.14. Despesas de responsabilidade dos detentores dos CRIs - Caberá aos Investidores o pagamento das seguintes despesas: (i) as que forem relativas à custódia e liquidação dos CRIs subscritos, que deverão ser pagas diretamente pelos Investidores à Instituição Financeira contratada para prestação deste serviço; (ii) pagamento dos impostos que eventualmente venham a incidir sobre a distribuição de seus rendimentos, conforme a regulamentação em vigor e descrito nos itens abaixo.

4.14.1. Nos termos da lei atual, como regra geral, os rendimentos auferidos pelos titulares dos CRIs são tributados pelo Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) às alíquotas de (a) 22,5% (vinte e dois e meio por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; e (b) 20% (vinte por cento) quando os investimentos forem realizados com o prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias. A tabela do IRRF continua a decrescer até 15% (quinze por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 (setecentos e vinte e um) dias. Não obstante a regra geral do IRRF aqui referida, há regras específicas aplicáveis a cada classe de titular dos CRIs, conforme sua qualificação. Em outros termos, a tributação será diferenciada conforme a classe de titular dos CRIs, cabendo até a isenção em alguns casos especificados por Lei. Dependendo da classe de titular dos CRIs, seus rendimentos poderão também estar sujeitos à incidência da Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”) e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”).

4.14.2. Os titulares dos CRIs pessoas físicas terão seus rendimentos isentos de Imposto de Renda (IRRF e na declaração de ajuste anual). Tal isenção não se aplica ao ganho de capital auferido na alienação dos CRIs a terceiros, que será tributado pelo IRRF, de acordo com as alíquotas constantes do item 4.17.1 acima, de acordo com o tempo de aplicação dos recursos pelo titular dos CRIs pessoa física. Os titulares dos CRIs a que se refere este item não estão sujeitos ao PIS e à COFINS.

4.14.3. As retenções do IRRF, do PIS e da COFINS, se devidos, deverão ser efetuadas por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos titulares dos CRIs.

4.15. Publicações: As publicações relacionadas aos atos ou fatos de interesse dos Investidores serão efetuadas no jornal “O Dia” em circulação no Estado de São Paulo ou no website da empresa (www.bfre.com.br), podendo a Securitizadora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e aos detentores dos CRIs, alterar referido veículo, através de aditamento ao presente Termo de Securitização.

CLÁUSULA 5 - DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

5.1. Os CRIs objeto desta Emissão não foram objeto de análise por Agência de *Rating* no momento da emissão.

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 e sobre os Recebíveis, vinculados ao presente Termo de Securitização, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRIs pela Securitizadora.

6.1.1. O regime fiduciário instituído neste Termo será efetivado mediante o registro deste Termo na Instituição Custodiante das CCI'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 presente Termo de Securitização são destacados do patrimônio da Securitizadora e passam a constituir Patrimônio Separado do patrimônio geral da Securitizadora ("Patrimônio Separado"), destinando-se especificamente à liquidação dos CRIs e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário instituído, assim permanecendo até que se complete o resgate de todos os CRIs e a liquidação da totalidade dessas obrigações, conforme previsto no Art. 11 da Lei 9.514/97.

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 neste Termo de Securitização.

6.4. Nenhum outro custo de administração, senão aqueles listados neste Termo, será de responsabilidade do Patrimônio Separado sem a prévia e expressa autorização dos Investidores, na forma prevista neste 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 pelos Investidores, 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 presente Termo por si, por seus prepostos ou por qualquer outra empresa administradora contratada pela Securitizadora para esse fim ("Empresa Administradora"), promovendo as diligências

essários à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização, juros e demais encargos e acessórios.

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

7.1.1.1. A Securitizadora deverá manter à disposição dos Investidores, para consulta, na sua sede indicada no preâmbulo do presente Termo e na sede do Agente Fiduciário, uma cópia do contrato firmado com a Empresa Administradora, 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. Sempre que solicitado pelos Investidores, por escrito e com prazo de antecedência de 20 (vinte) dias úteis, a Securitizadora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários. Os Investidores poderão solicitar tais relatórios diretamente ao Agente Fiduciário, que os receberá mensalmente da Securitizadora.

7.4. 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

8.1. Os Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRIs poderão ser objeto de Substituições quando verificado vício de origem dos Créditos Imobiliários.

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 de enquadramento dispostos nos itens 2.3.1 e 8.4, devendo o Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) dias, anuir expressamente com a Substituição.

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

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

- a) ter as mesmas características que os Créditos Imobiliários substituídos tinham quando da emissão deste Termo de Securitização, especialmente, mas não limitado, no que concerne a coobrigação do originador;
- b) ter valores de saldo a vencer, bem como prestações mensais, no mínimo correspondentes às dos Créditos Imobiliários substituídos e;
- c) terem sido selecionados pela Securitizadora de acordo com os critérios de seleção estabelecidos neste Termo.

8.4.1. 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.

8.5. As Substituições realizadas pela Securitizadora não deverão resultar em:

- a) prorrogação superior a 24 (vinte e quatro) meses no prazo de vencimento dos Créditos Imobiliários;
- b) qualquer redução do valor principal dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
- c) alterações nas taxas de juros e de atualização monetária dos Créditos Imobiliários, nem tampouco em sua periodicidade de pagamento;
- d) redução nos pagamentos mensais dos CRIs e das obrigações correspondentes, com o conseqüente acúmulo das diferenças a serem pagas integralmente em uma única parcela;
- e) prorrogação do prazo final de vencimento dos CRIs.

8.6. A Securitizadora promoverá alterações nos contratos, e conseqüentemente nas CCI(s) que lastreiam os CRIs, em virtude de (i) transferências ou sub-rogações; (ii) renegociações; (iii) termos aditivos; (iv) acordos; (v) utilização do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço ou (vi) superveniência de quaisquer disposições legais com repercussão direta ou indireta nas disposições aplicáveis ao Sistema Financeiro da Habitação e/ou Sistema de Financiamento Imobiliário (doravante “Modificações”), devendo informar tais Modificações ao Agente Fiduciário.

com exceção da hipótese prevista no item (v) acima, serão aceitas substituições, observado o disposto neste item 8 e sub-itens, até o limite de 30% (trinta por cento) do valor remanescente dos CRIs ou do valor remanescente dos Créditos Imobiliários, o que for menor.

CLÁUSULA 9 - DO AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. A Securitizadora nomeia o Agente Fiduciário definido na cláusula 1 deste Termo, com poderes gerais de representação da comunhão dos Investidores.

9.2. O Agente Fiduciário ora nomeado declara expressamente:

- a) aceitar integralmente o presente 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 28/83;
- 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 de 1983, 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 414/04.

9.3. O Agente Fiduciário deverá exercer suas funções de acordo com este Termo e com o Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário na 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, firmado em 05/12/2000. Este contrato encontra-se registrado no 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta Capital de São Paulo, microfilmado sobre o nº. 798771 em 30 de Janeiro de 2001.

9.4. O Agente Fiduciário receberá, a título de remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, a remuneração estabelecida no contrato 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 neste Termo;
- b) parcelas semestrais de R\$ 4.271,81 (quatro mil, duzentos e setenta e um reais e oitenta e um centavos), líquida de impostos conforme item "f" abaixo, paga a

maneira 2 (dois) dias após a assinatura deste Termo. A data base do valor acima é o mês de maio de 2010. As remunerações previstas neste item e no item (a) acima serão devidas mesmo após o vencimento do 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 (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;
- 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 reembolso. Não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal à Securitizadora ou aos Investidores, sendo que tais despesas com especialistas deverão ser, antes de incorridas, previamente aprovadas pela Securitizadora;
- e) no caso de inadimplemento da Securitizadora acerca das obrigações por ela assumidas perante os Investidores, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRIs deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos, e posteriormente ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRIs incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos titulares dos CRIs. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRIs, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Securitizadora permanecer em atraso com relação ao pagamento dos CRIs desta por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares dos CRIs 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.

incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, além dos deveres previstos em lei ou em ato normativo da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, 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 dos Investidores, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;
- b) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- c) exercer a administração do Patrimônio Separado, conforme estabelecido neste 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 dos CRIs, havendo disponibilidade na conta corrente da Emissão, conforme previsto no Termo;
- d) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- e) convocar assembléia geral dos Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado no caso de insuficiência de tal patrimônio;
- f) no caso de renúncia de suas funções em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Securitizadora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções;
- g) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da Securitizadora;
- h) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo de Securitização, nos CRIs e demais documentos entregues pela Securitizadora, bem como a regularidade dos registros e averbações dos Créditos Imobiliários e deste Termo de Securitização, respectivamente, nas instituições competentes, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou falhas de que tenha conhecimento;

na forma prevista no inciso IX do artigo 12 da Instrução CVM 28 de 1983, verificar a regularidade da constituição das garantias reais e fidejussórias, bem como o seu valor e exequibilidade da seguinte forma:

- i.1) acompanhar 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 presente, sua realização, especialmente quanto ao nível de inadimplência dos Devedores, bem como o andamento detalhado de seu fluxo;
- j) solicitar, quando considerar necessária, de forma fundamentada, auditoria extraordinária na Securitizadora, que será realizada às expensas da Securitizadora;
- k) elaborar anualmente relatório e colocá-lo sempre que solicitado, à disposição dos Investidores, na sede da Securitizadora e na sua própria sede, dentro de 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:
 - k.1) Créditos Imobiliários, conforme identificados no presente Termo;
 - k.2) eventuais Modificações dos Créditos Imobiliários;
 - k.3) eventuais pagamentos antecipados dos Créditos Imobiliários, devendo, nesta hipótese, os CRIs vencerem antecipadamente na mesma proporção dos Créditos Imobiliários, conforme estabelecido no presente Termo;
 - k.4) cumprimento das obrigações assumidas pela Securitizadora nos termos deste Termo e dos CRIs;
- l) declarar sua aptidão para continuar exercendo a sua função de Agente Fiduciário;
- m) cientificar os Investidores e 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 Instituição Custodiante, dos Créditos Imobiliários e do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como do desbloqueio das CCI's junto à Cetip;
- o) acompanhar o pagamento, pela Securitizadora, dos CRIs, das despesas e das comissões relacionadas a referidos títulos, conforme previsto neste Termo, através do envio de relatórios mensais pela Securitizadora.
- 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. Os Investidores serão comunicados da substituição do prestador de serviços.

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

9.7. 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 presente Termo de Securitização referentes ao mês imediatamente anterior.

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

- a) em nenhuma hipótese a função de Agente Fiduciário poderá ficar vaga por um período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada convocação de assembléia dos Investidores para a escolha do novo Agente Fiduciário;
- b) a assembléia dos Investidores, referida na alínea anterior, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por Investidores que representem no mínimo 10% (dez por cento) dos CRIs emitidos e subscritos, ou pela CVM;
- c) se a convocação da assembléia não ocorrer até 20 (vinte) dias antes do termo final do prazo previsto na alínea "a" acima, caberá à Securitizadora convocá-la;
- d) aos Investidores somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRIs, em assembléia de Investidores, especialmente convocada para esse fim;
- e) a convocação da assembléia geral dos Investidores far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo a primeira com antecedência de 20 (vinte) dias, no jornal "O Dia", instalando-se em primeira convocação com a presença de titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRIs 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 art. 4º da Instrução CVM nº.28/1983;
- g) a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente 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 Presente Termo, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRIs;
- 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 aos Investidores, mediante publicação em jornal com circulação na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, bem como por carta com aviso de recebimento a cada detentor de CRIs, às expensas da Securitizadora.

9.9. As publicações descritas nas alíneas “e” e “j” acima serão efetuadas no jornal O Dia - SP, podendo a Securitizadora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e aos detentores dos CRIs, alterar referido veículo. Tal alteração será objeto de aditamento ao presente tão logo o Agente Fiduciário e os detentores dos CRIs tenham ciência e expressem o seu “de acordo” de qual será o novo veículo de comunicação a ser utilizado pela Emissora.

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

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

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

CLÁUSULA 10 – DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

10.1. Compete as Instituições Custodiantes declinadas na Cláusula 1 deste Termo, de acordo com os Contratos de Prestação de Serviços de Registro e Custódia firmados com o Cedente e/ou com a Securitizadora (“Contrato de Custódia”)

- (i) verificar a regularidade da emissão das CCIs, analisando as Escrituras de Emissão;
- (ii) manter sob sua custódia os instrumentos particulares e/ou as escrituras públicas de emissão das CCIs, 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 das CCIs junto à Cetip;
- (v) enviar Declaração à Securitizadora atestando que o Termo de Securitização e as CCIs encontram-se devidamente registradas e custodiadas nos termos da Lei 10.931/2004 e Instrução CVM 414/2004 e legislações relacionadas.

10.2. As CCIs serão custodiadas pelas Instituições Custodiantes, nos termos da Lei 10.931/2004, seguindo o seguinte roteiro:

- (i) é firmado o Contrato de Custódia e Registro das CCIs entre a Cedente e/ou a Securitizadora com a Instituição Custodiante;

- (ii) O Cedente emitirá as Escrituras de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário e as entregará à Instituição Custodiante;
- (iii) a Instituição Custodiante verificará a regularidade da emissão das CCIs e as levará a registro na Cetip;
- (iv) uma vez registradas escrituralmente as CCIs na Cetip, o Cedente solicita a transferência das CCIs para a Securitizadora;
- (v) uma vez comprovada pela Securitizadora a liquidação do Crédito Imobiliário, a CCI é retirada pela Instituição Custodiante do sistema da Cetip, mediante emissão de Termo de Quitação, emitido pela Securitizadora, acompanhado pelo documento de identificação do credor da CCI, emitido pela Cetip e pela declaração do Custodiante, ratificando as informações da Cetip.

CLÁUSULA 11 - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

11.1. Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembléia especial a fim de deliberar sobre a matéria de interesse comum.

11.2. A assembléia dos Investidores poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Securitizadora, por Investidores que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRIs em circulação, bem como pela CVM, sem prejuízo ao disposto no item 9.8.b acima.

11.3. Aplicar-se-á à assembléia dos Investidores, no que couber, o disposto na Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, sobre a assembléia geral de debenturistas.

11.4. A assembléia se instalará, em primeira convocação, com a presença de Investidores que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRIs subscritos pelos Investidores e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes, somente sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital.

11.4.1. Sem prejuízo ao disposto no item 11.4, a deliberação referente ao desdobramento dos CRIs de que trata o item 13.1 abaixo, será tomada pela maioria simples dos detentores dos CRIs em circulação, conforme disposto no art. 16 da Instrução CVM nº 414/2004.

11.5. O Agente Fiduciário deverá comparecer à assembléia e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

CLÁUSULA 12 - DA LIQUIDACÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Na hipótese de insolvência da Securitizadora, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do Patrimônio Separado, e nos 30 (trinta) dias subseqüentes

em Assembleia Geral dos Investidores 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 mencionado neste Instrumento.

CLÁUSULA 13 – DO DESDOBRAMENTO DOS CRIs

13.1. Nos termos do art. 16 da Instrução CVM nº. 414/2004, poderá a Securitizadora, após decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da distribuição, propor o desdobramento dos CRIs, 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 CRIs em circulação. Para efeito, conforme disposto no §1º do referido artigo, são considerados CRIs em circulação todos aqueles subscritos, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela própria Securitizadora e os de titularidade de empresas por ela controlada;
- (iv) que a presente emissão passe a ser objeto de atualização do relatório de classificação de risco pela Agência de *Rating*, a cada período de 3 (três) meses, caso ocorra o desdobramento, e;
- (v) que na forma do §2º do art. 16 da Instrução 414/04 e do inciso III do §1º do art. 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 14 - DAS DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA

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

14.1.1. Quanto aos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRIs emitidos:

- (i) foram constituídos de acordo com os padrões e limites estabelecidos neste Termo;
- (ii) a Securitizadora se responsabiliza pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições enunciadas no respectivo instrumento de cessão desses créditos firmado com o(s) Originador(es);
- (iii) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, não tendo ocorrido qualquer fato impeditivo à sua cessão;

os Créditos Imobiliários desta operação estão vinculados a imóveis construídos sob o regime de incorporação previsto na Lei 4.591/64 e com "Habite-se" concedido pelo órgão administrativo competente; ou a imóveis construídos segundo a Lei 6.766/66, com o termo final de vistoria já concedido pela Municipalidade. Os Imóveis atendem a todas as exigências administrativas aplicáveis, inclusive as relativas ao meio ambiente, na forma da legislação específica.

- (v) os Créditos Imobiliários contam com garantia de alienação fiduciária, em conformidade com a Lei 10.931/2004;

14.1.2. Quanto à Propriedade:

- (i) a Securitizadora passou a ser legítima credora dos Devedores mediante a cessão dos Créditos Imobiliários, por meio da transferência das CCIs na Cetip;
- (ii) as propriedades imóveis encontram-se livres 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 das CCIs e dos CRIs, é legítima em todos seus aspectos;
- (ii) todos os documentos inerentes a esta operação estão de acordo com a legislação aplicável;

14.2. A Securitizadora declara, sob as penas da lei, que verificou e atesta a legalidade e ausência de vícios da presente operação de Securitização, além da veracidade, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização e aquelas fornecidas ao mercado por ocasião de registro durante a distribuição, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400/03.

14.3. O Agente Fiduciário presta declaração nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414/04 quanto à legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização e no Prospecto.

14.4. Para fins dos itens 14.2, 14.3 e da alínea "e" do 9.2 acima, a Empresa de Auditoria encaminhará declaração para Securitizadora e ao Agente Fiduciário informando que a Carteira e os documentos relativos aos Empreendimentos Imobiliários refletem as características e disposições constantes deste Termo.

CLÁUSULA 15 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. Este Termo de Securitização de Créditos é celebrado em conformidade com as disposições da Lei nº. 9.514 de 20 de novembro de 1997, Lei 10.931 de 02 de agosto de 2.004 e da Instrução CVM nº. 414, de 30 de dezembro de 2.004.

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

15.3. 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.

15.4. Poderá a Securitizadora e o Agente Fiduciário, a qualquer momento, celebrar aditivos ao presente Termo, em decorrência de (i) exigências formuladas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM; (ii) quando verificado erro de digitação ou (iii) modificações que não representem prejuízo aos Investidores, independente da aprovação dos Titulares de CRI em Assembléia Geral.

15.5. O investimento em CRIs envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial adquirente dos CRIs. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentações específicas, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, ao Devedor, as Garantias constituídas, aos Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários que lastreiam esta Emissão e aos próprios CRIs. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Prospecto da Oferta e neste Termo, antes de tomar uma decisão de investimento.

15.6. Todas as notificações, avisos ou comunicações exigidos neste Termo, ou dele decorrentes, serão feitas através de carta protocolada ou carta registrada, requerendo-se devolução do recibo (ou equivalente), ou por telegrama, fax ou e-mail, confirmado por escrito conforme acima estabelecido, ou através da via cartorária ou judiciária. Qualquer notificação, aviso ou comunicação entregue, por qualquer outra via que não a cartorária ou a judiciária, será considerado recebido (a) 48 (quarenta e oito) horas depois do seu 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, devendo sempre ser enviadas com cópia à Agência de *Rating*, se houver.

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

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

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

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

E por estarem justos e contratados, assinam o presente em 5 (cinco) vias de igual teor e forma e para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas, que também a assinam.

São Paulo, 13 de maio de 2010.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Fernando P. Cruz
Diretor

RG: 6.897.361
CPF: 013.106.988-80

George D. N. Verias
Diretor

RG: 11.783.452
CPF: 029.919.388-89

Nina Bueno Lahoz Moya
OLIVEIRA TRUST BTVM S/A

Nina Bueno Lahoz Moya Blasquez da Fonte

RG: 27.224.097-7
CPF: 305.540.188-37

TESTEMUNHAS:

1.....

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

2.....

Fernando Salat Romero
Fernando Salat Romero
RG: 27.811.443-4
CPF: 303.655.098-41

SÉRIES 2.010-162 – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Nome do Cliente	Originador	Endereço e Unidade	Cartório	Matrícula	Serie CCI	Nº CCI	Custodiante	Assent.	Saldo Devedor
ABIGAIL FERNANDES DA SILVA	INCORPORAÇÃO BORGES LANDEIRO S.A.	AV BRASIL 001090 0003	1º REGISTRO DE IMÓVEIS	195696 / 196697	FP02	1	OLIVEIRA TRUST	AV. 03	206.078,62
ADOLFO MENEZES MELITO	BRAZILIAN MORTGAGES	LT 28 E 000029 CD VARANDAS MAR 0020	1º REGISTRO DE IMÓVEIS	83011	BCI01	11	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	125.823,70
AGUINALDO IANKE	BRAZILIAN MORTGAGES	R ENG JOSE SALLLES 350 AP 77 BL 04 000000 0000	1º REGISTRO DE IMÓVEIS	7200	BC12	48	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	15.362,78
ALEXANDRE CURY	INCOSUL	R JOAO GBUR 000283 13 0032	9º REGISTRO DE IMÓVEIS	208,198	INC1	001	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	151.202,32
ALEXANDRE PATELLI	BRAZILIAN MORTGAGES	RUA ISAIAS BORIS 000350 0009	2º REGISTRO DE IMÓVEIS	181171	BCI3	48	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	61.985,10
ALZENIR NONATO DA SILVA	BRAZILIAN MORTGAGES	R TAGUAI 000387 0000	2º REGISTRO DE IMÓVEIS	74805	BC30	3	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	30.840,94
ANA CRISTINA BRAGA MAGALHAES	ROVIC	RUA JOAO RIBEIRO 000874 0001	1º REGISTRO DE IMÓVEIS	26.308 A	GSR	2	OLIVEIRA TRUST	AV. 03	238.251,65
ANA CRISTINA DA SILVA SANTOS CARVALHO	BRAZILIAN MORTGAGES	RUA GAL ESTILAC LEAL 000129 0302	1º REGISTRO DE IMÓVEIS	52335	BCI01	38	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	-70.848,99
ANNIBAL BARROS JUNIOR	CARGIL	RUA JUVENAL OLIVEIRA BUENO 000237 LT 06 QD B 0000	15º REGISTRO DE IMÓVEIS	183,195	3	3	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	417.454,15
ARNALDO RIBEIRO SALDANHA NETO	CARGIL	RUA ERMIDIO SCALDELA 000048 0000	15º REGISTRO DE IMÓVEIS	184,533	4	4	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	441.960,46
CHIANG PEI HUA	CARGIL	RUA SYLVIO DA ROCHA POLLIS 000201 004 1008	15º REGISTRO DE IMÓVEIS	184,557	6	6	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	543.581,05
CHIOU MU CHUAM	CARGIL	DR. JOAO GUIMARAES 000377 0094	15º REGISTRO DE IMÓVEIS	184,53	7	7	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	314.854,73
CINTHYA APARECIDA ROSA FELIX	INCORPORAÇÃO BORGES LANDEIRO S.A.	RUA PROFESSRA MARIA ELISA QUADROS CAMARA 000286	1º REGISTRO DE IMÓVEIS	198,112/198,113	BLC1	1	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	66.591,51
CLAUDIO AUGUSTO ROTOLO	INCOSUL	RUA GALEAO CARVALHAL 000036 0042	10º REGISTRO DE IMÓVEIS	117,199	INC1	003	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	54.290,15
DARIO ZITO	INCOSUL	RUA PROF CANDEROY MAUNARDES 000258 0000	9º REGISTRO DE IMÓVEIS	152,619	INC1	004	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	95.934,06
DIRCEU BENEDICTO	BRAZILIAN MORTGAGES	RUA MARIA CANDIDA 000583 0000	16º REGISTRO DE IMÓVEIS	117597	BM01	6	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	70.659,97
Nome do Cliente	Originador	Endereço e Unidade	Cartório	Matrícula	Serie CCI	Nº CCI	Custodiante	Assent.	Saldo Devedor

Finan	EDSON SANTOS DE SANTANA Real Estate	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A	RUA MANOEL FERREIRA PIRES 000266 0000	10º REGISTRO DE IMÓVEIS	11.536,1	B10	0009	OUROINVEST	AV.4	116.603,37
	EDUARDO HENRIQUE DE OLIVEIRA	BRAZILIAN MORTGAGES	RUA CLÁRICE ANA CORDEIRO DE MELLO 000275 0000	16º REGISTRO DE IMÓVEIS	11.759,7	BM01	9	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	83.080,81
	EDUARDO VAHIA TADEU SHINYASHIKI	CARGIL	RUA ABILIO SOARES 000666 0103	15º REGISTRO DE IMÓVEIS	184.522	9	9	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	497.537,01
	ELAINE ROSA ROS	ROSSI RESIDENCIAL S/A	ALAMEDA CONGONHAS 000071 0000	6º REGISTRO DE IMÓVEIS	177.958	IPIR	6	OLIVEIRA TRUST	AV. 07	292.327,93
	EMERSON BULKA CONTREIRA	BRAZILIAN MORTGAGES	R AKIRA YAMAGUCHI 000196 0000	2º REGISTRO DE IMÓVEIS	55281	BC28	49	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	29.537,65
	EMIR VILALBA MOREIRA	CARGIL	RUA ALCIDIO CUBAS 000044 0201	15º REGISTRO DE IMÓVEIS	182,54	1	1	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	260.604,34
	ESEQUIEL ANTONIO DE BRITO	INCORPORAÇÃO BORGES LANDEIRO S.A.	R PANTALEAO BRAZ 000064 0504	1º REGISTRO DE IMÓVEIS	197.368/369/370	BLPR	4	OLIVEIRA TRUST	AV. 03	165.880,84
	FRANCISCO SILVA MITRAUD	INCOSUL	R DR MACARIO CERQUEIRA 000000 0001	9º REGISTRO DE IMÓVEIS	208,773	INC1	005	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	448.611,43
	GARDENIA MARIA CORREIA	ROSSI RESIDENCIAL S/A	R GUIAN 000330 0084	3º REGISTRO DE IMÓVEIS	149,216	A006	0006	OUROINVEST	AV.3	20.611,41
	GLEDSON XAVIER PAZINI	INCORPORAÇÃO BORGES LANDEIRO S.A.	R PAULO VI 000033 0000	1º REGISTRO DE IMÓVEIS	197618 / 197619	FP02	8	OLIVEIRA TRUST	AV. 03	104.504,65
	HELVANIRA FRANCISCO DA CUNHA	INCOSUL	RUA SERGIPE 000516 0111	2º REGISTRO DE IMÓVEIS	28,118	INC1	006	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	67.419,87
	JOAO PAULO DA SILVA FREITAS	INCORPORAÇÃO BORGES LANDEIRO S.A.	AL APETUBAS 000353 RES 10 0000	1º REGISTRO DE IMÓVEIS	195071 / 195072 / 195073	FP02	11	OLIVEIRA TRUST	AV. 03	118.106,69
	JOAO TADEU PESSIM DE SOUZA	BRAZILIAN MORTGAGES	R NICARAGUA 000134 0000	8º REGISTRO DE IMÓVEIS	53863	BCI3	49	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	76.521,75
	JOSE DUCLEAN NUNES DE SOUZA	INCORPORAÇÃO BORGES LANDEIRO S.A.	R JORNALISTA ERNESTO NAPOLI 001233 BL B 0014	1º REGISTRO DE IMÓVEIS	198.560/198.581	BLC1	5	OLIVEIRA TRUST	AV. 03	159.654,95
	JOSE MARIO VALENTIN JUNIOR	CARGIL	R MOURATO COELHO 000590 AP 1004 0000	15º REGISTRO DE IMÓVEIS	163,193	28	28	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	217.618,99
	JUCECASSIA MARIA DE SANTANA	ROVIC	T SCEN TRECHO 000001 O G 202 0000	15º REGISTRO DE IMÓVEIS	198541	EVB	4	OLIVEIRA TRUST	AV. 05	160.424,58
	LEILA LUCIARA REIS COSTA LIMA	BRAZILIAN MORTGAGES	ESTRADA NACIONAL 000715 CS 79 0000	2º REGISTRO DE IMÓVEIS	7768	BC30	21	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	74.822,00
	LUIZ AUGUSTO TOMCZACK	BRAZILIAN MORTGAGES	AVENIDA T-13 000000 QD 167 0701	9º REGISTRO DE IMÓVEIS	53082	BC27	47	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	43.189,60
	LUIZ CLAUDIO WINCLER REIS	ROSSI RESIDENCIAL S/A	AVENIDA T-13 000167 QD 167 1103	9º REGISTRO DE IMÓVEIS	320783	AATL	XPAVA T	PAVARINI	AV.05	285.663,31

Finanç. & Real Estate	Nome do Cliente	Originador	Endereço e Unidade	Cartório	Mat. ric. la	Serie CCI	Nº CCI	Custodiante	Assent.	Saldo Devedor
	LUIZ FERNANDO SAMIA PACCA	BRAZILIAN MORTGAGES	AVENIDA T-13 000000 QD 167 1502	1º REGISTRO DE IMÓVEIS	92322	BCN1	8	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	163.175,53
	LUIZ HENRIQUE MOZ TEIXEIRA	CARGIL	AVENIDA T-14 000000 QD 167 1701	15º REGISTRO DE IMÓVEIS	183.263/183.058	13	13	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	163.054,03
	LUIZ NAPOLEAO DA SILVA BRITO	ORLA	AVENIDA T-13 000000 QD 167 0801	2º REGISTRO DE IMÓVEIS	93478	OR03	0007	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	26.776,84
	MARCELO CAMARGO ALONSO	BRAZILIAN MORTGAGES	AVENIDA T-13 000000 QD 167 0401	18º REGISTRO DE IMÓVEIS	70897	BCI3	35	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	66.336,88
	MARCIO GIANI BECKR	BRAZILIAN MORTGAGES	AVENIDA T-13 000167 QD ED STRAUSS 1202	5º REGISTRO DE IMÓVEIS	11176	BCI3	22	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	56.845,56
	MARCO AURELIO LOPES VASQUES	CARGIL	AV DO ANASTACIO 001250 AP 04 ED PARADISO B 0000	15º REGISTRO DE IMÓVEIS	183,193	14	14	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	424.704,52
	MARCO JOSE VIEIRA DA SILVA	BRAZILIAN MORTGAGES	AV DO ANASTACIO 001250 AP 46 ED PARADISO B 0000	11º REGISTRO DE IMÓVEIS	87369	BC23	0025	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	26.605,70
	MARCOS ANTONIO BARONE	CARGIL	AV DO ANASTACIO 001250 AP 52 ED VITALE A 0000	15º REGISTRO DE IMÓVEIS	183,274	15	15	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	162.406,30
	MARCOS ANTONIO DA ROSA	BRAZILIAN MORTGAGES	R BENEDITO CARDOSO 000033 AP 123 C 0000	1º REGISTRO DE IMÓVEIS	67129	BC12	38	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	50.125,55
	MARCOS ANTONIO DE OLIVEIRA	INCOSUL	R CIPRIANO BARATA 001742 ED VERGER 0222	1º REGISTRO DE IMÓVEIS	99,019	INC1	007	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	249.937,57
	MARIA HELENA DA FONTE	BRAZILIAN MORTGAGES	RD BA 000099 EST COCO KM 40 405 0000	1º REGISTRO DE IMÓVEIS	73777	BC29	48	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	42.370,18
	MARIA LEDA DE SOUZA	BRAZILIAN MORTGAGES	R VIEIRA DE MORAES 001890 0000	2º REGISTRO DE IMÓVEIS	25014	BC27	0075	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	26.794,27
	MARIA MARGARIDA PANSTEIN	BRAZILIAN MORTGAGES	R DR CESAR CARTEL VILLELA 000510 0000	1º REGISTRO DE IMÓVEIS	4835	2009	552	PROVINCIA	EM REGISTRO	30.499,79
	MARIO ADELINO DA SILVA	BRAZILIAN MORTGAGES	R 5 QD LT 10-12 000233 1501	3º REGISTRO DE IMÓVEIS	32658	BC12	26	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	59.796,12
	MARIO ANTONIO MATIAS LOBO	INCORPORAÇÃO BORGES LANDEIRO S.A.	RUA LAPLACE 000044 ED CLASSIC A 0131	1º REGISTRO DE IMÓVEIS	198.207/193.208	BLC1	6	OLIVEIRA TRUST	AV. 03	95.595,80
	MAURO DOS SANTOS	BRAZILIAN MORTGAGES	RUA PRINCESA ISABEL 000089 . B 0122	2º REGISTRO DE IMÓVEIS	111136	BC27	0101	OLIVEIRA TRUST	AV. 06	23.294,43
	NOROEL ROSA DA SILVA JUNIOR	BRAZILIAN MORTGAGES	RUA LAPLACE 000044 ED CLASSIQUE A 0171	1º REGISTRO DE IMÓVEIS	4212	BCN1	14	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	118.094,04
	ODETE NEVES ROSEIRA DONATO BORGES	INCOSUL	R PRINCESA ISABEL 000017 A 0174	14º REGISTRO DE IMÓVEIS	193,072	INC1	008	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	79.840,86

Nome do Cliente Financeiro & Real Estate	Originador	Endereço e Unidade	Cartório	Matrícula	Serie CCI	Nº CCI	Custodiante	Assent.	Saldo Devedor
ORLANDO DE MATTOS JUNIOR	BRAZILIAN MORTGAGES	RUA PRINCESA ISABEL 000017 . B 0192	16º REGISTRO DE IMÓVEIS	131650	AN10	1	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	48.421,06
PAULO CESAR VILAS BOAS DE ANDRADE	IMOBASIL PROMOÇÃO & INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	RUA LAPLACE 000044 EDIFÍCIO D ART B 0032	1º REGISTRO DE IMÓVEIS	26.183	V001	9	OLIVEIRA TRUST	AV. 03	135.281,40
PAULO HERIQUE DE ARAUJO PINTO	INCORPORAÇÃO BORGES LANDEIRO S.A.	RUA PRINCESA ISABEL 000017 . A 0041	1º REGISTRO DE IMÓVEIS	193887 / 193888 / 193889	FP02	6	OLIVEIRA TRUST	AV. 03	123.680,95
PAULO SERGIO FIGUEIRA TONDING	CARGIL	RUA LAPLACE 000044 ED D ART B 0052	15º REGISTRO DE IMÓVEIS	182,95	10	10	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	243.642,78
PEDRO REZENDE	BRAZILIAN MORTGAGES	RUA PRINCESA ISABEL 000089 ED D ORNEMENT A 0032	2º REGISTRO DE IMÓVEIS	112047	BCI3	16	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	44.177,99
PRINCIS RIBEIRO DOS SANTOS	INCOSUL	RUA LAPLACE 000044 ED CLASSIQUE A 0182	10º REGISTRO DE IMÓVEIS	117,134	INC1	009	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	64.987,68
ROBERTO FIGUEIREDO COSTA	BRAZILIAN MORTGAGES	RUA LAPLACE 000044 EDIFÍCIO CLASSIQUE A 0041	11º REGISTRO DE IMÓVEIS	253807	BCI2	7	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	50.765,51
ROGERIO ATILIO GUAZZELLI	CARGIL	RUA LAPLACE 000044 EDIFÍCIO D ART B 0041	15º REGISTRO DE IMÓVEIS	184,503	21	21	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	432.649,11
ROSELI HERRERIAS	INCOSUL	RUA PRINCESA ISABEL 000089 A 0022	2º REGISTRO DE IMÓVEIS	31,373	INC1	010	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	47.975,57
SCYLLA SUCRMONT MELLO	BRAZILIAN MORTGAGES	RUA PRINCESA ISABEL 000089 B 0181	9º REGISTRO DE IMÓVEIS	131199	BCI02	1	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	28.226,18
SERGIO AKIO KIMURA	BRAZILIAN MORTGAGES	RUA SERRA DE BOTUCATU, Nº 410	2º REGISTRO DE IMÓVEIS	73580	BCI2	40	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	18.069,21
SILVIMAR FERNANDES REIS	CARGIL	RUA DOS CARIRIS, Nº 90	15º REGISTRO DE IMÓVEIS	184,504	23	23	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	449.395,76
SILVIO RICARDO PACIELLO	CARGIL	RUA SERRA DE BRAGANÇA, Nº 791	15º REGISTRO DE IMÓVEIS	184,554	24	24	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	594.946,30
SYLMAR GASTON SCHWAB JUNIOR	TECMAC	RUA SERRA DE BOTUCATU, Nº 410	1º REGISTRO DE IMÓVEIS	7987	A1	0015	OUROINVEST	AV.4	47.950,23
TELMA FERRARACIO	INCOSUL	RUA HELOISA PAMPLONA, Nº 700	2º REGISTRO DE IMÓVEIS	117,384	INC1	011	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	147.369,87
VAGNER JOSE DE MORAES	INCOSUL	RUA DAS PAINEIRAS, Nº 357	2º REGISTRO DE IMÓVEIS	108,65	INC1	012	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	91.096,80
VALDUIR ASSIS JUNIOR	BRAZILIAN MORTGAGES	ALAMEDA DOS AICÁS, Nº 1404	1º REGISTRO DE IMÓVEIS	75478	BC31	10	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	27.071,04
WALTER VAN AKEN	BRAZILIAN MORTGAGES	RUA DOS CARIRIS, Nº 90	9º REGISTRO DE IMÓVEIS	217848	BC 12	52	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	42.103,12
WILLIAM SILVA	INCOSUL	RUA HELOISA PAMPLONA, Nº 720	2º REGISTRO DE IMÓVEIS	117,366	INC1	013	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	28.648,91

Nome do Cliente Finance & Real Estate	Originador	Endereço e Unidade	Cartório	Matrícula	Série CCI	Nº CCI	Custodiante	Assent.	Saldo Devedor
WILSON ALESSANDRO THEZOLIN	BRAZILIAN MORTGAGES	RUA CAMPEVAS, Nº 74	3º REGISTRO DE IMÓVEIS	115.522/1-5.523	BCN1	35	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	85.524,34
WILSON ANACLETO SOARES	INCOSUL	RUA CELSO, Nº 501	10º REGISTRO DE IMÓVEIS	117,204	INC1	014	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	118.786,22
WILSON SHIYOITI MORIKAWA	INCOSUL	RUA CAMPEVAS, Nº 74	9º REGISTRO DE IMÓVEIS	209,4-1	INC1	015	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	66.381,15
ZELIA DE OLIVEIRA FRAGA	BRAZILIAN MORTGAGES	RUA DOS CARIRIS, Nº 90	1º REGISTRO DE IMÓVEIS	15827	BCI01	27	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	47.669,15
ZENAIDE FERREIRA DOS SANTOS	BRAZILIAN MORTGAGES	RUA SERRA DE BOTUCATU, Nº 410	1º REGISTRO DE IMÓVEIS	196195	BCI2	55	OLIVEIRA TRUST	EM REGISTRO	34.503,70

**ANEXO II ao TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS SÉRIE 2.010-162
FLUXO FINANCEIRO PROGRAMADO - DATA BASE: 13/05/2010**

Fluxo de Pagamentos da Série 2.010-162					
#	Vencido	Saldo Devedor	Amortização	Juros	% de amortização
0	13/5/2010	11.013.999,37	0	0	0,0000%
1	13/6/2010	11.112.789,58	0	0	0,0000%
2	13/7/2010	11.112.789,58	199.907,97	99.676,30	2,6959%
3	13/8/2010	10.912.881,60	156.708,97	97.883,22	2,3330%
4	13/9/2010	10.756.172,62	95.633,13	96.477,62	1,7861%
5	13/10/2010	10.660.539,49	75.039,53	95.619,84	1,6009%
6	13/11/2010	10.585.499,96	69.536,14	94.946,77	1,5539%
7	13/12/2010	10.515.963,81	134.814,65	94.323,07	2,1790%
8	13/1/2011	10.381.149,15	329.123,95	93.113,84	4,0674%
9	13/2/2011	10.052.025,20	107.486,30	90.161,76	1,9663%
10	13/3/2011	9.944.538,89	182.233,67	89.197,66	2,7295%
11	13/4/2011	9.762.305,22	80.177,81	87.563,11	1,7183%
12	13/5/2011	9.682.127,41	261.204,43	86.843,96	3,5948%
13	13/6/2011	9.420.922,97	164.545,64	84.501,08	2,6436%
14	13/7/2011	9.256.377,13	242.961,38	83.025,19	3,5218%
15	13/8/2011	9.013.415,74	100.950,25	80.845,94	2,0170%
16	13/9/2011	8.912.465,49	161.966,23	79.940,47	2,7143%
17	13/10/2011	8.750.499,25	74.457,99	78.487,71	1,7479%
18	13/11/2011	8.676.041,25	75.299,36	77.819,86	1,7649%
19	13/12/2011	8.600.741,89	140.656,53	77.144,46	2,5324%
20	13/1/2012	8.460.085,36	278.328,24	75.882,84	4,1869%
21	13/2/2012	8.181.757,01	113.170,06	73.386,37	2,2802%
22	13/3/2012	8.068.586,95	217.730,61	72.371,29	3,5955%
23	13/4/2012	7.850.856,13	79.599,83	70.418,35	1,9109%
24	13/5/2012	7.771.256,30	267.346,75	69.704,38	4,3372%
25	13/6/2012	7.503.909,54	232.155,95	67.306,41	3,9908%
26	13/7/2012	7.271.753,59	85.690,34	65.224,08	2,0754%
27	13/8/2012	7.186.063,24	107.029,22	64.455,48	2,3864%
28	13/9/2012	7.079.034,02	163.313,31	63.495,48	3,2040%
29	13/10/2012	6.915.720,70	80.664,96	62.030,64	2,0634%
30	13/11/2012	6.835.055,74	80.742,51	61.307,11	2,0783%
31	13/12/2012	6.754.313,22	141.705,49	60.582,89	2,9950%
32	13/1/2013	6.612.607,73	270.799,51	59.311,86	4,9922%
33	13/2/2013	6.341.808,22	108.153,19	56.882,92	2,6024%
34	13/3/2013	6.233.655,02	207.499,67	55.912,84	4,2257%
35	13/4/2013	6.026.155,35	75.182,31	54.051,67	2,1446%
36	13/5/2013	5.950.973,03	259.170,82	53.377,32	5,2521%
37	13/6/2013	5.691.802,21	133.284,93	51.052,69	3,2387%
38	13/7/2013	5.558.517,27	76.418,43	49.857,19	2,2718%
39	13/8/2013	5.482.098,78	106.561,03	49.171,75	2,8408%
40	13/9/2013	5.375.537,74	136.151,61	48.215,95	3,4298%
41	13/10/2013	5.239.386,12	79.890,15	46.994,74	2,4218%
42	13/11/2013	5.159.495,96	80.787,33	46.278,16	2,4628%
43	13/12/2013	5.078.708,58	141.533,45	45.553,54	3,6838%
44	13/1/2014	4.937.175,12	132.400,22	44.284,05	3,5787%

Fluxo de Pagamentos da Série Z-010-162

#	Vencido	Saldo Devedor	Amortização	Juros	% de amortização
45	13/2/2014	4.804.774,90	95.960,96	43.096,48	2,8942%
46	13/3/2014	4.708.813,94	199.846,77	42.235,76	5,1411%
47	13/4/2014	4.508.967,16	69.848,41	40.443,23	2,4461%
48	13/5/2014	4.439.118,75	257.513,27	39.816,73	6,6980%
49	13/6/2014	4.181.605,47	131.636,94	37.506,96	4,0450%
50	13/7/2014	4.049.968,53	71.733,04	36.326,24	2,6682%
51	13/8/2014	3.978.235,49	72.574,95	35.682,83	2,7213%
52	13/9/2014	3.905.660,54	129.367,19	35.031,87	4,2093%
53	13/10/2014	3.776.293,35	69.140,15	33.871,51	2,7279%
54	13/11/2014	3.707.153,19	69.294,10	33.251,35	2,7662%
55	13/12/2014	3.637.859,08	122.333,92	32.629,82	4,2598%
56	13/1/2015	3.515.525,16	126.594,06	31.532,54	4,4980%
57	13/2/2015	3.388.931,10	67.165,22	30.397,06	2,8789%
58	13/3/2015	3.321.765,87	195.715,12	29.794,62	6,7889%
59	13/4/2015	3.126.050,75	63.996,51	28.039,15	2,9442%
60	13/5/2015	3.062.054,24	249.560,48	27.465,13	9,0471%
61	13/6/2015	2.812.493,76	122.045,35	25.226,69	5,2364%
62	13/7/2015	2.690.448,40	54.842,10	24.132,01	2,9354%
63	13/8/2015	2.635.606,30	52.648,87	23.640,10	2,8946%
64	13/9/2015	2.582.957,43	110.925,10	23.167,86	5,1915%
65	13/10/2015	2.472.032,32	52.768,00	22.172,92	3,0316%
66	13/11/2015	2.419.264,32	53.330,23	21.699,62	3,1014%
67	13/12/2015	2.365.934,06	107.853,46	21.221,27	5,4556%
68	13/1/2016	2.258.080,59	97.047,78	20.253,88	5,1948%
69	13/2/2016	2.161.032,80	55.311,63	19.383,41	3,4565%
70	13/3/2016	2.105.721,17	52.552,43	18.887,29	3,3927%
71	13/4/2016	2.053.168,68	53.117,52	18.415,92	3,4841%
72	13/5/2016	2.000.051,16	240.538,15	17.939,48	12,9236%
73	13/6/2016	1.759.513,00	49.642,89	15.781,97	3,7184%
74	13/7/2016	1.709.870,10	46.193,85	15.336,70	3,5986%
75	13/8/2016	1.663.676,25	46.087,15	14.922,36	3,6672%
76	13/9/2016	1.617.589,09	46.597,83	14.508,98	3,7777%
77	13/10/2016	1.570.991,20	44.460,62	14.091,02	3,7271%
78	13/11/2016	1.526.530,58	44.957,85	13.692,23	3,8421%
79	13/12/2016	1.481.572,73	99.415,01	13.288,98	7,6071%
80	13/1/2017	1.382.157,72	87.468,46	12.397,28	7,2254%
81	13/2/2017	1.294.689,25	45.654,62	11.612,73	4,4233%
82	13/3/2017	1.249.034,62	46.168,03	11.203,23	4,5933%
83	13/4/2017	1.202.866,56	42.387,81	10.789,12	4,4209%
84	13/5/2017	1.160.478,74	229.720,24	10.408,92	20,6923%
85	13/6/2017	930.758,49	45.218,10	8.348,45	5,7552%
86	13/7/2017	885.540,38	45.731,95	7.942,86	6,0613%
87	13/8/2017	839.808,42	44.897,83	7.532,67	6,2432%
88	13/9/2017	794.910,58	45.410,03	7.129,96	6,6096%
89	13/10/2017	749.500,52	41.483,35	6.722,65	6,4318%
90	13/11/2017	708.017,17	35.695,39	6.350,56	5,9386%
91	13/12/2017	672.321,77	36.023,03	6.030,39	6,2550%
92	13/1/2018	636.298,77	73.948,09	5.707,28	12,5186%
93	13/2/2018	562.350,67	26.723,45	5.044,01	5,6491%

Fluxo de Pagamentos da Série 2 010-162

#	Vencido	Saldo Devedor	Amortização	Juros	% de amortização
94	13/3/2018	535.627,21	23.545,63	4.804,31	5,2929%
95	13/4/2018	512.081,57	16.028,15	4.593,12	4,0270%
96	13/5/2018	496.053,42	8.151,14	4.449,35	2,5402%
97	13/6/2018	487.902,27	10.553,81	4.376,24	3,0601%
98	13/7/2018	477.348,45	8.303,95	4.281,58	2,6366%
99	13/8/2018	469.044,50	8.369,63	4.207,10	2,6814%
100	13/9/2018	460.674,87	8.436,35	4.132,02	2,7283%
101	13/10/2018	452.238,53	5.888,55	4.056,35	2,1991%
102	13/11/2018	446.349,93	5.930,65	4.003,54	2,2257%
103	13/12/2018	440.419,28	5.972,96	3.950,34	2,2532%
104	13/1/2019	434.446,32	41.419,24	3.896,77	10,4308%
105	13/2/2019	393.027,07	6.411,05	3.525,26	2,5282%
106	13/3/2019	386.616,02	6.458,03	3.467,75	2,5674%
107	13/4/2019	380.157,98	6.505,64	3.409,83	2,6083%
108	13/5/2019	373.652,34	6.553,85	3.351,47	2,6510%
109	13/6/2019	367.098,48	6.602,63	3.292,69	2,6956%
110	13/7/2019	360.495,84	6.651,50	3.233,47	2,7421%
111	13/8/2019	353.844,33	6.701,10	3.173,81	2,7908%
112	13/9/2019	347.143,23	6.750,89	3.113,70	2,8417%
113	13/10/2019	340.392,34	6.801,71	3.053,15	2,8952%
114	13/11/2019	333.590,62	6.852,61	2.992,14	2,9512%
115	13/12/2019	326.738,00	6.904,30	2.930,68	3,0101%
116	13/1/2020	319.833,70	6.956,06	2.868,75	3,0719%
117	13/2/2020	312.877,63	7.008,77	2.806,35	3,1371%
118	13/3/2020	305.868,86	7.061,90	2.743,49	3,2058%
119	13/4/2020	298.806,96	7.115,49	2.680,15	3,2783%
120	13/5/2020	291.691,47	7.169,48	2.616,33	3,3549%
121	13/6/2020	284.521,99	7.224,29	2.552,02	3,4361%
122	13/7/2020	277.297,69	6.079,75	2.487,22	3,0895%
123	13/8/2020	271.217,94	6.123,55	2.432,69	3,1548%
124	13/9/2020	265.094,38	6.167,95	2.377,76	3,2237%
125	13/10/2020	258.926,43	6.212,68	2.322,44	3,2964%
126	13/11/2020	252.713,75	6.257,95	2.266,71	3,3733%
127	13/12/2020	246.455,80	6.303,55	2.210,58	3,4547%
128	13/1/2021	240.152,20	6.349,62	2.154,04	3,5410%
129	13/2/2021	233.802,57	6.396,13	2.097,09	3,6327%
130	13/3/2021	227.406,44	6.443,10	2.039,72	3,7303%
131	13/4/2021	220.963,33	6.490,57	1.981,93	3,8344%
132	13/5/2021	214.472,75	6.538,41	1.923,71	3,9456%
133	13/6/2021	207.934,34	6.586,94	1.865,06	4,0648%
134	13/7/2021	201.347,39	6.635,80	1.805,98	4,1927%
135	13/8/2021	194.711,59	6.685,05	1.746,46	4,3303%
136	13/9/2021	188.026,55	6.734,92	1.686,50	4,4789%
137	13/10/2021	181.291,63	6.785,36	1.626,09	4,6398%
138	13/11/2021	174.506,25	6.836,28	1.565,23	4,8145%
139	13/12/2021	167.669,96	6.887,54	1.503,91	5,0048%
140	13/1/2022	160.782,42	6.939,52	1.442,13	5,2131%
141	13/2/2022	153.842,89	6.991,85	1.379,89	5,4418%
142	13/3/2022	146.851,04	7.044,73	1.317,18	5,6942%

Fluxo de Pagamentos da Série 2.010-162

#	Vencido	Saldo Devedor	Amortização	Juros	% de amortização
143	13/4/2022	139.806,30	7.098,24	1.253,99	5,9742%
144	13/5/2022	132.708,05	7.152,16	1.190,32	6,2864%
145	13/6/2022	125.555,89	7.206,78	1.126,17	6,6369%
146	13/7/2022	118.349,10	7.261,78	1.061,53	7,0329%
147	13/8/2022	111.087,32	7.317,43	996,39	7,4841%
148	13/9/2022	103.769,89	7.373,57	930,76	8,0027%
149	13/10/2022	96.396,31	7.430,22	864,62	8,6050%
150	13/11/2022	88.966,08	7.487,56	797,98	9,3132%
151	13/12/2022	81.478,52	7.545,39	730,82	10,1576%
152	13/1/2023	73.933,12	7.603,79	663,14	11,1817%
153	13/2/2023	66.329,32	7.662,82	594,94	12,4497%
154	13/3/2023	58.666,49	7.722,44	526,20	14,0603%
155	13/4/2023	50.944,05	7.782,62	456,94	16,1738%
156	13/5/2023	43.161,43	7.843,38	387,13	19,0692%
157	13/6/2023	35.318,05	7.904,77	316,78	23,2787%
158	13/7/2023	27.413,27	4.633,85	245,88	17,8007%
159	13/8/2023	22.779,41	4.663,33	204,32	21,3687%
160	13/9/2023	18.116,08	4.693,07	162,49	26,8026%
161	13/10/2023	13.423,00	4.723,12	120,39	36,0838%
162	13/11/2023	8.699,88	1.735,39	78,03	20,8444%
163	13/12/2023	6.964,48	1.736,02	62,46	25,8238%
164	13/1/2024	5.228,46	1.736,63	46,89	34,1121%
165	13/2/2024	3.491,82	1.737,26	31,31	50,6495%
166	13/3/2024	1.754,55	1.754,55	15,73	100,0000%