

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 15º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Securizadora" ou "Emissora"); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima de capital fechado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Agente Fiduciário");

(adiante designados em conjunto a Emissora e o Agente Fiduciário como "Partes" e, isoladamente, como "Parte");

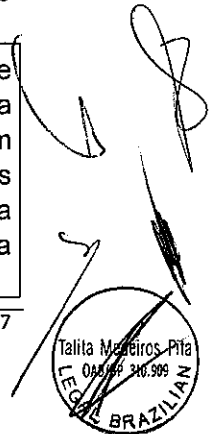
Firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 278ª série da 1ª emissão da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97, as Instruções CVM nº 414 e 476 e as cláusulas abaixo redigidas, bem como com a Ata de Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 29 de abril de 2011, devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o nº 179.177/11-4, em sessão de 11 de maio de 2011.

II – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

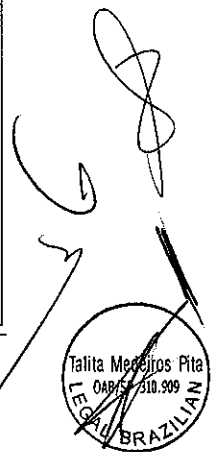
1.1. Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

<p><u>"Alienação Fiduciária"</u>:</p>	<p>Garantia real formalizada por meio da Escritura de Compra e Venda, celebrada entre a Vendedora, a Compradora, a Cedente e o Agente Fiduciário, em 29 de fevereiro de 2012, por meio do qual os Imóveis são alienados fiduciariamente pela Compradora à Vendedora e no mesmo ato cedida referida garantia para a Cedente;</p>
---------------------------------------	---



<p>"<u>Banco Depositário</u>" ou "<u>Coordenador Líder</u>":</p>	<p>Banco Itaú BBA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 3º ao 8º, 11º e 12º andares;</p>
<p>"<u>CCI</u>":</p>	<p>Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida nos termos da Escritura de Compra e Venda, com garantia real imobiliária sob a forma escritural, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, custodiada pela Instituição Custodiante e cedida pela Cedente à Emissora, por meio da celebração da Cessão de Créditos e da negociação da referida CCI junto à CETIP;</p>
<p>"<u>Cedente</u>" ou "<u>Fiadora</u>":</p>	<p>A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Dr. Eduardo de Souza Aranha, n.º 153, 12º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 29.780.061/0001-09;</p>
<p>"<u>Cessão de Créditos</u>":</p>	<p>A cessão onerosa, pela Cedente à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretroatável, dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;</p>
<p>"<u>Cessão Fiduciária</u>":</p>	<p>Garantia formalizada por meio do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios celebrado entre a Compradora, a Emissora, a Cedente, na qualidade de anuente, e o Banco Depositário, em 29 de fevereiro de 2012, por meio do qual a totalidade dos créditos relativos aos aluguéis oriundos dos Contratos de Locação e dos contratos de locação dos Imóveis que venham a ser celebrados no futuro, bem como os direitos ao recebimento de recursos detidos contra instituição financeira decorrentes da titularidade de conta vinculada onde serão depositados os referidos créditos, foram cedidos fiduciariamente pela Compradora à Emissora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;</p>
<p>"<u>CETIP</u>":</p>	<p>CETIP S.A. – Mercados Organizados;</p>
<p>"<u>Condições Precedentes</u>":</p>	<p>Condições previstas na Cláusula 2.3 do Contrato de Cessão que devem ser previamente atendidas ou dispensadas de atendimento para que a Cedente faça jus ao recebimento do Valor da Cessão a ser pago pela Emissora;</p>

"Conta do Patrimônio Separado":	Conta corrente nº 00880-4, Agência 0910 do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora, ou outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito, com prévia e expressa anuência dos Investidores, na qual os Créditos Imobiliários serão depositados;
"Contrato de Cessão":	Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em 29 de fevereiro de 2012 entre a Emissora, a Cedente e a Compradora, no qual os Créditos Imobiliários representados pela CCI foram cedidos à Securitizadora, bem como a Cedente se obrigou a recomprar os Créditos Imobiliários caso ocorra qualquer um Evento de Recompra Compulsória ou um Evento de Multa Indenizatória, bem como se tornou fiadora e principal pagadora das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão;
"Contrato de Distribuição":	Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários sob o Regime de Garantia Firme de Colocação da 278ª série da 1ª emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização S.A., celebrado em 29 de fevereiro de 2012 entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Cedente, por meio do qual a Emissora contratou o Coordenador Líder para realizar a distribuição pública dos CRI com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476;
"Contratos de Locação":	Todos os contratos de locação dos Imóveis e outros, conforme descritos na Escritura de Compra e Venda;
"Créditos Imobiliários":	Os créditos imobiliários correspondentes às parcelas vincendas do preço de aquisição dos Imóveis previstas na Cláusula 3.1(b) da Escritura de Compra e Venda, incluindo-se aí, mas não se limitando a, principal, juros, atualização monetária, eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos previstos na Escritura de Compra e Venda;



" <u>CRI</u> ":	Certificados de Recebíveis Imobiliários da 278ª série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, emitido com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;
" <u>CVM</u> ":	Comissão de Valores Mobiliários – CVM;
" <u>Data de Emissão</u> ":	29 de fevereiro de 2012;
" <u>Devedora</u> " ou " <u>Compradora</u> ":	SC São Paulo CE Aço Empreendimentos e Participações Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 12º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.310.305/0001-04;
" <u>Dia Útil</u> ":	Todo e qualquer dia exceto sábado, domingo ou feriado nacional;
" <u>Documentos da Operação</u> ":	Os seguintes documentos que integram a Oferta: (i) a Escritura de Compra e Venda; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) este Termo de Securitização, (v) o Contrato de Distribuição; e (vi) os boletins de subscrição dos CRI, quando mencionados em conjunto;
" <u>Emissão</u> ":	Esta 278ª série da 1ª emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização;
" <u>Escritura de Compra e Venda</u> ":	Escritura Definitiva de Compra e Venda, Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia e Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário e Outras Avenças celebrada entre a Vendedora, a Compradora e a Cedente em 29 de fevereiro de 2012;
" <u>Fiança</u> ":	Fiança outorgada pela Cedente em favor da Emissora em garantia das Obrigações Afiançadas, nos termos previstos na Cláusula 5.2 do Contrato de Cessão;
" <u>Garantias</u> ":	A Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária, a Fiança e o Regime Fiduciário, quando mencionados em conjunto;
" <u>Imóveis</u> ":	523 (quinhentas e três) unidades autônomas integrantes do empreendimento localizados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida do Café, nº 277, 8º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, SP, conforme definidos na Escritura de Compra e Venda;



" <u>Instrução CVM nº 400</u> ":	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
" <u>Instrução CVM nº 409</u> ":	Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada;
" <u>Instrução CVM nº 414</u> ":	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
" <u>Instrução CVM nº 476</u> ":	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
" <u>Investidores</u> " ou " <u>Titulares dos CRI</u> ":	Investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI;
" <u>Lei nº 10.931/04</u> ":	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
" <u>Lei nº 11.033/04</u> ":	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
" <u>Lei nº 6.385/76</u> ":	Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada;
" <u>Lei nº 6.404/76</u> ":	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
" <u>Lei nº 9.514/97</u> ":	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
" <u>Multa Indenizatória</u> ":	Caso ocorra qualquer um dos eventos relacionados na Cláusula 3.8 do Contrato de Cessão (" <u>Evento(s) de Multa Indenizatória</u> "), a Cedente pagará à Emissora, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, multa no valor correspondente ao montante necessário para o resgate total dos CRI na data de seu efetivo resgate, calculado conforme disposto na cláusula quinta deste Termo de Securitização;
" <u>Obrigações Afiançadas</u> ":	(i) integral pagamento do principal, juros, multa, custas, honorários advocatícios e quaisquer outras importâncias que venham a crescer aos Créditos Imobiliários, no seu vencimento original ou antecipado, bem como (ii) quaisquer obrigações presentes e futuras assumidas pela Devedora, e/ou obrigações do patrimônio separado dos CRI nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando ao pagamento, no valor e nas datas devidas, dos Créditos Imobiliários, dos CRI, das multas e dos demais encargos, penalidades e obrigações acessórias previstas nos Documentos da Operação;

"Obrigações Garantidas":	(i) integral pagamento do principal, juros, multa, custas, honorários advocatícios e quaisquer outras importâncias que venham a acrescer aos Créditos Imobiliários, no seu vencimento original ou antecipado, bem como (ii) quaisquer obrigações presentes e futuras assumidas pela Devedora, pela Cedente e/ou obrigações do patrimônio separado dos CRI nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando ao pagamento, no valor e nas datas devidas, dos Créditos Imobiliários, dos CRI, das multas e dos demais encargos, penalidades e obrigações acessórias previstas nos Documentos da Operação;
"Oferta":	Esta oferta pública dos CRI;
"Patrimônio Separado":	O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários e suas Garantias, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
"Recompra Compulsória":	Qualquer um dos eventos relacionados na Cláusula 3.5 do Contrato de Cessão, mediante a ocorrência dos quais a Emissora retrocederá a totalidade dos Créditos Imobiliários e CCI, no estado em que se encontrarem, à Cedente, que, nessa hipótese, adquirirá automática e compulsoriamente os Créditos Imobiliários e CCI e ficará obrigada a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, o valor necessário ao resgate dos CRI na data do seu efetivo resgate, calculado conforme disposto na Cláusula Quinta deste Termo de Securitização;
"Regime Fiduciário":	Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora instituiu regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e suas Garantias, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;
"Remuneração do Agente Fiduciário":	Remuneração a ser paga ao Agente Fiduciário, nos valores previstos no Anexo II ao presente Termo de Securitização;



"Termo de Securitização":	Este Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 278ª série da 1ª emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado em 29 de fevereiro de 2012;
"Valor da Cessão":	Pela cessão dos Créditos Imobiliários e da CCI que os representa, a Emissora pagará à Cedente o valor de R\$135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais), acrescido da remuneração e da atualização monetária dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde de a Data de Emissão, até a data da integralização dos CRI, em uma única parcela, no prazo de até 1 (um) Dia Útil a contar da comprovação do atendimento ou da dispensa de atendimento, conforme o caso, de todas as Condições Precedentes; e
"Vendedora":	Fundação Cosipa de Seguridade Social - FEMCO, fundação com sede na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Av. Conselheiro Nébias, nº 368-A, 5º, 6º e 7º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.481.917/0001-56.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI de 278ª série da 1ª emissão da Emissora, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.2. A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com saldo devedor total de R\$135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.

2.3. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora através da celebração do Contrato de Cessão e da negociação da CCI junto à CETIP.

2.4. Pela cessão dos Créditos Imobiliários e da CCI que os representa, a Emissora pagará à Cedente o Valor da Cessão, observados os termos e condições do Contrato de Cessão.

2.5. A Devedora, na Escritura de Compra e Venda e a Cedente, na Cessão de Créditos, obrigaram-se a pagar todas as obrigações pecuniárias ali assumidas líquidas de quaisquer tributos, despesas, retenções ou quaisquer outras responsabilidades, presentes e futuros.



2.6. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

- a) Emissão: 1ª;
- b) Série: 278ª;
- c) Quantidade de CRI: 135 (cento e trinta e cinco);
- d) Valor Global da Série: R\$135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais);
- e) Valor Nominal Unitário: R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), na Data de Emissão;
- f) Prazo Total: 167 (cento e sessenta e sete) meses e 29 (vinte e nove) dias a contar da Data de Emissão;
- g) Atualização Monetária: A atualização monetária será calculada pela aplicação da Taxa Referencial - TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil, com data de aniversário no dia 1º, capitalizada diariamente (dias corridos), de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias;
- h) Juros Remuneratórios: Taxa efetiva de juros de 10,90% ao ano, capitalizados diariamente (dias corridos), de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias;
- i) Periodicidade de Pagamento da Amortização e Juros Remuneratórios: Mensal;
- j) Regime Fiduciário: Sim;
- k) Garantia Flutuante: Não;
- l) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
- m) Data de Emissão: 29 de fevereiro de 2012;
- n) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- o) Data de Vencimento Final: 27 de fevereiro de 2026;
- p) Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I a este Termo ("Anexo I");
- q) Primeiro Pagamento de Amortização e Juros: 28 de março de 2012.

3.2. A Emissão será registrada para distribuição primária e negociação secundária na CETIP e os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476.

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



3.3.1. A Emissão é destinada apenas a Investidores que atendam às características de investidor qualificado, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, observado que: (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não-qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do art. 109 da Instrução CVM nº 409 deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da oferta, valores mobiliários no montante mínimo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).

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

3.3.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores, devendo os Investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do boletim de subscrição dos CRI, atestando que estão cientes de que, dentre outras questões:

I – a Emissão não foi registrada na CVM; e

II – os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476.

3.4. A Emissão será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro.

3.4.1 Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, o encerramento da Emissão deverá ser informado pelo Coordenador Líder (ou pela Emissora, em nome do Coordenador Líder) à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias, contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM nº 476.

3.5. Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores.

3.5.1. Observadas as restrições acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, conforme definido na Cláusula 3.3.1 acima, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385/76, e da Instrução CVM nº 400 e apresente prospecto da Emissão à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.



3.6. Observada a Cláusula 3.5 acima, os CRI da presente emissão serão negociados na CETIP, devendo a Emissora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM nº 476.

3.7. A Emissora neste ato declara que:

- a) é uma sociedade comercial devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- e) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não existindo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- f) não tem conhecimento de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Devedora, Vendedora, Cedente ou a própria Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização, exceto conforme apontado no Relatório de Auditoria Jurídica de 28 de fevereiro de 2012 elaborado pelos assessores legais da operação;
- g) nos termos da auditoria jurídica realizada por escritório especializado, os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, exceto pela Alienação Fiduciária;
- h) não é do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- i) não há, até a presente data, restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis ou aos Créditos Imobiliários;

Talita Medeiros Pita
OAB/SP 110.909
LEGAL BRAZILIAN

- j) não tem conhecimento de existirem pessoas físicas ou pessoas jurídicas, mesmo que irregulares, ou quaisquer outras entidades que reivindiquem a posse legal direta ou indireta dos Imóveis;
- k) não há lançamentos de débitos fiscais sobre os Imóveis em decorrência de dívidas municipais, estaduais ou federais vencidas, exceto conforme apontado no Relatório de Auditoria Jurídica de 28 de fevereiro de 2012 elaborado pelos assessores legais da operação;
- l) nos termos do Relatório de Investigação Preliminar de Potencial de Contaminação de Solo e de Águas Subterrâneas elaborado em fevereiro de 2012 pela Prana Assessoria e Gestão Ambiental Ltda. ("Relatório Ambiental"), não há, até a presente data, restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso, ou segurança relacionadas aos Imóveis, sendo que os Imóveis estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, amianto, materiais contendo qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;
- m) não tem conhecimento de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental referente aos Imóveis, bem como não tem conhecimento de que uma exigência com tal natureza esteja na iminência de ser feita, exceto conforme apontado no Relatório de Auditoria Jurídica de 28 de fevereiro de 2012 elaborado pelos assessores legais da operação;
- n) não tem conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, os Imóveis, e não tem conhecimento de que um processo com tal objeto esteja na iminência de ser instaurado;
- o) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- p) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Os CRI serão subscritos pelos Investidores na data de assinatura do competente boletim de subscrição.

4.2. Os Investidores integralizarão os CRI de uma só vez, em moeda corrente nacional, quando da comprovação do atendimento ou da dispensa de atendimento, conforme o caso, de todas as Condições Precedentes, de acordo com o preço unitário diário dos CRI, que levará em consideração a atualização monetária e os juros remuneratórios



incorridos entre a Data de Emissão e a data de integralização dos CRI, calculados *pro rata die*, se necessário.

4.2.1. A integralização será realizada via CETIP, ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

4.3. Não obstante o disposto na Cláusula 4.2 acima, o Investidor poderá, a seu critério e sob sua responsabilidade, integralizar totalmente os CRI antes de atendidas ou dispensadas as Condições Precedentes.

4.3.1. A arrecadação dos Créditos Imobiliários será creditada na Conta do Patrimônio Separado, sendo que todos os recursos mantidos na referida conta-corrente integrarão, para todos os efeitos do presente Termo de Securitização, o Patrimônio Separado.

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

5.1. A remuneração dos CRI será composta por atualização monetária com base no índice de atualização monetária dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial - TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil, cuja data de aniversário será todo dia 1º ("Data de Aniversário"), acrescida de juros à taxa efetiva de 10,90% ao ano, capitalizados diariamente (dias corridos), de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, calculada da seguinte forma:

5.1.1. Atualização Monetária:

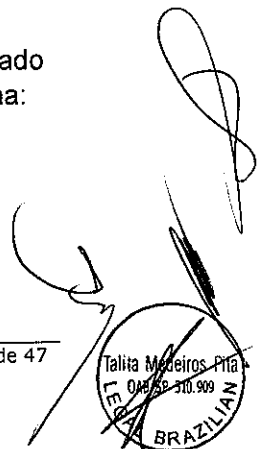
$$VNa = (VNb) \times C$$

VNa = Valor nominal atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor nominal de emissão, ou da data da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator resultante do produtório das Taxas Referenciais utilizadas, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left(\frac{TR_k}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{dut}}$$



Onde:

n = Número total de Taxas Referenciais consideradas entre a Data de Emissão e a data de atualização, pagamento ou vencimento dos CRI;

TR_k = Taxas Referenciais das datas de aniversário, divulgadas pelo Banco Central do Brasil;

dup = Número de Dias Úteis entre a Data de Emissão, última incorporação ou última Data de Pagamento (exclusive), e a data de cálculo (inclusive), sendo "dup" um número inteiro;

dut = Número total de Dias Úteis entre a Data de Emissão, última incorporação ou Data de Pagamento anterior (exclusive), e a próxima Data de Pagamento (inclusive), conforme as datas descritas no Anexo I, sendo "dut" um número inteiro;

O saldo devedor dos CRI será atualizado, entre a Data de Emissão dos CRI, e a data do primeiro pagamento de juros, qual seja, 28 de março de 2012, pela TR divulgada no dia 1º de fevereiro de 2012, e, assim, subsequentemente, conforme descrito para as demais datas de pagamento dos CRI descritas no Anexo I.

Na eventualidade de qualquer data de cálculo não seja conhecida o correspondente índice TR, será utilizado o último índice divulgado da TR de aniversário no dia 1º.

5.1.2. Juros:

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

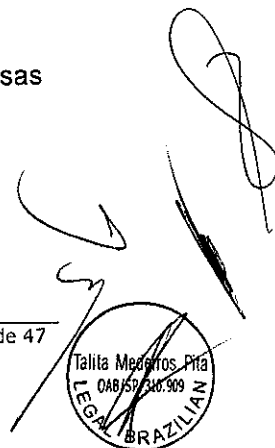
Onde:

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

VNa = Conforme definido na Cláusula 5.1.1.

Fator de Juros = Fator de juros fixos (ou *spread*) calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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



Onde:

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

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Emissão ou de incorporação, se houver, ou último vencimento de juros e a data de atualização, pagamento ou vencimento dos CRI;

dct = número de dias corridos entre a Data de Emissão ou de incorporação, se houver, ou último vencimento de juros e o próximo vencimento de juros, conforme Anexo I.

5.1.3. Amortização Programada (mensal):

$$AMi = VN_a \times \left(\frac{Ta}{100} \right)$$

Onde:

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

VN_a = Conforme definido na Cláusula 5.1.1.;

Ta = Taxa fixa definida para amortização, calculado com 11 (onze) casas decimais de acordo com a tabela constante no Anexo I a este Termo de Securitização.

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

5.3. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

5.4. Se a TR for extinta ou deixar de ser o índice aplicável aos depósitos de poupança, os valores devidos nos termos do presente Termo de Securitização devem ser reajustados pelo índice que vier a ser usado para o reajuste da Caderneta de Poupança Livre (pessoa física). No caso de extinção da Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), adotar-se-á, como parâmetro de reajuste das parcelas, o investimento que for expressamente indicado por lei ou pelo Governo Federal para tomar o seu lugar, utilizando-se o índice que for aplicado para esse investimento, ou, na falta de investimento que o substitua, o índice que vier a ser fixado por lei ou pelo Governo Federal.



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

5.4.2. Na hipótese prevista no subitem anterior, não sendo conhecido o índice substitutivo até a data do respectivo vencimento, deverá ser utilizado, provisoriamente, para reajuste monetário, o índice do mês anterior, fazendo-se as devidas compensações de quaisquer diferenças, dentro do prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data da divulgação do novo índice.

5.4.3. Havendo alteração do critério de cálculo de recomposição do valor dos depósitos em caderneta de poupança, adotar-se-á, para atualização das parcelas mensais, o índice que servir de base para a atualização dos saldos em caderneta de poupança (pessoa física) no novo critério.

5.4.4. A taxa de remuneração dos CRI será majorada sempre que houver elevação na atual taxa de juros incidente sobre os depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), que é de 6,17% (seis inteiros e dezessete centésimos de um por cento) ao ano, nos mesmos números de pontos percentuais correspondentes à elevação da atual taxa de juros incidente sobre os depósitos em Caderneta de Poupança (pessoa física).

CLÁUSULA SEXTA: DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Amortização Extraordinária. A Emissora realizará a amortização extraordinária parcial ou total dos CRI nas hipóteses de liquidação antecipada total dos Créditos Imobiliários previstas na Cláusula 6.3 da Escritura de Compra e Venda.

6.1.1. A Cláusula 6.3 da Escritura de Compra e Venda prevê que a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, após o prazo de 36 (trinta e seis) meses a contar da data da Escritura de Compra e Venda, promover a liquidação antecipada total dos Créditos Imobiliários desde que, para tanto, notifique a Emissora com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data de Liquidação Antecipada Total ("Liquidação Antecipada Total"), mediante o pagamento à Emissora do montante necessário à liquidação da totalidade dos Créditos Imobiliários, incluindo a atualização monetária dos Créditos Imobiliários, juros e o prêmio abaixo previsto ("Valor de Liquidação Antecipada"), adotando-se os seguintes critérios:

- a) o prêmio de 1% (um por cento) ao ano sobre o saldo devedor dos Créditos Imobiliários, capitalizado exponencialmente com base em 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculado pelo prazo remanescente previsto no cronograma de pagamentos dos CRI constante do Anexo I até o vencimento original de cada uma das parcelas (ou seja, calculado pelo prazo médio remanescente previsto no cronograma de pagamentos dos CRI);



- b) a atualização monetária será aplicada de forma exponencial *pro rata temporis*, com base na variação da TR utilizada por ocasião do último reajustamento, e calculada com base no número de dias corridos compreendidos entre a data da última prestação vencida e a data da Liquidação Antecipada Total; e
- c) os juros remuneratórios serão aplicados sobre o valor da liquidação, já atualizado monetariamente, na forma da alínea anterior.

6.1.2 Caso o prazo de 90 (noventa) dias para a notificação prévia não seja respeitado, o Valor de Liquidação Antecipada será acrescido de uma multa de 4% (quatro por cento) calculada sobre o saldo devedor dos Créditos Imobiliários, calculado em observância à Cláusula Quinta.

6.1.3 O período de incidência relativamente ao item acima, tanto para aplicação da atualização monetária quanto dos juros remuneratórios, será calculado tomando-se como termo inicial a data do último reajustamento aplicado e como termo final a efetiva data da Liquidação Antecipada Total.

6.2 A amortização extraordinária será efetuada sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento. No caso de amortização extraordinária parcial, uma nova tabela de pagamentos de juros e amortização, com os valores alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada ao Agente Fiduciário e à CETIP no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis.

6.3 Não obstante o disposto nas Cláusulas 6.1 e 6.2 supra, em caso de amortização extraordinária, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para amortização dos CRI no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento dos recursos pela Emissora.

6.4 Tudo o que for devido pela Devedora e/ou pela Cedente, em consequência da amortização extraordinária será repassado integralmente aos Investidores.

6.5 Vencimento Antecipado: Será considerado como um evento de vencimento antecipado dos CRI a ocorrência de evento de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários previsto na Cláusula 6.1 da Escritura de Compra e Venda, bem como nas hipóteses de recompra compulsória ou de multa indenizatória previstas nas Cláusulas 3.5 e 3.6 do Contrato de Cessão ("Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI").

6.5.1. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário para que este tome as providências devidas.

6.5.2. Caso venha a ocorrer um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, o Agente Fiduciário, assim que tomar ciência de sua ocorrência, tempestivamente



notificará a Emissora para que esta efetue o pagamento necessário para a liquidação integral dos CRI no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados a partir da data de recebimento pela Emissora dos recursos pagos pela Devedora em decorrência do respectivo Evento de Vencimento Antecipado dos CRI. Nesse caso, o saldo devedor dos CRI, acrescido da atualização monetária e juros devidos e não pagos, será calculado até a data do efetivo pagamento dos Créditos Imobiliários à Securitizadora. Caso a Emissora não realize o referido pagamento no prazo acima estipulado, a Securitizadora deverá ser substituída nos termos deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora que possam impactar na Emissão, mediante publicação na imprensa, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório anual, colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) dia do mês subsequente ao de solicitação do relatório, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.2.1. O referido relatório anual deverá incluir:

- a) data de emissão dos CRI;
- b) saldo devedor dos CRI;
- c) critério de atualização dos CRI;
- d) valor pago aos Investidores no ano;
- e) data de vencimento final dos CRI;
- f) valor recebido da Devedora; e
- g) saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

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

7.4. A Emissora obriga-se a fornecer aos Investidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.



7.5. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora e o controle das Garantias será exercido de acordo com as instruções dos Investidores nos termos dos instrumentos de Garantias, observadas as disposições constantes no Contrato de Cessão.

CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS

8.1. Estão sendo constituídas as seguintes Garantias para a presente Emissão, as quais, em conjunto, cobrem a totalidade das obrigações decorrentes dos CRI perante os Investidores:

- a) Regime Fiduciário e conseqüente constituição do Patrimônio Separado;
- b) Cessão Fiduciária;
- c) Alienação Fiduciária; e
- d) Fiança.

8.2. Cessão Fiduciária: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas foi celebrada nesta data a Cessão Fiduciária entre a Devedora, a Securitizadora e a Cedente, pela qual a totalidade dos créditos relativos aos aluguéis oriundos dos Contratos de Locação e dos contratos de locação dos Imóveis que venham a ser celebrados no futuro, bem como os direitos ao recebimento de recursos detidos contra instituição financeira decorrentes da titularidade de conta vinculada onde serão depositados os referidos créditos foram cedidos fiduciariamente à Emissora.

8.2.1. A garantia supracitada será formalizada através do registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Registro de Títulos e Documentos em até 7 (sete) Dias Úteis da sua assinatura.

8.3. Alienação Fiduciária: Através da Escritura de Compra e Venda, a Devedora alienou fiduciariamente à Vendedora os Imóveis em garantia das Obrigações Garantidas.

8.3.1. Na data de assinatura da Escritura de Compra e Venda foi atribuído o valor de R\$192.000.000,00 (cento e noventa e dois milhões de reais) aos Imóveis.

8.3.2. De acordo com os itens (l) e (m) da Cláusula 6.1 da Escritura de Compra e Venda, a Alienação Fiduciária será registrada nas matrículas dos Imóveis em até 120 (cento e vinte) dias contados da assinatura daquele instrumento, sob pena de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.



8.4. Na Cessão de Créditos, a Fiadora se constituiu, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretroatável, como fiadora e principal pagadora, em favor da Securitizadora, das Obrigações Garantidas.

8.4.1. De acordo com as demonstrações financeiras auditadas, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2012, apresentadas à CVM, a Cedente apresenta patrimônio líquido no valor de R\$668.320.000,00 (seiscentos e sessenta e oito milhões, trezentos e vinte mil).

8.4.2. A garantia supracitada será formalizada através do registro do Contrato de Cessão em Registro de Títulos e Documentos em até 7 (sete) Dias Úteis contados da data de sua assinatura.

8.5. A Alienação Fiduciária integra a garantia da CCI que representa os Créditos Imobiliários decorrentes da Escritura de Compra e Venda, tendo sido automaticamente cedida à Emissora nos termos do §1º do artigo 22 da Lei nº 10.931/04 através do Contrato de Cessão, cuja formalização se dará através da transferência da CCI na CETIP.

CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, e as Garantias vinculadas pelo presente Termo de Securitização, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI.

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

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

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



9.4.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM nº 414, a Emissora declara que:

- a) a custódia da Escritura de Compra e Venda e da CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Cedente a guarda e conservação dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários; e
- b) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão efetuadas pela Emissora nos termos do Contrato de Cessão.

9.5. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

- a) controlar a evolução das dívidas de responsabilidade da Devedora, observadas as condições estabelecidas na CCI;
- b) apurar e informar à Cedente e à Devedora, mensalmente, o valor das parcelas devidas;
- c) emitir os termos de liberação de garantia, mediante autorização expressa dos Investidores, quando encerrados os compromissos contratuais ou cumpridas as condições estabelecidas nos Documentos da Operação; e
- d) indicar à Cedente, de acordo com as determinações dos Investidores, como proceder em relação aos recursos eventualmente depositados pela Devedora junto à Cedente e/ou junto aos Investidores no caso da ocorrência de inadimplemento por parte da Devedora em relação ao pagamento das parcelas mensais previstas na CCI; e
- e) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos.

9.5.1. À Cedente compete responsabilizar-se, quando solicitado por escrito pela Emissora, às suas expensas e em favor da Emissora, pela adoção de todas as medidas necessárias para cobrança da Devedora, na hipótese de descumprimento de quaisquer condições e obrigações acordadas na CCI, constituindo-se assim em obrigações da Cedente:

- a) usar da necessária diligência no acompanhamento das ações judiciais, em todos os seus trâmites até o final, em qualquer instância, foro ou tribunal; e
- b) executar os serviços com zelo, respondendo por qualquer ação ou omissão (a que der causa, diretamente ou indiretamente, ou por seus funcionários ou contratados, que venha a prejudicar os direitos da Securitizadora.

9.5.2 Em caso de não cumprimento pela Cedente das obrigações previstas no subitem anterior, bem como de demonstrada impossibilidade de seu cumprimento, a Emissora, poderá desobrigar a Cedente, total ou parcialmente, para que possa efetuar diretamente a cobrança da Devedora, em relação às parcelas em atraso, bem como indicar terceiros para que faça a referida cobrança.

9.5.2.1 A Emissora poderá, no caso do descrito na Cláusula 9.5.2 acima, realizar as atribuições da Cedente, por si ou por terceiros contratados para tanto, correndo, contudo, as custas daí decorrentes, por conta do Patrimônio Separado.

9.5.2.2 A contratação de terceiro pela Securitizadora para a realização das atribuições da Cedente será realizada com a anuência do Agente Fiduciário, depois de assembleia geral de Titulares de CRI especialmente convocada para esse fim, e os Titulares dos CRI terão poder de veto quanto à escolha do terceiro a ser contratado.

9.5.3 Todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários, a partir desta data, serão diretamente creditados na Conta do Patrimônio Separado, sendo vedado à Cedente receber diretamente quaisquer desses pagamentos.

9.5.3.1 Caso receba, indevidamente, quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, a Cedente se obriga, a repassar tais recursos para a conta do Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento.

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

CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

- a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da Instrução CVM nº 28/1983;
- c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/76;



Talita Medeiros Pita
OAB/SP 318-999
LEGAL BRAZILIAN

- d) que analisou, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora; e
- e) que verificou a veracidade, consistência, correção e suficiência das Garantias sendo certo que as mesmas ainda não se encontram plenamente formalizadas na Data de Emissão conforme o disposto na cláusula oitava acima.

10.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- b) acompanhar e monitorar os Eventos de Vencimento Antecipado, Recompra Compulsória e Multa Indenizatória da Escritura de Compra e Venda e da Cessão de Créditos;
- c) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado;
- d) promover, na forma prevista na cláusula décima primeira, abaixo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- e) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- f) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;
- g) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, nos CRI e nos competentes Serviços de Registro de Imóveis, acerca dos Créditos Imobiliários e suas Garantias;
- h) manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- i) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e suas Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça; e



- j) acompanhar e fiscalizar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal medida;
- k) calcular diariamente o valor unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Investidores, à Emissora e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website* (www.oliveiratrust.com.br);
- l) verificar com a instituição que venha a ser apontada como banco mandatário da presente Emissão, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Investidores, conforme estipulado no presente Termo de Securitização;
- m) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de quitação dos CRI em circulação à época e extinção do Regime Fiduciário;
- n) manter os Titulares dos CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse;
- o) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- p) notificar os Titulares dos CRI, no prazo máximo de 5 (cinco) dias, contados a partir da ocorrência de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações atinentes ao presente Termo de Securitização;
- q) convocar assembleia dos Titulares dos CRI no caso de qualquer inadimplência das obrigações deste Termo de Securitização pela Emissora e na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante; e
- r) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, informação, inclusive aquelas enviadas por meio magnético, e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da Emissora.

10.4. O Agente Fiduciário receberá da Securitizadora, a título de remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de de Securitização, 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 de Securitização;



- b) parcelas semestrais de R\$4.875,12 (quatro mil, oitocentos e setenta e cinco reais e doze centavos), paga a primeira 5 (cinco) dias após a assinatura deste Termo de Securitização. A data base do valor acima é o mês de fevereiro de 2012. As remunerações previstas neste item e no item (a) acima serão devidas mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários que ainda possuam parcelas em atraso;

10.4.1 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.

10.4.2. No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência e excussão das Garantias, enquanto representante dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas.

10.4.3. A remuneração não inclui as despesas extraordinárias incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, por exemplo, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de assembleia geral dos Titulares dos CRI, ata da assembleia geral dos Titulares dos CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição, etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado.

10.4.4. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas na nesta Cláusula 10.4, desde que tenha recebido os valores da Cedente nos termos do Contrato de Distribuição, estará sujeita à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IGP-M/FGV, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

10.4.5. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social) e COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), excetuando-se o imposto de renda, de responsabilidade do Agente Fiduciário.

10.4.6. A remuneração referida na Cláusula 10.4 acima, não inclui as despesas mencionadas na Cláusula Décima Terceira abaixo.

10.4.7 A remuneração prevista na Cláusula 10.4 acima continuará sendo devida mesmo após os vencimentos dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

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

10.6. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a) pelo voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI em circulação;
- b) por deliberação dos Titulares dos CRI em assembleia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/97; e
- c) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na Cláusula 10.3, acima.

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Caso seja verificada a insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário, conforme disposto na Cláusula 10.3 acima e conforme o que venha a ser deliberado em assembleia dos Titulares dos CRI, deverá (i) realizar imediatamente a administração



do Patrimônio Separado; (ii) contatar novas securitizadoras de primeira linha, na forma da Cláusula 11.3 abaixo, para avaliação da possibilidade destas assumirem as obrigações estabelecidas no presente Termo de Securitização e realizar a administração do Patrimônio Separado; ou (iii) promover a liquidação do Patrimônio Separado.

11.1.1. Ajustam as Partes, desde logo, que (i) não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata o item anterior o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora ou Cedente; e (ii) a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura, conforme o caso, necessariamente, o vencimento antecipado da Escritura de Compra e Venda e/ou execução das Garantias, exceto se previsto expressamente em algum dos Documentos da Operação.

11.2. Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembleia geral dos Titulares dos CRI, na forma estabelecida na Cláusula Décima Segunda abaixo e na Lei nº 9.514/97.

11.3. A assembleia geral dos Titulares dos CRI deverá deliberar sobre a forma de administração do Patrimônio Separado, fixando, neste caso, a remuneração, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

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

- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, observado o disposto na Cláusula 11.1.1, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário; e
- c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, observado o disposto na Cláusula 11.1.1, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que tenha recebido os Créditos Imobiliários, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento perdure por mais de 2 (dois) Dias Úteis, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

11.5. Verificada a ocorrência de quaisquer eventos de liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário este deverá convocar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, assembleia dos Titulares de CRI para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 15 (quinze) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da assembleia nos termos da primeira convocação.

11.6 Na assembleia geral mencionada na Cláusula 11.5 acima, os Titulares de CRI deverão deliberar (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

11.6.1 A deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em circulação.

11.7 A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI), na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLÉIA GERAL

12.1. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

12.2. A assembleia geral dos Titulares dos CRI poderá ser convocada:



A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text 'Talita Meireles Pita' at the top, '04/07/2010 10:50:09' in the middle, and 'IBBA BRAZILIAN' at the bottom. The signature is a cursive scribble that overlaps the top and right sides of the stamp.

- a) pelo Agente Fiduciário;
- b) pela Emissora; ou
- c) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação.

12.3. A convocação da assembleia geral dos Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em um jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares do CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação; sendo válidas as deliberações tomadas por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, independente de se em primeira ou segunda convocação, salvo se outro quórum for especificamente previsto neste Termo.

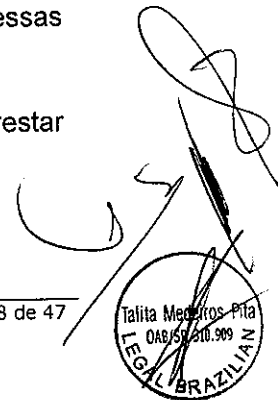
12.4. As propostas de alterações feitas pela Emissora em relação (i) às datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à remuneração dos CRI, exceto na hipótese da Cláusula 5.4 e seus subitens, infra; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) aos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) aos eventos de vencimento antecipado dos CRI; (vi) à quaisquer alterações na Escritura de Compra e Venda que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; (vii) quaisquer alterações nas Garantias que possam alterar sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez; e/ou (vi) quoruns de deliberação; deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da assembleia dos Titulares dos CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI em circulação que representem, no mínimo, 3/4 (três quartos) dos CRI em circulação.

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

- a) ao Diretor-Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Emissora; ou
- b) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

12.6. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.7 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das assembleias gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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



12.8. A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/76.

12.9. Para efeito de cálculo de quaisquer dos *quóruns* de instalação e/ou deliberação da assembleia geral dos Titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do *quórum* de deliberação da assembleia geral.

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado apenas no caso de liquidação do Patrimônio Separado ou no caso de execução e excussão das Garantias:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração; e
- b) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário.

13.2. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, em qualquer hipótese:

- a) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/cu majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e respectivas Garantias;

- b) demais despesas previstas em lei ou na regulamentação em vigor; e
- c) as despesas tenham sido incorridas e comprovadas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário e que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Investidores, incluindo mas não se limitando, a eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais, caso não sejam pagas pela Devedora na forma da Cláusula 1.8 do Contrato de Cessão. As despesas a que se refere este item compreenderão também as despesas relacionadas com:
- (i) publicação de relatórios, avisos e envio de notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas, por lei e regulamentos aplicáveis;
 - (ii) extração de certidões; e
 - (iii) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora nos termos do presente Termo de Securitização ou da legislação aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

14.1. Serão de responsabilidade do(s) Investidor(es) todos os impostos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando que este(s) não deve(m) considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o investimento nos CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá(ão) enquanto Titular(es) dos CRI:

14.1.1. Rendimentos nas aplicações em CRI:

1. Os rendimentos nos CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte – IRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) alíquota de 22,5% - prazo de até 180 (cento e oitenta) dias corridos; (b) alíquota de 20% - prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias corridos até 360 (trezentos e sessenta) dias corridos; (c) alíquota de 17,5% - prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) dias corridos até 720 (setecentos e vinte) dias corridos; e (d) alíquota de 15% - prazo acima de 720 (setecentos e vinte) dias corridos. Este prazo de aplicação é contado da data em que o Investidor efetuou o investimento, até a data do resgate;

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

3. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRF e do pagamento em separado do imposto, observados os requisitos da lei, conforme o caso;

4. Para as pessoas físicas, a partir de 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04;

5. Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas do CMN (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 15%, salvo na hipótese de tal investidor ser residente ou domiciliado em país ou jurisdição com tributação favorecida, assim entendido o país ou jurisdição que não tribute a renda ou que a tribute a alíquota inferior a 20%, ou ainda que oponha sigilo relativo à composição societária de pessoas jurídicas ou à sua titularidade ("Paraíso Fiscal"), sendo a ele aplicáveis as mesmas normas previstas para as pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil.

14.1.2. Ganhos nas alienações de CRI:

1. Pessoas Físicas e Jurídicas: Não há uniformidade de interpretação quanto à tributação aplicável sobre eventual ganho de capital auferido por pessoa física na alienação de CRI. Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do IR incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor da aplicação em CRI, quais sejam (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação de CRI são tributados tais como os rendimentos de renda fixa, nos termos do artigo 65, caput e §1º, da Lei 8.981 e em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei 11.033 e no artigo 37 da Instrução Normativa n.º 1.022, de 5 de abril de 2010, da Receita Federal do Brasil; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação de CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, §2º, da Lei 8.383, com a redação dada pelo artigo 2º da Lei 8.850, sujeitos, portanto, ao IR a ser recolhido pelo vendedor até o último dia útil do mês subsequente ao da apuração do ganho de capital, à alíquota de 15%, estabelecida pelo inciso II do caput do artigo 2º da Lei 11.033. Em virtude dessas divergências de interpretação e da inexistência de jurisprudência firmada sobre o assunto, a Emissora recomenda aos investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.



2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas do CMN (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000: os ganhos realizados em bolsa são isentos de tributação, conforme interpretação razoável da legislação tributária em vigor, salvo na hipótese de tal investidor ser residente ou domiciliado em Paraíso Fiscal, sendo a ele aplicáveis as mesmas normas previstas para as pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil.

14.1.3 IOF/Câmbio: A liquidação de operações de câmbio contratadas por investidores residentes ou domiciliados no Exterior, para ingresso de recursos no país, inclusive por meio de operações simultâneas, para aplicação no mercado financeiro e de capitais está sujeita ao IOF/Câmbio à alíquota de seis por cento. O retorno dos recursos aplicados está sujeito ao IOF/Câmbio à alíquota zero.

14.1.4. IOF/Títulos: As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, §2º, VI do Decreto n.º 6.306/2007, com sua redação alterada pelo Decreto n.º 7.487/2011.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DESDOBRAMENTO DOS CRI

17.1. Nos termos do artigo 16 da Instrução CVM nº 414, poderá a Emissora, após decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da distribuição, propor o desdobramento dos CRI em valor nominal inferior a R\$300.000,00 (trezentos mil reais), dos CRI lastreados em Créditos Imobiliários com Regime Fiduciário cujo órgão administrativo competente já tenha concedido o "habite-se", desde que, além das demais exigências regulamentares eventualmente aplicáveis, sejam atendidas as

seguintes condições: (i) a Emissora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM; (ii) não tenha ocorrido, em nenhuma hipótese, o inadimplemento financeiro perante os Investidores; (iii) tal desdobramento seja aprovado em assembleia geral por maioria simples dos Titulares dos CRI em circulação; e (iv) a presente Emissão passe a ser objeto de atualização do relatório de classificação de risco por agência de *rating*, a cada período de 3 (três) meses, contado da data em que ocorrer o desdobramento.

17.1.1. Na hipótese de desdobramento dos CRI, conforme previsto na Cláusula 17.1 acima, os custos incorridos com tal desdobramento serão arcados pelos Titulares dos CRI.

17.2. Previamente ao desdobramento dos CRI de que trata a Cláusula 17.1 acima, as demonstrações financeiras da Devedora e da Cedente deverão ser arquivadas perante a CVM, nos termos do inciso III do § 1º do artigo 5º da Instrução CVM nº 414.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: RISCOS

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

- a) Direitos dos Credores da Emissora: a presente Emissão tem como lastro Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis nºs 9.514/97 e 10.931/04 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.
- b) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso estes não sejam

suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.

- c) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.
- d) Risco Tributário: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.
- e) Risco de Amortização Extraordinária ou Vencimento Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária ou vencimento antecipado. A ocorrência destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.
- f) Risco em Função da Dispensa de Registro: A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.
- g) Risco de Estrutura: A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.
- h) Insuficiência da garantia real: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar no valor de mercado dos Imóveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas, predominante, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como a respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pela Devedora. Em face da variação dos valores de mercado dos Imóveis e, em determinadas circunstâncias, os valores auferidos com a venda dos mesmos poderão não ser suficientes para possibilitar o integral cumprimento das obrigações do Patrimônio Separado.



- i) Riscos decorrentes dos negócios e da situação patrimonial e financeira da Cedente: Caso a Cedente tenha diminuída sua capacidade financeira, de modo que fique impossibilitada de honrar com as suas obrigações, uma das Garantias desta Emissão restará prejudicada, restando à Emissora executar as garantias reais, para a satisfação dos direitos de crédito dos Titulares dos CRI.
- j) Riscos decorrentes dos negócios e da situação patrimonial da Vendedora: Na auditoria jurídica realizada não foi verificada a capacidade financeira da Vendedora para arcar com suas obrigações previstas nos Documentos da Operação. Por outro lado, foi verificada a existência de contingências contra a Vendedora, cujo teor é de conhecimento dos Titulares dos CRIs. Caso a Vendedora não tenha patrimônio suficiente para honrar com as referidas contingências poderá haver a desconstituição do lastro do CRI, o que acarretará o vencimento antecipado da operação, impactando negativamente à expectativa de retorno financeiro dos Titulares dos CRIs.
- k) Risco de não Constituição das Garantias: as Garantias ainda não se encontram totalmente constituídas, até a data de assinatura deste Termo, tendo em vista que os seus respectivos instrumentos ainda não foram registrados perante as entidades competentes nos termos previstos nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição de uma ou mais dessas Garantias, principalmente em decorrência da burocracia e exigências cartoriais.

Além disso, a Cessão Fiduciária prevê a alteração anual de seu Anexo I para atualização da listagem dos contratos de locação existentes e cujos créditos constituem o objeto da Cessão Fiduciária. A cessão fiduciária sobre os novos contratos de locação somente será constituída mediante inclusão dos mesmos na listagem constante do Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária o que poderia impactar negativamente a excussão da referida Garantia caso o Anexo I não esteja devidamente atualizado.

- l) Inexistência de Avaliação dos Imóveis: Os Imóveis não foram objeto de avaliação por profissional especializado em avaliação de Imóveis e sua precificação a mercado. Assim, o valor atribuído aos Imóveis na Escritura de Compra e Venda pode estar equivocado e sujeito a erro de sua precificação pela Vendedora e pela Compradora.
- m) Não Apresentação da Certidão de Tributos Imobiliários: Nos termos do item 4.4.4 da Escritura de Compra e Venda, a certidão de tributos imobiliários será apresentada pela Vendedora em até 90 (noventa) dias contados da presente data, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias mediante prévia comunicação da Vendedora nesse sentido. Conforme esclarecido na Escritura de Compra e Venda, não foi possível a obtenção da certidão de tributos imobiliários por existirem débitos ainda em abertos, não sendo possível entretanto, aferir a quais

Talita Medeiros Pita
OAB/SP 110.909
LEGAL
BRAZILIAN

tributos esses débitos se referem. E, conforme apurado na diligência realizada por escritório especializado, os débitos de IPTU referentes aos exercícios de 2003 à 2006 foram objeto de contestação judicial pela Devedora tendo sido depositada na ação a quantia equivalente a R\$ 12.510.000,00 (doze milhões, quinhentos e dez mil reais), sendo que a Devedora também providenciou o ingresso no Programa de Parcelamento Incentivado de Débitos da Prefeitura de São Paulo ("PPI") no que se refere a estes mesmos tributos contestados judicialmente. Caso os valores depositados nesta ação judicial não sejam suficientes para pagamento dos PPI e integral liquidação dos débitos tributários existentes, considerando que a obrigação tributária é *propter rem*, os Imóveis poderão responder pela dívida, inclusive ocorrendo a desconstituição do lastro com o conseqüente impacto financeiro à expectativa de investimento do Investidor.

- n) Risco relativo à Preferência de Aquisição dos Imóveis para os Locatários: Foi conferido aos locatários direito de preferência para aquisição dos Imóveis, não tendo nenhum locatário exercido tal direito de preferência conforme informado pela Cedente. Caso algum locatário manifeste de forma tempestiva o seu interesse em adquirir os Imóveis, a Fundação FEMCO deverá efetuar a venda para o respectivo locatário. Dessa forma, poderá haver impactos na compra e venda dos Imóveis que serve de lastro para a emissão dos CRI, inclusive mediante desconstituição do referido lastro, com o conseqüente impacto financeiro à expectativa de investimento do Investidor.
- o) Risco derivado da existência de Prazo de Cura: Caso ocorra inadimplemento do pagamento do Crédito Imobiliário pela Devedora, o Contrato de Cessão prevê que somente estará autorizada a sua cobrança após um prazo de cura de 2 (dois) Dias Úteis, podendo, dessa forma, pode haver atraso no pagamento das obrigações decorrentes dos CRI.
- p) Risco relacionado ao Seguro patrimonial referente aos Imóveis: Conforme previsto no item (k) da Cláusula 11.1 da Escritura de Compra e Venda, a Devedora tem um prazo de 90 (noventa) dias contados da assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária para proceder ao endosso da apólice do Seguro referente aos Imóveis em benefício da Securitizadora, razão pela qual, caso ocorra qualquer sinistro nos Imóveis antes do endosso da apólice do Seguro acima previsto, a indenização securitária não será destinada diretamente para a Securitizadora.
- q) Cessão Fiduciária: Existem contratos de locação com vigência por prazo indeterminado cujos respectivos recebíveis locatícios estão cedidos para a Securitizadora em garantia, no âmbito da Operação. Caso tais contratos de locação sejam rescindidos a qualquer momento, isso poderá impactar negativamente na Cessão Fiduciária.

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

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização.

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

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA: NOTIFICAÇÕES

20.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

At.: Fernando Pinilha Cruz
Email: fernando.cruz@braziliansecurities.com.br
Endereço: Avenida Paulista, nº. 1374, 15º andar
CEP 01310-100, São Paulo, SP
Telefone: (11) 4081-4654
Fax: (11) 4081-4721

Para o Agente Fiduciário:

At.: Gustavo Dezouart
Email: gustavo@oliveiratrust.com.br / agente@oliveiratrust.com.br
Endereço: Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205
CEP 22640-100, Rio de Janeiro, RJ
Telefone: (21) 3514-0000
Fax: (21) 3514-0099



20.2 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por telegrama, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal por telefone. Os originais dos documentos enviados por fax deverão ser encaminhados para esses endereços em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

21.1. Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com a legislação da República Federativa do Brasil, sendo certo que eventuais divergências e/ou conflitos oriundos e/ou relacionados a este Termo de Securitização ou à sua execução, cumprimento ou interpretação deverão ser resolvidos na forma desta Cláusula Vigésima Primeira.

21.2. As Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como competente para dirimir eventuais dúvidas ou litígios decorrentes ou relacionados ao presente Termo de Securitização, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.



[Página de Assinatura do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários relativos aos certificados de recebíveis imobiliários da 278ª série da 1ª emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização celebrado em 29 de fevereiro de 2012.]

O presente Termo de Securitização é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 29 de fevereiro de 2012.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Emissora

Nome: Fernando P. Cruz
Cargo: Diretor

Nome: Monica Miuki Fujii
Cargo:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Agente Fiduciário

Nome: Nina Bueno Lahóz Moya
Cargo: Nina Bueno Lahóz Moya Blasquez da Fonte
Procuradora

Nome: Patricia Russo
Cargo: Procuradora

Testemunhas:

Nome: Maura Regina Mendes Passi
RG nº: RG: 12.730.020-X SSP-SP
CPF/MF nº: CPF/MF: 030.677.418-62

Nome: Mariana Scarabelli dos Santos Cardoso
RG nº: RG: 29.260.077-X SSP/SP
CPF/MF nº: CPF/MF: 322.170.858-08



ANEXO I

TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

nº ordem	Data de Pagamento da Parcela	Data de Aniversário da TR	Parcela	Juros	Amortização	Saldo Devedor	Taxa de Amortização (TA)
0	29/2/2012					135.000.000,00	
1	28/3/2012	1/2/2012	1.367.030,51	1.090.698,89	276.331,63	134.723.668,37	0,20469009600%
2	27/4/2012	1/3/2012	1.364.776,48	1.166.549,61	198.226,86	134.525.441,51	0,14713588700%
3	29/5/2012	1/4/2012	1.362.526,15	1.242.846,38	119.679,77	134.405.761,74	0,08896441200%
4	27/6/2012	1/5/2012	1.360.386,44	1.124.841,82	235.544,62	134.170.217,12	0,17524889900%
5	27/7/2012	1/6/2012	1.358.036,63	1.161.757,37	196.279,26	133.973.937,86	0,14629123100%
6	29/8/2012	1/7/2012	1.355.584,36	1.276.614,61	78.969,75	133.894.968,11	0,05894411100%
7	27/9/2012	1/8/2012	1.353.455,54	1.120.566,99	232.888,56	133.662.079,55	0,17393376200%
8	29/10/2012	1/9/2012	1.351.223,89	1.234.870,00	116.353,89	133.545.725,67	0,08705078100%
9	28/11/2012	1/10/2012	1.349.101,92	1.156.350,00	192.751,92	133.352.973,75	0,14433402300%
10	28/12/2012	1/11/2012	1.346.877,44	1.154.681,00	192.196,45	133.160.777,30	0,14412610600%
11	29/1/2013	1/12/2012	1.405.166,18	1.230.238,60	174.927,59	132.985.849,71	0,13136569800%
12	27/2/2013	1/1/2013	1.403.069,76	1.112.958,58	290.111,18	132.695.738,53	0,21815191800%
13	27/3/2013	1/2/2013	1.400.866,37	1.072.082,18	328.784,20	132.366.954,34	0,24777298700%
14	29/4/2013	1/3/2013	1.398.446,65	1.261.301,94	137.144,71	132.229.809,63	0,10360947400%
15	29/5/2013	1/4/2013	1.396.140,81	1.144.955,71	251.185,10	131.978.624,53	0,18996102300%
16	27/6/2013	1/5/2013	1.393.948,30	1.104.529,11	289.419,20	131.689.205,33	0,21929247700%
17	29/7/2013	1/6/2013	1.391.540,53	1.216.643,12	174.897,41	131.514.307,93	0,13281073900%
18	28/8/2013	1/7/2013	1.389.136,91	1.138.760,30	250.376,61	131.263.931,32	0,19037975000%
19	27/9/2013	1/8/2013	1.386.737,44	1.136.592,33	250.145,11	131.013.786,20	0,19056652500%
20	29/10/2013	1/9/2013	1.384.342,12	1.210.403,09	173.939,03	130.839.847,18	0,13276391100%
21	27/11/2013	1/10/2013	1.382.168,15	1.094.998,68	287.169,47	130.552.677,71	0,21948165700%
22	30/12/2013	1/11/2013	1.379.780,72	1.244.014,01	135.766,71	130.416.911,00	0,10399381100%
23	29/1/2014	1/12/2013	1.439.493,41	1.129.258,12	310.235,29	130.106.675,72	0,23787964600%
24	27/2/2014	1/1/2014	1.437.119,89	1.088.862,77	348.257,12	129.758.418,60	0,26767044600%

							0,29804441800%
25	27/3/2014	1/2/2014	1.435.088,56	1.048.350,83	386.737,72	129.371.680,87	
26	29/4/2014	1/3/2014	1.432.722,30	1.232.760,50	199.961,81	129.171.719,07	0,15456381400%
27	28/5/2014	1/4/2014	1.430.472,35	1.081.038,12	349.434,23	128.822.284,84	0,27051914600%
28	27/6/2014	1/5/2014	1.428.113,70	1.115.450,52	312.663,18	128.509.621,65	0,24270892300%
29	29/7/2014	1/6/2014	1.425.646,91	1.187.267,75	238.379,16	128.271.242,50	0,18549518400%
30	27/8/2014	1/7/2014	1.423.296,22	1.073.502,03	349.794,19	127.921.448,30	0,27269884300%
31	29/9/2014	1/8/2014	1.420.726,11	1.218.941,48	201.784,63	127.719.663,67	0,15774104300%
32	29/10/2014	1/9/2014	1.418.272,07	1.105.903,11	312.368,96	127.407.294,71	0,24457390100%
33	27/11/2014	1/10/2014	1.415.933,55	1.066.271,65	349.661,90	127.057.632,81	0,27444417200%
34	30/12/2014	1/11/2014	1.413.487,79	1.210.710,33	202.777,46	126.854.855,35	0,15959486900%
35	28/1/2015	1/12/2014	1.471.616,40	1.061.648,28	409.968,12	126.444.887,24	0,32317889100%
36	27/2/2015	1/1/2015	1.469.305,37	1.094.865,04	374.440,33	126.070.446,90	0,29612927900%
37	27/3/2015	1/2/2015	1.466.997,97	1.018.554,78	448.443,18	125.622.003,72	0,35570841100%
38	29/4/2015	1/3/2015	1.464.579,10	1.197.030,47	267.548,63	125.354.455,09	0,21297911300%
39	27/5/2015	1/4/2015	1.462.394,03	1.012.770,11	449.623,92	124.904.831,16	0,35868204500%
40	29/6/2015	1/5/2015	1.459.868,03	1.190.196,65	269.671,37	124.635.159,79	0,21590147600%
41	29/7/2015	1/6/2015	1.457.346,39	1.079.194,91	378.151,48	124.257.008,31	0,30340674000%
42	27/8/2015	1/7/2015	1.454.943,43	1.039.906,90	415.036,53	123.841.971,79	0,33401458100%
43	29/9/2015	1/8/2015	1.452.430,29	1.180.068,85	272.361,45	123.569.610,34	0,21992660600%
44	28/10/2015	1/9/2015	1.450.149,39	1.034.154,07	415.995,33	123.153.615,02	0,33664856900%
45	27/11/2015	1/10/2015	1.447.758,30	1.066.366,46	381.391,84	122.772.223,17	0,30968789700%
46	30/12/2015	1/11/2015	1.445.257,58	1.169.875,40	275.382,18	122.496.840,99	0,22430332700%
47	27/1/2016	1/12/2015	1.508.040,90	989.682,73	518.358,18	121.978.482,82	0,42316044300%
48	29/2/2016	1/1/2016	1.505.554,36	1.162.311,98	343.242,37	121.635.240,44	0,28139583700%
49	30/3/2016	1/2/2016	1.503.071,91	1.053.219,11	449.852,80	121.185.387,65	0,36983755300%
50	27/4/2016	1/3/2016	1.500.829,42	979.087,16	521.742,25	120.663.645,39	0,43053231100%
51	30/5/2016	1/4/2016	1.498.237,02	1.149.783,12	348.453,90	120.315.191,50	0,28878117900%
52	29/6/2016	1/5/2016	1.495.649,11	1.041.789,03	453.860,08	119.861.331,42	0,37722590900%
53	27/7/2016	1/6/2016	1.493.300,33	968.389,78	524.910,55	119.336.420,87	0,43793152100%

							0,29619421700%
54	29/8/2016	1/7/2016	1.490.603,81	1.137.136,23	353.467,58	118.982.953,29	
55	28/9/2016	1/8/2016	1.488.146,01	1.030.253,40	457.892,61	118.525.060,68	0,38483883300%
56	27/10/2016	1/9/2016	1.485.809,02	991.936,23	493.872,79	118.031.187,89	0,41668216700%
57	29/11/2016	1/10/2016	1.483.359,14	1.124.698,89	358.660,25	117.672.527,64	0,30386904800%
58	28/12/2016	1/11/2016	1.480.913,29	984.801,38	496.111,90	117.176.415,74	0,42160384700%
59	27/1/2017	1/12/2016	1.544.881,28	1.014.610,90	530.270,39	116.646.145,35	0,45254019900%
60	3/3/2017	1/1/2017	1.542.091,61	1.179.204,11	362.887,50	116.283.257,85	0,31110115100%
61	29/3/2017	1/2/2017	1.539.911,91	872.124,78	667.787,13	115.615.470,72	0,57427624300%
62	27/4/2017	1/3/2017	1.537.614,45	967.585,87	570.028,58	115.045.442,15	0,49303832000%
63	29/5/2017	1/4/2017	1.535.079,14	1.062.875,62	472.203,52	114.573.238,63	0,41044957000%
64	28/6/2017	1/5/2017	1.532.548,01	992.070,42	540.477,59	114.032.761,04	0,47173109100%
65	27/7/2017	1/6/2017	1.530.021,06	954.340,18	575.680,88	113.457.080,15	0,50483815100%
66	29/8/2017	1/7/2017	1.527.258,22	1.081.113,00	446.145,22	113.010.934,93	0,39322818900%
67	27/9/2017	1/8/2017	1.524.859,81	945.788,51	579.071,30	112.431.863,63	0,51240289200%
68	27/10/2017	1/9/2017	1.522.345,54	973.528,62	548.816,92	111.883.046,71	0,48813290100%
69	29/11/2017	1/10/2017	1.519.835,40	1.066.114,31	453.721,10	111.429.325,62	0,40553158800%
70	28/12/2017	1/11/2017	1.517.448,65	932.552,03	584.896,62	110.844.428,99	0,52490367400%
71	29/1/2018	1/12/2017	1.583.119,19	1.024.063,52	559.055,67	110.285.373,33	0,50436063400%
72	28/2/2018	1/1/2018	1.580.633,06	954.942,52	625.690,54	109.659.682,79	0,56733773100%
73	28/3/2018	1/2/2018	1.578.150,82	885.968,10	692.182,72	108.967.500,07	0,63120985300%
74	27/4/2018	1/3/2018	1.575.548,68	943.531,28	632.017,40	108.335.482,67	0,58000541500%
75	29/5/2018	1/4/2018	1.572.950,82	1.000.884,01	572.066,81	107.763.415,85	0,52805119800%
76	27/6/2018	1/5/2018	1.570.480,66	901.872,03	668.608,63	107.094.807,22	0,62044119800%
77	27/7/2018	1/6/2018	1.567.767,95	927.315,94	640.452,01	106.454.355,21	0,59802340100%
78	29/8/2018	1/7/2018	1.564.936,96	1.014.385,24	550.551,72	105.903.803,50	0,51717162100%
79	27/9/2018	1/8/2018	1.562.479,37	886.308,93	676.170,44	105.227.633,06	0,63847607000%
80	29/10/2018	1/9/2018	1.559.903,07	972.171,37	587.731,69	104.639.901,36	0,55853360600%
81	28/11/2018	1/10/2018	1.557.453,39	906.059,33	651.394,07	103.988.507,30	0,62251020500%
82	28/12/2018	1/11/2018	1.554.885,37	900.419,01	654.466,36	103.334.040,94	0,62936412300%

							0,64596244800%
83	29/1/2019	1/12/2018	1.622.176,06	954.676,96	667.499,10	102.666.541,84	
84	27/2/2019	1/1/2019	1.619.501,32	859.216,29	760.285,03	101.906.256,81	0,74053826800%
85	27/3/2019	1/2/2019	1.617.212,20	823.326,23	793.885,97	101.112.370,84	0,77903555200%
86	29/4/2019	1/3/2019	1.614.418,78	963.482,39	650.936,39	100.461.434,45	0,64377521700%
87	29/5/2019	1/4/2019	1.611.756,83	869.878,68	741.878,14	99.719.556,31	0,73847058600%
88	27/6/2019	1/5/2019	1.609.225,72	834.552,97	774.672,75	98.944.883,55	0,77685138400%
89	29/7/2019	1/6/2019	1.606.446,09	914.126,65	692.319,45	98.252.564,11	0,69970211800%
90	28/8/2019	1/7/2019	1.603.671,27	850.752,45	752.918,82	97.499.645,29	0,76630959000%
91	27/9/2019	1/8/2019	1.600.901,23	844.233,05	756.668,19	96.742.977,10	0,77607275700%
92	29/10/2019	1/9/2019	1.598.135,99	893.783,79	704.352,19	96.038.624,91	0,72806545100%
93	27/11/2019	1/10/2019	1.595.626,27	803.747,25	791.879,02	95.246.745,89	0,82454222700%
94	30/12/2019	1/11/2019	1.592.870,13	907.589,86	685.280,27	94.561.465,62	0,71947893400%
95	29/1/2020	1/12/2019	1.661.804,68	818.791,84	843.012,84	93.718.452,78	0,89149722000%
96	28/2/2020	1/1/2020	1.659.194,98	811.492,34	847.702,64	92.870.750,14	0,90452052500%
97	27/3/2020	1/2/2020	1.656.589,38	750.326,10	906.263,27	91.964.486,86	0,97583283500%
98	29/4/2020	1/3/2020	1.653.857,89	876.313,78	777.544,12	91.186.942,74	0,84548301600%
99	27/5/2020	1/4/2020	1.651.390,44	736.722,20	914.668,24	90.272.274,51	1,00306931000%
100	29/6/2020	1/5/2020	1.648.537,98	860.188,98	788.349,00	89.483.925,51	0,87330135900%
101	29/7/2020	1/6/2020	1.645.690,45	774.826,28	870.864,17	88.613.061,34	0,97320738100%
102	27/8/2020	1/7/2020	1.642.976,94	741.602,71	901.374,23	87.711.687,11	1,01720244300%
103	29/9/2020	1/8/2020	1.640.139,01	835.789,58	804.349,43	86.907.337,68	0,91703791800%
104	28/10/2020	1/9/2020	1.637.563,33	727.327,51	910.235,82	85.997.101,86	1,04736360100%
105	27/11/2020	1/10/2020	1.634.863,22	744.634,46	890.228,76	85.106.873,10	1,03518461000%
106	30/12/2020	1/11/2020	1.632.039,31	810.968,76	821.070,55	84.285.802,54	0,96475234600%
107	27/1/2021	1/12/2020	1.702.936,60	680.966,15	1.021.970,45	83.263.832,09	1,21250604000%
108	1/3/2021	1/1/2021	1.700.128,70	793.406,73	906.721,97	82.357.110,13	1,08897458000%
109	29/3/2021	1/2/2021	1.697.458,81	665.383,76	1.032.075,05	81.325.035,08	1,25317055000%
110	28/4/2021	1/3/2021	1.694.793,12	704.179,82	990.613,30	80.334.421,77	1,21809145600%
111	27/5/2021	1/4/2021	1.691.998,65	672.318,78	1.019.679,87	79.314.741,90	1,26929384500%

							1,17670371100%
112	29/6/2021	1/5/2021	1.689.076,05	755.776,53	933.299,51	78.381.442,39	
113	28/7/2021	1/6/2021	1.686.291,00	655.974,29	1.030.316,71	77.351.125,68	1,31449061900%
114	27/8/2021	1/7/2021	1.683.378,26	669.770,40	1.013.607,85	76.337.517,83	1,31039832300%
115	29/9/2021	1/8/2021	1.680.470,54	727.407,08	953.063,47	75.384.454,36	1,24848632000%
116	27/10/2021	1/9/2021	1.677.963,38	609.049,93	1.068.913,45	74.315.540,91	1,41794944600%
117	29/11/2021	1/10/2021	1.675.196,66	708.140,01	967.056,65	73.348.484,26	1,30128454800%
118	29/12/2021	1/11/2021	1.672.303,08	635.112,20	1.037.190,88	72.311.293,38	1,41405904400%
119	27/1/2022	1/12/2021	1.744.675,24	605.173,21	1.139.502,03	71.171.791,35	1,57582858200%
120	3/3/2022	1/1/2022	1.741.524,80	719.492,86	1.022.031,93	70.149.759,42	1,43600703900%
121	29/3/2022	1/2/2022	1.739.063,20	526.123,41	1.212.939,79	68.936.819,63	1,72907191800%
122	27/4/2022	1/3/2022	1.736.468,62	576.932,24	1.159.536,37	67.777.283,25	1,68202765900%
123	27/5/2022	1/4/2022	1.733.469,20	586.872,11	1.146.597,09	66.630.686,16	1,69171297200%
124	29/6/2022	1/5/2022	1.730.474,97	634.912,35	1.095.562,62	65.535.123,54	1,64423133400%
125	27/7/2022	1/6/2022	1.727.757,43	529.474,71	1.198.282,71	64.336.840,83	1,82845876900%
126	29/8/2022	1/7/2022	1.724.637,53	613.054,69	1.111.582,84	63.225.257,99	1,72775477000%
127	28/9/2022	1/8/2022	1.721.793,84	547.456,89	1.174.336,96	62.050.921,03	1,85738578900%
128	27/10/2022	1/9/2022	1.719.089,93	519.304,16	1.199.785,78	60.851.135,26	1,93355031100%
129	29/11/2022	1/10/2022	1.716.255,40	579.840,00	1.136.415,40	59.714.719,86	1,86753360100%
130	28/12/2022	1/11/2022	1.713.425,54	499.752,49	1.213.673,05	58.501.046,81	2,03245204900%
131	27/1/2023	1/12/2022	1.787.436,89	506.550,74	1.280.886,16	57.220.160,65	2,18950980500%
132	1/3/2023	1/1/2023	1.784.489,66	545.241,07	1.239.248,59	55.980.912,06	2,16575518000%
133	29/3/2023	1/2/2023	1.781.687,30	452.283,84	1.329.403,46	54.651.508,61	2,37474418700%
134	27/4/2023	1/3/2023	1.779.029,12	457.378,48	1.321.650,65	53.329.857,96	2,41832417900%
135	29/5/2023	1/4/2023	1.776.095,76	492.701,01	1.283.394,74	52.046.463,22	2,40652196100%
136	28/6/2023	1/5/2023	1.773.167,23	450.661,58	1.322.505,64	50.723.957,57	2,54100963400%
137	27/7/2023	1/6/2023	1.770.243,52	424.508,80	1.345.734,72	49.378.222,85	2,65305545600%
138	29/8/2023	1/7/2023	1.767.046,91	470.516,59	1.296.530,31	48.081.692,53	2,62571279300%
139	27/9/2023	1/8/2023	1.764.271,93	402.395,68	1.361.876,25	46.719.816,29	2,83242160400%
140	27/10/2023	1/9/2023	1.761.362,90	404.539,04	1.356.823,86	45.362.992,43	2,90417207300%

141	29/11/2023	1/10/2023	1.758.458,66	432.256,15	1.326.202,51	44.036.789,92	2,92353400200%
142	28/12/2023	1/11/2023	1.755.697,17	368.543,89	1.387.153,28	42.649.636,64	3,14998727100%
143	29/1/2024	1/12/2023	1.831.678,38	394.029,16	1.437.649,22	41.211.987,42	3,37083579600%
144	28/2/2024	1/1/2024	1.828.801,91	356.847,68	1.471.954,23	39.740.033,19	3,57166524300%
145	27/3/2024	1/2/2024	1.825.929,95	321.069,70	1.504.860,25	38.235.172,94	3,78676142700%
146	29/4/2024	1/3/2024	1.822.776,01	364.336,39	1.458.439,62	36.776.733,32	3,81439263800%
147	29/5/2024	1/4/2024	1.819.770,51	318.443,56	1.501.326,95	35.275.406,37	4,08227381500%
148	27/6/2024	1/5/2024	1.816.912,74	295.219,88	1.521.692,86	33.753.713,51	4,31375005400%
149	29/7/2024	1/6/2024	1.813.774,37	311.841,99	1.501.932,39	32.251.781,12	4,44968043200%
150	28/8/2024	1/7/2024	1.810.641,43	279.262,75	1.531.378,67	30.720.402,45	4,74819875800%
151	27/9/2024	1/8/2024	1.807.513,89	266.002,80	1.541.511,09	29.178.891,36	5,01787399900%
152	29/10/2024	1/9/2024	1.804.391,76	269.576,37	1.534.815,39	27.644.075,97	5,26001956000%
153	27/11/2024	1/10/2024	1.801.558,14	231.353,27	1.570.204,87	26.073.871,10	5,68007723300%
154	30/12/2024	1/11/2024	1.798.446,29	248.453,43	1.549.992,86	24.523.878,24	5,94462116300%
155	29/1/2025	1/12/2024	1.876.277,55	212.348,14	1.663.929,41	22.859.948,84	6,78493586000%
156	27/2/2025	1/1/2025	1.873.183,84	191.314,91	1.681.868,92	21.178.079,91	7,35727335100%
157	27/3/2025	1/2/2025	1.870.536,14	171.103,02	1.699.433,12	19.478.646,79	8,02449100100%
158	29/4/2025	1/3/2025	1.867.451,89	185.608,67	1.681.843,22	17.796.803,58	8,63429186900%
159	28/5/2025	1/4/2025	1.864.519,24	148.941,45	1.715.577,79	16.081.225,79	9,63980853700%
160	27/6/2025	1/5/2025	1.861.444,91	139.244,63	1.722.200,28	14.359.025,51	10,70938436200%
161	29/7/2025	1/6/2025	1.858.229,62	132.659,39	1.725.570,24	12.633.455,27	12,01732133200%
162	27/8/2025	1/7/2025	1.855.165,67	105.729,39	1.749.436,28	10.884.018,99	13,84764692700%
163	29/9/2025	1/8/2025	1.851.815,70	103.711,94	1.748.103,76	9.135.915,23	16,06119723200%
164	29/10/2025	1/9/2025	1.848.617,05	79.106,36	1.769.510,69	7.366.404,54	19,36872931300%
165	27/11/2025	1/10/2025	1.845.568,94	61.649,44	1.783.919,50	5.582.485,04	24,21696351600%
166	30/12/2025	1/11/2025	1.842.381,08	53.194,54	1.789.186,54	3.793.298,51	32,05000142800%
167	28/1/2026	1/12/2025	1.922.264,75	31.746,12	1.890.518,63	1.902.779,88	49,83838281300%
168	27/2/2026	1/1/2026	1.919.246,02	16.475,85	1.902.779,88	-	100,0000000000%

ANEXO II

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI

SÉRIE: 01

NÚMERO: 001

TIPO DE CCI: integral e escritural

DATA DE EMISSÃO: 29 de fevereiro de 2012 LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo, SP

1. EMISSORA/CREDORA ("EMISSORA"):

RAZÃO SOCIAL: São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

CNPJ/MF: 29.780.061/0001-09

ENDEREÇO: Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, n.º 153, 12º andar (parte), Vila Nova Conceição

CIDADE: São Paulo

UF: SP

2. DEVEDORA ("DEVEDORA"):

RAZÃO SOCIAL: SC São Paulo CE Aço Empreendimentos e Participações Ltda.

CNPJ/MF: 14.310.305/0001-04

ENDEREÇO: Rua

CIDADE: São Paulo

UF: SP

3. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE ("INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE"):

RAZÃO SOCIAL: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ/MF: 36.113.876/0001-91

ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205

CIDADE: Rio de Janeiro

UF: RJ

4. TÍTULO: Escritura definitiva de compra e venda, pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, emissão de cédula de crédito imobiliário, cessão de créditos e outras avenças datada de 29 de fevereiro de 2012 ("Compra e Venda").

5. IMÓVEIS ("IMÓVEIS"):

CIDADE: São Paulo UF: SP

MATRÍCULAS: conforme quadro no item 9 abaixo.

CARTÓRIO: 8º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

6. VALOR NOMINAL DA CCI: R\$135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais), na data de emissão da CCI.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI:

7.1. VALOR NOMINAL DA CCI:

R\$135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais), na data de emissão da CCI.

7.2. PAGAMENTO FINAL:

25 de fevereiro de 2026.



- 7.3. PAGAMENTO (JUROS E PRINCIPAL): 168 (cento e sessenta e oito) parcelas mensais e sucessivas, conforme cronograma de pagamentos do Anexo IV, remunerado e reajustado nos termos do item 7.4. abaixo.
- 7.4. JUROS E REAJUSTES: juros remuneratórios incidente sobre o saldo devedor do Valor Nominal das CCI a partir da sua data emissão, composto de (i) taxa efetiva de 10,9142% ao ano, capitalizados diariamente (dias corridos), de forma exponencial *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, e (ii) atualização monetária, nos termos do artigo 46 da Lei nº 10.931/04, de acordo com o índice de correção básica dos depósitos de poupança, que atualmente utiliza-se da Taxa Referencial – TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil, referente ao dia 1º do mês anterior ao do vencimento da parcela a ser paga, mesmo que este dia não seja dia útil.
- 7.5. ENCARGOS MORATÓRIOS: 2% (dois por cento) de multa de mora, acrescida de atualização monetária pelo mesmo índice de atualização vigente para os Créditos Imobiliários e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, tudo calculado "*pro rata die*" desde o vencimento e até o efetivo pagamento, nos termos da Cláusula 3.6 da Compra e Venda.
- 7.6. INDENIZAÇÕES, MULTAS E PENALIDADES: Aquelas descritas na Cláusula 3.6 da Compra e Venda.
- 7.8. LOCAL E FORMA DE PAGAMENTO: São Paulo, SP

8. GARANTIAS: REAL DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DOS IMÓVEIS.