

3ºRTD-RJ-Reg. nº 993851

Emolumentos	R\$	531,84
Distribuidor	R\$	14,55
Mutua/Acotarj	R\$	9,63
Fetj/Fundperj/Funperj	R\$	162,13
Total	R\$	717,95



06 ABR. 2011

MICROFILMAGEM

1767826

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 213ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito;

(A) **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1374, 15º andar, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de emissora ("Securizadora" ou "Emissora"); e

(B) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante");

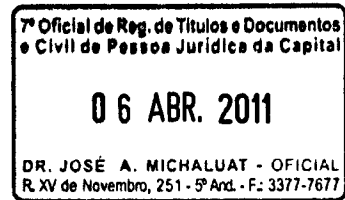
A Securizadora e o Agente Fiduciário denominados em conjunto como "Partes" e, individualmente, como "Parte".

CONSIDERANDO QUE em 29 de dezembro de 2010, a Philips Eletrônica do Nordeste S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.918.175/0001-36, na qualidade de vendedora ("Vendedora"), e a Gerdau Aços Longos S.A., sociedade anônima com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. João XXIII, nº 6.777 (parte), Santa Cruz, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.358.761/0001-69, na qualidade de compradora ("Devedora"), celebraram Escritura Pública de Venda e Compra lavrada no 23º Tabelião de Notas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Escritura de Compra e Venda"), tendo por objeto a aquisição pela Devedora dos imóveis objeto das matrículas 4.584 e 4.585 do 4º Registro de Imóveis da Cidade de Recife, Estado de Pernambuco ("Imóveis");

CONSIDERANDO QUE em pagamento do valor de aquisição dos Imóveis, no montante total de R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), a Devedora entregou à Vendedora 120 (cento e vinte) notas promissórias, endossáveis, emitidas pela Devedora em caráter "pro soluto", representativas das parcelas do preço de aquisição dos Imóveis, mensais, iguais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 29 de janeiro de 2011 e as demais em igual dia dos meses seguintes;

CONSIDERANDO QUE em 15 de fevereiro de 2011, 119 (cento e dezenove) das notas promissórias mencionadas acima, representativas das parcelas do preço de aquisição dos Imóveis (em conjunto, "Notas Promissórias") foram entregues e endossadas pela Vendedora

REGISTRO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
11 ABR 2011 09:38:51
30011000



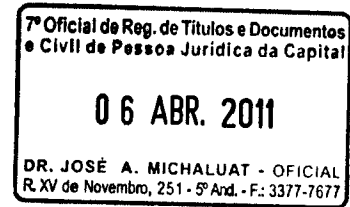
ao Banco Itaú BBA S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, 3º ao 8º 11º e 12º andares, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30 ("Itaú BBA" ou "Cedente"), bem como todos os créditos decorrentes da Escritura de Compra e Venda foram cedidos ao Itaú BBA, nos termos do Acordo de Pagamento de Preço de Endosso e Outras Avenças celebrado em 15 de fevereiro de 2011 entre o Itaú BBA, a Vendedora e a Philips do Brasil S.A.;

CONSIDERANDO QUE a partir de 15 de fevereiro de 2011, o Itaú BBA passou a ser o legítimo titular da totalidade dos direitos creditórios relativos aos recebíveis devidos pela Devedora a partir de 29 de abril de 2011 (inclusive), em virtude exclusivamente da aquisição dos Imóveis, nos termos das Cláusulas 2.3 e 2.4 da Escritura de Compra e Venda, cujas parcelas encontram-se representadas pelas Notas Promissórias, incluindo os acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Compra e Venda (os "Créditos Imobiliários");

CONSIDERANDO QUE os Créditos Imobiliários estão representados por 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI") emitida nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural ("Escritura de Emissão"), firmado nesta data pelo Itaú BBA e pela Instituição Custodiante; e

CONSIDERANDO QUE o Itaú BBA firmou, nesta data, o Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos representados por Cédula de Crédito Imobiliário e Outras Avenças ("Contrato de Cessão de Créditos") com a Securitizadora, por meio do qual cedeu à Securitizadora a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, com a finalidade de emissão de certificados de recebíveis imobiliários objeto do presente Termo de Securitização ("CRIs").

Resolvem as Partes firmar o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 213ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Termo" ou "Termo de Securitização"), de acordo com o artigo 8º da vigente Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e suas alterações posteriores ("Lei 9.514/97"), a Instrução nº 414, de 30 de dezembro de 2004, e suas alterações posteriores ("Instrução CVM 414/04"), a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (a "Instrução CVM 476/09"), bem como em consonância com a Ata de Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 10 de janeiro de 2011, que autorizou a presente emissão nos termos do Estatuto Social da Emissora para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.



Os termos utilizados neste Termo de Securitização, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão o significado que lhes é atribuído no Anexo I deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA PRIMEIRA – CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI

1.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI ao CRI de sua 213ª série, 1ª emissão, conforme as características descritas na Cláusula Segunda abaixo.

1.2. A Emissora declara que pelo presente Termo foram vinculados Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com saldo devedor total de R\$30.186.945,36 (trinta milhões, cento e oitenta e seis mil, novecentos e quarenta e cinco reais e trinta e seis centavos), na Data de Emissão.

1.3. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora através da celebração do Contrato de Cessão de Créditos. A identificação completa dos Créditos Imobiliários, tais como: parcelas dos Créditos Imobiliários a serem pagas pela Devedora, data de vencimento, forma de reajuste e as demais características, encontram-se descritas na CCI constante do Anexo V ao presente Termo.

1.3.1. A CCI que representa os Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e será custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido devidamente registrada na CETIP, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/2004.

1.4. Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará à Cedente o Valor da Cessão previsto na Cláusula 2.3 do Contrato de Cessão de Créditos.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

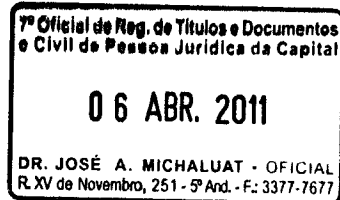
A emissão dos CRIs observará as seguintes condições e características:

2.1. Número de Ordem

Esta é a 213ª Série da 1ª Emissão de CRIs da Securitizadora ("Emissão").

2.2. Data e Local de Emissão

Exclusivamente para fins de cálculo, a data de emissão dos CRIs será o dia 30 de março de 2011 ("Data de Emissão") e o local da Emissão será na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Local da Emissão").



2.3. Quantidade de CRIs e Número de Séries

Serão emitidos 44 (quarenta e quatro) CRIs, em série única.

2.4. Valor Total da Emissão e Valor Nominal Unitário

O valor total da Emissão será de R\$22.269.460,78 (vinte e dois milhões, duzentos e sessenta e nove mil, quatrocentos e sessenta reais e setenta e oito centavos), na Data de Emissão, sendo que o CRI terá valor nominal unitário de R\$506.124,108548 (quinhentos e seis mil, cento e vinte e quatro reais vírgula um, zero, oito, cinco, quatro e oito), na Data de Emissão, podendo sofrer ágio ou deságio na data de sua subscrição.

2.5. Data de Vencimento

Todos os CRIs vencerão em 31 de dezembro de 2020.

2.6. Forma

Os CRIs serão emitidos na forma nominativa e escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRIs será comprovada pelo extrato de custódia emitido pela CETIP, quando os CRIs estiverem custodiados eletronicamente na CETIP.

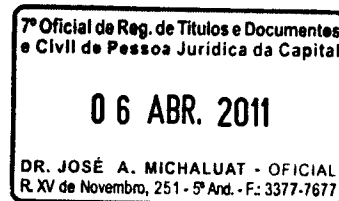
2.7. Público Alvo

O Coordenador Líder da distribuição dos CRIs poderá acessar, no máximo 50 (cinquenta) investidores qualificados, sendo possível a subscrição por, no máximo, 20 (vinte) investidores qualificados conforme disposto no inciso II do artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09.

2.7.1. Vedações na negociação dos CRIs: Nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09, os CRIs adquiridos pelos investidores somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo referido investidor, sendo vedada a negociação em bolsa de valores. Os CRIs só poderão ser negociados entre investidores qualificados.

2.8. Instituições Intermediárias da distribuição dos CRIs

O Banco Itaú BBA S.A. atuará na qualidade de coordenador líder da distribuição dos CRIs, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Distribuição e Colocação Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme, da 213ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado em 29 de março de 2011 ("Contrato de Distribuição").



2.9. Procedimento de Colocação

Os CRIs serão objeto de oferta pública de valores mobiliários distribuídos com esforços restritos nos termos da Instrução CVM nº 476/09 pelo Coordenador Líder.

2.10. Preço de Subscrição e Forma de Integralização

O preço unitário de subscrição dos CRIs será integralizado em moeda corrente nacional, no mesmo dia da subscrição, de acordo com o preço unitário diário dos CRIs, e que levará em consideração a atualização monetária e os juros incorridos entre a Data de Emissão e a respectiva data de integralização, calculados *pro rata temporis*, com incidência diária. A subscrição será efetuada por meio dos procedimentos da CETIP.

2.11. Regime Fiduciário

2.11.1. Os CRIs contarão com a instituição de regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão, nos termos dos artigos 9º e 10 da Lei nº 9.514/97 e da Cláusula Quarta abaixo.

2.11.2. O regime fiduciário será efetivado mediante registro deste Termo na Instituição Custodiante, conforme previsto no artigo 23 da Lei n.º 10.931/04.

2.11.3. Os Créditos Imobiliários e as Garantias objeto do regime fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei n.º 9.514/97 ("Patrimônio Separado").

2.11.4. Os Créditos Imobiliários responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo, estando isentos de qualquer ação ou execução de credores da Emissora, não sendo passíveis de constituição de garantia ou excussão, por mais privilegiadas que sejam.

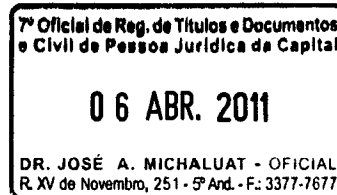
2.12. Atualização do Valor Nominal Unitário, Remuneração, Amortização Programada e Saldo Devedor

2.12.1. Atualização do Valor Nominal Unitário

2.12.1.1 Valor Nominal Unitário será atualizado utilizando-se a seguinte fórmula:

$$VNU = \frac{SDa_{CRI}}{T}$$

Instrumento: TS
Autenticação (SIM-II): fcb31737-d847-4beb-a163-ed0b97629384
IBBA_CRI_Termo_Securitização/NPs/Op.Gerdau_PHILIPSDOBRASIL



onde,

VNU = Valor Nominal Unitário atualizado, corrigido monetariamente pelo IPCA/IBGE e acrescido da Remuneração;

T = número total de CRIs emitidos vinculados a esta Série.

2.12.1.2 Na hipótese de extinção do IPCA/IBGE, ou caso o mesmo deixe de ser divulgado, adotar-se-á em substituição, o índice que for expressamente indicado por lei ou pelo Governo Federal. Caso não haja tal indicação, o IPCA/IBGE será substituído por índice a ser acordado pela Emissora em conjunto com a Devedora, contando com a supervisão do Agente Fiduciário, de modo a manter o equilíbrio econômico e financeiro inicialmente estabelecido.

2.12.2. Remuneração

2.12.2.1. A remuneração de cada CRI ("Remuneração") compreenderá juros remuneratórios pagos em cada data de vencimento ("data_n") relacionadas nas tabelas constantes no Anexo VI deste Termo. A taxa de juros aplicável aos CRI é de 6,75% (seis inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculada com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos e a seguinte fórmula:

$$J = \frac{\left(SDa_{CRI} - \frac{SDa_{CRI}}{FatorJuros} \right)}{T}$$

onde,

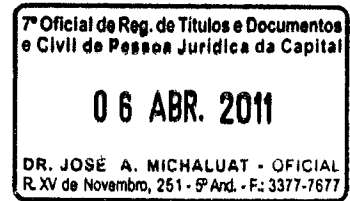
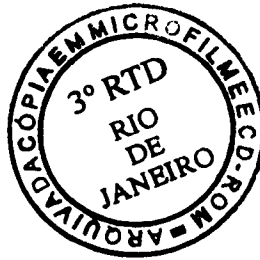
J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

$$FatorJuros = (i + 1)^{\frac{dup}{252}}$$

dup = número de dias úteis entre a Data de Emissão do CRI ou última data de vencimento (inclusive) e a data de atualização do saldo devedor atualizado dos CRI (exclusive).

2.12.2.2. A Remuneração será devida a partir da Data de Emissão, sendo o pagamento da Remuneração devido em cada data de vencimento ("data_n") relacionadas nas tabelas constantes no Anexo VI deste Termo, nas mesmas datas de pagamento das parcelas de amortização, observado o disposto na Cláusula 2.12.5 abaixo, referente à prorrogação de prazos. A primeira data de pagamento da Remuneração será o dia 4 de maio de 2011.



2.12.3. Amortização Programada

2.12.3.1. O Valor Nominal Unitário de cada CRI será amortizado em 117 (cento e dezessete) parcelas mensais a partir da Data de Emissão, sendo a amortização paga em cada data de vencimento ($data_n$) relacionadas nas tabelas constantes no Anexo VI deste, nas mesmas datas de pagamento das parcelas de remuneração, observado o disposto na Cláusula 2.12.5 abaixo, referente à prorrogação de prazos. A primeira data de pagamento da parcela mensal de Amortização será o dia 4 de maio de 2011.

2.12.3.2. O cálculo da parcela de amortização mensal do Valor Nominal Unitário será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNU_{AM} = \frac{PMT^{linha}}{T}$$

$$PMT^{linha} = PMT_n \times C_n$$

VNU_{AM} = valor da parcela de amortização do Valor Nominal Unitário, incluindo o pagamento de principal corrigido monetariamente, assim como o pagamento da Remuneração apurada no período compreendido entre a Data de Emissão do CRI, ou última data de vencimento, e a data de vencimento da parcela corrente; e

PMT^{linha} : =n-ésimo valor, constante no campo "PMTn" constante na tabela CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS no Anexo VI deste Termo, equivalente à parcela corrente, atualizado pelo IPCA até a data de vencimento.

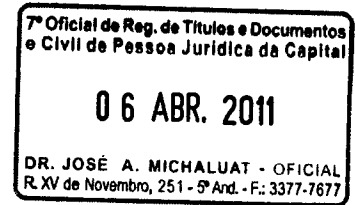
2.12.4. Saldo Devedor

2.12.4.1. O saldo devedor atualizado dos CRI será calculado da seguinte forma:

$$SDa_{CRI} = \sum_{i=1}^n \left[\frac{PMT_n \times C_n}{(1+i)^{(dun/252)}} \right]$$

onde,

$$C_n = \left(\frac{NI_{m1}}{NI_{n0}} \right)$$



onde,

SDa_{CRI} = Saldo Devedor Atualizado dos CRI, incluindo a correção monetária e a remuneração;

$n = \{1, 2, 3, \dots, 117\}$

PMT_n = n-ésimo valor, constante no campo "PMT_n" constante na tabela CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS no Anexo V deste Termo;

C_n = Fator de atualização monetária do n-ésimo Crédito Imobiliário, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. Quando o mês e o ano indicados na coluna "numerador_n", constante na tabela CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS no Anexo VI deste Termo, for anterior ou igual ao mês e ao ano da data de atualização do saldo devedor, C_n será igual ao quociente entre o Número Índice referente ao mês constante na tabela CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS no Anexo VI deste termo e NI_{no} , conforme definido abaixo; Para efeitos de cálculo do saldo devedor nas datas anteriores à divulgação do IPCA do mês de atualização C_n será o quociente entre o NI_{m1} conforme definido abaixo, e NI_{no}

$i = 6,75\%$ (seis inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) aa. (du/252);

dun = dias úteis compreendidos entre a data de atualização do saldo devedor (inclusive) e a n-ésima data constante na coluna "data_n", constante na tabela CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS no Anexo VI deste Termo (exclusive);

NI_{m1} = Número Índice referente ao mês imediatamente anterior à data de atualização do saldo devedor. Caso, se até a data de atualização do saldo devedor, o NI_{m1} não esteja disponível, deverá ser utilizado um número-índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela Associação Nacional das Instituições do Mercado Financeiro ("ANDIMA") ("Número-Índice Projetado" e "Projeção") da variação percentual do IPCA/IBGE;

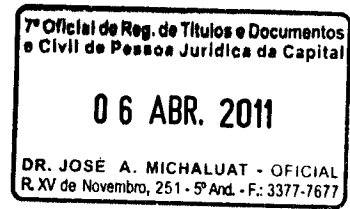
$$IPCA = IPCA_{Mant} \left(\frac{Projeção}{100} + 1 \right)^{\frac{DUC}{DUM}}$$

DU = número de dias úteis entre o primeiro dia útil do mês e a data do cálculo.

DUM = número de dias úteis do mês do cálculo.

$IPCA_{Mant}$ = Número Índice referente ao mês imediatamente anterior à data de atualização

$NI_{no} = 3.248,2000$



2.12.5. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos. Sempre que o dia do mês correspondente à data prevista para recebimento dos Créditos Imobiliários coincidir com um dia que não seja um Dia Útil, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRIs devidas no mês em questão serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRIs sempre decorram 2 (dois) Dias Úteis.

2.13. Amortização Programada e Cronograma de Pagamentos

2.13.1. Os CRIs serão amortizados anual e sucessivamente, sendo o primeiro pagamento em 4 de maio de 2011 e os demais de acordo com os valores e datas indicados na tabela constante do Anexo IV ao presente Termo de Securitização.

2.14. Liquidação do Patrimônio Separado e Vencimento Antecipado

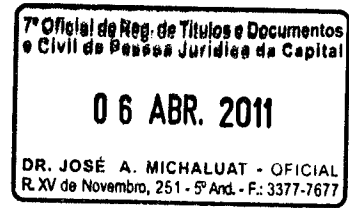
2.14.1 Caso seja verificada a insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário, conforme disposto na Cláusula 6.1 abaixo e conforme o que venha a ser deliberado em Assembleia dos Titulares dos CRI, deverá (i) realizar imediatamente a administração do Patrimônio Separado; (ii) contatar novas securitizadoras de primeira linha, na forma da Cláusula 2.14.4 abaixo, para avaliação da possibilidade destas assumirem as obrigações estabelecidas no presente Termo e realizar a administração do Patrimônio Separado; ou (iii) promover a liquidação do Patrimônio Separado.

2.14.2. 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; e (ii) a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura Evento de Recompra Compulsória, exceto se previsto expressamente em algum dos Documentos da Operação.

2.14.3. Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, deverá ser convocada uma Assembleia Geral dos Titulares do CRI, na forma estabelecida na Cláusula Sétima abaixo, e na Lei nº 9.514/1997.

2.14.4. A Assembleia Geral dos Titulares do 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.

2.14.5. Além da hipótese de insolvência da Emissora, a critério da Assembleia Geral dos Titulares do CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a



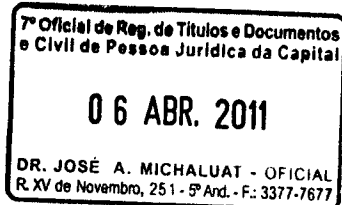
assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não conforme Cláusulas 2.14.1 a 2.14.4, acima:

- (a) pedido e/ou decretação e/ou declaração de recuperação judicial, extrajudicial ou falência da Emissora;
- (b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, observado o disposto na Cláusula 2.14.2, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário; e
- (c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, observado o disposto na Cláusula 2.14.2, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, 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.

2.14.6. Observado o disposto nas Cláusulas 2.14.7 e 2.14.8 abaixo, o Agente Fiduciário poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes do presente Termo de Securitização e iniciar os procedimentos de execução do Patrimônio Separado, observada a Cláusula 5.3 abaixo para fins de pagamento do saldo do valor nominal não amortizado dos CRIs em Circulação, acrescido da atualização monetária, juros e multas previstos neste Termo de Securitização, devidos até a data do efetivo pagamento, mediante notificação por escrito à Securitizadora, na ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses ("Hipóteses de Vencimento Antecipado"):

- (i) vencimento antecipado do débito previsto na Cláusula 2.5 da Escritura de Compra e Venda;
- (ii) pedido ou decretação de falência ou pedido de instituição de plano de recuperação judicial da Devedora, independentemente do deferimento do processamento da recuperação judicial pelo juiz competente, apresentação de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor, ou qualquer procedimento semelhante que venha a ser instituído com relação à Devedora, dissolução ou liquidação da Devedora; e
- (iii) não pagamento do Valor da Recompra ou da Multa Indenizatória pelo Itaú BBA nas hipóteses previstas no Contrato de Cessão de Créditos.

2.14.7. Na ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, o Agente Fiduciário deverá convocar imediatamente Assembleia dos Titulares dos CRIs para deliberar sobre a



declaração do vencimento antecipado dos CRIs, bem como acerca de qualquer outra medida que os Titulares dos CRIs em Circulação julguem necessárias na defesa de seus interesses. Caso o Agente Fiduciário deixe de convocar a Assembleia Geral aqui mencionada, referida Assembleia poderá ser convocada por Titulares dos CRIs que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) do total dos CRIs em Circulação.

2.14.8. Caso seja declarado o vencimento antecipado dos CRIs, o Agente Fiduciário deverá tomar as medidas deliberadas pelos Titulares dos CRIs.

2.15. Do resgate antecipado do CRI e da Amortização Extraordinária:

2.15.1. À Securitizadora é permitido a qualquer momento, promover o resgate antecipado dos CRI vinculado ao presente Termo, desde que: (i) em comum acordo com os investidores e respeitado aviso prévio ao Agente Fiduciário com antecedência de 30 (trinta) dias; (ii) alcance indistinta e proporcionalmente o CRI ao seu valor unitário na data do evento.

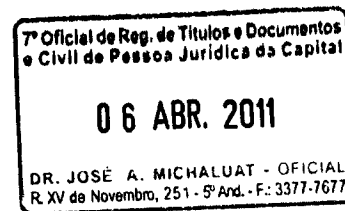
2.15.2. A Securitizadora promoverá a amortização antecipada parcial dos CRI vinculados a este Termo nas hipóteses de ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória ou Evento de Multa Indenizatória. Nestas hipóteses, a amortização obedecerá à ordem e demais condições estabelecidas neste Termo de Securitização, e deverá ser comunicada ao Agente Fiduciário, com antecedência de 2 (dois) dias úteis. No caso de amortização antecipada parcial, a Securitizadora informará à CETIP, via sistema, o valor da Amortização Extraordinária do CRI que contemple a amortização antecipada ocorrida, em até 1 (um) dia útil antes do próximo evento de amortização, devendo a criação e o valor da Amortização Extraordinária ser anuído pelo Agente Fiduciário, via sistema, à CETIP.

2.15.3. A amortização extraordinária parcial será efetuada sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRIs, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento. Na amortização extraordinária parcial, uma nova tabela de pagamentos de juros e amortização, com os valores alterados, será elaborada pela Securitizadora e disponibilizada ao Agente Fiduciário e informada ao sistema da CETIP na criação do evento de amortização extraordinária.

2.15.4. Os recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários, nas hipóteses mencionadas na Cláusula 2.15.2 acima, deverão ser integralmente utilizados pela Emissora para a amortização dos CRI, alcançando, proporcional e indistintamente, todos os CRI.

2.16. Prorrogação dos Prazos

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem nenhum acréscimo moratório aos



valores a serem pagos, ressalvados os casos em que o pagamento deva ser realizado através da CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriados nacionais, sábados ou domingos.

2.17. Registro em Sistema de Liquidação e Custódia e Negociação

Os CRIs serão registrados para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário no sistema CETIP21 – Módulo de Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela CETIP.

2.18. Multa e Juros Moratórios

Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRIs, os débitos em atraso, inclusive encargos, serão corrigidos monetariamente pelo IPCA/IBGE e acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo do pagamento da Remuneração dos CRIs prevista neste Termo de Securitização.

Os valores devidos a título de multa e juros moratórios previstos nesta Cláusula 2.18 serão pagos com os recursos a serem recebidos pela Securitizadora em virtude dos Créditos Imobiliários.

2.19. Forma e Local de Pagamento

A forma e o local dos pagamentos de amortização e da Remuneração, ou quaisquer outros valores, a que fazem jus os Titulares dos CRIs serão aqueles estabelecidos nos procedimentos adotados pela CETIP.

2.20. Destinação dos Recursos

Os recursos obtidos com a subscrição dos CRIs serão utilizados para o pagamento do Valor da Cessão pela aquisição dos Créditos Imobiliários, adquiridos pela Securitizadora junto ao Cedente, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos, bem como para pagamento das despesas previstas no Anexo III deste Termo de Securitização.

2.21. Publicidade

Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares dos CRIs, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, deverão ser veiculados, na forma de aviso, no jornal "O Dia" (em



06 ABR. 2011

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5ª And. - F: 3377-7677

circulação no Estado de São Paulo, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, bem como a política de divulgação de fatos relevantes da Emissora.

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 da CVM.

2.22. Classificação de Risco

Não haverá contratação de agência para proceder à classificação de risco para a presente Emissão.

2.23. Distribuição junto ao Público

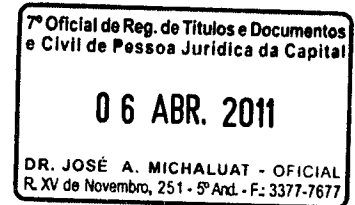
Os CRIs serão objeto de oferta pública de valores mobiliários distribuídos com esforços restritos nos termos da Instrução CVM nº 476/09 pelo Coordenador Líder, observando-se o estabelecido no Contrato de Distribuição.

Os recursos advindos em virtude da subscrição dos CRIs serão depositados na Conta Centralizadora e, automaticamente, integrados ao Patrimônio Separado. Os valores existentes na Conta Centralizadora poderão ser aplicados, exclusivamente, em títulos públicos federais ou em certificados de depósitos bancários (CDB) do Itaú Unibanco S.A. e/ou do Banco Itaú BBA S.A., ou ainda em outra aplicação financeira autorizada pela totalidade dos Titulares dos CRIs reunidos em Assembleia, fazendo tais aplicações também parte integrante do Patrimônio Separado.

2.24. Fatores de Risco

O investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelos potenciais investidores. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora. Os potenciais investidores devem ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seus consultores de investimentos e outros profissionais que julgarem necessários antes de tomarem uma decisão de investimento:

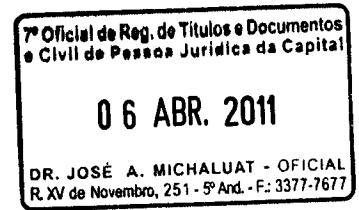
- a) Direitos dos credores da Emissora: Na presente estrutura, é emitida uma única série de CRIs, sendo que tal série tem como lastro os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio próprio da Emissora. As Leis nº 9.514/1997 e nº 10.931/2004 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não



há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, no caso de falência da Emissora.

Além disso, na hipótese de a Emissora ser declarada inadimplente com relação à Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos créditos integrantes do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Investidores deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários da Emissão, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações da Emissora perante os investidores;

- b) Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Acrescenta o parágrafo único daquele artigo que "(desta forma) permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação". Por força da legislação acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos deles decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo-se em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais hipóteses. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRIs, de forma privilegiada, sobre o produto da realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRIs após o pagamento daqueles credores;
- c) 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 e que tem por diretrizes a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações

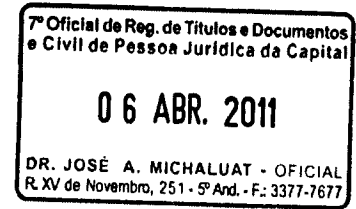


envolvendo certificados de recebíveis imobiliários, em situações limite, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual envolvido na Emissão;

- g) Fatores Relativos aos Créditos Imobiliários e à Inadimplência da Devedora: A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRIs depende do pagamento pela Devedora dos Créditos Imobiliários representados pela CCI. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRIs dos montantes devidos, conforme previsto neste Termo de Securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRIs. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRIs pela Emissora.
- h) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação de tributos, nova interpretação ou ainda de interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando os Titulares dos CRIs ou a Emissora a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já consumadas. Isso porque o Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRIs. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRIs para os investidores.

Atualmente, os rendimentos auferidos por titulares de CRIs estão isentos de IRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRIs e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRIs, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRIs poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRIs esperado pelos investidores.

Ademais, existe divergência sobre a tributação aplicável aos ganhos obtidos pelos Titulares dos CRIs em caso de alienação, havendo certas correntes que defendem a tributação segundo a escala decrescente aplicável aos investimentos de renda fixa, e outras que defendem a aplicação da alíquota

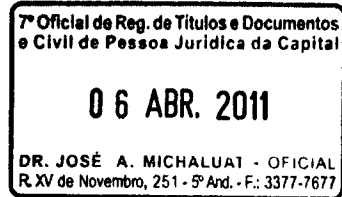


de 15% (quinze por cento). De qualquer forma, dependendo da interpretação que se firmar com relação ao assunto, o Titular do CRI poderá sofrer uma tributação maior ou menor em eventuais ganhos que obtenha na alienação de seus CRIs;

- i) Risco em função da dispensa do registro: Os CRI distribuídos nos termos da Instrução CVM 476/09 estarão automaticamente dispensados de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal;
- j) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRIs poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de vencimento antecipado ou amortização extraordinária. A ocorrência desses eventos poderá resultar em dificuldades de re-investimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRIs;
- k) Inexistência de Garantias: Os CRIs não contam com qualquer tipo de garantia real ou fidejussória. Assim, em caso de mora ou descumprimento das obrigações de pagamento pela Devedora, a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRIs pela Emissora será afetada negativamente, podendo eventualmente ocorrer a liquidação do Patrimônio Separado na forma prevista neste Termo de Securitização;
- l) Vinculação das Notas Promissórias à Escritura de Compra e Venda: Embora as Notas Promissórias tenham sido emitidas em caráter *pro soluto*, a Devedora poderá alegar a vinculação das referidas Notas Promissórias ao objeto da Escritura de Compra e Venda, o que poderá eventualmente comprometer o pagamento das referidas Notas Promissórias pela Devedora.

Assim, em caso de mora ou descumprimento das obrigações de pagamento pela Devedora, a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRIs pela Emissora será afetada negativamente, podendo eventualmente ocorrer a liquidação do Patrimônio Separado na forma prevista neste Termo de Securitização;

- m) Correção dos Créditos Imobiliários pelo IPCA/IBGE: Conforme previsto no item 2.4 da Escritura de Compra e Venda, as parcelas do preço de aquisição dos Imóveis serão corrigidas pelo IPCA/IBGE. Todavia, tal correção não se encontra prevista nas Notas Promissórias representativas das parcelas do preço de aquisição dos Imóveis.



Tendo em vista que as Notas Promissórias foram emitidas em caráter *pro soluto*, a Devedora poderá eventualmente questionar a aplicação da correção pelo IPCA/IBGE prevista na Escritura de Compra e Venda aos valores devidos no âmbito das Notas Promissórias, o que poderá afetar a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRIs pela Emissora, podendo ocorrer a liquidação do Patrimônio Separado na forma prevista neste Termo de Securitização;

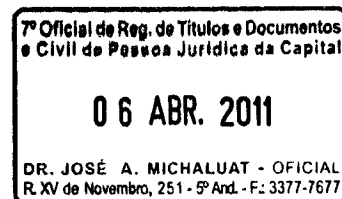
- n) Arrolamento sobre o Imóvel 1: Conforme apurado no processo de auditoria legal realizado, o Imóvel 1 era objeto de arrolamento em virtude da existência de débitos tributários quando da celebração da Escritura de Compra e Venda. Nesse caso, de acordo com a legislação aplicável, a alienação do Imóvel 1 deveria ter sido comunicada à Secretaria da Receita Federal no prazo de 48 (quarenta e oito) horas a contar da celebração da Escritura de Compra e Venda.

Tendo em vista que (i) não temos como afirmar que a comunicação à Secretaria da Receita Federal acima mencionada foi efetuada tempestivamente, e (ii) foi apurado no processo de auditoria jurídica que o Imóvel 1 permanece objeto do referido arrolamento, esclarecemos que eventual questionamento da Secretaria da Receita Federal sobre a transferência do Imóvel 1 poderá acarretar o não pagamento dos Créditos Imobiliários e, em consequência, a liquidação antecipada dos CRIs;

- o) Questões Ambientais: Conforme previsto na Escritura de Compra e Venda, foram identificadas áreas degradadas sob o ponto de vista ambiental nos Imóveis. A Philips se obrigou a tomar todas as medidas necessárias para descontaminação do solo, remediação e monitoramento de tais questões ambientais. Todavia, de acordo com a legislação aplicável, a Devedora, na qualidade de atual proprietária dos Imóveis, poderá ser demandada em virtude da não remediação das questões ambientais existentes nos Imóveis.

Nesse caso, a Devedora poderá se utilizar de tal argumento para não pagar os valores devidos no âmbito dos Créditos Imobiliários, o que poderá afetar a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRIs pela Emissora, podendo eventualmente ocorrer a liquidação do Patrimônio Separado na forma prevista neste Termo de Securitização;

- p) Auditoria Jurídica Restrita: A auditoria jurídica realizada nos Imóveis e na Escritura de Compra e Venda foi restrita, não tendo sido analisadas as



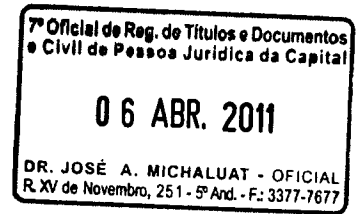
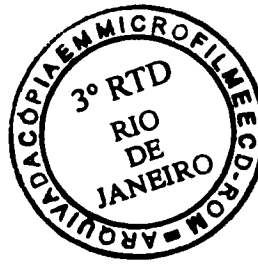
certidões relativas à situação da Vendedora quando da alienação dos Imóveis para a Devedora.

Não foram verificadas, por exemplo, questões relativas à fraude a credores ou fraude à execução, nem a existência de fatores que poderiam levar à evicção dos Imóveis e, conseqüentemente, à desconstituição do negócio jurídico consubstanciado na Escritura de Compra e Venda. Tal situação poderia implicar no não pagamento dos Créditos Imobiliários e, em conseqüência, na liquidação antecipada dos CRIs;

- q) Recompra Compulsória: Ressaltamos que a Recompra Compulsória somente poderá ser exigida do Cedente nas hipóteses em que a Devedora não pague os Créditos Imobiliários em virtude de declaração de inexistência dos Créditos Imobiliários, na data da celebração do Contrato de Cessão de Créditos, com base em mera prolação de sentença judicial, ainda que de primeira instância, favorável à Cessionária, ou, ainda, com base em qualquer medida judicial de caráter liminar favorável à Securitizadora nesse sentido, que não seja cassada pelo tribunal competente dentro de no máximo 10 (dez) dias da sua intimação à Devedora.

Dessa forma, na hipótese de inadimplência da Devedora em virtude da hipótese acima (i) caso qualquer medida judicial de caráter liminar favorável à Cessionária seja concedida e não seja cassada pelo tribunal competente dentro de no máximo 10 (dez) dias de sua concessão, os investidores dos CRI receberão em prazo mais célere os pagamentos devidos no âmbito da liquidação dos CRIs, ou (ii) caso não seja concedida a medida judicial de caráter liminar favorável à Cessionária ou tal medida uma vez concedida seja cassada pelo tribunal competente dentro de, no máximo, 10 (dez) dias de sua intimação à Devedora, os investidores dos CRIs poderão se ver obrigados a aguardar decisão judicial ainda que de primeira instância favorável à Cessionária para receber os pagamentos devidos no âmbito da liquidação dos CRIs, o que poderá levar anos tendo em vista a morosidade do judiciário; e

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



Os fatores de risco indicados nesta Cláusula 2.24 não representam a totalidade dos riscos inerentes à emissão dos CRIs, devendo os investidores analisar todos os aspectos da Emissão antes de tomar a decisão de investir nos CRIs.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – REGIME FIDUCIÁRIO

3.1. A Securitizadora declara expressamente que os Créditos Imobiliários não serão objeto de negociação ou transferência.

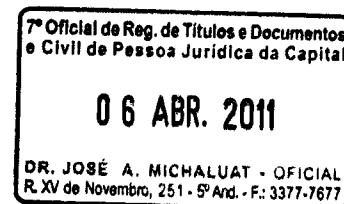
3.2. Os Créditos Imobiliários são ora expressamente vinculados à emissão dos CRIs descrita na Cláusula Segunda acima.

3.3. Nos termos dos artigos 9º e 10 da Lei nº 9.514/97, a Securitizadora institui, em caráter irrevogável e irretratável, regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, sobre seus acessórios e sobre a Conta Centralizadora, o qual está submetido às seguintes condições:

- (i) os Créditos Imobiliários, seus acessórios e a Conta Centralizadora destacam-se do patrimônio da Securitizadora e constituem o Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRIs;
- (ii) os Créditos Imobiliários são afetados neste ato como lastro da emissão dos CRIs descrita na Cláusula Segunda acima;
- (iii) o agente fiduciário do Patrimônio Separado será o Agente Fiduciário e os beneficiários do regime fiduciário serão os Titulares dos CRIs;
- (iv) os deveres, responsabilidades, forma de atuação, remuneração, condições e forma de destituição ou substituição do Agente Fiduciário estão descritos na Cláusula Sexta deste Termo de Securitização; e
- (v) o Patrimônio Separado será liquidado na forma prevista na Cláusula Quarta deste Termo de Securitização.

3.4. Os Créditos Imobiliários e a Conta Centralizadora, ressalvadas as hipóteses previstas em lei (especialmente na Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76):

- (i) constituem Patrimônio Separado que não se confunde com o patrimônio da Securitizadora;
- (ii) serão mantidos em apartado do patrimônio da Securitizadora até que seja completado o resgate da totalidade dos CRIs objeto da presente Emissão,



- (iii) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRIs;
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
- (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Securitizadora por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRIs a que estão afetados.

4. CLÁUSULA QUARTA - PATRIMÔNIO SEPARADO

4.1. O Patrimônio Separado será administrado pela Securitizadora e será objeto de registro contábil próprio e independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97. A Securitizadora deverá elaborar e publicar as demonstrações financeiras, destacando o Patrimônio Separado em notas explicativas ao seu balanço ou conforme critério a ser regulamentado pelos órgãos competentes.

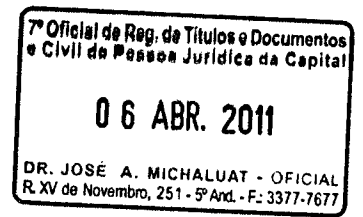
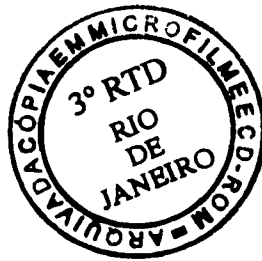
4.2. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra.

4.3. A Securitizadora não oferece, na presente Emissão, direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Securitizadora quanto às obrigações da Devedora ou de quaisquer terceiros. A totalidade do patrimônio disponível da Securitizadora responderá única e exclusivamente pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária, ou ainda por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

4.4. A insolvência da Securitizadora não afetará o Patrimônio Separado aqui constituído.

4.5. Na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, caso não seja declarada a liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário convocará Assembleia Geral dos Titulares dos CRIs para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante.

4.6. Na hipótese de insolvência da Securitizadora, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a custódia e administração dos Créditos Imobiliários que integrem o Patrimônio Separado e convocará Assembleia Geral dos Titulares dos CRIs para deliberar sobre a forma de administração dos Créditos Imobiliários, na forma prevista na Cláusula 2.14.4 acima.



4.7. O Patrimônio Separado será liquidado na forma que segue:

4.7.1. Automaticamente, quando do resgate integral dos CRIs na data de vencimento pactuada, ou, a qualquer tempo, nas Hipóteses de Amortização Extraordinária ou Vencimento Antecipado, uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários dos CRIs; ou

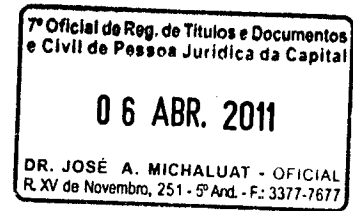
4.7.2. Após a data de vencimento dos CRIs (seja o vencimento pactuado, seja o vencimento antecipado em função do disposto na Cláusula 2.14 acima), desde que previamente deliberado pelos Titulares dos CRIs em Circulação, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos beneficiários do Patrimônio Separado; neste caso, a totalidade dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado será transferida imediatamente, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora representada pelos CRIs e até o limite destas obrigações e do Patrimônio Separado.

Caberá ao Agente Fiduciário ou a terceiro, conforme o caso, após deliberação dos Titulares dos CRIs: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integravam o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários que lhe forem transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRIs na proporção de CRIs detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares dos CRIs, na proporção de CRIs detidos.

4.8. Quando o Patrimônio Separado for integralmente liquidado, ficará extinto o regime fiduciário aqui instituído.

4.9. O Agente Fiduciário deverá fornecer à Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, a partir da data que lhe for comprovada a extinção do regime fiduciário a que estão submetidos os Créditos Imobiliários, termo de quitação. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula 4.7.2 acima, os Titulares dos CRIs receberão os créditos do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida sob os CRIs até a quitação total das obrigações principais ou acessórias previstas neste Termo de Securitização, respeitando o limite do Patrimônio Separado, obrigando-se o Agente Fiduciário ou terceiro, conforme o caso, a restituir à Securitizadora a totalidade dos valores devidos aos Titulares dos CRIs, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridos pelo Agente Fiduciário, pela Securitizadora ou terceiro em relação à cobrança dos referidos Créditos Imobiliários, sendo que eventual saldo remanescente será integralmente repassado ao Cedente.

5. CLÁUSULA QUINTA - OBRIGAÇÕES ADICIONAIS E DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA



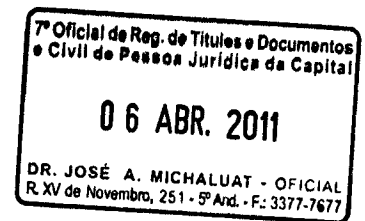
5.1. Sem prejuízo das obrigações decorrentes da lei ou das normas da CVM, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Securitizadora, em caráter irrevogável e irretroatável, obriga-se, adicionalmente, a:

- (a) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para ele registro contábil próprio, independente de suas demonstrações financeiras;
- (b) fornecer ao Agente Fiduciário e ao Cedente, além dos documentos recebidos referentes à presente Emissão, os seguintes documentos e informações:
 - (i) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, relatório anual de gestão e posição financeira dos Créditos Imobiliários, acrescido de declaração de que está em dia no cumprimento de todas as suas obrigações previstas neste Termo de Securitização;
 - (ii) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos referentes ao Patrimônio Separado ou que possam de qualquer forma afetar o Patrimônio Separado, que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado), através de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
 - (iii) dentro de 10 (dez) dias, cópia de todos os demais documentos e informações que a Securitizadora, nos termos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;
 - (iv) informações a respeito da ocorrência de qualquer descumprimento às obrigações definidas no presente Termo de Securitização, tão logo tenha conhecimento; e
 - (v) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa sobre questões que afetem o Patrimônio Separado, recebida pela Securitizadora, no máximo, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;
- (c) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços, inclusive aqueles relacionados ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM (a "Empresa de Auditoria");



06 ABR. 2011

- (d) informar o Agente Fiduciário tão logo tenha tomado conhecimento, da ocorrência de qualquer descumprimento aos Documentos da Operação;
- (e) liberar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que (a) tenham sido previamente aprovadas pela Securitizadora; e (b) sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRIs ou para realização de seus créditos, sendo certo que tais despesas deverão ser arcadas pelo Cedente. As despesas autorizadas, incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário, que não sejam pagas no prazo previsto nesta Cláusula pelo Cedente, serão reembolsadas pelos Titulares dos CRIs, e posteriormente cobradas do Cedente e sobre a mesma incidirão os mesmos encargos moratórios previstos para os CRIs até que sejam reembolsadas pelo Cedente. As despesas a que se refere esta Cláusula compreenderão, inclusive, 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 Securitizadora nos termos do presente Termo de Securitização ou da legislação aplicável;
- (f) manter sempre atualizado o registro de companhia aberta na CVM;
- (g) manter contratado, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira para a prestação de serviço de banco mandatário e liquidante;
- (h) não realizar negócios e/ou operações (i) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social, (ii) que desobedeçam as disposições de seu estatuto social ou (iii) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos pelo seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

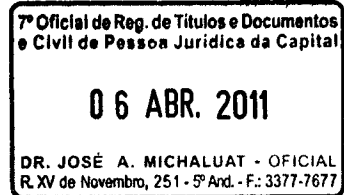


- (i) manter em estrita ordem a sua contabilidade, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil;
- (j) manter:
 - (i) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
 - (ii) na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações e alterações posteriores, da legislação tributária e demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem, seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial; e
 - (iii) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal;
- (k) na mesma data em que forem publicados, enviar à CVM cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI ou informações de interesse do mercado; e
- (l) convocar, sempre que necessário, a empresa de auditoria, ou com quaisquer terceiros para prestar esclarecimentos aos Titulares dos CRI.

5.2. A Securitizadora declara que verificou a legalidade e a ausência de vícios na presente Emissão, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização, tendo baseado-se em opiniões e relatórios elaborados por advogados especialmente contratados para tanto.

5.3. A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

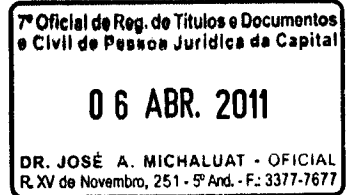
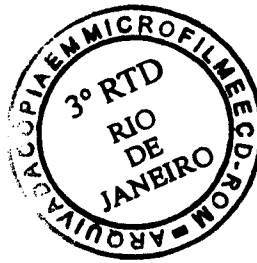


- (iii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (v) conforme relatório de auditoria jurídica elaborado por escritório especializado datado de 23 de março de 2011, os Créditos Imobiliários existem, nas condições descritas na Escritura de Compra e Venda, cujas parcelas encontram-se representadas pelas Notas Promissórias;
- (vi) até onde é de seu conhecimento, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
- (vii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (viii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (ix) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições; e
- (x) os Créditos Imobiliários consubstanciam patrimônio separado do patrimônio da Emissora, vinculados única e exclusivamente à emissão dos CRI.

5.4. A partir da Data de Emissão até o pagamento integral de todos os CRIs, a Securitizadora obriga-se a utilizar os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRIs.

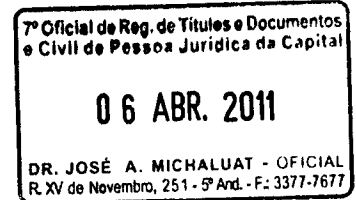
6. CLÁUSULA SEXTA – AGENTE FIDUCIÁRIO

6.1. Por meio do presente Termo de Securitização, a Securitizadora nomeia e constitui o Agente Fiduciário qualificado no preâmbulo, que expressamente aceita a nomeação e assina

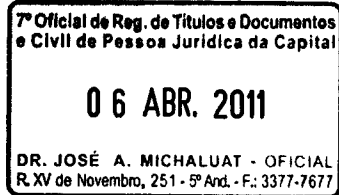


o presente na qualidade de representante da comunhão dos Titulares dos CRIs, incumbindo-lhe:

- (a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRIs, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência utilizados na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;
- (b) colocar os relatórios de que trata a Cláusula 5.1(b) acima à disposição dos Titulares dos CRIs em sua sede e na sede da Securitizadora no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis a contar do recebimento de tais relatórios;
- (c) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRIs, bem como à realização dos Créditos Imobiliários afetados à presente Emissão e integrantes do Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- (d) exercer, na hipótese de insolvência ou inadimplência da Securitizadora, a administração do Patrimônio Separado;
- (e) promover a liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização e nas deliberações da Assembleia Geral dos Titulares dos CRIs;
- (f) no caso de renúncia de suas funções em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício dessas funções até a nomeação de seu substituto pelos Titulares dos CRIs, devendo, ainda, fornecer à Securitizadora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data da nomeação de seu substituto, toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções;
- (g) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, inclusive aquelas enviadas por meio magnético ou eletrônico, e documentos em geral, relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da Securitizadora;
- (h) notificar os Titulares dos CRIs, no prazo de 5 (cinco) dias, contados a partir da ocorrência, de eventual inadimplemento de obrigações relacionadas ao presente Termo de Securitização;



- (i) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias por parte da Securitizadora, inclusive aquelas relativas à manutenção de seu registro de companhia aberta perante a CVM, informando-a em caso de qualquer descumprimento;
- (j) comparecer à Assembléia dos Titulares dos CRIs, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (k) calcular, diariamente, o valor unitário de cada CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRIs, à Securitizadora e aos participantes do mercado, através da central de atendimento do Agente Fiduciário;
- (l) fornecer, no prazo de 3 (três) dias úteis, a partir da extinção do regime fiduciário a que estão submetidos os Créditos Imobiliários, termo de quitação à Securitizadora, que servirá para baixa para os registros que tenham instituído tal regime fiduciário;
- (m) convocar Assembléia Geral dos Titulares dos CRIs, 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;
- (n) verificar o cumprimento pela Securitizadora das exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas e da observância dos Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, conforme disposto na Cláusula 5.1, item (i) deste Termo de Securitização;
- (o) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo, nos CRIs e demais documentos entregues pela Securitizadora, bem como a regularidade dos registros e averbações dos Créditos Imobiliários e deste Termo, respectivamente, nas instituições competentes, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou falhas de que tenha conhecimento;
- (p) realizar acompanhamento dos Créditos Imobiliários através de relatórios de gestão a serem disponibilizados pela Securitizadora mensalmente;
- (q) solicitar, quando considerar necessária, de forma fundamentada, auditoria extraordinária na Securitizadora, que será realizada às expensas do Patrimônio Separado;
- (r) elaborar anualmente relatório e colocá-lo sempre que solicitado, à disposição dos investidores, na sede da Securitizadora e na sua própria sede, dentro de



4 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

r.1) Créditos Imobiliários, conforme identificados no presente Termo;
r.2) eventuais modificações dos Créditos Imobiliários;
r.3) cumprimento das obrigações assumidas pela Securitizadora nos termos deste Termo e dos CRIs;

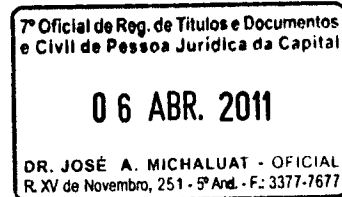
- (s) declarar sua aptidão para continuar exercendo a sua função de Agente Fiduciário; e
- (t) cientificar os investidor(es) no prazo máximo de 30 (trinta) dias, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à presente securitização, por parte da Securitizadora.

6.1.1. O Agente Fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

6.2. O Agente Fiduciário, nomeado no presente Termo de Securitização, declara:

- (a) sob as penas de lei, não ter qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e no presente Termo de Securitização;
- (c) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (d) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 10 da Instrução CVM nº 28/83; e
- (e) que verificou a legalidade e a ausência de vícios da Operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização, observados fatores de risco previstos na Cláusula 2.24.

6.3. O Agente Fiduciário iniciará o exercício de suas funções a partir da data da assinatura do presente Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a posse do seu sucessor e/ou liquidação dos CRIs, objeto da presente Emissão.



6.4. O Agente Fiduciário, ou seu eventual substituto, receberá pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização a remuneração prevista no Anexo III ao presente Termo de Securitização, a ser paga pela Securitizadora mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado, na data mencionada na Cláusula 8.1 abaixo.

6.4.1. A remuneração devida na Cláusula 6.4 acima será acrescida dos impostos incidentes sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de pagamento, tais como: Impostos Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS ou outros), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de pagamento.

6.4.2. A remuneração de que trata a Cláusula 6.4 não inclui as despesas com publicações, notificações, transportes, alimentação, viagens e estadas, que somente serão cobertas pelo Patrimônio Separado, na forma da Cláusula 8.1 abaixo, mediante apresentação dos respectivos comprovantes (que sejam aceitos pela legislação fiscal para dedução de despesas, exceto no caso de despesas simples, que poderão ser comprovadas por meio de recibos) e desde que sejam razoáveis e estritamente necessárias ao exercício das funções e ao cumprimento dos deveres do Agente Fiduciário; não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal à Securitizadora.

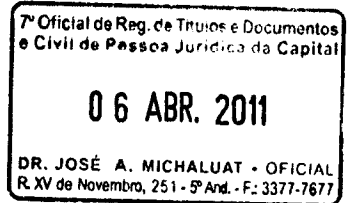
6.4.3. Em caso de mora no pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos a multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* até a data do efetivo pagamento.

6.5. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante crédito na conta corrente que ele indicar, por escrito, com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis.

6.6. Nas hipóteses de ausência, impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, Assembleia dos Titulares dos CRIs para a escolha do novo agente fiduciário.

6.6.1. A Assembleia dos Titulares dos CRIs, de que trata a Cláusula 6.6 acima, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por Titulares de CRIs que representem no mínimo 10% (dez por cento) dos CRIs em Circulação, ou ainda, pela CVM, observados os requisitos constantes do presente Termo de Securitização.

6.7. Na hipótese de o Agente Fiduciário não poder continuar a exercer as funções por circunstâncias supervenientes, deverá comunicar imediatamente o fato aos Titulares dos



CRIs, pedindo sua substituição, que deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada assembléia dos Titulares dos CRIs para a escolha do novo agente fiduciário.

6.8. Aos Titulares dos CRIs é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, devendo ser convocada uma assembléia especialmente para este fim.

6.9. A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 8º da Instrução n.º 28/83, da CVM, e eventuais outras normas aplicáveis.

6.10. A substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, que será averbado na instituição custodiante da CCI, bem como aos demais Documentos da Operação aplicáveis.

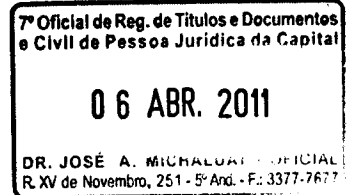
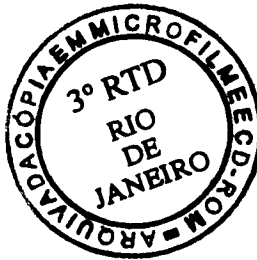
6.11. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até que outra instituição aprovada em assembléia dos Titulares dos CRIs assuma efetivamente as funções do Agente Fiduciário, conforme definido no presente Termo de Securitização.

6.12. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário se obriga a restituir, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do último dia em que exerceu suas funções, após a efetivação da renúncia, a parcela da remuneração correspondente ao período entre a data da efetivação da renúncia e do próximo pagamento, cujo valor será calculado *pro rata temporis* com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.

6.13. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto: (i) pelo voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI, ou (ii) por deliberação em Assembléia Geral dos Titulares dos CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - ASSEMBLEIA DOS TITULARES DOS CRIS

7.1. Os Titulares dos CRIs da Emissão poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, a fim de deliberarem sobre a matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRIs ("Assembleia", "Assembleia Geral" ou "Assembleia dos Titulares dos CRIs" ou "Assembleia Geral dos Titulares dos CRIs").



7.2. A Assembleia dos Titulares dos CRIs poderá ser convocada (i) pelo Agente Fiduciário, (ii) pela Securitizadora, (iii) por Titulares dos CRIs que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRIs em Circulação, ou (iv) pela CVM.

7.3. A Assembleia será convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo que o prazo de antecedência da primeira convocação será de 20 (vinte) dias (artigo 14, § 2º, da Lei 9.514/97), no jornal de publicação legal da Securitizadora e se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRIs que representem, no mínimo, dois terços (2/3) do total dos CRIs em Circulação, e, em segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares de CRIs.

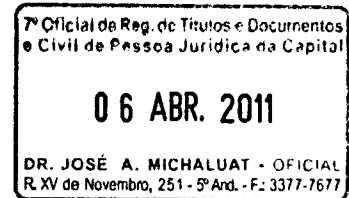
7.4. A presidência da Assembleia caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao Agente Fiduciário; (ii) ao representante da Securitizadora; ou (iii) ao titular do CRI eleito pelos Titulares dos CRIs presentes.

7.5. Observado o disposto na Cláusula 7.9 abaixo, a cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

7.6. As deliberações em Assembleia dos Titulares dos CRIs serão tomadas por, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRIs em Circulação, exceto quando de outra forma previsto neste Termo de Securitização. A não declaração de vencimento antecipado dependerá da renúncia de 90% (noventa por cento) dos CRIs em Circulação. As deliberações acerca de (i) alteração de prazos, valor, condições e forma de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRIs, (ii) alteração de quoruns de deliberação, bem como (iii) alteração desta Cláusula 7.6 do Termo de Securitização dependerão da aprovação de 90% (noventa por cento) dos Titulares de CRIs em Circulação. Qualquer modificação aos Documentos da Operação (exceto pelo disposto nos itens (i), (ii) e (iii) acima) dependerá da aprovação de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRIs em Circulação.

Para efeito da constituição de todos e quaisquer dos quoruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRIs, considera-se "CRIs em Circulação" todos os CRIs subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Securitizadora ou que sejam de propriedade de seus controladores ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges. Para efeitos de quorum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

7.7. Será facultada a presença dos representantes legais da Securitizadora nas assembléias.



7.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer às assembleias e prestar aos Titulares dos CRIs as informações que lhe forem solicitadas.

7.9. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRIs, observados os quoruns estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Securitizadora e obrigarão a todos os Titulares de CRIs em Circulação, independentemente de terem comparecido à assembleia ou do voto proferido na respectiva assembleia dos Titulares dos CRIs.

7.10. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a assembleia dos Titulares dos CRIs a que comparecerem os Titulares de todos os CRIs em Circulação.

7.11. Aplicar-se-á à Assembleia dos Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei n.º 9.514/97, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

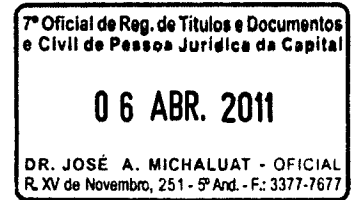
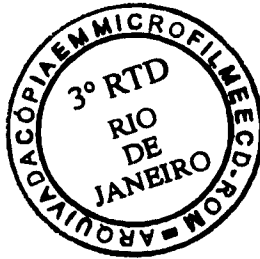
7.12. Cada CRI corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

8. CLÁUSULA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Despesas do Patrimônio Separado

São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado e dos Créditos Imobiliários, 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;
- (ii) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando, a eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais que deverão ser previamente aprovadas e pagas pelos mesmos titulares;
- (iii) as despesas referentes à remuneração da Securitizadora e do Coordenador Líder;



- (iv) despesas com publicações, viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação devidamente comprovadas, quando razoáveis e estritamente necessárias ao desempenho das funções do Agente Fiduciário;
- (v) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão do CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre o CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;
- (vi) as despesas previstas no Anexo III deste Termo de Securitização, as quais serão acrescidas dos tributos incidentes nas datas de pagamento; e
- (vii) demais despesas previstas em lei ou na regulamentação em vigor.

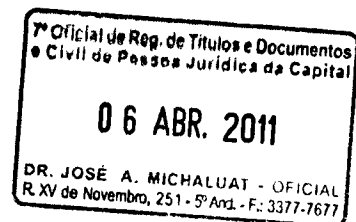
8.1.1. As despesas a que se refere o item (vi) da Cláusula 8.1 acima serão pagas pela Securitizadora mediante a utilização dos recursos do Patrimônio Separado no dia útil seguinte ao recebimento pela Securitizadora dos recursos oriundos da integralização dos CRIs na Conta Centralizadora.

8.2. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores

8.2.1. 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 em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá(ão) enquanto titular(es) de CRI:

Rendimentos nas aplicações em CRI:

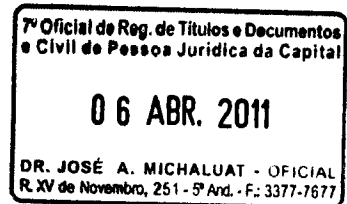
- (i) Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte – IRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 6 meses: alíquota de 22,5%; (b) de 6 a 12 meses: alíquota de 20%; (c) de 12 a 24 meses: alíquota de 17,5% e (d) mais de 24 meses: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate;
- (ii) 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, devendo ser deduzido do IRPJ devido no encerramento de cada período de apuração. O rendimento deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL;



- (iii) Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, 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;
- (iv) 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;
- (v) 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%. No caso de investidor domiciliado em país com tributação favorecida, assim entendido aqueles que não tributem a renda ou que a tributem à alíquota inferior a 20%, ou ainda que oponha sigilo relativo à composição societária de pessoas jurídicas ou à sua titularidade ("paraíso fiscal"), serão aplicáveis as mesmas normas previstas para as pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil.

Ganhos nas alienações de CRI:

- (i) 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 da incidência 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 nº 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 Securitizadora recomenda aos investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRIs.



- (ii) 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. No caso de investidor domiciliado em país com tributação favorecida (paraíso fiscal), serão aplicáveis as mesmas normas previstas para as pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil.

8.2.2. 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.

8.3. Das Declarações da Securitizadora e do Agente Fiduciário

A Securitizadora e o Agente Fiduciário declaram, neste ato, nos termos das Cláusulas 5.2 e 6.2(f) acima, que verificaram, e irão verificar, a legalidade dos procedimentos necessários para emissão dos CRIs, a ausência de vícios da operação, bem como a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização, baseando-se em opiniões e relatórios elaborados por advogados especialmente contratados para tanto.

8.4. Da Autonomia das Disposições

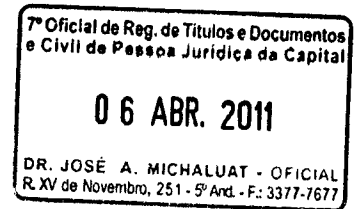
Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituírem as disposições afetadas por outras que, na medida do possível, produzam o mesmo efeito.

8.5. Das Modificações

Observados os requisitos legais, qualquer modificação ao presente Termo de Securitização somente será válida se realizada por escrito e com a concordância de todas as Partes que assinam o presente, ressalvado o disposto nas Cláusulas 1.6.1, 2.12.4 e 7.6 acima, sendo certo que qualquer modificação deverá ser depositada no Agente Fiduciário.

8.6. Das Notificações

8.6.1. As comunicações referentes a este Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para as partes nos seguintes endereços:



Para a Securitizadora:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

At.: Fernando Pinilha Cruz
Avenida Paulista, nº 1374, 15º andar
CEP 01310-916, São Paulo, SP
Telefone: (11) 4081-4654
Fac-símile: (11) 4081-4652
E-mail: fernando.cruz@braziliansecurities.com.br

Para o Agente Fiduciário:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

At.: Gustavo Deuzouart e Henrique Noronha
Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca
CEP 22640-100, Rio de Janeiro, RJ
Telefone: (21) 3514-0000
Fac-símile: (21) 3514-0099
E-mail: agente@oliveiratrust.com.br

Para a CETIP:

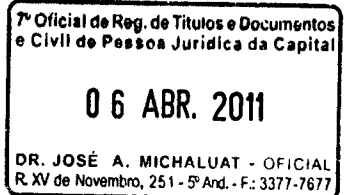
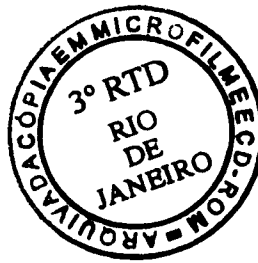
CETIP S.A. – BALCÃO ORGANIZADO DE ATIVOS E DERIVATIVOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.663 - 4º andar
CEP 01452-001, São Paulo, SP
Telefone: (11) 3111-1597
Fac-símile: (11) 3111-1564
E-mail: gr.debentures@cetip.com.br

8.6.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com aviso de recebimento expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos ou por telegrama nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por fac-símile ou correio eletrônico (e-mail) deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 10 (dez) dias úteis após o envio da mensagem.

8.7. Da Renúncia

Não se presume renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Desta forma, nenhum atraso em exercer ou omissão no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba aos Titulares dos CRIs em razão de qualquer inadimplemento das obrigações das partes prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios ou será interpretado como renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento.



nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

8.8. Da Averbação

Em consonância com o disposto no artigo 10, parágrafo único da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e da Instrução CVM nº 414 de 30 de dezembro de 2004, a Securitizadora fará a averbação do presente Termo de Securitização, dentro de 1 (um) dia útil, contado da presente data, na Instituição Custodiante, ficando a Securitizadora dispensada da averbação do presente Termo de Securitização no Registro Geral de Imóveis, conforme declaração de custódia constante do Anexo II à presente.

8.9. Da Veracidade das Informações:

O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Securitizadora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Securitizadora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões.

8.10. Do Registro

O presente Termo bem como qualquer eventual aditamento será registrado pelo Cedente no cartório de registro de títulos e documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar de sua respectiva assinatura, conforme previsto na Cláusula 6.2 do Contrato de Cessão de Créditos.

O pagamento das despesas, taxas e emolumentos devidos em virtude dos registros previstos nesta Cláusula 8.10 será de responsabilidade do Cedente, conforme previsto na Cláusula 6.2 do Contrato de Cessão de Créditos.

9. CLÁUSULA NONA – LEI APLICÁVEL E FORO

Este Termo de Securitização é regido pelas leis da República Federativa do Brasil. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Termo de Securitização, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

06 ABR. 2011

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL R. XV de Novembro, 251 - 5º And. - F: 3377-7677

11 ABR 2011 993851

ARQUIVADO EM MICROFILME RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam o presente Termo em 5 (cinco) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 29 de março de 2011.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA SECURITIZADORA

Nome: _____
Cargo: _____

Nome: _____
Cargo: _____

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome: Antonio Amaro R. de O. e Silva
Cargo: Gerente

Nome: Patricia Russo
Cargo: Procuradora

Testemunhas:

1. _____
Nome: Fernando Nunes
Doc. Id.: CPF: 311.177.888-65
CPF: RG: 43.805.316-3

2. _____
Nome: Sara Alves Branco
Doc. Id.: CPF: 351.157.918-03
CPF: RG: 35.323.087-X

Rua Joaquim Floriano, 889 - Itaim Bibi
São Paulo - SP - cep 04534-013 - fone: 11 3078-1836

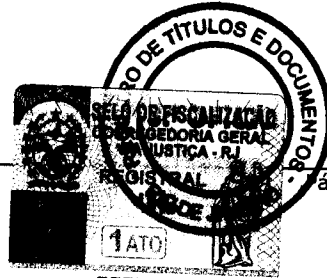
ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS
tabelião

Reconheço, por semelhança, a firma de: ANTONIO AMARO RIBEIRO DE OLIVEIRA E SILVA, em documento com valor econômico, dou fé.
São Paulo, 29 de abril de 2011.
Em Teste da verdade. Cód. [-1227514512380932444291-1368]

JANAINA DA COSTA - ESCRIVENTE (Out 1: total R\$ 5,50)
Selo(s): 1 Ato: 1077AA-0409991



14º Tabelião de Notas de São Paulo
Rua Antônio Bricido, 641 Pinheiros - São Paulo
Fone: (11) 3065-4500 Fax: (11) 3065-0792 | www.vanprpe.com.br



DR. FRAN. ESCREV. SÃO F. 149 TAF



OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

Rua XV de novembro, 261 6º andar - São Paulo - SP - Tel.: 3377-7677

Apresentado hoje, Protocolado e Registrado em MICROFILME sob

nº 1.767.826

Serventário R\$511,51

São Paulo, 06 de Abril de 2011

Ac Estado R\$ 998,02

M. Michaluat
PESP R\$ 739,27

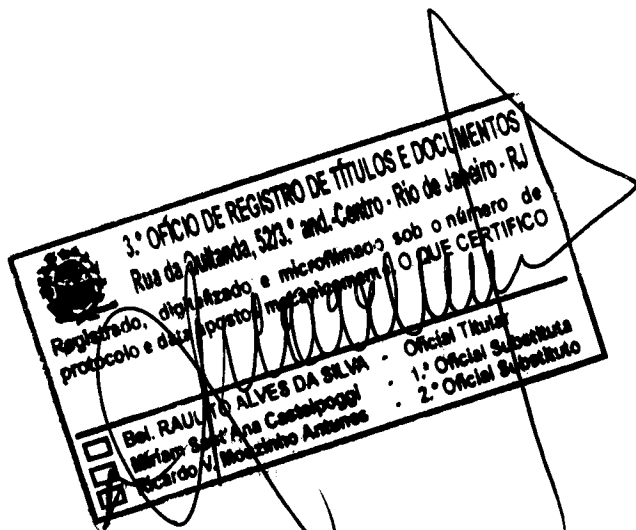
Registro Civil R\$ 184,82

Oficial Bel JOSÉ ANTONIO MICHALUAT

TJ R\$ 184,82

Selos e Taxas recolhidos por guia

Total pago R\$ 5.618,42



CERTIFICO E DOU FÉ que o presente documento acha-se
averbado a margem de Registro original feito neste Ofício, no
Livro B. 58 sob o n.º de ordem 17487
e Protocolado sob o n.º 993.850
em 11 de Abril de 2011 RJ 11.041.11
M. Michaluat
3.º Ofício de Regt. de Tít. e Documentos

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

3º OFÍCIO

11 ABR 11 993851

ARQUIVO DE CÓPIA EM MICROFILME

RD - AVENIDA - 2011 - 01

06 ABR. 2011

MICROFILMAGEM

1767826

ANEXO I – DEFINIÇÕES

<p><u>"Agente Fiduciário"</u> ou <u>"Instituição Custodiante"</u></p>	<p>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91;</p>
<p><u>"Assembleia"</u> ou <u>"Assembléia Geral"</u> ou <u>"Assembleia dos Titulares dos CRIs"</u> ou <u>"Assembleia Geral dos Titulares dos CRIs"</u></p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.1 deste Termo de Securitização;</p>
<p><u>"CCI"</u></p>	<p>Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitida nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/2004, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;</p>
<p><u>"CETIP"</u></p>	<p>CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, instituição autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e de liquidação financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. República do Chile, nº 230, 11º andar;</p>
<p><u>"Conta Centralizadora"</u></p>	<p>significa a conta nº 23830-2, agência 0910, mantida pela Securitizadora junto ao Itaú Unibanco S.A (341);</p>
<p><u>"Contrato de Cessão de Créditos"</u></p>	<p>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Representados por Cédula de Crédito Imobiliário e Outras Avenças, firmado nesta data entre a Itaú BBA e a Securitizadora;</p>
<p><u>"Contrato de Distribuição"</u></p>	<p>Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 213ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, celebrado em 29 de março de 2011, entre</p>

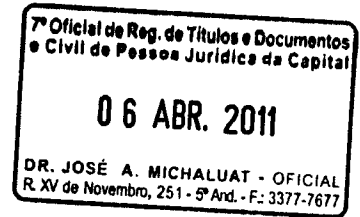
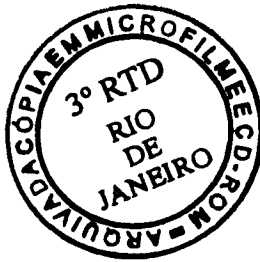
11 ABR 2011 09:38:51

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
3º OFÍCIO

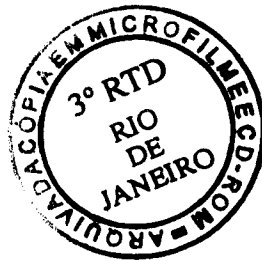


7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
06 ABR. 2011
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5º And. - F.: 3377-7677

	o Coordenador Líder e a Securitizadora;
<u>"Coordenador Líder"</u> ou <u>"Cedente"</u> ou <u>"Itaú BBA"</u>	BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, 4º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30;
<u>"Créditos Imobiliários"</u>	totalidade dos direitos creditórios relativos aos recebíveis devidos pela Devedora, a partir de 29 de abril de 2011 (inclusive), em virtude exclusivamente da aquisição dos Imóveis, nos termos das Cláusulas 2.3 e 2.4 da Escritura de Compra e Venda, cujas parcelas encontram-se representadas pelas Notas Promissórias, incluindo os acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Compra e Venda;
<u>"CRIs"</u>	Certificados de recebíveis imobiliários objeto da Emissão;
<u>"CRIs em Circulação"</u>	Tem o significado que lhes é atribuído na Cláusula 7.6 deste Termo de Securitização;
<u>"CVM"</u>	Comissão de Valores Mobiliários;
<u>"Data de Emissão"</u>	A data de emissão dos CRIs será o dia 30 de março de 2011;
<u>"Dia Útil"</u>	Todo e qualquer dia em que haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
<u>"Devedora"</u>	GERDAU AÇOS LONGOS S.A., sociedade anônima com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. João XXIII, nº 6.777 (parte), Santa Cruz, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.358.761/0001-69;
<u>"Documentos da Operação"</u>	significa, em conjunto, (i) a Escritura de Compra e Venda, (ii) as Notas



	Promissórias com vencimento a partir de 29 de abril de 2011 (inclusive), (iii) a Escritura de Emissão, (iv) o Contrato de Cessão de Créditos, (v) este Termo de Securitização, (vi) o Contrato de Distribuição, e (vii) o boletim de subscrição dos CRIs.
<u>"Emissão"</u>	213ª Série da 1ª Emissão de CRIs da Securitizadora;
<u>"Escritura de Compra e Venda"</u>	Escritura Pública de Venda e Compra dos Imóveis celebrada entre Philips Eletrônica do Nordeste S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.918.175/0001-36, na qualidade de vendedora, e a Devedora, na qualidade de compradora, no dia 29 de dezembro de 2010, lavrada no 23º Tabelião de Notas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
<u>"Eventos de Multa Indenizatória"</u>	os eventos previstos na Cláusula 3.5 do Contrato de Cessão de Créditos, geradores da obrigação de pagamento de Multa Indenizatória;
<u>"Escritura de Emissão"</u>	Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural celebrada entre o Cedente e o Agente Fiduciário em 29 de março de 2011;
<u>"Hipóteses de Vencimento Antecipado"</u>	As hipóteses em que o agente Fiduciário poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes do presente Termo de Securitização, conforme previsto na Cláusula 2.14.6 deste Termo de Securitização;
<u>"Imóvel 1"</u>	Área remanescente do prédio número 3.500 (três mil e quinhentos) da Avenida Getúlio Vargas, Rodovia 232 – Km 12,5, na Freguesia da Várzea, na Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, onde está localizado o Parque Industrial da Philips



06 ABR. 2011

	<p>Eletrônica do Nordeste S.A. e seu respectivo terreno, apresentando pela frente dois segmentos com a avenida Getúlio Vargas (BR232 - Km12,5), o flanco direito apresenta 213,21 metros, limitando-se com a Gleba 1-A, situada na avenida Getúlio Vargas (BR232 - Km12,5), a linha de fundos apresenta 544,32 metros, confrontando com a faixa de terreno onde existe uma linha de transmissão da CHESF, o flanco esquerdo apresenta uma linha quebrada, composto de três segmentos e retas, tendo o primeiro 336,26 metros, o segundo 170,55 metros e o terceiro 296,60 metros, limitando-se em parte com o terreno da Companhia Agrícola e Industrial São João, parte com o terreno das Tintas Coral e parte com o terreno da Romi, os dois últimos situados na avenida Getúlio Vargas (BR232 - Km12,5) perfazendo uma área total de 112.011,66 metros quadrados, estando edificadas na área remanescente do prédio número 3.500, os imóveis identificados como "EDIFÍCIO A, EDIFÍCIO B-1, EDIFÍCIO B-2, EDIFÍCIO B-3, EDIFÍCIO E-1, EDIFÍCIO H, EDIFÍCIO O e EDIFÍCIO L", integralmente discriminados na matrícula adiante citada; havido em maior área por força da transcrição do número 82.711, feita em 30 de janeiro de 1.968, no livro 3-CM de Transcrição de Imóveis, do 1º Ofício do Registro Geral de Imóveis, sendo objeto, hoje, da matrícula n.º 4.584 do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição, ambos da Cidade de Recife, Estado de Pernambuco;</p>
<p><u>"Imóvel 2"</u></p>	<p>Prédio sob o número 3.560 (três mil, quinhentos e sessenta) da avenida Getúlio Vargas (BR232), na Freguesia da Várzea, na Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, anteriormente denominado</p>



06 ABR. 2011

"Edifício D", edificado na Gleba 1-A, resultante do desmembramento do terreno do prédio sob o número 3.500, situado na avenida Getúlio Vargas (BR232 - Km12,5), onde está assente o Parque Industrial da Philips Eletrônica do Nordeste S.A., composta, dita edificação, de três pavimentos com 20 WC, um depósito, dois escritórios, um galpão para produção, um terraço, um hall e um elevador com capacidade para transportar 12 pessoas, apresentando a GLEBA 1-A, 127,95 metros pela frente, confrontando com a avenida Getúlio Vargas (BR232 - Km12,5), o flanco direito apresenta 63,10 metros, limitando-se com o lote "B", situado na avenida Getúlio Vargas (BR232 - Km 12,5), a linha de fundo, apresenta em dois segmentos de retas as seguintes metragens: no primeiro 79,40 metros, no segundo 122,66 metros, limitando-se com uma faixa de terreno onde existe a linha de transmissão da CHESF, o flanco esquerdo apresenta 213,21 metros, limitando-se com a área remanescente do prédio número 3.500 situado na avenida Getúlio Vargas (BR232 - Km12,5), perfazendo uma área total de 16.851,05 metros quadrados, estando edificados ainda na Gleba 1-A, como **anexos** do prédio 3.560, os imóveis identificados **01-02- dois prédios (EDIFÍCIOS D-2 e P-2), um prédio (EDIFÍCIO "F"), um prédio (EDIFÍCIO D-3); em virtude de REFORMA com acréscimo de benfeitorias: um GALPÃO (EDIFÍCIOS F3 e F4), EDIFÍCIO D-5, EDIFÍCIO F-2, EDIFÍCIO "F", EDIFÍCIO F-5,** integralmente discriminados na matrícula adiante citada; havido por força do registro número 10 feito na **matrícula 4.585** do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição da Cidade de



7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital

06 ABR. 2011

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5º And. - F.: 3377-7677

	Recife, Estado de Pernambuco;
"Imóveis"	Em conjunto, o Imóvel 1 e o Imóvel 2;
"Instrução CVM nº 414/04"	Instrução nº 414, de 30 de dezembro de 2004;
"Instrução CVM nº 476/09"	Instrução CVM nº 476 de 16 de janeiro de 2009;
"IPCA/IBGE"	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"Lei 9.514/97"	Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997;
"Lei das Sociedades por Ações"	Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976;
"Multa Indenizatória"	em ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, o Cedente, se obriga, desde logo, observado o disposto na Cláusula 3.5 do Contrato de Cessão de Créditos, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Securitizadora uma multa a título de indenização, na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil;
"Notas Promissórias"	119 (cento e dezenove) notas promissórias emitidas pela Devedora e posteriormente endossadas para o Cedente, representativas das parcelas do preço de aquisição dos Imóveis, nos termos da Cláusula 2.3 da Escritura de Compra e Venda, sendo a primeira com vencimento em 28 de fevereiro de 2011 e as demais com vencimento nos mesmos dias dos meses subsequentes;
"Operação"	Significa a operação de emissão dos CRIs;
"Patrimônio Separado"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.2 deste Termo de Securitização;
"Recompra Compulsória"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.4 do Contrato de Cessão de Créditos;
"Remuneração"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.12 deste Termo de Securitização;
"Securitizadora" ou "Emissora"	BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade

11 ABR 2011 993851

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
06 ABR. 2011
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5º And. - F.: 3377-7677

ARQUIVADA CÓPIA EM MICROFILME
RIO DE JANEIRO - CAPITAL

	anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1374, 15º andar, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14;
" <u>Termo de Securitização</u> "	Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 213ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia Securitizadora;
" <u>Titular da CCI</u> "	Futuro e eventual titular, pleno ou fiduciário, da CCI, representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários;
" <u>Titular dos CRIs</u> "	Significa, a qualquer tempo, a totalidade dos detentores dos CRIs.
" <u>Valor da Cessão</u> "	Pela cessão dos Créditos Imobiliários, o Cedente receberá o valor previsto na Cláusula 2.3 do Contrato de Cessão de Créditos; e
" <u>Valor de Recompra</u> "	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.4 do Contrato de Cessão de Créditos.

11 ABR 2011 993851

06 ABR. 2011

ARQUIVADA CÓPIA EM MICROFILME
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJMICROFILMAGEM
1767826

ANEXO II - DECLARAÇÃO DE REGISTRO

DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados ("Oliveira Trust"), na qualidade de Instituição Custodiante, nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a forma Escritural firmado pelo Banco Itaú BBA S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30 e pela Instituição Custodiante, **DECLARA**, para fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04, que mantém sob custódia o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 213ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Emissora"), datado de 29 de março de 2011 e sobre as quais a Emissora instituiu o **REGIME FIDUCIÁRIO**.

São Paulo, 29 de março de 2011

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS
E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

11 ABR 2011 993851

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL

06 ABR. 2011

ARQUIVADA CÓPIA EM MICROFILME
DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

MICROFILMAGEM
1767826

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados ("Oliveira Trust"), na qualidade de Instituição Custodiante, nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a forma Escritural firmado pelo Banco Itaú BBA S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30 e pela Instituição Custodiante, **DECLARA**, para fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04, que mantém sob custódia o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 213ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Emissora"), datado de 29 de março de 2011 e sobre as quais a Emissora instituiu o **REGIME FIDUCIÁRIO**.

20º Tabelião visto

São Paulo, 29 de março de 2011

1767826
CONFERIDA

(Handwritten signatures of Antonio Amaro R. de O. e Silva and Patrícia Russo)

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS
E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Antonio Amaro R. de O. e Silva
Gerente

Patrícia Russo
Procuradora

Rua Joaquim Floriano, 889 - Itaim Bibi
São Paulo - SP - cep 04534-013 - fone: 11 3078-1836
ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS
tabelião

Reconheço, por semelhança, a firma de: ANTONIO AMARO RIBEIRO DE OLIVEIRA E SILVA, em documento sem valor econômico, dou fé.
São Paulo, 04 de abril de 2011.
Em Teste da verdade. Cód. [-1227333312360832444291-1368]

JANAINA DA COSTA - ESCRIVENTE (Rtd 1: total R\$ 3,50)
Selo(s): 1 Ato: 1077AA-0485494



14º Tabelião de Notas de São Paulo
Rua Antônio Bicudo, 64 | Pinheiros | CEP: 05418-010 | São Paulo
Fone: (11) 3065.4500 | Fax: (11) 3088.0292 | www.vampre.com.br

Reconheço por Semelhança a(s) firma(s) de:
PATRICIA FERREIRA RUSSO
São Paulo, 04 de Abril de 2011, E. Seg: 19780194.13:39:26h
R\$3,50 SEL0(S) 1047AB241761
Cada reconhecimento de firma:

11 ABR 2011 993851

06 ABR. 2011

MICROFILMAGEM

1767826

ARQUIVADA CÓPIA EM MICROFILME

ANEXO III - TABELA DE DESPESAS

Finalidade	Destinatário	CNPJ	Valor (R\$)
Agente Fiduciário Recorrentes - Flat	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	36.113.876.0001-91	R\$ 77.151,40
Securitizadora Recorrentes Flat	Brazilian Securities Companhia de Securitização	03.767.538/0001-14	R\$ 36.622,17
Securitizadora Fee	Brazilian Securities Companhia de Securitização	03.767.538/0001-14	R\$ 33.404,19
Análise ICVM 476	CETIP S.A.	09.358.105/0001-91	R\$ 4.950,00
Registro CRI (0,00233% sobre o valor do CRI)	CETIP S.A.	09.358.105/0001-91	R\$ 518,88
Registro CCI (0,006% sobre o valor da CCI)	CETIP S.A.	09.358.105/0001-91	R\$ 1.811,22
Custódia CCI (R\$ 340 por CCI custodiada)	CETIP S.A.	09.358.105/0001-91	R\$ 340,00
Assessoria Legal - PGA	Pinheiro Guimarães - Advogados	42.591.727/0002-11	R\$ 71.326,00
Fee Garantia Firme IBBA	Banco Itaú BBA S.A	17.298.092/0001-30	R\$ 916.829,30

11 ABR 2011 993851

06 ABR. 2011

ARQUIVADA CÓPIA EM MICROFILME
ANEXO IV - TABELA DE AMORTIZAÇÃOMICROFILMAGEM
1767826

Data de Pagamento dos CRIs	PMT	Juros	Amortização	Saldo Devedor	Taxa de Amortização (TA)
30/03/2011	-	-	-	22.269.460,78	0,000000000%
04/05/2011	258.008,08	133.160,33	124.847,75	22.144.613,03	0,560623139%
01/06/2011	258.008,08	115.097,62	142.910,46	22.001.702,57	0,645350890%
04/07/2011	258.008,08	125.822,96	132.185,12	21.869.517,45	0,600794947%
03/08/2011	258.008,08	125.067,02	132.941,06	21.736.576,40	0,607882893%
01/09/2011	258.008,08	118.641,06	139.367,02	21.597.209,38	0,641163620%
04/10/2011	258.008,08	123.509,75	134.498,33	21.462.711,05	0,622757893%
03/11/2011	258.008,08	111.553,41	146.454,67	21.316.256,38	0,682368006%
02/12/2011	258.008,08	110.792,20	147.215,88	21.169.040,50	0,690627264%
03/01/2012	258.008,08	121.061,15	136.946,93	21.032.093,57	0,646920823%
01/02/2012	258.008,08	114.795,90	143.212,18	20.888.881,39	0,680922128%
02/03/2012	258.008,08	108.570,90	149.437,18	20.739.444,21	0,715391007%
02/04/2012	258.008,08	113.198,58	144.809,50	20.594.634,71	0,698232295%
03/05/2012	258.008,08	112.408,19	145.599,89	20.449.034,82	0,706979698%
31/05/2012	258.008,08	106.284,78	151.723,30	20.297.311,52	0,741958251%
03/07/2012	258.008,08	116.075,92	141.932,16	20.155.379,36	0,699265810%
01/08/2012	258.008,08	110.010,68	147.997,40	20.007.381,96	0,734282379%
31/08/2012	258.008,08	114.417,88	143.590,20	19.863.791,76	0,717686124%
03/10/2012	258.008,08	113.596,71	144.411,37	19.719.380,39	0,727008051%
31/10/2012	258.008,08	97.355,13	160.652,95	19.558.727,45	0,814695713%



7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital

06 ABR. 2011

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5º And. - F.: 3377-7677

03/12/2012	258.008,08	106.754,08	151.254,00	19.407.473,44	0,773332535%
03/01/2013	258.008,08	105.928,51	152.079,57	19.255.393,88	0,783613422%
31/01/2013	258.008,08	100.080,78	157.927,30	19.097.466,57	0,820171765%
04/03/2013	258.008,08	99.259,94	158.748,14	18.938.718,44	0,831252341%
03/04/2013	258.008,08	103.369,99	154.638,09	18.784.080,34	0,816518252%
02/05/2013	258.008,08	97.631,10	160.376,98	18.623.703,37	0,853792010%
03/06/2013	258.008,08	101.650,59	156.357,49	18.467.345,88	0,839561728%
03/07/2013	258.008,08	105.610,74	152.397,34	18.314.948,54	0,825225981%
31/07/2013	258.008,08	95.192,77	162.815,31	18.152.133,23	0,888974983%
02/09/2013	258.008,08	108.540,75	149.467,33	18.002.665,91	0,823414663%
02/10/2013	258.008,08	102.953,34	155.054,74	17.847.611,17	0,861287661%
31/10/2013	258.008,08	97.414,58	160.593,50	17.687.017,67	0,899803881%
03/12/2013	258.008,08	101.148,22	156.859,86	17.530.157,80	0,886864405%
02/01/2014	258.008,08	91.113,78	166.894,30	17.363.263,51	0,952041035%
31/01/2014	258.008,08	94.770,95	163.237,13	17.200.026,38	0,940129316%
06/03/2014	258.008,08	98.363,22	159.644,86	17.040.381,52	0,928166376%
02/04/2014	258.008,08	84.128,84	173.879,24	16.866.502,28	1,020395225%
02/05/2014	258.008,08	83.270,39	174.737,69	16.691.764,59	1,036004283%
02/06/2014	258.008,08	91.105,82	166.902,26	16.524.862,33	0,999907816%
02/07/2014	258.008,08	90.194,85	167.813,23	16.357.049,10	1,015519704%
31/07/2014	258.008,08	89.278,90	168.729,18	16.188.319,92	1,031538015%
02/09/2014	258.008,08	96.798,12	161.209,96	16.027.109,96	0,995841181%
01/10/2014					1,064009860%

Handwritten marks and signatures on the right side of the page, including a large 'D' and a signature.



7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil do Poder Judiciário da Capital

06 ABR. 2011

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5º And. - F: 3377-7677

	258.008,08	87.478,05	170.530,03	15.856.579,93	
31/10/2014	258.008,08	90.680,34	167.327,74	15.689.252,19	1,055257444%
03/12/2014	258.008,08	93.813,95	164.194,13	15.525.058,06	1,046538941%
31/12/2014	258.008,08	76.647,65	181.360,43	15.343.697,62	1,168178779%
02/02/2015	258.008,08	87.747,28	170.260,80	15.173.436,82	1,109646494%
04/03/2015	258.008,08	78.864,62	179.143,46	14.994.293,36	1,180638647%
01/04/2015	258.008,08	77.933,51	180.074,57	14.814.218,80	1,200953997%
04/05/2015	258.008,08	76.997,57	181.010,51	14.633.208,29	1,221870107%
02/06/2015	258.008,08	79.869,95	178.138,13	14.455.070,16	1,217355233%
01/07/2015	258.008,08	75.130,88	182.877,20	14.272.192,96	1,265142267%
31/07/2015	258.008,08	81.619,57	176.388,51	14.095.804,45	1,235889299%
02/09/2015	258.008,08	84.285,92	173.722,16	13.922.082,29	1,232438783%
01/10/2015	258.008,08	72.360,65	185.647,43	13.736.434,86	1,333474597%
03/11/2015	258.008,08	74.975,25	183.032,83	13.553.402,03	1,332462423%
02/12/2015	258.008,08	73.976,23	184.031,85	13.369.370,18	1,357827720%
31/12/2015	258.008,08	69.487,90	188.520,18	13.180.850,00	1,410090186%
02/02/2016	258.008,08	75.378,42	182.629,66	12.998.220,34	1,385568146%
02/03/2016	258.008,08	64.172,58	193.835,50	12.804.384,84	1,491246471%
31/03/2016	258.008,08	66.551,37	191.456,71	12.612.928,12	1,495243356%
03/05/2016	258.008,08	72.130,60	185.877,48	12.427.050,64	1,473706019%
01/06/2016	258.008,08	64.590,15	193.417,93	12.233.632,72	1,556426626%
01/07/2016	258.008,08	69.961,49	188.046,59	12.045.586,13	1,537127961%
02/08/2016	258.008,08	68.886,09	189.121,99	11.856.464,14	1,570052173%



7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital

06 ABR. 2011

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R, XV de Novembro, 251 - 5º And. - F.: 3377-7677

31/08/2016	258.008,08	64.714,12	193.293,96	11.663.170,19	1,630283320%
03/10/2016	258.008,08	66.699,14	191.308,94	11.471.861,24	1,640282509%
03/11/2016	258.008,08	62.614,91	195.393,17	11.276.468,07	1,703238609%
01/12/2016	258.008,08	55.672,24	202.335,84	11.074.132,23	1,794319285%
02/01/2017	258.008,08	63.330,56	194.677,52	10.879.454,71	1,757948313%
01/02/2017	258.008,08	62.217,24	195.790,84	10.683.663,87	1,799638350%
03/03/2017	258.008,08	55.528,82	202.479,26	10.481.184,62	1,895223012%
31/03/2017	258.008,08	54.476,43	203.531,65	10.277.652,97	1,941876407%
04/05/2017	258.008,08	56.096,77	201.911,31	10.075.741,65	1,964566372%
31/05/2017	258.008,08	49.744,22	208.263,86	9.867.477,79	2,066982943%
03/07/2017	258.008,08	56.429,96	201.578,12	9.665.899,67	2,042853503%
02/08/2017	258.008,08	55.277,18	202.730,90	9.463.168,78	2,097382593%
31/08/2017	258.008,08	51.651,21	206.356,87	9.256.811,90	2,180631873%
03/10/2017	258.008,08	52.937,70	205.070,38	9.051.741,52	2,215345667%
01/11/2017	258.008,08	47.046,83	210.961,25	8.840.780,28	2,330615005%
01/12/2017	258.008,08	45.950,35	212.057,73	8.628.722,55	2,398631343%
03/01/2018	258.008,08	47.096,69	210.911,39	8.417.811,16	2,444294499%
31/01/2018	258.008,08	43.751,95	214.256,13	8.203.555,03	2,545271255%
02/03/2018	258.008,08	42.638,35	215.369,73	7.988.185,30	2,625321982%
03/04/2018	258.008,08	43.600,55	214.407,53	7.773.777,77	2,684057996%
03/05/2018	258.008,08	42.430,29	215.577,79	7.558.199,98	2,773140636%
01/06/2018	258.008,08	39.284,08	218.724,00	7.339.475,98	2,893863566%
03/07/2018					2,943469124%



7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital

06 ABR. 2011

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5º And. - F.: 3377-7677

	258.008,08	41.972,87	216.035,21	7.123.440,78	
01/08/2018	258.008,08	38.880,67	219.127,41	6.904.313,36	3,076145659%
31/08/2018	258.008,08	39.484,27	218.523,81	6.685.789,55	3,165033200%
03/10/2018	258.008,08	38.234,58	219.773,50	6.466.016,05	3,287173470%
31/10/2018	258.008,08	31.922,90	226.085,18	6.239.930,87	3,496514328%
03/12/2018	258.008,08	34.058,35	223.949,73	6.015.981,15	3,588977677%
03/01/2019	258.008,08	32.836,01	225.172,07	5.790.809,07	3,742898578%
31/01/2019	258.008,08	30.097,99	227.910,09	5.562.898,98	3,935721008%
06/03/2019	258.008,08	31.813,01	226.195,07	5.336.703,92	4,066136532%
02/04/2019	258.008,08	26.347,46	231.660,62	5.105.043,29	4,340893310%
02/05/2019	258.008,08	26.533,69	231.474,39	4.873.568,91	4,534229671%
31/05/2019	258.008,08	26.600,57	231.407,51	4.642.161,40	4,748214539%
03/07/2019	258.008,08	26.547,51	231.460,57	4.410.700,83	4,986051678%
31/07/2019	258.008,08	22.924,82	235.083,26	4.175.617,57	5,329839245%
02/09/2019	258.008,08	24.968,12	233.039,96	3.942.577,61	5,580969862%
02/10/2019	258.008,08	22.546,75	235.461,33	3.707.116,28	5,972268842%
31/10/2019	258.008,08	20.233,92	237.774,16	3.469.342,12	6,413992434%
03/12/2019	258.008,08	19.840,41	238.167,67	3.231.174,45	6,864923007%
02/01/2020	258.008,08	16.794,17	241.213,91	2.989.960,55	7,465208359%
31/01/2020	258.008,08	16.319,59	241.688,49	2.748.272,06	8,083333635%
04/03/2020	258.008,08	15.000,43	243.007,65	2.505.264,41	8,842197876%
01/04/2020	258.008,08	13.021,22	244.986,86	2.260.277,55	9,778882213%
04/05/2020	258.008,08	11.747,89	246.260,19	2.014.017,37	10,895130358%

Handwritten signature and initials.

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
3º Ofício

11 ABR 2011 993851

ARQUIVADA CÓPIA EM MICROFILME
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital

06 ABR. 2011

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5º And. - F: 3377-7677

02/06/2020	258.008,08	10.992,77	247.015,31	1.767.002,05	12,264805437%
01/07/2020	258.008,08	9.184,07	248.824,01	1.518.178,05	14,081704471%
31/07/2020	258.008,08	8.682,13	249.325,95	1.268.852,10	16,422708104%
02/09/2020	258.008,08	7.587,11	250.420,97	1.018.431,12	19,736025515%
01/10/2020	258.008,08	5.293,34	252.714,74	765.716,39	24,814121682%
03/11/2020	258.008,08	4.179,38	253.828,70	511.887,69	33,149179663%
02/12/2020	258.008,08	2.793,95	255.214,13	256.673,55	49,857446815%
31/12/2020	258.008,08	1.334,07	256.673,55	-	100,000000000%

11 ABR 2011 993851

06 ABR. 2011

ARQUIVADA CÓPIA EM MICROFILME
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

MICROFILMAGEM

ANEXO V - DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

1767826

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO		LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 29 de março de 2011			
SÉRIE	Única	NÚMERO	CCI 001	TIPO DE CCI	Fracionária
1. EMISSOR / CREDOR					
RAZÃO SOCIAL: BANCO ITAÚ BBA S.A.					
CNPJ/MF: 17.298.092/0001-30					
ENDEREÇO: Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 3º ao 8º 11º e 12º andares, São Paulo, SP					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ/MF: 36.113.876/0001-91					
ENDEREÇO: Av. das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205, Rio de Janeiro, RJ					
3. DEVEDOR					
RAZÃO SOCIAL: GERDAU AÇOS LONGOS S.A.					
CNPJ/MF: 07.358.761/0001-69					
ENDEREÇO: Av. João XXIII, nº 6.777 (parte), Santa Cruz, Rio de Janeiro, RJ					
4. TÍTULO					
Escritura Pública de Venda e Compra dos Imóveis lavrada no dia 29 de dezembro de 2010 no 23º Tabelião de Notas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (" <u>Escritura de Compra e Venda</u> ") e 117 (cento e dezessete) notas promissórias representativas das parcelas do preço de aquisição dos Imóveis (em conjunto, " <u>Notas Promissórias</u> "), sendo a primeira com vencimento em 29 de abril de 2011 e as demais em igual dia dos meses seguintes, emitidas nos termos da Cláusula 2.3 da Escritura de Compra e Venda.					
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$30.186.945,36 (trinta milhões, cento e oitenta e seis mil, novecentos e quarenta e cinco reais e trinta e seis centavos), nesta data.					
6. IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS)					
Imóvel 1: Área remanescente do prédio número 3.500 (três mil e quinhentos) da Avenida Getúlio Vargas, Rodovia 232 – Km 12,5, na Freguesia da Várzea, na Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, onde está localizado o Parque Industrial da Philips Eletrônica do Nordeste S.A. e seu respectivo terreno, apresentando pela frente dois segmentos com a avenida Getúlio Vargas (BR232 – Km12,5), o flanco direito apresenta 213,21 metros, limitando-se com a Gleba 1-A, situada na avenida Getúlio Vargas (BR232 - Km12,5), a linha de fundos apresenta 544,32 metros, confrontando com a faixa de terreno onde existe uma linha de transmissão da CHESF, o flanco esquerdo apresenta uma linha quebrada, composto de três segmentos e retas, tendo o primeiro 336,26 metros, o segundo 170,55 metros e o terceiro 296,60 metros, limitando-se em parte com o terreno da Companhia Agrícola					



06 ABR. 2011

e Industrial São João, parte com o terreno das Tintas Coral e parte com o terreno da Romi, os dois últimos situados na avenida Getúlio Vargas (BR232 - Km12,5) perfazendo uma área total de 112.011,66 metros quadrados, estando edificados na área remanescente do prédio número 3.500, os imóveis identificados como "EDIFÍCIO A, EDIFÍCIO B-1, EDIFÍCIO B-2, EDIFÍCIO B-3, EDIFÍCIO E-1, EDIFÍCIO H, EDIFÍCIO O e EDIFÍCIO L", integralmente discriminados na matrícula adiante citada; havido em maior área por força da transcrição do número 82.711, feita em 30 de janeiro de 1.968, no livro 3-CM de Transcrição de Imóveis, do 1º Ofício do Registro Geral de Imóveis, sendo objeto, hoje, da **matrícula n.º 4.584** do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição, ambos da Cidade de Recife, Estado de Pernambuco; e

Imóvel 2: Prédio sob o número 3.560 (três mil, quinhentos e sessenta) da avenida Getúlio Vargas (BR232), na Freguesia da Várzea, na Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, anteriormente denominado "Edifício D", edificado na Gleba 1-A, resultante do desmembramento do terreno do prédio sob o número 3.500, situado na avenida Getúlio Vargas (BR232 - Km12,5), onde está assente o Parque Industrial da Philips Eletrônica do Nordeste S.A., composta, dita edificação, de três pavimentos com 20 WC, um depósito, dois escritórios, um galpão para produção, um terraço, um hall e um elevador com capacidade para transportar 12 pessoas, apresentando a GLEBA 1-A, 127,95 metros pela frente, confrontando com a avenida Getúlio Vargas (BR232 - Km12,5), o flanco direito apresenta 63,10 metros, limitando-se com o lote "B", situado na avenida Getúlio Vargas (BR232 - Km 12,5), a linha de fundo, apresenta em dois segmentos de retas as seguintes metragens: no primeiro 79,40 metros, no segundo 122,66 metros, limitando-se com uma faixa de terreno onde existe a linha de transmissão da CHESF, o flanco esquerdo apresenta 213,21 metros, limitando-se com a área remanescente do prédio número 3.500 situado na avenida Getúlio Vargas (BR232 - Km12,5), perfazendo uma área total de 16.851,05 metros quadrados, estando edificados ainda na Gleba 1-A, como **anexos** do prédio 3.560, os imóveis identificados **01-02- dois prédios (EDIFÍCIOS D-2 e P-2), um prédio (EDIFÍCIO "F"), um prédio (EDIFÍCIO D-3);** em virtude de **REFORMA** com acréscimo de benfeitorias: **um GALPÃO (EDIFÍCIOS F3 e F4), EDIFÍCIO D-5, EDIFÍCIO F-2, EDIFÍCIO "F", EDIFÍCIO F-5,** integralmente discriminados na matrícula adiante citada; havido por força do registro número 10 feito na **matrícula 4.585** do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição da Cidade de Recife, Estado de Pernambuco.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO REMANESCENTE	117 (cento e dezessete) meses contados de 30 de março de 2011.
7.2. FORMA DE REAJUSTE	Reajuste pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de

11 ABR 2011 993851

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
06 ABR. 2011
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5º And. - F: 3377-7677

ARREVIADA: CÓPIA EM MICROFILME

	Geografia e Estatística – IPCA/IBGE, sendo que a referida correção será apurada mensalmente a partir do saldo devedor, tomando-se como base inicial para o cálculo o dia da assinatura da Escritura de Compra e Venda, a saber 29 de dezembro de 2010.
7.3. DATA DE VENCIMENTO INICIAL:	30 de abril de 2011
7.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	29 de dezembro de 2020
7.5. MULTA MORATÓRIA:	O não pagamento no respectivo vencimento de qualquer das parcelas do pagamento sem uma formal justificativa em até 10 (dez) dias e sem prejuízo das cominações de multa e demais encargos, determinará o vencimento antecipado dos valores devidos pela Devedora com base na Escritura de Compra e Venda, os quais ficarão sujeitos à multa de 10,00% (dez por cento) do valor do débito, mais juros de mora abaixo previsto e outras eventuais despesas decorrentes do atraso.
7.6. JUROS DE MORA:	1,00% (um por cento), calculado "pro rata temporis".
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO:	Mensal
7.8. LOCAL DE PAGAMENTO:	Os Créditos Imobiliários e, por consequência, esta CCI serão pagos pela Devedora e/ou eventuais terceiros ao Emissor, nos termos da Escritura de Compra e Venda e das Notas Promissórias.
7.9. ENCARGOS / SEGUROS:	Não aplicável.
8. GARANTIAS	
Não existem garantias reais.	

11 ABR 2011 993851

06 ABR. 2011

ARQUIVADA CÓPIA EM MICROFILME
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ
ANEXO VI - TABELA REMUNERAÇÃO

MICROFILMAGEM

1767826

CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS				
n	data _n	PMT _n	Correção pelo IPCA	
			número índice denominador	numerador _n
1	03/05/2011	258.008,50	3.248,2000	março-11
2	01/06/2011	258.008,50	3.248,2000	abril-11
3	01/07/2011	258.008,50	3.248,2000	maio-11
4	02/08/2011	258.008,50	3.248,2000	junho-11
5	31/08/2011	258.008,50	3.248,2000	julho-11
6	03/10/2011	258.008,50	3.248,2000	agosto-11
7	03/11/2011	258.008,50	3.248,2000	setembro-11
8	01/12/2011	258.008,50	3.248,2000	outubro-11
9	02/01/2012	258.008,50	3.248,2000	novembro-11
10	01/02/2012	258.008,50	3.248,2000	dezembro-11
11	02/03/2012	258.008,50	3.248,2000	janeiro-12
12	02/04/2012	258.008,50	3.248,2000	fevereiro-12
13	03/05/2012	258.008,50	3.248,2000	março-12
14	31/05/2012	258.008,50	3.248,2000	abril-12
15	03/07/2012	258.008,50	3.248,2000	maio-12
16	01/08/2012	258.008,50	3.248,2000	junho-12
17	31/08/2012	258.008,50	3.248,2000	julho-12
18	03/10/2012	258.008,50	3.248,2000	agosto-12
19	31/10/2012	258.008,50	3.248,2000	setembro-12
20	03/12/2012	258.008,50	3.248,2000	outubro-12
21	03/01/2013	258.008,50	3.248,2000	novembro-12
22	31/01/2013	258.008,50	3.248,2000	dezembro-12
23	04/03/2013	258.008,50	3.248,2000	janeiro-13
24	03/04/2013	258.008,50	3.248,2000	fevereiro-13
25	02/05/2013	258.008,50	3.248,2000	março-13
26	03/06/2013	258.008,50	3.248,2000	abril-13
27	03/07/2013	258.008,50	3.248,2000	maio-13
28	31/07/2013	258.008,50	3.248,2000	junho-13
29	02/09/2013	258.008,50	3.248,2000	julho-13
30	02/10/2013	258.008,50	3.248,2000	agosto-13



06 ABR. 2011

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5º And. - F.: 3377-7677

31	31/10/2013	258.008,50	3.248,2000	setembro-13
32	03/12/2013	258.008,50	3.248,2000	outubro-13
33	02/01/2014	258.008,50	3.248,2000	novembro-13
34	31/01/2014	258.008,50	3.248,2000	dezembro-13
35	06/03/2014	258.008,50	3.248,2000	janeiro-14
36	02/04/2014	258.008,50	3.248,2000	fevereiro-14
37	02/05/2014	258.008,50	3.248,2000	março-14
38	02/06/2014	258.008,50	3.248,2000	abril-14
39	02/07/2014	258.008,50	3.248,2000	maio-14
40	31/07/2014	258.008,50	3.248,2000	junho-14
41	02/09/2014	258.008,50	3.248,2000	julho-14
42	01/10/2014	258.008,50	3.248,2000	agosto-14
43	31/10/2014	258.008,50	3.248,2000	setembro-14
44	03/12/2014	258.008,50	3.248,2000	outubro-14
45	31/12/2014	258.008,50	3.248,2000	novembro-14
46	02/02/2015	258.008,50	3.248,2000	dezembro-14
47	04/03/2015	258.008,50	3.248,2000	janeiro-15
48	01/04/2015	258.008,50	3.248,2000	fevereiro-15
49	04/05/2015	258.008,50	3.248,2000	março-15
50	02/06/2015	258.008,50	3.248,2000	abril-15
51	01/07/2015	258.008,50	3.248,2000	maio-15
52	31/07/2015	258.008,50	3.248,2000	junho-15
53	02/09/2015	258.008,50	3.248,2000	julho-15
54	01/10/2015	258.008,50	3.248,2000	agosto-15
55	03/11/2015	258.008,50	3.248,2000	setembro-15
56	02/12/2015	258.008,50	3.248,2000	outubro-15
57	31/12/2015	258.008,50	3.248,2000	novembro-15
58	02/02/2016	258.008,50	3.248,2000	dezembro-15
59	02/03/2016	258.008,50	3.248,2000	janeiro-16
60	31/03/2016	258.008,50	3.248,2000	fevereiro-16
61	03/05/2016	258.008,50	3.248,2000	março-16
62	01/06/2016	258.008,50	3.248,2000	abril-16
63	01/07/2016	258.008,50	3.248,2000	maio-16
64	02/08/2016	258.008,50	3.248,2000	junho-16
65	31/08/2016	258.008,50	3.248,2000	julho-16
66	03/10/2016	258.008,50	3.248,2000	agosto-16



7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital

06 ABR. 2011

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5º And. - F.: 3377-7677

67	03/11/2016	258.008,50	3.248,2000	setembro-16
68	01/12/2016	258.008,50	3.248,2000	outubro-16
69	02/01/2017	258.008,50	3.248,2000	novembro-16
70	01/02/2017	258.008,50	3.248,2000	dezembro-16
71	03/03/2017	258.008,50	3.248,2000	janeiro-17
72	31/03/2017	258.008,50	3.248,2000	fevereiro-17
73	04/05/2017	258.008,50	3.248,2000	março-17
74	31/05/2017	258.008,50	3.248,2000	abril-17
75	03/07/2017	258.008,50	3.248,2000	maio-17
76	02/08/2017	258.008,50	3.248,2000	junho-17
77	31/08/2017	258.008,50	3.248,2000	julho-17
78	03/10/2017	258.008,50	3.248,2000	agosto-17
79	01/11/2017	258.008,50	3.248,2000	setembro-17
80	01/12/2017	258.008,50	3.248,2000	outubro-17
81	03/01/2018	258.008,50	3.248,2000	novembro-17
82	31/01/2018	258.008,50	3.248,2000	dezembro-17
83	02/03/2018	258.008,50	3.248,2000	janeiro-18
84	03/04/2018	258.008,50	3.248,2000	fevereiro-18
85	03/05/2018	258.008,50	3.248,2000	março-18
86	01/06/2018	258.008,50	3.248,2000	abril-18
87	03/07/2018	258.008,50	3.248,2000	maio-18
88	01/08/2018	258.008,50	3.248,2000	junho-18
89	31/08/2018	258.008,50	3.248,2000	julho-18
90	03/10/2018	258.008,50	3.248,2000	agosto-18
91	31/10/2018	258.008,50	3.248,2000	setembro-18
92	03/12/2018	258.008,50	3.248,2000	outubro-18
93	03/01/2019	258.008,50	3.248,2000	novembro-18
94	31/01/2019	258.008,50	3.248,2000	dezembro-18
95	06/03/2019	258.008,50	3.248,2000	janeiro-19
96	02/04/2019	258.008,50	3.248,2000	fevereiro-19
97	02/05/2019	258.008,50	3.248,2000	março-19
98	31/05/2019	258.008,50	3.248,2000	abril-19
99	03/07/2019	258.008,50	3.248,2000	maio-19
100	31/07/2019	258.008,50	3.248,2000	junho-19
101	02/09/2019	258.008,50	3.248,2000	julho-19
102	02/10/2019	258.008,50	3.248,2000	agosto-19

Instrumento: TS

Autenticação (SIM-II): fcb31737-d847-4beb-a163-ed0b97629384

IBBA_CRI_Termo_Securitização/NPs/Op.Gerdau_PHILIPSOBRASIL

Página 59 de 60

11 ABR 2011 993851

ARQUIVADA CÓPIA EM MICROFILME
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

06 ABR. 2011

103	31/10/2019	258.008,50	3.248,2000	setembro-19
104	03/12/2019	258.008,50	3.248,2000	outubro-19
105	02/01/2020	258.008,50	3.248,2000	novembro-19
106	31/01/2020	258.008,50	3.248,2000	dezembro-19
107	04/03/2020	258.008,50	3.248,2000	janeiro-20
108	01/04/2020	258.008,50	3.248,2000	fevereiro-20
109	04/05/2020	258.008,50	3.248,2000	março-20
110	02/06/2020	258.008,50	3.248,2000	abril-20
111	01/07/2020	258.008,50	3.248,2000	maio-20
112	31/07/2020	258.008,50	3.248,2000	junho-20
113	02/09/2020	258.008,50	3.248,2000	julho-20
114	01/10/2020	258.008,50	3.248,2000	agosto-20
115	03/11/2020	258.008,50	3.248,2000	setembro-20
116	02/12/2020	258.008,50	3.248,2000	outubro-20
117	31/12/2020	258.008,50	3.248,2000	novembro-20
		30.186.995,23		