

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**  
**SÉRIE 2.010-182**

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito,

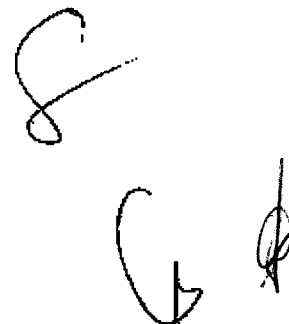
**I. Como EMISSORA:**

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1374, 15º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada em conformidade com o disposto em seu Estatuto Social ("**Emissora**" ou "**Securizadora**");

**II. Como AGENTE FIDUCIÁRIO:**

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada para esse fim pelo Banco Central do Brasil, 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, CEP 22631-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, neste ato devidamente representada, na forma de seu Estatuto Social por seus representantes legais abaixo assinados ("**Agente Fiduciário**").

firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários ("**Termo**" ou "**Termo de Securitização**"), de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("**Lei 9.514/97**") e a Instrução nº 476 da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), de 16 de janeiro de 2009 ("**Instrução CVM 476/2009**"), bem como em consonância com a deliberação da Reunião do Conselho de Administração da Securizadora, realizada em 19 de fevereiro de 2010, cuja ata foi arquivada na JUCESP sob nº 98.399/10-0, em sessão de 19/03/2010, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários a seguir identificados e a correspondente emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários pela Securizadora ("**Emissão**"), de acordo com as seguintes cláusulas e condições.



**CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES**

<b>Agente Fiduciário</b>	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.
<b>Amortização Programada</b>	O Valor Nominal Unitário dos CRIs será amortizado conforme disposto no cronograma de amortização dos CRIs constante da tabela do <u>Anexo II</u> ao presente Termo, observado o Período de Carência.
<b>Assembléia Geral</b>	Assembléia geral dos Investidores dos CRIs, nos termos da Cláusula 12 deste Termo.
<b>CCIs</b>	Cédulas de Crédito Imobiliário, emitidas por meio de Emissão de Emissão de acordo com as normas previstas na Lei 10.931 de 02 de agosto de 2.004, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sendo que 96 (noventa e seis) CCIs foram emitidas pelas Cedentes indicadas no Anexo I-A do Contrato de Cessão, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários. As CCIs encontram-se identificadas no Anexo II do Contrato de Cessão.
<b>Cedentes</b>	Em conjunto, as SPEs, a Rodobens e Unibanco Negócios Imobiliários Ltda.
<b>CETIP</b>	CETIP S/A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº. 230, 11º andar, instituição autorizada pelo Banco Central do Brasil a prestar serviços de custódia escritural de ativos e de liquidação financeira.
<b>Conta de Securitização</b>	Conta corrente nº 13003881-2, da agência 2271,, mantida no Banco Santander para a série 182ª, de titularidade da Emissora, na qual serão (i)

8  
C  
e

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

	pagos, pelos Devedores, mediante boletos bancários, os Créditos Imobiliários, destinados ao pagamento das Obrigações Garantidas; (ii) depositados os recursos oriundos da execução da Fiança das SPEs/Rodobens; e/ou (iii) depositados os recursos oriundos da execução da Fiança da Rodobens. Sobre os recursos mantidos nas Contas de Securitização, serão transferidos para a Conta Reserva os recursos necessários para manutenção do Saldo Mínimo da Conta Reserva.
<b>Conta Reserva</b>	Conta corrente nº 13003882-9, da agência 2271, mantida no Banco Santander para a série 182ª, de titularidade da Emissora, na qual serão mantidos os recursos mínimos descritos na Cláusula 4.20.2 deste Termo, transferidos a partir da Conta de Securitização. Sobre os recursos depositados na Conta Reserva serão descontadas as Despesas de Securitização.
<b>Contrato de Cessão</b>	Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 20/09/2010 entre as Cedentes e a Emissora, tendo por objeto a cessão dos Créditos Imobiliários 1 e a promessa de cessão dos Créditos Imobiliários 2.
<b>Contrato de Distribuição</b>	Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários Sob o Regime de Melhores Esforços, firmado em 20/09/2010 entre a Emissora e o Coordenador Líder, para a realização da distribuição pública dos CRIs.
<b>Contrato de Fiança</b>	Instrumento Particular de Contrato de Fiança, celebrado em 20/09/2010 entre a Rodobens e a Emissora, através do qual a Rodobens garante, na qualidade de fiadora, as Obrigações Garantidas.
<b>Contratos Imobiliários</b>	Instrumentos particulares ou públicos de

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

	<p>contrato de promessa de venda e compra de unidades autônomas, celebrados entre a Cedentes e os Devedores, e tendo por objeto o compromisso de compra e venda dos imóveis que compõem os Empreendimentos.</p>
<b>Coordenador Líder</b>	<p>XP Investimentos CCTVM S.A. instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas nº 3434, Bloco 7, 2º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04</p>
<b>Créditos Imobiliários</b>	<p>Os Créditos Imobiliários 2, com o aperfeiçoamento da cessão de créditos, nos termos do Contrato de Cessão, totalizando o valor presente de R\$ 11.034.636,45 (onze milhões, trinta e quatro mil, seiscentos e trinta e seis reais e quarenta e cinco centavos).</p>
<b>Créditos Imobiliários 2</b>	<p>Direitos creditórios de natureza imobiliária decorrentes (i) das parcelas vincendas do preço de aquisição dos Imóveis a partir de 01/10/2010, incluindo o valor do principal, juros, indenização e demais encargos, exceto reembolso de custas, notificação e honorários, totalizando o valor presente de R\$ 1.773.455,93 (um milhão, setecentos e setenta e três mil, quatrocentos e cinqüenta e cinco reais e noventa e três centavos) e sobre elas ainda resta pendente a emissão e registro da CCIs, e (ii) dos créditos imobiliários decorrentes das parcelas vincendas do preço de aquisição dos Imóveis a partir de 01/11/2010, incluindo o valor do principal, juros, indenização e demais encargos, exceto reembolso de custas,</p>

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

	<p>notificação e honorários, totalizando o valor presente de R\$ 9.126.032,76 (nove milhões, cento e vinte e seis mil, trinta e dois reais e setenta e seis centavos), os quais se encontravam cedidos fiduciariamente a determinadas instituições financeiras, cessões fiduciárias estas que foram liberadas pelas respectivas instituições financeiras até 01.11.2010, que se encontram nesta data em processo de cancelamento perante os cartórios de registros de imóveis competentes, sendo certo que os Créditos Imobiliários 2 servirão de lastro para a 182ª Série desta Emissão.</p>
<b>CRIs</b>	<p>Certificados de Recebíveis Imobiliários da 182ª Série da 1ª emissão da Emissora, quando referidos em conjunto.</p>
<b>CRIs em Circulação</b>	<p>Conforme definido na Cláusula 12.6 deste Termo.</p>
<b>Cronograma de Pagamentos</b>	<p>Cronograma de Pagamentos constante do Anexo IV do Contrato de Cessão, que estabelece os valores previstos para a arrecadação e respectiva amortização do saldo devedor dos Créditos Imobiliários.</p>
<b>CVM</b>	<p>Comissão de Valores Mobiliários.</p>
<b>Data de Aniversário</b>	<p>É a data de atualização monetária, amortização e pagamento da Remuneração dos CRIs, ou seja, todo o dia 20 (vinte), a partir da Data de Emissão e observado o Período de Carência.</p>
<b>Data de Emissão</b>	<p>A data de emissão dos CRIs: 20/09/2010 para a série 182ª.</p>
<b>Despesas da Securitização</b>	<p>Despesas para administração e manutenção dos CRIs e do Patrimônio Separado, previstas na Cláusula 4.21 abaixo.</p>
<b>Devedores</b>	<p>Os compradores dos imóveis que compõem os Empreendimentos, nos</p>

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

	termos dos Contratos Imobiliários.
<b>Dia Útil</b>	Qualquer dia que não seja um sábado, um domingo ou feriado nacional.
<b>Documentos da Operação</b>	Em conjunto, as Escrituras de Emissão, as CCIs, o Contrato de Cessão, o presente Termo, o Contrato de Fiança e o Contrato de Distribuição.
<b>Emissão</b>	182ª Série da 1ª Emissão de CRIs da Emissora.
<b>Emissora/Securitizadora</b>	Brazilian Securities Companhia de Securitização
<b>Empreendimentos</b>	<p>Em conjunto, os seguintes empreendimentos imobiliários desenvolvidos pelas Cedentes, conforme melhor identificados no <b>Anexo I</b> a este Termo, inclusive com endereços dos imóveis e indicação da Cedente responsável:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Alto da Serra;</li> <li>(ii) Bosque de São Francisco;</li> <li>(iii) Caribe Village;</li> <li>(iv) Garden Village;</li> <li>(v) Jardins de Barcelona;</li> <li>(vi) Maxims;</li> <li>(vii) West Valley;</li> <li>(viii) Pantheon;</li> <li>(ix) Tamboré 6 Villagio;</li> <li>(x) Porto Ville Galeria;</li> <li>(xi) Residencial le Brise;</li> <li>(xii) Residencial Belas Artes;</li> <li>(xiii) Green Fields;</li> <li>(xiv) Green Tamboré;</li> <li>(xv) Parque da Liberdade II;</li> <li>(xvi) Quintas de Tamboré;</li> <li>(xvii) Sorocaba I;</li> <li>(xviii) Tamboré 7; e</li> <li>(xix) Village Maria Stella.</li> </ul>
<b>Escrituras de Emissão</b>	Os Instrumentos Particulares de Emissão Privada de Cédulas de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural de acordo com as

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

	normas previstas na Lei 10.931 de 02 de agosto de 2.004.
<b>Fiança das SPEs/Rodobens</b>	Fiança prestada individualmente pelas SPEs, cada uma contando com a solidariedade da Rodobens, e pela Rodobens (que se obriga inclusive com relação aos Créditos Imobiliários cedidos pelo Unibanco Negócios Imobiliários Ltda.) garantindo aporte de recursos na Conta de Securitização na hipótese de os Devedores não realizarem quaisquer pagamentos principais ou acessórios relacionados aos Créditos Imobiliários, devidos nos termos dos Contratos Imobiliários, conforme disposto nas Cláusulas 2.7 e 4.12 do presente Termo e na Cláusula VII do Contrato de Cessão.
<b>Fiança da Rodobens</b>	Fiança prestada pela Rodobens, garantindo o cumprimento das Obrigações Garantidas, constituída nos termos do Contrato de Fiança.
<b>Hipotecas</b>	As hipotecas constituídas sobre diversos imóveis dos Empreendimentos, para fins de garantia de financiamento para construção imobiliária.
<b>Instituição Custodiante</b>	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.
<b>Investidores</b>	Os titulares dos CRIs objeto desta Emissão.
<b>Obrigações Garantidas</b>	Obrigações pecuniárias referentes (i) ao pagamento de principal, juros, multas e encargos moratórios dos CRIs, inclusive em virtude de eventual diferença decorrente do descasamento entre os índices de remuneração aplicáveis aos Créditos Imobiliários e aos CRIs; (ii) às Despesas de Securitização, em caso de insuficiência dos recursos da Conta Reserva; (iii) à recomposição do Saldo Mínimo da Conta Reserva, nos termos da

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

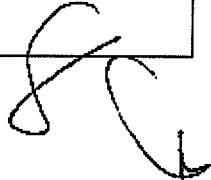

	Cláusula 4.20.2 deste Termo; e (iv) ao pagamento do Valor de Liquidação Antecipada à Emissora.
<b>Oferta</b>	Coordenação e colocação dos CRIs pelo Coordenador Líder.
<b>Patrimônio Separado</b>	Patrimônio constituído, para cada série, após a instituição do Regime Fiduciário sobre (i) os Créditos Imobiliários vinculados aos CRIs; (ii) a Conta de Securitização; (iii) a Conta Reserva e (iv) quaisquer outros recursos recebidos pela Emissora, de tempos em tempos, por conta do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo mas não se limitando (a) aos pagamentos a título de compensação por descasamento entre os índices de correção monetária aplicáveis aos Créditos Imobiliários e aos CRIs, (b) à execução da Fiança das SPEs/Rodobens, e (c) à execução da Fiança da Rodobens. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e é destinado exclusivamente à liquidação dos CRIs, bem como ao pagamento das Despesas da Securitização e de obrigações fiscais, na forma do artigo 11 da Lei 9.514/97.
<b>Período de Carência</b>	É o período compreendido entre a Data de Emissão e 20 de dezembro de 2010 para os CRIs da Série 182 <sup>a</sup> .
<b>Preço de Cessão</b>	O preço a ser pago pela Emissora às Cedentes pelos Créditos Imobiliários, conforme definido na Cláusula 2.2.1 deste Termo.
<b>Regime Fiduciário</b>	Na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados aos CRIs, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado.
<b>Rodobens</b>	Rodobens Negócios Imobiliários S.A.,



Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

	<p>sociedade anônima com sede na Cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Av. Francisco Chagas de Oliveira nº 2500, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.010.660/0001-24.</p>
<b>Saldo Mínimo da Conta Reserva</b>	<p>É o saldo mínimo (e variável) de recursos equivalentes a R\$ R\$ 131.764,42 (cento e trinta e um mil, setecentos e sessenta e quatro reais e quarenta e dois centavos) que deverá estar depositado na Conta Reserva durante todo o prazo da Securitização, nos termos da Cláusula 4.20.2 deste Termo.</p>
<b>Securitização</b>	<p>Operação pela qual os Créditos Imobiliários cedidos à Emissora são expressamente vinculados à Emissão, mediante a celebração do Termo de Securitização.</p>
<b>SPEs</b>	<p>Em conjunto, as seguintes sociedades, todas devidamente qualificadas no Contrato de Cessão:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Belo Horizonte I - SPE Ltda;</li> <li>(ii) Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - São Paulo III - SPE Ltda.;</li> <li>(iii) Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Indaiatuba I - SPE Ltda.;</li> <li>(iv) Sistema Fácil - Tamboré 6 Villagio - SPE Ltda.;</li> <li>(v) Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - São José do Rio Preto V - SPE Ltda.;</li> <li>(vi) Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - São José do Rio Preto I - SPE Ltda.;</li> <li>(vii) Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - São José do Rio Preto II - SPE Ltda.;</li> <li>(viii) Sistema Fácil - São Paulo I - SPE Ltda.;</li> </ul>

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

	<p>(ix) Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Belo Horizonte III - SPE Ltda.;</p> <p>(x) Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Campinas III - SPE Ltda.;</p> <p>(xi) Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Santo André I - SPE Ltda.; e</p> <p>(xii) Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - São José Do Rio Preto Xiii - SPE Ltda.;</p> <p>(xiii) Sistema Fácil - Tamboré 8 Villaggio - SPE Ltda.;</p> <p>(xiv) Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - São José Do Rio Preto Xv - SPE Ltda.;</p> <p>(xv) Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Tamboré Houses II - SPE Ltda.;</p> <p>(xvi) Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Sorocaba II - SPE Ltda.; e</p> <p>(xvii) Sistema Fácil - Tamboré 7 Villaggio - SPE Ltda..</p>
<p><b><u>Valor de Liquidação Antecipada</u></b></p>	<p>Valor a ser pago pelas SPEs e pela Rodobens à Emissora caso ocorra qualquer condição resolutive com relação ao Contrato de Cessão, nos termos da Cláusula VI do Contrato de Cessão, e que corresponde ao Saldo Devedor dos CRIs, calculado de acordo com os termos deste Termo de Securitização. O Valor de Liquidação Antecipada será pago a título, inclusive, de restituição do preço pago pela Emissora pela cessão dos Créditos Imobiliários. Após o recebimento, pela Emissora, do Valor de Liquidação Antecipada, o Contrato de Cessão será resolvido de pleno direito.</p>  

## Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

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

### CLÁUSULA SEGUNDA - DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**2.1.** A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários 2 aos CRIs desta Emissão, conforme as características descritas na Cláusula 4 abaixo.

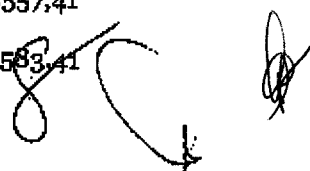
**2.1.1.** Os Créditos Imobiliários 2 referem-se às parcelas vincendas do preço de aquisição devido pelos Devedores, nos termos dos Contratos Imobiliários, e são representados por 96 (noventa e seis) CCIs, emitidas sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931/04, através das Escrituras de Emissão, que se encontram devidamente depositadas junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do Artigo 18 da mencionada Lei 10.931/04.

**2.1.2.** As características dos Créditos Imobiliários 2 vinculados a este Termo, tais como identificação dos Devedores e dos Cedentes, valor nominal, imóvel e Empreendimento a que estão vinculados, estão descritas e individualizadas nos Anexos I e II do Contrato de Cessão.

**2.2.** A Emissora declara que já foram vinculados ao presente Termo 96 (noventa e seis) CCIs relativas aos Créditos Imobiliários 2, de sua titularidade jurídica, com valor nominal global de R\$ 11.034.636,45 (onze milhões, trinta e quatro mil, seiscentos e trinta e seis reais e quarenta e cinco centavos), cuja titularidade foi obtida em 20 de setembro de 2010, por intermédio do Contrato de Cessão e por meio da transferência das CCIs junto à CETIP.

**2.2.1.** O valor global a ser pago às Cedentes pela cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, é de até R\$ 11.034.636,45 (onze milhões, trinta e quatro mil, seiscentos e trinta e seis reais e quarenta e cinco centavos) ("Preço de Cessão"), a ser pago à Rodobens, que distribuirá o Preço da Cessão a cada Cedente da seguinte forma, observado o disposto na Cláusula 2.2.2 abaixo:

<b>Cedente</b>	<b>Empreendimento</b>	<b>Preço de Cessão -- Créditos Imobiliários 2 (R\$)</b>
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Belo Horizonte I - SPE Ltda.	Alto da Serra	152.557,41
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - São Paulo III - SPE Ltda.	Bosque de São Francisco	188.583,41



Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Indaiatuba I - SPE Ltda.	Caribe Village	13.115,67
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - São José do Rio Preto V - SPE Ltda.	Garden Village	148.918,25
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - São José do Rio Preto XIII - SPE Ltda.	Green Fields Residence Club	308.593,71
Sistema Fácil - Tamboré 8 Villagio - SPE Ltda.	Green Tambore	2.431.329,56
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - São José do Rio Preto II - SPE Ltda.	Jardins de Barcelona	113.036,41
Sistema Fácil - São Paulo I - SPE Ltda.	Maxims	95.124,64
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - São José do Rio Preto XV - SPE Ltda.	Parque da Liberdade II	132.501,92
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Campinas III - SPE Ltda.	Porto Ville Galeria	8.921,45
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Tamboré Houses II - SPE Ltda.	Quintas de Tamboré	938.492,77
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Santo André I - Ltda.	Residencial Belas Artes	264.042,26
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Belo Horizonte III - SPE Ltda.	Residencial le Brise	162.511,58
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Sorocaba II - SPE Ltda.	Sorocaba I	186.100,73
Sistema Fácil - Tamboré 6 Villaggio - SPE Ltda.	Tamboré 6 Villagio	79.056,93
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Tamboré 7 Villagio - SPE Ltda.	Tamboré 7 - Exclusive Houses	2.663.034,87
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - São José do Rio Preto I - SPE Ltda.	Village Maria Stella	20.078,46
Unifanco Negócios Imobiliários Ltda.	Alto da Serra	76.267,27
	Bosque São Francisco	136.560,40
	Caribe Village	7.869,40
	Green Tamboré	810.443,19
	Jardins de Barcelona	56.509,73
	Maxims	45.800,75
	Porto Ville Galeria	3.823,48
	Quintas de Tamboré	767.857,72
	Res. Belas Artes	113.160,97
	Res. Le Brise	81.243,60
	Tamboré 6 Villagio	26.352,31
	Tamboré 7	887.678,29
	Village Maria Stella	10.037,73
	<u>Total: UNI</u>	<u>3.023.604,83</u>
Rodobens Negócios Imobiliários S.A.	Pantheon	89.389,19
	West Valley	15.642,38
	<u>Total: RNI</u>	<u>105.031,57</u>
<b>Total</b>		<b>11.034.636,45</b>

2.2.2. O Preço da Cessão será pago pela Cessionária às Cedentes, através da Rodobens, que distribuirá o Preço da Cessão às Cedentes, com dedução das Despesas da Emissão e da composição da Conta Reserva dos CRIs, nos termos da cláusula 2.2.3. abaixo e com a dedução das parcelas vincendas até 31/10/2010, nos termos da cláusula 2.2.4. abaixo, em moeda corrente nacional nos seguintes termos: (i) o valor total de R\$ 11.034.636,45 (onze milhões, trinta e quatro mil, seiscentos e trinta e seis reais e quarenta e cinco centavos) será pago às Cedentes dos Créditos Imobiliários 1 em até um dia útil após a data da

**Termo de Securitização de Créditos Imobiliários**

integralização da totalidade dos CRIs da Série 182ª da 1ª emissão da Cessionária pelos investidores, conforme valores e contas correntes para cada Cedente identificados na Cláusula 2.2.1 acima. O Preço da Cessão será reajustado, conforme cláusulas 4.15 e 4.16 deste Termo de Securitização, desde a data de emissão dos CRIs até a data de efetiva integralização dos CRIs.

**2.2.3.** Conforme o Contrato de Cessão, as SPEs e a Rodobens se obrigaram a pagar à Cessionária, quando esta realizar o registro dos CRIs no sistema da CETIP, o valor referente às Despesas da Securitização, que na presente data estão estimadas em R\$ 125.485,76 (cento e vinte e cinco mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais e setenta e seis centavos). Adicionalmente, as Cedentes autorizaram a Cessionária a deduzir do Preço da Cessão R\$ 131.764,42 (cento e trinta e um mil, setecentos e sessenta e quatro reais e quarenta e dois centavos) para composição da Conta Reserva, conforme cláusula 4.20. deste Termo de Securitização. Independentemente do valor estimado das Despesas da Securitização, outras despesas poderão ser incorridas pela Emissora, e serão pagas ou reembolsadas pelas SPEs e pela Rodobens mediante apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando quais as despesas incorridas, enviando, juntamente com a referida comunicação, os recibos/notas fiscais referentes a cada despesa incorrida.

**2.2.4.** Em razão da emissão, pelas Cedentes, dos boletos de cobrança das parcelas vincendas até 31/10/2010, os valores referentes a estas parcelas, também serão deduzidos do Preço da Cessão, conforme segue:

<b>Cedente</b>	<b>Empreendimento</b>	<b>Parcelas vincendas até 31/10/2010 (R\$) - Créditos Imobiliários 2</b>
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Belo Horizonte I - SPE Ltda.	Alto da Serra	16.241,84
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - São Paulo III - SPE Ltda.	Bosque de São Francisco	2.576,80
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Indaiatuba I - SPE Ltda.	Caribe Village	1.354,33
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - São José do Rio Preto V - SPE Ltda.	Garden Village	2.275,41
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - São José do Rio Preto II - SPE Ltda.	Jardins de Barcelona	3.102,40
Sistema Fácil - São Paulo I - SPE Ltda.	Maxims	9.781,51
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Campinas III - SPE Ltda.	Porto Ville Galeria	2.734,04
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Santo André I - SPE Ltda.	Residencial Belas Artes	6.252,25
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Belo Horizonte III - SPE Ltda.	Residencial le Brise	2.434,46
Sistema Fácil - Tamboré 6 Villaggio - SPE Ltda.	Tamboré 6 Villaggio	2.313,06

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the table area.

**Termo de Securitização de Créditos Imobiliários**

Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária – São José do Rio Preto I - SPE Ltda.	Village Maria Stella	2.245,55
Unibanco Negócios Imobiliários Ltda.	Alto da Serra	8.119,70
	Bosque São Francisco	1.865,96
	Caribe Village	812,60
	Jardins de Barcelona	1.550,97
	Maxims	4.709,62
	Porto Ville Galeria	1.171,73
	Res. Belas Artes	2.679,54
	Res. Le Brise	1.217,05
	Tamboré 6 Villagio	771,02
	Village Maria Stella	1.122,60
	<b>Total: UNI</b>	<b>24.020,78</b>
Rodobens Negócios Imobiliários S.A.	Pantheon	1.759,33
	West Valley	3.187,84
	<b>Total: RNI</b>	<b>4.947,17</b>
<b>Total</b>		<b>80.279,60</b>

**2.3.** Os Devedores efetuarão os pagamentos dos Créditos Imobiliários mediante boletos bancários enviados pela Securitizadora, conforme indicado na notificação que será enviada aos Devedores no prazo de 30 (trinta) dias a contar da assinatura do Contrato de Cessão, no caso dos Créditos Imobiliários 2. A Emissora utilizará tais recursos para pagar as obrigações dos CRIs, compor o Saldo Mínimo da Conta Reserva e pagar as Despesas de Securitização, conforme estabelecido no presente Termo.

**2.4.** Caberá à Securitizadora, ou a empresa de Servicer que esta indicar, a cobrança dos Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos Imobiliários.

**2.4.1** Na qualidade de administradora dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora atuará nos seguintes serviços: (i) geração de boletos de cobrança; (ii) baixa das cobranças bancárias; (iii) elaboração de relatórios de valores recebidos e indicação de quais Devedores efetuaram o pagamento; (iv) elaboração de relatórios de inadimplência para cobrança dos Devedores; (v) elaboração de relatórios de inadimplência coberta pela Fiança das SPEs/Rodobens e/ou pela Fiança da Rodobens, conforme o caso; (vi) elaboração de relatórios do valor equivalente à diferença entre a taxa dos contratos e a Remuneração dos CRIs; (vii) emissão de nota fiscal por parte de terceiros que também estejam auxiliando a Securitizadora com relação à cobrança dos Créditos Imobiliários; (viii) elaboração de relatórios com informações sobre os valores gerados pelos Devedores; (ix) elaboração, até o terceiro dia útil de cada mês subsequente, de relatório contábil com indicação dos saldos dos Créditos Imobiliários de cada Contrato Imobiliário no último dia de cada mês.




## Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

- 2.4.2 A Rodobens, por sua vez, deverá (i) realizar a cobrança dos Devedores inadimplentes e (ii) fazer aditivos aos Contratos Imobiliários em geral, quando necessário.
- 2.4.3 Para controle do pleno exercício das funções indicadas na Cláusula 2.4.2 acima, a Rodobens poderá realizar consultas às Contas de Securitização e à Conta Reserva, através de senha de acesso exclusiva para consulta.

### **2.5. Atualização Monetária**

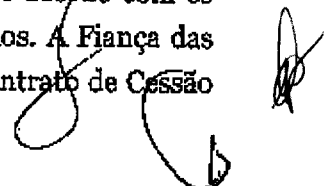
2.5.1. O saldo devedor não amortizado dos Créditos Imobiliários será atualizado monetariamente, mensalmente pela variação acumulada do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV) ou pela variação acumulada do Índice Nacional de Custo da Construção, elaborado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e calculado em convênio com a Caixa Econômica Federal (CEF), de acordo com o estabelecido nos termos dos Contratos Imobiliários.

### **2.6. Amortização dos Créditos Imobiliários**

2.6.1. Os Créditos Imobiliários serão amortizados segundo o cronograma de parcelas referente a cada CCI, conforme o Cronograma de Pagamentos, que estabelece os valores previstos para a arrecadação e respectiva amortização do saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

### **2.7. Garantia dos Créditos Imobiliários**

2.7.1. Nos termos do Contrato de Cessão e de acordo com o procedimento previsto na Cláusula 4.14. abaixo, as SPEs são fiadoras e individualmente responsáveis, cada uma contando a solidariedade da Rodobens, bem como a Rodobens é fiadora e responsável (inclusive com relação à partes dos Créditos Imobiliários cedidos pelo Unibanco Negócios Imobiliários Ltda.) por todas as obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários, devendo aportar recursos à Conta de Securitização caso quaisquer dos Devedores deixe, por qualquer motivo, de efetuar os pagamentos dos Créditos Imobiliários de acordo com os termos e nas condições estabelecidas nos Contratos Imobiliários. A Fiança das SPEs/Rodobens será executada pela Emissora nos termos do Contrato de Cessão



## Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

e de acordo com o procedimento descrito na Cláusula 4.14 deste Termo.

### 2.8. Amortização Antecipada dos Contratos Imobiliários

2.8.1. Caso os Devedores antecipem o pagamento de qualquer parcela ou da totalidade de parcelas, conforme aplicável, referente aos Créditos Imobiliários ("Amortização Antecipada dos Contratos Imobiliários"), as Cedentes aplicarão uma taxa de desconto à(s) respectiva(s) parcela(s), conforme estabelecido nos Contratos Imobiliários e no Contrato de Cessão. O valor apurado para a Amortização Antecipada dos Contratos Imobiliários será destinado à Amortização Extraordinária dos CRIs, nos termos da Cláusula 4.23 deste Termo. O valor será apurado conforme abaixo:

$$VP = \sum_{n=1}^{n_{parcelas}} \left( \frac{PMT_n}{(1+I)^{\frac{Mn}{12}}} \right)$$

VP = Valor Presente, na data da Amortização Antecipada;

nparcelas = Número de parcelas de pagamento a vencer do fluxo do CRI

PMTn = Valor do Pagamento "n" a vencer de remuneração e principal do fluxo do CRI

I = taxa de desconto conforme estabelecido nos Contratos Imobiliários

Mn = número de meses entre a Data de Recompra e a data do vencimento do PMTn

### 2.9. Recompra dos Créditos Imobiliários

2.9.1. Sem prejuízo da execução da Fiança das SPEs/Rodobens e/ou da Fiança da Rodobens, conforme previsto no Contrato de Cessão, no Contrato de Fiança e/ou neste Termo de Securitização, sempre que qualquer um dos Devedores tornar-se inadimplente com relação a 3 (três) parcelas consecutivas dos Créditos Imobiliários, na forma estipulada nos Contratos Imobiliários, as SPEs e a Rodobens (sendo esta responsável pelos Créditos Imobiliários cedidos pelo Unibanco) deverão adquirir os Créditos Imobiliários inadimplidos, no 15º (décimo quinto) dia após o vencimento da 3ª (terceira) parcela inadimplida, por valor correspondente ao saldo devedor do Crédito Imobiliário inadimplido, apurado na data de seu efetivo pagamento, devido pelas SPEs e pela Rodobens (sendo esta responsável pelos Créditos Imobiliários cedidos pelo Unibanco) na hipótese de Recompra dos Créditos Imobiliários, a ser determinado conforme segue ("Valor de Recompra"): fluxo remanescente do CRI, calculado a valor presente, aplicando-se uma taxa de desconto de 8,5% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, conforme fórmula abaixo:



## Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

$$VP = \sum_{n=1}^{n_{parcelas}} \left( \frac{PMT_n}{(1+i)^{\frac{Mn}{360}}} \right)$$

VP = Valor Presente, na data de Cálculo;

nparcelas = Número de parcelas de pagamento a vencer do fluxo do CRI

PMT<sub>n</sub> = Valor do Pagamento "n" a vencer de remuneração e principal do fluxo do CRI

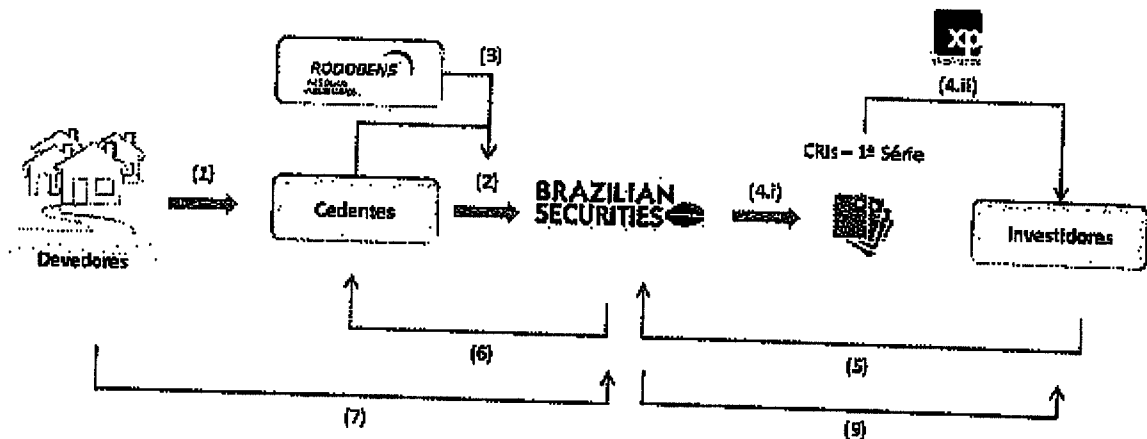
I = 8,5% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento)

Mn = número de meses entre a Data de Recompra e a data do vencimento do PMT<sub>n</sub>

O Valor de Recompra será utilizado pela Emissora para Amortização Extraordinária dos CRIs.

### CLÁUSULA TERCEIRA - DA ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

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



- (1) os Devedores celebraram com as Cedentes os Contratos Imobiliários, cujas parcelas dão origem aos Créditos Imobiliários;
- (2) as Cedentes (i) emitiram, através das Escrituras de Emissão, as CCIs representativas dos Créditos Imobiliários 2 e cederam os Créditos Imobiliários 2 e, conseqüentemente, estas CCIs, à Emissora;
- (3) simultaneamente à cessão, as SPEs individualmente, cada uma contando com a solidariedade da Rodobens, e a Rodobens (sendo esta responsável pelos Créditos Imobiliários cedidos pelo Unibanco) prestaram a Fiança das SPEs/Rodobens, com relação ao cumprimento do fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários estipulado nos Contratos Imobiliários, no seu exato valor e datas de pagamentos;
- (4) através deste Termo, (i) a Emissora emite os CRIs em série única, sendo a 182ª Série com lastro nos Créditos Imobiliários 2, e (ii) o Coordenador Líder realiza a

## Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

distribuição pública com esforços restritos. Simultaneamente, através do Contrato de Fiança, a Rodobens presta a Fiança da Rodobens em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;

- (5) a Emissora receberá o valor referente aos CRIs efetivamente colocados pelo Coordenador Líder;
- (6) a Emissora pagará o Preço da Cessão às Cedentes nos termos estabelecidos no Contrato de Cessão e na Cláusula 2.2.2 acima;
- (7) os Devedores efetuarão os pagamentos dos Créditos Imobiliários nos termos dos Contratos Imobiliários;
- (8) na hipótese de inadimplemento dos Devedores, sendo o valor constante da Conta Reserva insuficiente para cobrir o saldo negativo, e caso as SPEs e a Rodobens não efetuem o pagamento do saldo devedor após o recebimento de notificação da Emissora nesse sentido, a Fiança das SPEs/Rodobens e a Fiança da Rodobens poderão ser executadas pela Emissora em conformidade com a decisão da Assembléia Geral;
- (9) a Emissora efetuará o pagamento (i) dos juros e amortização dos CRIs aos Investidores, e (ii) das Despesas de Securitização, nesta ordem.

### CLÁUSULA QUARTA - DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRIS E SUA NEGOCIAÇÃO

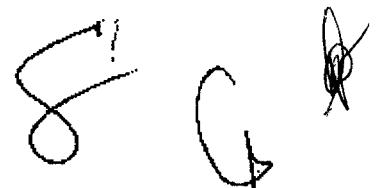
4.1. A Emissão corresponde à 182ª Série da 1ª emissão de CRIs da Emissora, composta por 1 (uma) única série com lastro nos Créditos Imobiliários 2 representados pelas CCIs.

#### 4.2. Local e Data de Emissão

4.2.1. Para todos os efeitos legais, a emissão dos CRIs será realizada na Cidade de São Paulo, no dia 20 de setembro de 2010 para a emissão 182ª ("Data da Emissão").

#### 4.3. Quantidade e Valor Nominal

4.3.1. Serão emitidos 33 (trinta e três) CRIs com relação à 182ª série, com valor nominal unitário de R\$ 334.382,92 (trezentos e trinta e quatro mil, trezentos e oitenta e dois reais e noventa e dois centavos); na Data de Emissão (sendo o valor nominal unitário ora denominado "Valor Nominal").



#### 4.4. Valor Total da Emissão

4.4.1. O valor total (i) da série 182ª é de R\$ 11.034.636,45 (onze milhões, trinta e quatro mil, seiscentos e trinta e seis reais e quarenta e cinco centavos), na Data de Emissão.

#### 4.5. Séries

4.5.1. Será emitida 1 (uma) única série, qual seja a 182ª Série da 1ª emissão da Securitizadora.

#### 4.6. Prazo e Data de Vencimento

4.6.1. Os CRIs da 182ª Série terão prazo de 127 (cento e vinte e sete) meses contados a partir da Data de Emissão e, portanto, vencerão em 20 de abril de 2021, ("Data de Vencimento").

#### 4.7. Forma

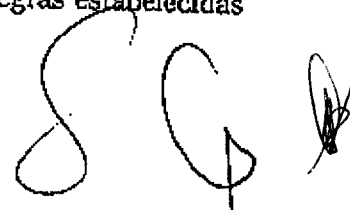
4.7.1. Os CRIs serão da forma nominativa escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRIs será comprovada pelo extrato emitido pela CETIP.

#### 4.8. Procedimento de Colocação e Distribuição dos CRIs

4.8.1. A distribuição primária dos CRIs será pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476/2009, havendo, portanto, dispensa de registro na CVM. Haverá intermediação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, a ser realizada pelo Coordenador Líder sob o regime de melhores esforços, nos termos do Contrato de Distribuição.

4.8.2. A distribuição visará investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM 476/2009. Será permitida a procura de, no máximo, 50 (cinquenta) investidores qualificados, e os CRIs deverão ser subscritos ou adquiridos por, no máximo, 20 (vinte) investidores qualificados.

4.8.3. Serão aplicáveis à distribuição pública dos CRIs as regras estabelecidas na Instrução CVM 476/2009 e demais normativos aplicáveis.



## Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

**4.8.4.** Os CRIs objeto da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelos Investidores.

### **4.9. Preço de Subscrição e Forma de Integralização**

**4.9.1.** O preço de subscrição dos CRIs será o seu Valor Nominal acrescido da Remuneração, conforme as cláusulas 4.15 e 4.16 deste Termo de Securitização ("**Preço de Subscrição**"). A integralização será em moeda corrente nacional, em 15.10.2010 e serão efetuadas por meio dos procedimentos da CETIP.

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

### **4.10. Regime Fiduciário**

**4.10.1.** Os CRIs contarão com a instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão, nos termos da Cláusula 6 abaixo.

### **4.11. Garantias**

**4.11.1.** Em benefício dos Investidores, foram constituídas as seguintes garantias vinculadas ao Regime Fiduciário e destacadas do patrimônio da Emissora, as quais cobrem o valor de todas as obrigações perante os titulares dos CRIs, ressalvadas as disposições constantes da cláusula 14:

- a) Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos;
- b) Fiança das SPEs/Rodobens; e
- c) Fiança da Rodobens.

**4.11.2.** Os CRIs da presente Emissão não contam com garantia flutuante.

**4.11.3.** As garantias indicadas nesta Cláusula poderão ser livremente executadas pela Emissora, à seu exclusivo critério, desde que em conformidade com as

## Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

deliberações aprovadas em Assembléia Geral dos Investidores que dispor a esse respeito.

**4.11.4.** Tendo em vista a garantia de Fiança das Cedentes, prestada no Contrato de Cessão Créditos e Outras Avenças, este deverá ser registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Cidades de São Paulo e São José do Rio Preto, Estado de São Paulo em até 20 (vinte) dias após a assinatura do presente Termo de Securitização, devendo ser entregue ao Agente Fiduciário cópia do contrato registrado.

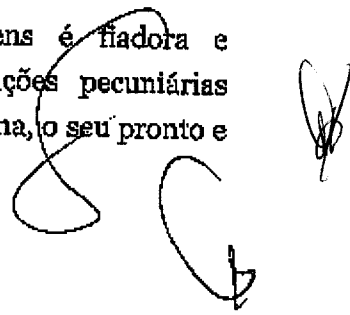
**4.11.5.** Tendo em vista a Fiança da Rodobens, o Instrumento Particular de Contrato de Fiança e outras avenças deverá ser registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Cidades de São Paulo e São José do Rio Preto, Estado de São Paulo em até 20 (vinte) dias após a assinatura do presente Termo de Securitização, devendo ser entregue ao Agente Fiduciário cópia do contrato registrado.

### **4.12 Fiança das SPEs/Rodobens**

**4.12.1.** Nos termos da Cláusula VII do Contrato de Cessão e da Cláusula 2.7 deste Termo, as SPEs são fiadoras e individualmente responsáveis, cada uma contando com a solidariedade da Rodobens, bem como a Rodobens é fiadora e responsável (inclusive com relação aos Créditos Imobiliários cedidos pelo Unibanco Negócios Imobiliários Ltda.) por todas as obrigações pecuniárias, principal e acessórias, decorrentes dos Créditos Imobiliários, devendo aportar recursos à Conta de Securitização caso quaisquer dos Devedores deixe, por qualquer motivo, de efetuar os pagamentos dos Créditos Imobiliários, conforme Cronograma de Pagamento dos Créditos Imobiliários, de acordo com os termos e nas condições estabelecidas nos Contratos Imobiliários, até a final quitação dessas obrigações.

### **4.13. Fiança da Rodobens**

**4.13.1.** Nos termos do Contrato de Fiança, a Rodobens é fiadora e solidariamente responsável por todas e quaisquer obrigações pecuniárias decorrentes das Obrigações Garantidas, garantindo, desta forma, o seu pronto e integral cumprimento.

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page. The signature appears to be 'S.C.' with a large flourish.

**4.14. Do procedimento de execução da Fiança das SPEs/Rodobens e da Fiança da Rodobens**

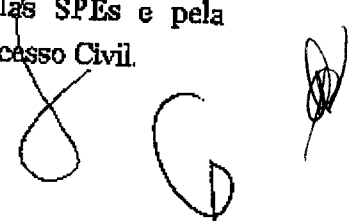
**4.14.1.** A Emissora verificará, 6 (seis) Dias Úteis antes da Data de Aniversário, a existência de eventual diferença entre os valores que devem ser pagos aos Investidores na próxima Data de Aniversário e o saldo da Conta de Securitização ("Saldo Devedor"). Caso a Emissora verifique que existe Saldo Devedor, deverá verificar imediatamente se os recursos mantidos na Conta Reserva são suficientes para cobrir referida diferença. Se não forem, a Emissora contará com a Fiança das SPEs/Rodobens, enviando, no dia útil imediatamente subsequente, notificação para que as SPEs, individualmente, cada uma contando com a solidariedade da Rodobens, e a Rodobens (que se obriga inclusive com relação aos Créditos Imobiliários cedidos pelo Unibanco Negócios Imobiliários Ltda.) depositem o valor relativo ao Saldo Devedor na Conta de Securitização até às 16:00hs do 3º dia útil anterior à próxima Data de Aniversário.

**4.14.2.** No 3º dia útil antes da próxima Data de Aniversário, caso a Emissora verifique que as SPEs, individualmente, cada uma contando com a solidariedade da Rodobens, e a Rodobens (que se obriga inclusive com relação aos Créditos Imobiliários cedidos pelo Unibanco Negócios Imobiliários Ltda.) ainda não efetuaram o depósito dos valores devidos, a Emissora enviará uma nova notificação à Rodobens, para que a Rodobens, na qualidade de fiadora, pague o Saldo Devedor até às 12:00hs do Dia Útil imediatamente subsequente, ou seja 2 (dois) Dias Úteis antes da Data de Aniversário, de forma que os recursos faltantes estejam devidamente depositados na Conta de Securitização até às 12:00hs do Dia Útil imediatamente subsequente (i.e., até às 12:00hs do 2º Dia Útil imediatamente anterior à próxima Data de Aniversário).

**4.14.3.** Caso a Rodobens não efetue o aporte de recursos na Conta de Securitização até o 3º (terceiro) Dia Útil após a respectiva Data de Aniversário, a Emissora deverá cientificar o Agente Fiduciário da ocorrência deste fato, para que este possa convocar Assembleia Geral dos Investidores dos CRIs, nos termos da Cláusula 12 abaixo, para deliberar sobre o vencimento antecipado da Emissão de CRIs.

**4.14.4.** Com a decretação do vencimento antecipado na forma da cláusula anterior, a Securitizadora poderá, mediante decisão da Assembleia Geral dos Investidores dos CRIs, executar as fianças outorgadas pelas SPEs e pela Rodobens na forma do artigo 646 e seguintes do Código de Processo Civil.

**4.15. Atualização Monetária**



## Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

**4.15.1.** O Valor Nominal não amortizado dos CRIs será atualizado mensalmente, pela variação acumulada do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas (IGP-M/FGV), e será calculado da seguinte forma:

$$Va = Vb \times C,$$

onde:

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

Vb = Valor Nominal Unitário na data de emissão, ou incorporação de juros, ou da data da última amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$C = \frac{N_i}{N_0}$$

onde:

N<sub>i</sub> = Número Índice do mês imediatamente anterior ao mês de atualização

N<sub>0</sub> = Número Índice do mês imediatamente anterior ao mês da emissão ou da última atualização

### 4.16. Juros Remuneratórios

**4.16.1.** Aos CRIs serão conferidos juros remuneratórios de 8,50% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado não amortizado dos CRIs, desde a Data de Emissão ou último pagamento de juros até o próximo pagamento de juros, vencimento ou Resgate Antecipado Compulsório dos CRIs, conforme o caso. Os juros, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRIs, serão pagos mensalmente, a partir de 20 de Dezembro de 2010. Os juros remuneratórios serão calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias corridos ("Remuneração"), de acordo com a seguinte fórmula:

J = Va x (Fator Juros - 1), onde:

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

Va = Conforme definido no Item 4.15.1 acima;

## Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

$$\text{Fator Juros} = \left[ \left( \frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{N}} \right]^{\frac{dep}{det}}$$

onde:

Fator Juros = Fator Juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, sendo:

- i = Taxa de Juros da respectiva série na forma percentual ao ano
- N = 360 dias
- n = 30
- dep = Número de dias corridos entre a data de emissão ou último pagamento e a data de atualização, pagamento ou vencimento
- det = Número de dias corridos existente entre a data de emissão ou último pagamento de juros e o próximo pagamento de juros;

### 4.17. Amortização Programada

4.17.1. Os CRIs serão amortizados mensalmente, em conformidade com a tabela constante do **Anexo II** ao presente Termo, observado o Período de Carência e de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = \left[ Va \times \left( \frac{Ta}{100} \right) \right]$$

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

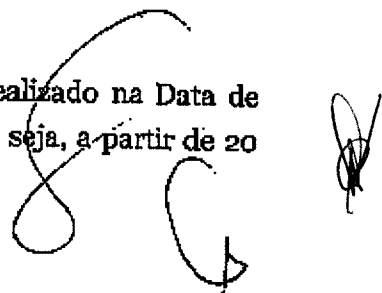
Va = Conforme definido no Item 4.15.1 acima;

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

### 4.18. Pagamento

4.18.1. O valor de pagamento de cada CRI será calculado de acordo com os pagamentos mensais de juros e amortização, conforme fluxo financeiro descrito no **Anexo II** ao presente Termo.

4.18.2. O pagamento será devido mensalmente, e será realizado na Data de Aniversário dos CRIs, observado o período de carência, ou seja, a partir de 20





## Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

de dezembro de 2010. Haverá incorporação de juros em 20 de outubro de 2010 e 20 de novembro de 2010.

**4.18.3.** As datas referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização que não forem Dias Úteis ficarão prorrogadas até o primeiro Dia Útil subsequente, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos em que o pagamento deva ser realizado pela CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriados nacionais, sábados ou domingos.

### 4.19. Vencimento Antecipado

**4.19.1.** Observado o disposto na Cláusula 4.19.2, o Agente Fiduciário poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes do presente Termo, exigindo o imediato pagamento aos Investidores do saldo do Valor Nominal não amortizado dos CRIs em Circulação, acrescido da atualização monetária, Remuneração e multas previstas neste Termo, desde a data da declaração do vencimento antecipado até a data do efetivo pagamento, mediante notificação extrajudicial à Emissora, na ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses ("**Hipóteses de Vencimento Antecipado**"):

(i) liquidação, dissolução, extinção ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial ou de falência da Rodobens, não elididos no prazo legal, bem como a decretação de falência da Rodobens;

(ii) cisão ou incorporação da Rodobens (salvo se aprovado pela maioria dos investidores reunidos em Assembleia Geral dos Investidores de CRIs reunidos para especialmente esse fim) na qual ocorra a efetiva transferência do controle da Rodobens para outro grupo econômico;

(iii) o valor total das ações judiciais e/ou dos procedimentos administrativos, eventualmente movidos em face da Rodobens e reportados ao Agente Fiduciário, representar contingência igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), salvo se for apresentada ao Agente Fiduciário comprovação de que: (a) as ações e/ou procedimentos administrativos com risco de perda provável e/ou possível foram devidamente provisionados, e/ou estão garantidos judicialmente, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do evento, e/ou (b) as ações e/ou procedimentos administrativos em que a Rodobens for condenada foram devidamente provisionados e/ou estão garantidos judicialmente, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o trânsito em

## Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

julgado das referidas ações e/ou procedimentos; de forma que essas contingências não afetam as obrigações assumidas neste Termo;

(iv) caso as SPEs e a Rodobens deixem de pagar o valor dos Créditos Imobiliários ou o saldo devedor em caso de inadimplemento dos Devedores, na qualidade de fiadoras, no prazo estabelecido na cláusula 4.14 supra, e/ou a Rodobens deixe de pagar o saldo das Obrigações Garantidas, na qualidade de fiadora, no prazo estabelecido na cláusula 4.14 supra; e

(v) vencimento antecipado ou inadimplemento, pela Rodobens, de quaisquer obrigações financeiras a que esteja sujeita, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ressalvada a hipótese de a Rodobens, por meio de qualquer medida judicial ou arbitral cabível, contestar e evitar a formalização do referido vencimento antecipado ou inadimplemento, sem que, para tanto, tenha que garantir o juízo com pecúnia ou outros bens em valor correspondente ao montante acima destacado.

4.19.2. Na ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembléia Geral dos Investidores dos CRIs, nos termos da Cláusula 12 abaixo, em prazo máximo de 5 (cinco) dias contados da ocorrência do evento, ou da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento do evento, o que primeiro ocorrer, para deliberar sobre a declaração ou não do vencimento antecipado dos CRIs. Caso o Agente Fiduciário deixe de convocar referida Assembléia Geral, esta poderá ser convocada pela Emissora ou pelos titulares dos CRIs que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total dos CRIs.

4.19.3. A não declaração do vencimento antecipado dos CRIs nas hipóteses previstas no item 4.19.1 acima dependerá da aprovação de Investidores que representem pelo menos 80% (oitenta por cento) dos CRIs em Circulação.

### 4.20. Conta de Securitização e Conta Reserva

4.20.1. Os recursos que constituem o Patrimônio Separado da Emissão serão (i) depositados na Conta de Securitização ou na Conta Reserva, conforme o caso, e (ii) utilizados para o pagamento das Obrigações Garantidas.

4.20.2. O saldo da Conta Reserva irá variar ao longo do prazo da Emissão de CRIs, de forma a atender às Obrigações Garantidas da Emissão vencíveis em cada Data de Aniversário. O saldo mínimo da Conta Reserva ("Saldo Mínimo

## Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

da Conta Reserva") será formado inicialmente pela diferença entre o valor efetivamente pago pelos Investidores a título de integralização dos CRIs e o Preço de Cessão, após pagas as Despesas da Securitização incorridas inicialmente, até o momento da constituição do Saldo Mínimo da Conta Reserva, através da transferência de recursos mantidos na Conta de Securitização. O valor mínimo a ser mantido a título de Saldo Mínimo da Conta Reserva durante todo o prazo da Securitização é de R\$ R\$ 131.764,42 (cento e trinta e um mil, setecentos e sessenta e quatro reais e quarenta e dois centavos), a ser recomposto pelas SPEs e pela Rodobens por meio da Fiança das SPEs/Rodobens e/ou pela Rodobens por meio da Fiança da Rodobens, conforme o caso.

**4.20.3.** Conforme previsto na Cláusula 7.4 do Contrato de Cessão, na hipótese de execução da Fiança das SPEs/Rodobens, as SPEs e a Rodobens subrogar-se-ão nos direitos da Emissora com relação aos Créditos Imobiliários inadimplidos pelos Devedores e pagos pelas SPEs e pela Rodobens, proporcionalmente aos valores pagos por cada uma, podendo tomar todas as medidas que julgarem necessárias à sua cobrança junto aos Devedores, inclusive judicial. Desta forma, caso os Devedores venham a efetuar o pagamento de tais Créditos Imobiliários em atraso na Conta de Securitização, tais recursos serão integralmente devolvidos pela Emissora às SPEs e à Rodobens, proporcionalmente aos valores pagos por cada uma, em contas que estas venham a indicar, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, incluindo os juros e encargos eventualmente pagos pelos Devedores, sob pena de enriquecimento ilícito da Emissora.

**4.20.4.** Mensalmente, uma vez estando integralmente satisfeitas todas as Obrigações Garantidas estabelecidas neste Termo para o mês em referência, quaisquer valores remanescentes na Conta de Securitização, ou na Conta Reserva (observada a manutenção do Saldo Mínimo da Conta Reserva), deverão ser transferidos para a Rodobens, em conta que esta venha a indicar, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao cumprimento das referidas obrigações, sob pena da caracterização de enriquecimento ilícito por parte da Emissora.

### **4.21. Despesas da Securitização**

**4.21.1.** Sobre os recursos mantidos na Conta Reserva poderão ser deduzidas as seguintes despesas:

- (a) pagamentos de quaisquer impostos, taxas, contribuições, fiscais ou para-fiscais, ou quaisquer outros tributos e despesas que venham a ser imputados por

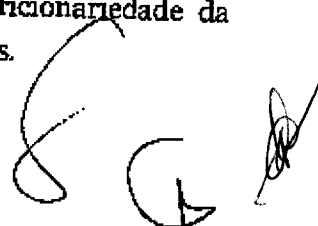
## Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

lei ou regulamentação pertinente ao Patrimônio Separado, inclusive a taxa de registro dos CRIs na CVM;

- (b) despesas com a contratação e o pagamento de comissões, taxas e honorários às entidades e empresas envolvidas na operação: Emissora, Coordenador Líder, CETIP, Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, agente escriturador, banco liquidante, assessoria legal e Agência de *Rating*, caso essa venha ser contratada, bem como as despesas periódicas a serem pagas a tais entidades e empresas ao longo da Emissão;
- (c) pagamento das despesas administrativas da Emissora exclusivamente relativas à Emissão, tais como: despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firma; cópias de documentos, impressão, expedição, publicação de relatórios, informações periódicas; correspondências, emolumentos, despesas havidas com as empresas especializadas em cobrança, se for o caso; honorários advocatícios, custos e despesas processuais incorridas na defesa da operação de Securitização, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação; incluindo ainda a remuneração e despesas relacionadas direta ou indiretamente com o exercício do direito de voto a ser exercido pela Emissora ou por seus representantes em Assembléias Gerais relacionadas à Emissão;
- (d) despesas incorridas com as publicações exigidas pelas normas da CVM, tais como anúncios de início e de encerramento;
- (e) despesas incorridas com a divulgação da Emissão quando da realização das apresentações aos Investidores e com a impressão de material publicitário a ser utilizado com tal divulgação;
- (f) despesas incorridas com relação à execução da Fiança das SPEs/Rodobens e/ou da Fiança da Rodobens.

**4.21.2.** Quaisquer outras despesas da Emissora no tocante à Emissão não descritas nos itens acima deverão ser submetidas à aprovação prévia da Rodobens. É expressamente vedada a utilização dos Créditos Imobiliários e dos recursos existentes na Conta de Securitização, ou na Conta Reserva, para o pagamento de quaisquer outras despesas que sejam de discricionariedade da administração da Emissora sem a prévia aprovação da Rodobens.

### 4.22. Resgate Antecipado Compulsório dos CRIs



## Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

**4.22.1.** A Rodobens, na qualidade de solidariamente responsável e fiadora da presente Securitização, poderá solicitar à Emissora que promova o resgate antecipado compulsório da totalidade dos CRIs a qualquer momento a partir do 96º mês contado a partir da Data de Emissão ("**Resgate Antecipado Compulsório**").

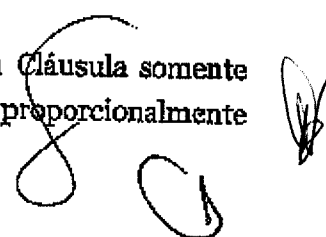
**4.22.2.** No caso de Resgate Antecipado Compulsório, com os recursos obtidos da Rodobens, a Emissora deverá pagar aos titulares dos CRIs (i) o Valor Nominal atualizado nos termos da Cláusula 4.15, e (ii) a Remuneração prevista na Cláusula 4.16 acima, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou da data do último pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo resgate compulsório.

**4.22.3.** Para os fins desta Cláusula, a Rodobens deverá garantir os montantes necessários para que a Emissora realize o Resgate Antecipado Compulsório, ou seja, para que a Emissora possa pagar os valores indicados na Cláusula 4.22.2 acima aos titulares dos CRIs, bem como as despesas por ela incorridas com o procedimento para aprovação do referido Resgate Antecipado Compulsório.

**4.22.4.** O Resgate Antecipado Compulsório será operacionalizado da seguinte forma:

- (i) a Emissora, dentro de até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento de solicitação por escrito da Rodobens, publicará aviso aos titulares dos CRIs, com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data do Resgate Antecipado Compulsório, na forma da Cláusula 4.26 abaixo, devendo no mesmo dia encaminhar tal aviso ao Agente Fiduciário. Referido aviso deverá descrever os termos em que será realizado o Resgate Antecipado Compulsório, inclusive o preço e a data efetiva para o resgate dos CRIs, quando será feito o pagamento destes;
- (ii) na data do Resgate Antecipado Compulsório, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRIs em Circulação, independente da manifestação dos titulares dos CRIs; e
- (iii) o valor a ser pago aos titulares dos CRIs a título de Resgate Antecipado Compulsório será equivalente ao indicado na Cláusula 4.22.2 acima.

**4.22.5.** O Resgate Antecipado Compulsório descrito nesta Cláusula somente poderá ser realizado se compreender a totalidade dos CRIs, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento.



## Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

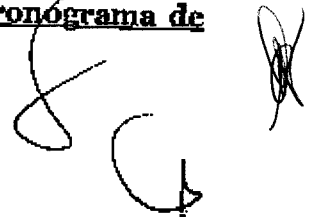
4.22.6. Os CRIs resgatados serão cancelados pela Emissora e estadeverá, após pagas todas as Obrigações Garantidas, devolver quaisquer valores remanescentes na Conta de Securitização, ou na Conta Reserva, à Rodobens, bem como retroceder às Cedentes os Créditos Imobiliários não amortizados, para que as Cedentes possam cobrá-los diretamente dos Devedores.

### 4.23. Amortização Extraordinária

4.23.1. A Emissora promoverá a amortização extraordinária dos CRIs vinculados a este Termo ("**Amortização Extraordinária**"), nas hipóteses (i) de os Devedores anteciparem o pagamento de qualquer parcela vincenda dos Contratos Imobiliários, e (ii) de Recompra dos Créditos Imobiliários, conforme cláusula 2.9. deste Termo de Securitização. A Emissora processará a Amortização Extraordinária somente nas datas de pagamento dos CRIs (**Anexo II**) utilizando os créditos recebidos pela Emissora quando da ocorrência das hipóteses acima. Para os fins das hipóteses acima, o Agente Fiduciário deverá ser notificado com antecedência de 02 (dois) dias úteis. Caso o valor da Amortização Extraordinária venha a ser maior que o último Valor Nominal atualizado, definido na Cláusula 4.15.1, a Amortização Extraordinária deverá ser total. No caso de Amortização Extraordinária parcial, a Securitizadora informará à Cetip, via sistema, o valor da Amortização Extraordinária dos CRIs, que contemple a amortização antecipada ocorrida, em até 1 (um) dia útil antes do próximo evento de amortização, inclusive o valor da Amortização Extraordinária deverá ser anuído pelo Agente Fiduciário via sistema, à Cetip.

4.23.2. Para os fins da Cláusula 4.23.1 acima, fica desde já estabelecido que os recursos decorrentes da Amortização Antecipada dos Contratos Imobiliários, conforme a Cláusula 2.8.1 do presente Termo, deverão ser integralmente destinados à Amortização Extraordinária dos CRIs.

4.23.3. Em caso de Amortização Extraordinária, a Emissora irá preparar novo cronograma de Amortização Programada, com os percentuais de amortização do Valor Nominal atualizados subsequentes ao evento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da data da Amortização Extraordinária ("**Novo Cronograma de Amortização**").



## Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

**4.23.3.1.** Em caso de Amortização Extraordinária nos termos da presente Cláusula, o Agente Fiduciário deverá notificar os Investidores sobre o Novo Cronograma de Amortização no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que ocorrer referido evento: (i) por email ou fax, conforme indicado pelos Investidores no boletim de subscrição, e (ii) pelo envio de carta. Quando da transferência de titularidade de qualquer CRI, o Agente Fiduciário deverá verificar com o novo Investidor a forma mais adequada de notificá-lo.

### **4.24. Destinação dos Recursos**

**4.24.1.** Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRIs serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento do Preço da Cessão, sendo certo que os valores referentes aos Créditos Imobiliários serão utilizados pela Emissora para pagamento dos Investidores.

### **4.25. Formalização do Termo de Securitização**

**4.25.1.** A formalização do Termo se efetivará após o registro junto à Instituição Custodiante, conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931/04.

### **4.26. Publicidade**

**4.26.1.** Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos titulares dos CRIs deverão ser veiculados, na forma de aviso, no jornal "O Dia" em circulação no Estado de São Paulo. A Emissora avisará o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação até 2 (dois) Dias Úteis antes da sua ocorrência.

### **4.27. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores**

**4.27.1.** 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 CRIs, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto titulares de CRIs:

(i) Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras brasileiras 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

### Terno de Securitização de Créditos Imobiliários

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, gerando o direito à restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSL.

(iii) A legislação fiscal não é clara quanto à forma de tributação dos ganhos obtidos pelos titulares dos CRIs (pessoas físicas ou pessoas jurídicas não financeiras brasileiras) em caso de alienação em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, podendo existir o entendimento de que tais ganhos sejam tributados pelo IRF de acordo com alíquotas regressivas, tal como aplicável aos investimentos de renda-fixa, ao invés de estarem sujeitos à tributação pelo IRF à alíquota de 15%, tal como geralmente aplicável aos ganhos líquidos auferidos em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas.

(iv) A pessoa jurídica não-financeira brasileira também está sujeita a duas contribuições vinculadas ao financiamento da seguridade social: (i) a Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"); e (ii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"). Com relação à pessoa jurídica não-financeira brasileira que esteja sujeita ao recolhimento do PIS e COFINS de acordo com o regime não-cumulativo, tanto o PIS quanto a COFINS incidem sobre a totalidade das receitas auferidas, inclusive sobre os resultados auferidos decorrentes de rendimentos auferidos com o CRI e sobre os ganhos líquidos auferidos na alienação do CRI. Atualmente, para a pessoa jurídica não-financeira brasileira sujeita ao regime não-cumulativo, as receitas financeiras são tributadas pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero. Por sua vez, há muito bons argumentos para defender que não há a incidência do PIS e da COFINS sobre receitas financeiras, tal como a remuneração do CRI e ganhos líquidos obtidos na alienação do CRI, auferidas por pessoa jurídica não-financeira brasileira sujeita ao regime cumulativo do PIS e da COFINS.

(v) Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e



## Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto.

(vi) Para as pessoas físicas brasileiras, a partir de 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04.


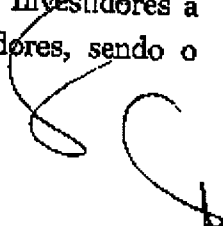
(vii) Em relação aos investidores pessoas jurídicas residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas do CMN (Resolução CMN nº. 2.689, de 26 de janeiro de 2000), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 15%. No caso de investidor domiciliado em país com tributação favorecida (paraíso fiscal), serão aplicáveis as alíquotas regressivas descritas no item (i) acima. Em relação aos investidores pessoas físicas residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 0%.

(viii) Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, as liquidações de operações de câmbio para ingresso de recursos no País, inclusive por meio de operações simultâneas, estão sujeitas ao Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF") à alíquota de 2%. Vale ressaltar que a alíquota do IOF poderá ser elevada a até 25%, por meio de edição de Decreto do Presidente da República. Eventual aumento da alíquota do IOF seria aplicável apenas para operações posteriores à edição do Decreto que tenha determinado o aumento.

(ix) Os investidores poderão estar sujeitos ao IOF no resgate, cessão e repactuação de CRI à alíquota de 1% ao dia, dependendo do prazo da operação, conforme tabela anexa ao Decreto 6306/07. De acordo com a referida tabela, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência regressiva do IOF nas operações com prazos de até 30 (trinta) dias.

### CLÁUSULA QUINTA - DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

5.1. O CRI objeto desta Emissão não será objeto de análise por agência de *rating* no momento da emissão. A qualquer tempo poderá ser requerida pelos Investidores a classificação de risco, que será contratada a expensas dos Investidores, sendo o relatório disponibilizado no website da Securitizadora.



**CLÁUSULA SEXTA - DO REGIME FIDUCIÁRIO**

**6.1.** Os Créditos Imobiliários, neste ato, são expressamente vinculados à Emissão.

**6.2.** Nos termos dos Artigos 9º e 10º da Lei 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretroatável, regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, o qual está submetido às seguintes condições:

(i) os Créditos Imobiliários destacam-se do patrimônio da Emissora e constituem o Patrimônio Separado;

(ii) os deveres, responsabilidades, forma de atuação, remuneração, condições e forma de destituição ou substituição do Agente Fiduciário estão descritos na Cláusula 10 abaixo; e

(iii) os Créditos Imobiliários são afetados neste ato como lastro da Emissão.

**6.3.** Os Créditos Imobiliários objeto do regime fiduciário, ressalvadas as hipóteses previstas em lei, nos termos do artigo 11 da Lei 9.514/97:

(i) constituem Patrimônio Separado que não se confundem com o patrimônio da Emissora;

(ii) manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que a mesma complete o resgate da totalidade dos CRIs objeto da presente Emissão;

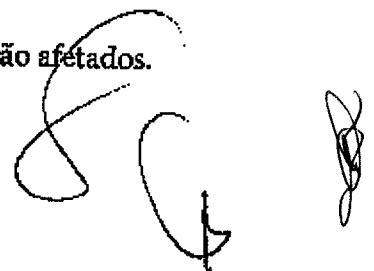
(iii) destinam-se exclusivamente à liquidação das Obrigações Garantidas;

(iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, observado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35, de 24 de agosto de 2001;

(v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora por mais privilegiados que sejam, observado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35, de 24 de agosto de 2001; e

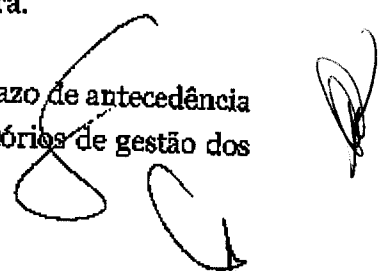
(vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRIs a que estão afetados.

**CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**



## Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

- 7.1.** A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como os com relação à própria Emissora, mediante a publicação nos jornais indicados na Cláusula 4.26.1 deste Termo, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.
- 7.2.** A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas ao Agente Fiduciário e aos titulares dos CRIs, ressaltando que, com base em relatório de due diligence (por amostragem) elaborado por escritório especializado, foram analisados os Créditos Imobiliários e os documentos relacionados com os CRIs para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos titulares dos CRIs.
- 7.3.** Incumbe à Emissora gerir os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo por si, por seus prepostos ou por qualquer outra empresa administradora contratada pela Emissora para esse fim, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização, juros e demais encargos acessórios.
- 7.3.1.** A Emissora declara que: (i) a custódia das CCIs, bem como dos documentos que lhe dão origem, será realizada pela Instituição Custodiante, sendo certo que as SPEs e a Rodobens serão fiéis depositárias dos Contratos Imobiliários nos termos do Contrato de Cessão; e (ii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora.
- 7.3.2.** A contratação de qualquer terceiro para a administração do Patrimônio Separado dependerá de prévia e expressa anuência dos Investidores, aprovada em Assembléia Geral dos Investidores dos CRIs na forma estabelecida na Cláusula 12 a seguir, e não exime a Emissora do encargo da administração, que continuará sendo de sua responsabilidade. No caso de contratação de qualquer terceiro para a administração do Patrimônio Separado, a Emissora deverá manter à disposição dos Investidores, na sua sede e na sede do Agente Fiduciário, conforme indicadas no preâmbulo deste Termo, uma cópia do contrato relativo à referida contratação.
- 7.4.** Obriga-se a Emissora a administrar o Patrimônio Separado, mantendo registros contábeis independentes em relação ao patrimônio geral da Emissora.
- 7.5.** Sempre que solicitado pelos Investidores, por escrito e com prazo de antecedência de 20 (vinte) dias úteis, a Securitizadora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos



## Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

Créditos Imobiliários. Os Investidores poderão solicitar tais relatórios diretamente ao Agente Fiduciário, que os receberá mensalmente da Securitizadora.

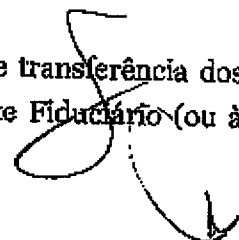
7.6. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

### CLÁUSULA OITAVA - DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1. Na ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo descrito, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do Patrimônio Separado, e nos 30 (trinta) dias subsequentes convocará Assembléia Geral dos Investidores dos CRIs a fim de deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão pelo Agente Fiduciário, cuja remuneração será oportunamente fixada, observados os itens 5.2. e 5.3. do contrato mencionado neste Instrumento:

- (i) descumprimento pela Emissora de toda e qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo, não sanada em 30 (trinta) dias, contados de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário, exceto por aquelas obrigações para as quais esteja previsto um prazo específico para declaração de vencimento antecipado, hipótese em que tal prazo prevalecerá;
- (ii) descumprimento pela Emissora de toda e qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo, não sanada em 3 (três) Dias Úteis a contar do efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora, independentemente de aviso recebido do Agente Fiduciário;
- (iii) liquidação, dissolução, extinção ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial ou de falência da Emissora, não elididos no prazo legal, bem como a decretação de falência da Emissora; e
- (vi) prática por parte da Emissora de qualquer ato em desacordo com o estatuto social, não sanado em 10 (dez) dias contados de aviso por escrito recebido do Agente Fiduciário, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo.

8.2. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrante do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à



## Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Investidores), na qualidade de representante dos Investidores, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRIs. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares de CRIs), conforme deliberação dos Investidores: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhe foi transferida, (c) ratear os recursos obtidos entre os Investidores na proporção de CRIs detidos, e (d) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Investidores, na proporção de CRIs detidos.

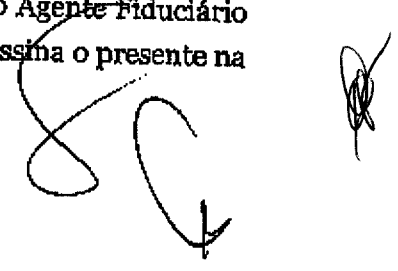
### **CLÁUSULA NONA - DAS DESPESAS DE RESPONSABILIDADE DA EMISSORA**

**9.1.** Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora se compromete a realizar o pagamento das seguintes despesas, as quais não serão atribuídas ao Patrimônio Separado:

- (i) todas as despesas com a obtenção e manutenção, nos prazos legalmente exigidos, de todas e quaisquer licenças, aprovações, autorizações e alvarás legalmente exigidos para o regular funcionamento da Emissora;
- (ii) despesas com registros perante a CVM, Junta Comercial do Estado de São Paulo e Registro de Imóveis, conforme o caso, da documentação societária da Emissora;
- (iii) despesas necessárias à manutenção do registro de companhia aberta da Emissora, tais como as taxas e emolumentos cobrados pela CVM e os custos de preparação, publicação e arquivamento das informações periódicas exigidas pelas normas legais e regulamentares; e
- (iv) honorários do auditor independente da Emissora.

### **CLÁUSULA DÉCIMA - DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

**10.1.** Por meio do presente Termo, a Emissora 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.

Handwritten signature and initials, possibly 'SC', in the bottom right corner of the page.

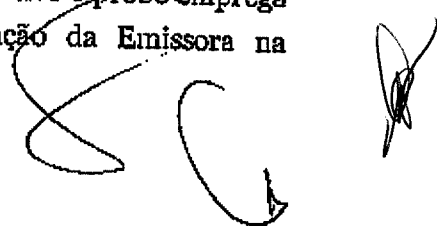
## Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

**10.2.** Atuando como representante da comunhão dos titulares dos CRIs o Agente Fiduciário, declara:

- (i) aceitar integralmente o presente Termo, todas as suas cláusulas e condições;
- (ii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos Artigos 9º, inciso II, e 10, da Instrução CVM nº 28/83;
- (iii) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do Artigo 66, da Lei nº 6.404/76,
- (iv) que analisou, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora; e
- (v) que verificou a veracidade, consistência, correção e suficiência das garantias previstas na Cláusula 4.11, sendo certo que nos que diz respeito as garantias fidejussórias concedidas (i) a prestação da garantia de fiança pela Rodobens foi devidamente aprovada em RCA da companhia e registrada perante a JUCESP sob o nº 369.786/10-5. Declara ainda que, conforme verificado nas Informações Trimestrais enviadas à CVM, relativas ao trimestre encerrado em 30 de junho de 2010, a Rodobens possuía Patrimônio Líquido de R\$ 644.730.000,00 (seiscentos e quarenta e quatro milhões, setecentos e trinta mil reais), valor suficiente para garantir na Data de Emissão eventual inadimplência no Termo de Securitização, (ii) o Contrato de Fiança e seu aditamento encontram-se em fase de registro perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Cidades de São Paulo e São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, sob o protocolo nº [xx] e (ii) o Contrato de Cessão e seu aditamento encontram-se em fase de registro perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Cidades de São Paulo e São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, sob o protocolo nº [xx] e (ii). Não foi possível atestar sobre a suficiência da fiança prestada pelas SPEs, tendo em vista não ter sido encaminhado ao Agente Fiduciário os balanços dessas companhias.

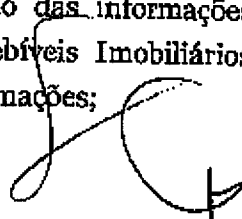
**10.3.** Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares dos CRIs, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;



## Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

- (ii) elaborar os relatórios de que trata o artigo 68, §1º, alínea "b", da Lei nº 6.404/76, colocando-os à disposição dos titulares dos CRIs até a data de 30 de abril de cada ano, ao menos nos seguintes locais:
- (a) na sede da Emissora;
  - (b) na sede do Agente Fiduciário; e
  - (c) na CVM.
- (iii) 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 dos CRIs e integrantes do Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (iv) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora ou de liquidação antecipada dos CRIs, a administração do Patrimônio Separado;
- (v) promover a liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo e nas deliberações da Assembléia Geral dos titulares dos CRIs;
- (vi) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento
- (vii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (viii) 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 Emissora;
- (ix) notificar os titulares dos CRIs, no prazo de 10 (dez) dias, contados a partir da ocorrência de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações relacionadas ao presente Termo;
- (x) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Investidores de Certificados de Recebíveis Imobiliários acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;



## Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

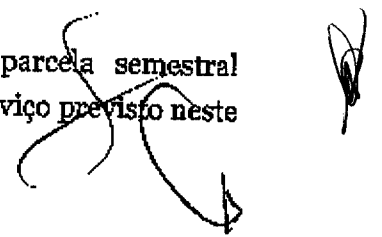
- (xi) solicitar, quando considerar necessária, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal solicitação, sendo certo que os custos relativos a realização de tal auditoria serão arcados exclusivamente pela Emissora;
- (xii) comparecer à Assembléia Geral dos titulares dos CRIs, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiii) calcular, diariamente, o valor unitário de cada CRI, disponibilizando-o aos titulares dos CRIs, à Emissora e aos participantes do mercado, através de seu website;
- (xiv) convocar, quando necessário, a Assembléia geral de Titulares de CRI, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;
- (xv) verificar com a Emissora, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRIs conforme estipulado no presente Termo; e
- (xvi) manter atualizada a relação dos Investidores e informá-los acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse.
- (xvi) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias depois de satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o regime fiduciário, o qual servirá para a realização da baixa, na Instituição Custodiante, bem como desbloqueio das CCI junto à CETIP.

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

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

**10.5.** O Agente Fiduciário receberá da Securitizadora, a título de remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, a remuneração descrita abaixo:

- a) parcela de implantação de serviços equivalente a uma parcela semestral antecipada, paga integralmente antes do início de implantação do serviço previsto neste Termo;





## Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

- b) parcelas semestrais de R\$ 2.177,97 (dois mil, cento e setenta e sete reais e noventa e sete centavos), líquida de impostos conforme Cláusula 10.5.3 abaixo, paga a primeira 2 (dois) dias após a assinatura deste Termo. A data base do valor acima é o mês de junho de 2010. As remunerações previstas neste item e no item (a) acima serão devidas mesmo após o vencimento do CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários que ainda possuam parcelas em atraso; e
- c) as parcelas referidas acima serão atualizadas pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data base acima até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro-rata die* se necessário.

**10.5.1.** As remunerações descritas na Cláusula 10.5 acima não incluem as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço a serem cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou reembolso. Não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal à Securitizadora ou aos Investidores, sendo que tais despesas com especialistas deverão ser, antes de incorridas, previamente aprovadas pela Securitizadora.

**10.5.2** No caso de inadimplemento da Securitizadora acerca das obrigações por ela assumidas perante os Investidores, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Investidores deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Investidores, e posteriormente ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Investidores incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Investidores. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Securitizadora permanecer em atraso com relação ao pagamento do CRI por um período superior a 60

## Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

(sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Investidores para cobertura do risco da sucumbência.

**10.5.3** As remunerações descritas na Cláusula 10.5 acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (imposto sobre serviços de qualquer natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS e CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

**10.6.** A Securitizadora fornecerá ao Agente Fiduciário, até o dia 25 de cada mês, os relatórios de gestão e posição financeira dos Créditos Imobiliários, vinculados ao presente Termo de Securitização, do mês imediatamente anterior.

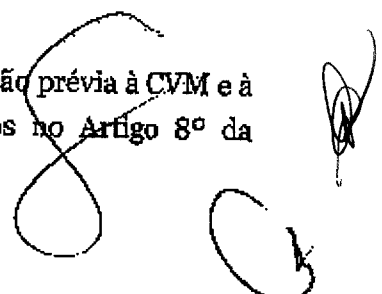
**10.7.** Nas hipóteses de ausência, impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, Assembléia Geral dos titulares dos CRIs para a escolha do novo agente fiduciário, obtida a prévia anuência da Emissora.

**10.7.1.** A Assembléia Geral dos titulares dos CRIs de que trata a Cláusula 10.7 acima poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por titulares de CRIs que representem no mínimo 5% (cinco por cento) dos CRIs em circulação, ou ainda, pela CVM, observados os requisitos constantes do presente Termo.

**10.8.** 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 Geral dos titulares dos CRIs para a escolha do novo agente fiduciário.

**10.9.** Aos titulares dos CRIs é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, em Assembléia Geral dos titulares dos CRIs, especialmente convocada para esse fim. A deliberação acerca da matéria referida nesta Cláusula 10.9 deverá obedecer ao quorum de aprovação previsto na Cláusula 12.2 abaixo.

**10.10.** 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 CVM nº 28/83 e eventuais outras normas aplicáveis.



## Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

**10.11.** A substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo, cabendo à Securitizadora providenciar as correspondentes averbações e registros. O Agente Fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante no contrato anteriormente mencionado, fixada para o Agente Fiduciário substituído.

**10.12.** Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até que (i) uma instituição substituta seja indicada pela Emissora e aprovada pelos titulares dos CRIs, e (ii) a instituição substituta assuma, após aditamento ao presente Termo, efetivamente as funções do Agente Fiduciário.

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

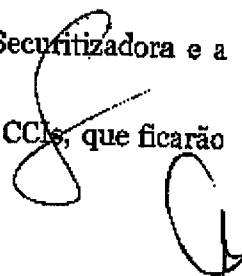
### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**

**11.1.** Compete à Instituição Custodiante, de acordo com o contrato de prestação de serviços de registro e custódia firmado com a Securitizadora em 01 de abril de 2007 ("Contrato de Custódia"):

- (i) verificar a regularidade da emissão das CCIs, analisando as respectivas Escrituras de Emissão;
- (ii) manter sob sua custódia as Escrituras de Emissão;
- (iii) manter o presente Termo sob sua custódia durante a vigência do Contrato de Custódia;
- (iv) realizar o registro das CCIs junto à CETIP;
- (v) enviar declaração à Emissora atestando que o Termo e as CCIs encontram-se devidamente registradas e custodiadas nos termos da Lei 10.931/04 e legislações relacionadas.

**11.2.** As CCIs estão custodiadas pela Instituição Custodiante, nos termos da Lei 10.931/04, seguindo o seguinte roteiro:

- (i) em 21/04/2007 foi firmado o Contrato de Custódia entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante;
- (ii) por meio das Escrituras de Emissão, as Cedentes emitiram as CCIs, que ficarão custodiadas na Instituição Custodiante;



## Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

- (iii) a Instituição Custodiante verificou a regularidade da emissão das CCIs e as registrou na CETIP;
- (iv) uma vez as CCIs registradas escrituralmente na CETIP e celebrado o Contrato de Cessão, as Cedentes solicitaram a transferência das CCIs para a Emissora;
- (v) uma vez titular das CCIs, a Emissora solicitou à CETIP, nos termos do regulamento desta, a devida vinculação das CCIs aos CRIs desta Emissão; e
- (vi) uma vez comprovada pela Emissora a liquidação dos Créditos Imobiliários, as CCIs são retiradas pela Instituição Custodiante do sistema da CETIP, mediante emissão de termo de quitação, emitido pelo Agente Fiduciário.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS DOS TITULARES DOS CRIs**

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

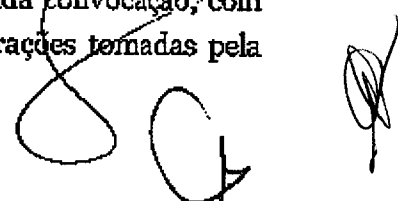
**12.2.** A Assembléia Geral dos Investidores poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, por Investidores que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRIs em circulação, bem como pela CVM, sem prejuízo ao disposto na Cláusula 4.19.2 acima.

**12.2.1.** A convocação será feita mediante edital publicado por 3 (três) vezes no jornal de publicação legal da Emissora, sendo a primeira convocação publicada com antecedência de 20 (vinte) dias.

**12.2.2.** Independentemente das formalidades previstas em lei e neste Termo, será considerada regular a Assembléia Geral dos titulares de CRIs a que comparecerem os titulares de todos os CRIs.

**12.2.3.** A presidência da Assembléia Geral dos Investidores caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao diretor presidente do Agente Fiduciário; (ii) ao diretor de relação com investidores da Emissora; (iii) ao titular do CRI eleito pelos Investidores presentes; ou (iv) à pessoa designada pela CVM.

**12.3.** Quando não previsto quorum de deliberação específico, a Assembléia Geral se instalará, em primeira convocação, com a presença de Investidores que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) da totalidade dos CRIs e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes, somente sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital.



## Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

**12.4.** As deliberações das Assembleias Gerais que tratarem de alterações das disposições do presente Termo referentes a: (i) quóruns; (ii) remuneração dos CRIs; (iii) atualização monetária dos CRIs; e (iv) prazos e procedimento de pagamento de juros e amortização dos CRIs, exceto no caso de Amortização Extraordinária previstos na Cláusula 4.23 deste Termo, deverão ser aprovadas pelos Investidores que representem pelo menos 85% (oitenta e cinco por cento) dos titulares dos CRIs em Circulação.

**12.5.** A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições do artigo 126, parágrafos 1º e 2º da Lei nº 6.404/76, conforme alterada ("Lei 6.404/76").

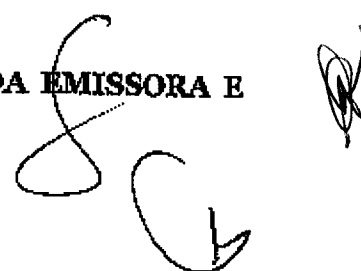
**12.6.** Para os termos do presente Termo, são considerados "**CRIs em Circulação**", a totalidade dos CRIs subscritos e integralizados, excetuando-se os CRIs já amortizados, os CRIs que a Emissora e/ou as Cedentes e/ou a Rodobens eventualmente possuam em suas respectivas tesourarias, e os CRIs que sejam de titularidade de entidades ligadas à Emissora e/ou à Cedentes e/ou à Rodobens, assim entendidas as empresas que sejam suas subsidiárias, coligadas, controladas ou controladoras, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros ou acionistas, funcionários e parentes até o 3º (terceiro) grau.

**12.7.** O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas. Os representantes da Emissora, do Coordenador Líder, ou quaisquer terceiros poderão ser convocados para participar das Assembleias Gerais sempre que a presença de quaisquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

**12.8.** As deliberações tomadas pelos titulares dos CRIs, observados os quóruns mencionados neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, gerando efeitos a todos os titulares dos CRIs, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral dos Investidores ou do voto proferido na respectiva assembleia.

**12.9.** Aplicar-se-á à Assembleia Geral dos Investidores, no que couber, o disposto na Lei 6.404/76, sobre a assembleia geral de debenturistas.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS DECLARAÇÕES DA EMISSORA E DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized signature and a smaller one to the right.

## Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

**13.1.** A Emissora declara, com fulcro em relatório de due diligence (por amostragem) elaborado por escritório especializado, sob as penas da lei, que:

**13.1.1.** Quanto aos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRIs emitidos

(i) foram constituídos de acordo com os padrões e limites estabelecidos neste instrumento;

(ii) providenciou todas as diligências necessárias para atestar a existência dos Créditos Imobiliários, observando-se, entretanto, os fatores de risco constantes deste Termo; e

(iii) que existem sobre determinados Créditos Imobiliários 2, cessões fiduciárias a certas instituições financeiras. Tais cessões se encontram, na Data de Emissão, em processo de cancelamento perante os cartórios de registros de imóveis competentes.

**13.1.2.** Quanto à Propriedade:

(i) a Emissora passou a ser legítima credora dos Devedores, mediante a cessão dos Créditos Imobiliários, através do Contrato de Cessão, e da transferência das CCI's por meio da CETIP.

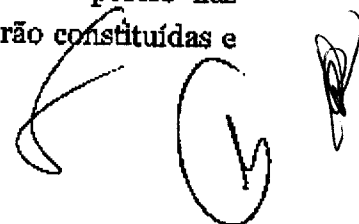
**13.1.3.** Quanto à Emissão:

(i) esta Emissão, incluindo a aquisição de Créditos Imobiliários, a emissão das CCI's e dos CRIs, é legítima em todos seus aspectos; e

(ii) todos os Documentos da Operação estão de acordo com a legislação aplicável.

**13.2.** A Emissora declara, sob as penas da lei, que verificou e atesta a legalidade e ausência de vícios da presente operação de Securitização, além da veracidade, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações prestadas neste Termo.

**13.3.** O Agente Fiduciário presta declaração quanto à legalidade e ausência de vícios da presente operação de Securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo, ressalvados os dispostos nas cláusulas 4.11.4 e 4.11.5. , tendo em vista que as garantias ainda serão constituídas e cláusula 14.1 referente aos fatores de risco.



13.4. A Emissora se compromete a não praticar qualquer evento que venha a prejudicar o adimplemento de qualquer obrigação prevista neste Termo perante os titulares dos CRIs.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DOS RISCOS**

14.1. O investimento em CRIs envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, a regular constituição das garantias entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto aos Créditos Imobiliários, à Rodobens, bem como aos próprios CRIs objeto da Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimento e outros profissionais legalmente autorizados que julgar necessários, antes de tomar uma decisão de investimento.

#### **Fatores Relativos ao Ambiente Macroeconômico**

##### **Inflação**

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, etc.) ocorreram novos "repiques" inflacionários. Por exemplo, a inflação apurada pela variação do IGP-M nos últimos anos vem apresentando oscilações: em 2005 foi de 1,20%, 2006 ficou em 3,83%, já em 2007 passou para 7,75%, no ano 2008 subiu para 9,81%, e em 2009 o índice ficou negativo, fechando em -1,72%. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, ocasionando desemprego e eventualmente elevando a taxa de inadimplência.

##### **Política Monetária**



## Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

O Governo Federal influencia as taxas de juros praticadas na economia uma vez que estas se constituem um dos principais instrumentos de política monetária utilizado. Historicamente, esta política tem sido instável, havendo grande variação nas taxas praticadas. A política monetária brasileira possui como função regular a oferta de moeda no país e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos.

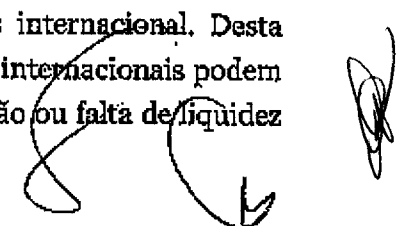
Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva, os investimentos se retraem e assim, via de regra, eleva o desemprego e aumenta os índices de inadimplência.

### **Ambiente Macroeconômico Internacional**

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, como resultado da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país como também a economia de países desenvolvidos como os Estados Unidos interferem consideravelmente no mercado brasileiro.

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para os CRIs da presente Emissão.





## **Fatores Relativos à Securitizadora e ao Setor de Securitização Imobiliária**

### **Recente Desenvolvimento da Securitização Imobiliária**

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no Brasil. A Lei nº 9.514, que criou os CRIs, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de CRI nos últimos 3 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos do cedente e da emissora.

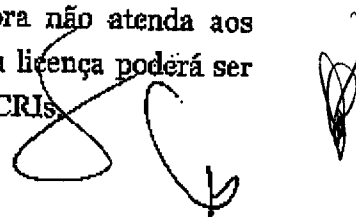
### **Regime Fiduciário e Patrimônio de Afetação (MP 2.158-35)**

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos.” Em seu parágrafo único, prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Ainda que a Securitizadora institua regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, por meio do Termo de Securitização, e ter por propósito específico a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a Securitizadora, e/ou seu grupo societário, eventualmente venha a ter, poderão concorrer com os titulares dos CRIs sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRIs após o pagamento das obrigações da Securitizadora, e/ou seu grupo societário, com relação às despesas envolvidas na emissão.

### **Riscos decorrentes da Emissora**

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



## **Fatores Relativos aos Créditos Imobiliários e aos Devedores**

### **Cessões Fiduciárias sobre os Créditos Imobiliários**

Existem sobre determinados Créditos Imobiliários 2, cessões fiduciárias a certas instituições financeiras. Tais cessões se encontram, na Data de Emissão, em processo de cancelamento perante os cartórios de registros de imóveis competentes, tendo em vista que as CCIs emitidas por meio de Emissão de Emissão não contarão quaisquer garantia real.

### **Inadimplência dos Devedores**

A capacidade da Emissora em honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pelos Devedores. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI do montante devido depende do cumprimento total, pelos Devedores, de suas obrigações assumidas nos respectivos Contratos Imobiliários em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI.

### **Descasamento de Índices**

Os Créditos Imobiliários têm como índice de correção monetária o IPCA. Por outro lado, a distribuição dos rendimentos aos titulares dos CRIs tem como índice o IGP-M. Assim, na hipótese de haver substancial diferença entre os índices de correção monetária, os recursos referentes ao pagamento dos Créditos Imobiliários podem ser insuficientes para pagar parte ou a totalidade dos juros, amortização e resgates aos titulares dos CRIs. Além disso, existe a possibilidade de haver descasamento de índices em decorrência de os Créditos Imobiliários serem reajustados anualmente e os CRIs reajustados mensalmente.

### **Pagamento Antecipado dos Créditos Imobiliários**

Nos termos do Termo de Securitização de Créditos, a Securitizadora poderá promover a amortização antecipada, em função do pré-pagamento dos Créditos Imobiliários. Este evento poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRIs, diminuindo a rentabilidade futura esperada pelos investidores.

### **Datas de Pagamento dos Créditos Imobiliários**



## Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

As datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas nos Contratos Imobiliários são diferentes entre si. Assim, eventuais descasamentos entre essas datas e as datas de pagamento da remuneração, amortização e resgate dos CRIs poderão prejudicar a capacidade de pagamento, total ou parcial, das obrigações dos CRIs.

### **Prazo dos Créditos Imobiliários**

Os Contratos Imobiliários prevêem que o prazo de pagamento dos Créditos Imobiliários poderá ser reduzido, com o conseqüente aumento de valor das parcelas, caso o perfil do devedor não atenda determinados parâmetros estabelecidos pelas Cedentes. Tal diminuição de prazo não é formalizada através de aditamentos aos Contratos Imobiliários e só é passível de verificação com base em declarações das Cedentes. Também só é passível de verificação com base em declaração das cedentes, o prazo remanescente dos Contratos Imobiliários cujo devedor antecipou determinado número de parcelas. Quando ocorrem antecipações dos pagamentos não são celebrados aditivos aos Contratos Imobiliários para formalizar a redução no prazo de pagamento com a conseqüente alteração do fluxo.

### **Hipotecas sobre os imóveis dos Empreendimentos**

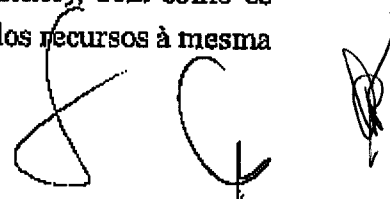
Diversos imóveis dos Empreendimentos estão onerados pelas Hipotecas, para fins de garantia de financiamento para construção imobiliária. Caso haja inadimplemento no âmbito de referido financiamento, os credores poderão vender os imóveis hipotecados para serem reembolsados por todos os valores a eles devidos com os recursos da venda. Nesse caso, haverá um impacto negativo no fluxo dos Créditos Imobiliários decorrentes destes imóveis, e as SPEs e a Rodobens, na qualidade de fiadoras, serão obrigadas a realizar o devido pagamento à Securitizadora para cobrir os Créditos Imobiliários inadimplidos.

### **Fatores relativos aos CRIs**

#### **Risco do resgate antecipado dos CRIs**

A Securitizadora poderá promover o resgate antecipado dos CRIs em determinadas hipóteses previstas no Termo de Securitização de Créditos, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, os investidores poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento (retorno do investimento), bem como os investidores poderão incorrer em dificuldade de re-investimento dos recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRIs.

#### **Alterações da Legislação Tributária**



## Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

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

### **Fatores relativos à constituição das garantias**

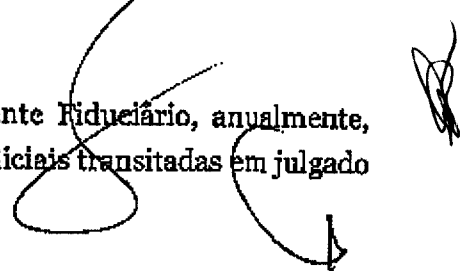
*O Contrato de Cessão e o Contrato de Fiança podem ainda não estar regularmente registrados nos cartórios competentes até a Data de Emissão dos CRI. Nos termos do inciso I do artigo 127 da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973, o Contrato de Cessão e o Contrato de Fiança deverão ser registrados nos cartórios de títulos e documentos competentes para a prova das obrigações decorrentes destes. Na Data de Emissão dos CRI, não há garantias de que referidos contratos já estejam regularmente registrados nos cartórios devidos e, desta forma, caso ocorra o inadimplemento de quaisquer das Obrigações Garantidas, o Titular de CRI poderá enfrentar dificuldades para executar as Garantias, ou mesmo não conseguir executá-las.*

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**15.1.** Este Termo é celebrado em conformidade com as disposições da Lei 9.514/97, Lei 10.931/04 e da Instrução CVM n.º 476/2009. Os CRI não poderão ser negociados antes de completados 90 (noventa) dias da subscrição ou aquisição dos CRI pelos respectivos titulares nos termos do artigo 13 e seguintes da Instrução CVM n.º 476. Adicionalmente, os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, definidos conforme artigo 4º da Instrução CVM n.º 476.

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

**15.3.** A Emissora se compromete a encaminhar ao Agente Fiduciário, anualmente, declaração constatando a existência ou não de decisões judiciais transitadas em julgado



## Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

referentes a questões fiscais, previdenciárias ou trabalhistas e/ou quaisquer outras decisões, ainda que sujeitas a recurso, que possam prejudicar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações, bem como cópia de referidas decisões, se for o caso.

**15.4.** Poderão a Emissora e o Agente Fiduciário, a qualquer momento, celebrar aditivos ao presente Termo, em decorrência de (i) exigências formuladas pela CVM; (ii) quando verificado erro de digitação; (iii) modificações que não representem prejuízo aos Investidores, independente da aprovação dos titulares dos CRIs em Assembléia Geral, observado o disposto na Cláusula 12; e (iv) eventos de Amortização Extraordinária dos CRIs, nos termos da Cláusula 4.23.

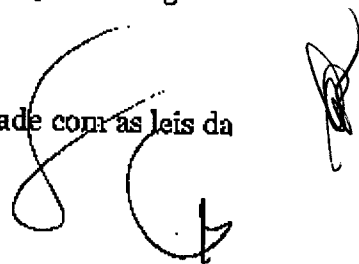
**15.5.** As notificações, avisos ou comunicações exigidos neste Termo, ou dele decorrentes, serão feitas através de carta protocolada ou carta registrada, requerendo-se devolução do recibo (ou equivalente), ou por telegrama, fax ou e-mail, confirmado por escrito conforme acima estabelecido, ou através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

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

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

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

**15.9.** O presente Contrato será regido e interpretado em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

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

E por estarem justos e contratados, assinam o presente em 04 (quatro) vias de igual teor e forma e para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas, que também a assinam.


São Paulo, 20 de setembro de 2010.


  
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Mauricio Nicodemos  
OAB 278-209

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

Testemunhas:

  
Nome: Monica Miki Fujii  
RG nº: RG: 16.119.511-8  
CPF/MF nº: CPF: 076.457.968-86

  
Nome: Roberto Saka  
RG nº: RG. 11.826.856.7  
CPF/MF nº: CPF: 076.594.008-33

Anexo I-A

**Cedentes Emissoras dos Créditos Imobiliários**

**Alto da Serra**

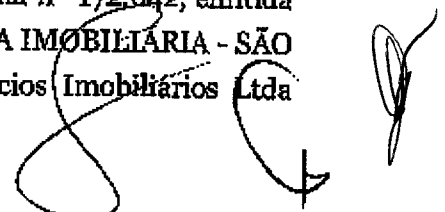
1. Proprietária original, conforme certidão de matrícula nº 32.135, emitida em [ilegível]: Vila da Serra Imóveis Ltda.
2. Incorporadora: SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - BELO HORIZONTE I - SPE LTDA.
3. Endereço da SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - BELO HORIZONTE I - SPE LTDA.: Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº2.500, Higienópolis, 15.085-485, São José do Rio Preto-São Paulo.
4. CNPJ da SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - BELO HORIZONTE I - SPE LTDA.: 04.599.368/0001-79.

**Residencial Belas Artes**

1. Proprietárias originais, conforme certidão de matrícula nº 57.337, emitida em 23.10.2009: SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - SANTO ANDRÉ I - SPE LTDA. (70%) e Unibanco Negócios Imobiliários Ltda. (30%).
2. Incorporadoras: SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - SANTO ANDRÉ I - SPE LTDA e POSI Engenharia e Construção Ltda.
3. Endereço da SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - SANTO ANDRÉ I - SPE LTDA: Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº2.500, Higienópolis, 15.085-485, São José do Rio Preto-São Paulo.
4. CNPJ da SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - SANTO ANDRÉ I - SPE LTDA: 05.750.860/0001-66.

**Bosque São Francisco**

1. Proprietárias originais, conforme certidão de matrícula nº 172.642, emitida em 14.03.2008: SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - SÃO PAULO III - SPE LTDA. (58%) e Unibanco Negócios Imobiliários Ltda



## Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

(42%).

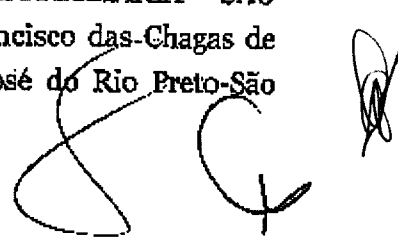
2. Incorporadora: SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - SÃO PAULO III - SPE LTDA.
3. Endereço da SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - SÃO PAULO III - SPE LTDA.: Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº2.500, Higienópolis, 15.085-485, São José do Rio Preto-São Paulo.
4. CNPJ da SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - SÃO PAULO III - SPE LTDA.: 04.086.007/0001-29

### Caribe Village

1. Proprietárias originais, conforme certidão de matrícula nº 42.071, emitida em 27.10.2009: SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - INDAIATUBA I - SPE LTDA. (62,5%) e Unibanco Negócios Imobiliários Ltda (37,5%).
2. Incorporadora: SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - INDAIATUBA I - SPE LTDA. e Rodobens Negócios Imobiliários S/A.
3. Endereço da SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - INDAIATUBA I - SPE LTDA.: Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº2.500, Higienópolis, 15.085-485, São José do Rio Preto-São Paulo.
4. CNPJ da SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - INDAIATUBA I - SPE LTDA.: 04.629.956/0001-08.

### Garden Village I

1. Proprietária original, conforme certidão de matrícula nº 101.785, emitida em 28.07.2010: SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - SÃO JOSE DO RIO PRETO V - SPE LTDA.
2. Incorporadora: SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - SÃO JOSE DO RIO PRETO V - SPE LTDA.
3. Endereço da SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - SÃO JOSE DO RIO PRETO V - SPE LTDA.: Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, Higienópolis, 15.085-485, São José do Rio Preto-São Paulo





Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

4. CNPJ da SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - SÃO JOSE DO RIO PRETO V - SPE LTDA.: 08.071.964/0001-32

**Jardins de Barcelona**

1. Proprietárias originais, conforme certidão de matrícula nº 92.726, emitida em 28.07.2010: SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO II - SPE LTDA. (66,67%) e Unibanco Negócios Imobiliários Ltda. (33,33%)
2. Incorporadoras: SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO II - SPE LTDA e Rodobens Negócios Imobiliários S.A.
3. Endereço da SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO II - SPE LTDA.: Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, Higienópolis, 15.085-485, São José do Rio Preto-São Paulo
4. CNPJ da SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO II - SPE LTDA.: 05.607.011/0001-58

**Le Brise**

1. Proprietárias originais, conforme certidão de matrícula nº 97270, emitida em 22.10.2009: Luciano Diniz Imóveis Ltda. transmitiu a título de permuta a fração ideal de 0,865730 do imóvel a Sistema Fácil - Incorporadora Imobiliária - Belo Horizonte III SPE Ltda., e recebeu unidades (correspondendo à fração ideal de 0,13427 do imóvel) em pagamento.
2. Incorporadora: Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Belo Horizonte III - SPE Ltda.
3. Endereço da Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Belo Horizonte III - SPE Ltda.: Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, parte, Higienópolis, 15.085-485, São José do Rio Preto-São Paulo
4. CNPJ da Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Belo Horizonte III - SPE Ltda.: 06.135.769/0001-01

**Maxims**

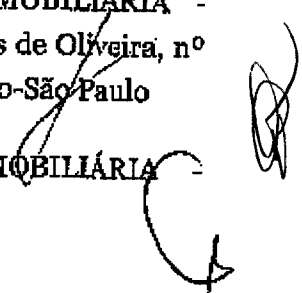
## Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

1. Proprietárias originais, conforme certidão de matrícula nº 91.885, emitida em [sem data]: SISTEMA FÁCIL - SÃO PAULO I - SPE LTDA. (67,50%) e Unibanco Negócios Imobiliários Ltda. (32,50%).
2. Incorporadoras: SISTEMA FÁCIL - SÃO PAULO I - SPE LTDA e Lúcio Engenharia e Construções Ltda.
3. Endereço da SISTEMA FÁCIL- SÃO PAULO I - SPE LTDA: Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº2.500, Higienópolis, 15.085-485, São José do Rio Preto-São Paulo
4. CNPJ da SISTEMA FÁCIL- SÃO PAULO I - SPE LTDA: 04.085.976/0001-65

### **Pantheon**

1. Proprietária original, conforme certidão de matrícula nº 10605, emitida em 28.7.2010: Rodobens Negócios Imobiliários S/A.
2. Incorporadora: Rodobens Negócios Imobiliários S/A.
3. Endereço da Rodobens Negócios Imobiliários S/A: Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, Higienópolis, 15.085-485, São José do Rio Preto-São Paulo
4. CNPJ da Rodobens Negócios Imobiliários S/A: 67.010.660/0001-24

### **Porto Ville Galeria**

1. Proprietárias originais, conforme certidão de matrícula nº 95350, emitida em 29.10.2009: SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - CAMPINAS III - SPE LTDA. (70%) e Unibanco Negócios Imobiliários Ltda. (30%).
  2. Incorporadora: SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - CAMPINAS III - SPE LTDA.
  3. Endereço da SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - CAMPINAS III - SPE LTDA.: Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, parte, Higienópolis, 15.085-485, São José do Rio Preto-São Paulo
  4. CNPJ da SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA -
- 

CAMPINAS III - SPE LTDA.: 04.026.164/0001-49

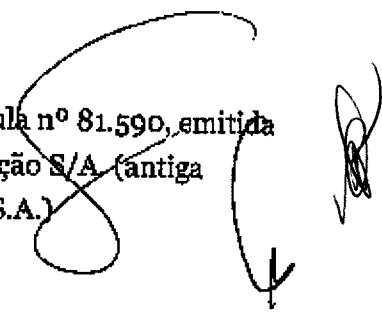
### **Villagio Maria Stella**

1. Proprietárias originais, conforme certidão de matrícula nº 90.016, emitida em 28.07.2010: SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO I - SPE LTDA (66%) e Unibanco Negócios Imobiliários Ltda. (33%)
2. Incorporadoras: SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO I - SPE LTDA e Rodobens Negócios Imobiliários S.A.
3. Endereço da SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO I - SPE LTDA: Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, Higienópolis, 15.085-485, São José do Rio Preto-São Paulo.
4. CNPJ da SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO I - SPE LTDA: 05.131.253/0001-18

### **Tamboré VI**

1. Proprietárias originalmente (do domínio útil), conforme certidão de matrícula nº 110.587, emitida em 30.11.2007: Sistema Fácil - Tamboré 6 Villaggio - SPE Ltda. (75%) e Unibanco Negócios Imobiliários Ltda. (25%).
2. Incorporadora: Sistema Fácil - Tamboré 6 Villaggio - SPE Ltda.
3. Endereço da Sistema Fácil - Tamboré 6 Villaggio - SPE Ltda.: Avenida Murchid Homsí, 1404, Vila Diniz, São José do Rio Preto - SP.
4. CNPJ da Sistema Fácil - Tamboré 6 Villaggio - SPE Ltda: 04.026.114/0001-61

### **West Valley**

1. Proprietária original, conforme certidão de matrícula nº 81.590, emitida em 24.08.2010: Rodobens Incorporação e Construção S/A (antiga denominação da Rodobens Negócios Imobiliários S.A.)
- 

## Termo de Securitização de Créditos Imobiliários



2. Incorporadora: Rodobens Incorporação e Construção S/A. (antiga denominação da Rodobens Negócios Imobiliários S.A.)
3. Endereço da Rodobens Negócios Imobiliários S.A.: Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, Higienópolis, 15.085-485, São José do Rio Preto-São Paulo
4. CNPJ da Rodobens Negócios Imobiliários S.A.: 67.010.660/0001-24

### Green Fields

1. Proprietária original, conforme certidão de matrícula nº 66.207, emitida em 11.8.2010: SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO XIII - SPE LTDA.
2. Incorporadora: SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO XIII - SPE LTDA.
3. Endereço da SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO XIII - SPE LTDA: Avenida Anísio Haddad, 8205, Green Fields Reside, São José do Rio Preto - São Paulo.
4. CNPJ da SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO XIII - SPE LTDA: 08.724.710/0001-76

### Green Tamboré

1. Proprietária original (domínio útil), conforme certidão de matrícula nº 129.533, emitida em 28.11.2008: Tamboré S.A. prometeu o imóvel à venda para SISTEMA FÁCIL - TAMBORÉ 8 VILLAGGIO - SPE LTDA. (75%) e Unibanco Negócios Imobiliários Ltda (25%).
2. Incorporadora: SISTEMA FÁCIL - TAMBORÉ 8 VILLAGGIO - SPE LTDA.
3. Endereço da SISTEMA FÁCIL - TAMBORÉ 8 VILLAGGIO - SPE LTDA.: Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, parte, Higienópolis, 15.085-485, São José do Rio Preto-São Paulo



Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

4. CNPJ da SISTEMA FÁCIL - TAMBORÉ 8 VILLAGGIO - SPE LTDA.: 04.026.137/0001-76

**Quintas de Tamboré**

1. Proprietária original (do domínio útil), conforme certidão de matrícula nº 131.275, emitida em 28.10.2009: Tamboré S/A.
2. Incorporadora: SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - TAMBORÉ HOUSES II - SPE LTDA.
3. Endereço da SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - TAMBORÉ HOUSES II - SPE LTDA.: Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, Higienópolis, 15.085-485, São José do Rio Preto-São Paulo
4. CNPJ da SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - TAMBORÉ HOUSES II - SPE LTDA.: 06.024.212/0001-95

**Tamboré VII**

1. Proprietária original (do domínio útil), conforme certidão de matrícula nº 114.041, emitida em 28.10.2009: Tamboré S.A. prometeu o imóvel à venda para SISTEMA FÁCIL - TAMBORÉ 7 VILLAGGIO - SPE LTDA. (75%) e Unibanco Negócios Imobiliários Ltda. (25%).
2. Incorporadora: SISTEMA FÁCIL - TAMBORÉ 7 VILLAGGIO - SPE LTDA e Lúcio Engenharia e Consultoria Ltda.
3. Endereço da SISTEMA FÁCIL - TAMBORÉ 7 VILLAGGIO - SPE LTDA: Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, parte, Higienópolis, 15.085-485, São José do Rio Preto-São Paulo
4. CNPJ da SISTEMA FÁCIL - TAMBORÉ 7 VILLAGGIO - SPE LTDA: 04.026.121/0001-63

**Terra Nova Sorocaba**

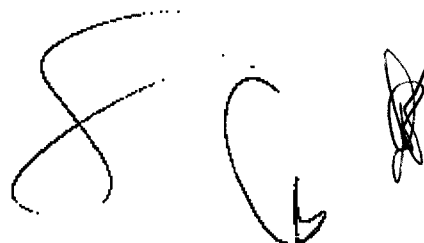
1. Proprietária original, conforme certidão de matrícula nº 71.986, emitida em 19.03.2008: Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Sorocaba II - SPE Ltda.

## Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

2. Incorporadora: Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária – Sorocaba II – SPE Ltda.
3. Endereço da Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária – Sorocaba II – SPE Ltda.: Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, sala 22 D, Higienópolis, 15.085-485, São José do Rio Preto-São Paulo
4. CNPJ da Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária – Sorocaba II – SPE Ltda.: 08.326.015/0001-56

### Parque da Liberdade II

1. Proprietárias originalmente, conforme certidão de matrícula nº 103.282, emitida em 25.08.2010: Encalço Construções Ltda. e Rodobens Negócios Imobiliários S.A.
2. Incorporadora: Sistema Fácil – Incorporadora Imobiliária- São José do Rio Preto – XV Ltda.
3. Endereço da Sistema Fácil – Incorporadora Imobiliária- São José do Rio Preto – XV Ltda.: Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, Higienópolis, 15.085-485, São José do Rio Preto-São Paulo
4. CNPJ da Sistema Fácil – Incorporadora Imobiliária- São José do Rio Preto – XV Ltda.: 08.840.905/0001-81



Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

ANEXO II-A

Fluxo Financeiro dos CRIs da 182ª Série da 1ª Emissão

Datas	PMT	Juros	Amortização	Saldo Devedor	Taxa de Amortização
20/9/2010				11.034.636,45	0,000000%
20/10/2010	0,00	75.272,70	0,00	11.109.909,15	0,000000%
20/11/2010	0,00	75.786,17	0,00	11.185.695,32	0,000000%
20/12/2010	317.019,31	76.303,15	240.716,16	10.944.979,16	2,152000%
20/1/2011	388.924,29	74.661,10	314.263,19	10.630.715,97	2,871300%
20/2/2011	320.638,27	72.517,36	248.120,91	10.382.595,06	2,334000%
20/3/2011	289.046,19	70.824,80	218.221,38	10.164.373,67	2,101800%
20/4/2011	362.588,55	69.336,21	293.252,34	9.871.121,33	2,885100%
20/5/2011	324.537,73	67.335,79	267.201,94	9.613.919,39	2,605800%
20/6/2011	367.785,23	65.581,29	302.203,94	9.311.715,45	3,143400%
20/7/2011	319.117,08	63.519,81	255.597,28	9.056.118,17	2,744900%
20/8/2011	344.272,80	61.776,25	282.496,55	8.773.621,62	3,119400%
20/9/2011	262.774,30	59.849,20	202.925,09	8.570.696,53	2,312900%
20/10/2011	285.425,56	58.464,95	226.960,61	8.343.735,91	2,648100%
20/11/2011	255.113,84	56.916,74	198.197,10	8.145.538,81	2,375400%
20/12/2011	227.101,64	55.564,74	171.536,90	7.974.001,91	2,105900%
20/1/2012	196.977,73	54.394,60	142.583,13	7.831.418,78	1,788100%
20/2/2012	174.949,93	53.421,97	121.527,96	7.709.890,82	1,551800%
20/3/2012	156.398,94	52.592,97	103.805,97	7.606.084,85	1,346400%
20/4/2012	236.096,63	51.884,86	184.211,77	7.421.873,08	2,421900%
20/5/2012	175.634,87	50.628,26	125.006,61	7.296.866,48	1,684300%
20/6/2012	210.977,90	49.775,53	161.202,37	7.135.664,10	2,209200%
20/7/2012	169.775,24	48.675,89	121.099,36	7.014.564,75	1,697100%
20/8/2012	207.823,97	47.849,81	159.974,16	6.854.590,58	2,280600%
20/9/2012	134.888,02	46.758,54	88.129,47	6.766.461,11	1,285700%
20/10/2012	160.632,36	46.157,37	114.474,99	6.651.986,12	1,691800%
20/11/2012	154.249,54	45.376,48	106.873,06	6.543.113,07	1,636700%
20/12/2012	167.677,04	44.633,80	123.043,24	6.420.069,82	1,880500%
20/1/2013	155.696,28	43.794,46	111.901,82	6.308.168,01	1,743000%
20/2/2013	136.814,66	43.031,13	93.783,53	6.214.384,47	1,486700%
20/3/2013	118.250,37	42.391,38	75.858,99	6.138.525,48	1,220700%
20/4/2013	125.891,91	41.873,91	84.018,00	6.054.507,48	1,368700%
20/5/2013	132.844,94	41.300,78	91.544,15	5.962.963,33	1,512000%
20/6/2013	121.170,36	40.676,31	80.494,04	5.882.469,29	1,349900%

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

20/7/2013	119.828,80	40.127,23	79.701,58	5.802.767,71	1,354900%
20/8/2013	117.120,12	39.583,54	77.536,58	5.725.231,13	1,336200%
20/9/2013	117.324,26	39.054,63	78.269,63	5.646.961,50	1,367100%
20/10/2013	117.533,00	38.520,71	79.012,29	5.567.949,21	1,399200%
20/11/2013	116.612,31	37.981,73	78.630,58	5.489.318,63	1,412200%
20/12/2013	108.230,11	37.445,35	70.784,76	5.418.533,67	1,289500%
20/1/2014	111.337,29	36.962,49	74.374,80	5.344.159,07	1,372600%
20/2/2014	108.617,33	36.455,15	72.162,18	5.271.996,89	1,350300%
20/3/2014	108.911,51	35.962,89	72.948,62	5.199.048,27	1,383700%
20/4/2014	105.855,19	35.465,27	70.389,91	5.128.658,36	1,353900%
20/5/2014	106.042,67	34.985,11	71.057,56	5.057.600,80	1,386500%
20/6/2014	109.610,82	34.500,39	75.110,43	4.982.490,37	1,485100%
20/7/2014	109.353,17	33.988,02	75.365,15	4.907.125,22	1,512600%
20/8/2014	106.629,34	33.473,92	73.155,42	4.833.989,79	1,490800%
20/9/2014	106.823,45	32.974,89	73.848,56	4.760.121,24	1,527700%
20/10/2014	107.024,15	32.471,14	74.553,02	4.685.568,22	1,568200%
20/11/2014	107.222,17	31.962,57	75.259,60	4.610.308,62	1,606200%
20/12/2014	107.422,47	31.449,19	75.973,28	4.534.335,35	1,647900%
20/1/2015	106.060,34	30.930,94	75.129,40	4.459.205,94	1,656900%
20/2/2015	106.260,62	30.418,44	75.842,17	4.383.363,77	1,700800%
20/3/2015	106.460,92	29.901,09	76.559,83	4.306.803,94	1,746600%
20/4/2015	104.971,86	29.378,83	75.593,02	4.231.210,91	1,765200%
20/5/2015	104.775,33	28.863,18	75.912,16	4.155.298,76	1,794100%
20/6/2015	106.647,79	28.345,34	78.302,45	4.076.996,31	1,884400%
20/7/2015	101.678,22	27.811,20	73.867,02	4.003.129,29	1,811800%
20/8/2015	101.873,61	27.307,32	74.566,29	3.928.563,00	1,862700%
20/9/2015	102.073,86	26.798,67	75.275,20	3.853.287,81	1,916100%
20/10/2015	102.272,01	26.285,18	75.986,84	3.777.300,97	1,972000%
20/11/2015	102.476,26	25.766,83	76.709,43	3.700.591,54	2,030800%
20/12/2015	102.678,44	25.243,56	77.434,88	3.623.158,66	2,092500%
20/1/2016	102.884,94	24.715,34	78.169,61	3.544.987,06	2,157600%
20/2/2016	103.093,52	24.182,11	78.911,41	3.466.075,65	2,226000%
20/3/2016	103.304,63	23.643,81	79.660,82	3.386.414,83	2,298300%
20/4/2016	103.734,33	23.100,41	80.633,92	3.305.780,91	2,381100%
20/5/2016	97.148,61	22.550,36	74.598,25	3.231.182,66	2,256600%
20/6/2016	97.347,43	22.041,49	75.305,94	3.156.876,71	2,330600%
20/7/2016	97.546,55	21.527,79	76.018,76	3.079.857,95	2,408800%
20/8/2016	97.750,05	21.009,23	76.740,82	3.003.117,13	2,491700%
20/9/2016	97.954,15	20.485,74	77.468,41	2.925.648,72	2,579600%
20/10/2016	98.159,88	19.957,29	78.202,59	2.847.446,13	2,673000%
20/11/2016	98.369,28	19.423,83	78.945,44	2.768.500,69	2,772500%

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.



Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

20/12/2016	98.579,37	18.885,31	79.694,06	2.688.806,63	2,878600%
20/1/2017	97.419,48	18.341,68	79.077,80	2.609.728,83	2,941000%
20/2/2017	97.631,24	17.802,25	79.829,00	2.529.899,83	3,058900%
20/3/2017	97.842,59	17.257,69	80.584,90	2.449.314,93	3,185300%
20/4/2017	98.057,08	16.707,99	81.349,10	2.367.965,63	3,321300%
20/5/2017	98.274,12	16.153,06	82.121,06	2.285.844,78	3,468000%
20/6/2017	98.493,61	15.592,87	82.900,73	2.202.944,05	3,626700%
20/7/2017	98.715,01	15.027,37	83.687,64	2.119.256,41	3,798900%
20/8/2017	98.936,41	14.456,49	84.479,92	2.034.776,49	3,986300%
20/9/2017	99.161,77	13.880,21	85.281,55	1.949.494,93	4,191200%
20/10/2017	99.388,16	13.298,47	86.089,70	1.863.405,24	4,416000%
20/11/2017	99.618,56	12.711,21	86.907,36	1.776.497,88	4,663900%
20/12/2017	83.952,84	12.118,37	71.834,47	1.704.663,41	4,043600%
20/1/2018	77.228,91	11.628,35	65.600,56	1.639.062,85	3,848300%
20/2/2018	74.897,79	11.180,86	63.716,93	1.575.345,92	3,887400%
20/3/2018	75.067,59	10.746,21	64.321,37	1.511.024,55	4,083000%
20/4/2018	75.237,68	10.307,44	64.930,24	1.446.094,31	4,297100%
20/5/2018	71.537,55	9.864,52	61.673,03	1.384.421,28	4,264800%
20/6/2018	71.702,63	9.443,82	62.258,81	1.322.162,47	4,497100%
20/7/2018	71.868,12	9.019,12	62.848,99	1.259.313,48	4,753500%
20/8/2018	70.741,30	8.590,40	62.150,90	1.197.162,58	4,935300%
20/9/2018	70.906,14	8.166,44	62.739,70	1.134.422,88	5,240700%
20/10/2018	71.073,29	7.738,46	63.334,83	1.071.088,05	5,583000%
20/11/2018	71.241,81	7.306,42	63.935,39	1.007.152,66	5,969200%
20/12/2018	71.412,66	6.870,28	64.542,37	942.810,29	6,408400%
20/1/2019	71.584,18	6.430,01	65.154,17	877.456,13	6,912100%
20/2/2019	71.757,92	5.985,56	65.772,36	811.683,77	7,495800%
20/3/2019	71.932,63	5.536,90	66.395,73	745.288,04	8,180000%
20/4/2019	72.109,97	5.083,98	67.025,99	678.262,05	8,993300%
20/5/2019	67.751,25	4.626,76	63.124,49	615.137,56	9,306800%
20/6/2019	67.919,49	4.196,16	63.723,33	551.414,23	10,359200%
20/7/2019	66.434,66	3.761,47	62.673,19	488.741,04	11,365900%
20/8/2019	49.030,74	3.333,94	45.696,80	443.044,24	9,349900%
20/9/2019	44.933,77	3.022,22	41.911,54	401.132,70	9,459900%
20/10/2019	45.045,39	2.736,32	42.309,07	358.823,63	10,547400%
20/11/2019	45.157,77	2.447,71	42.710,06	316.113,57	11,902800%
20/12/2019	45.272,04	2.156,37	43.115,68	272.997,89	13,639300%
20/1/2020	30.823,23	1.862,25	28.960,98	244.036,91	10,608500%
20/2/2020	30.900,32	1.664,70	29.235,62	214.801,29	11,980000%
20/3/2020	30.978,10	1.465,27	29.512,84	185.288,45	13,739600%
20/4/2020	31.056,66	1.263,94	29.792,72	155.495,73	16,679100%

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

20/5/2020	31.136,08	1.060,71	30.075,36	125.420,37	19,341600%
20/6/2020	31.216,06	855,55	30.360,51	95.059,86	24,207000%
20/7/2020	31.495,47	648,45	30.847,02	64.212,84	32,450100%
20/8/2020	26.400,51	438,03	24.962,49	39.250,36	38,874600%
20/9/2020	6.115,54	267,75	5.847,79	33.402,56	14,898700%
20/10/2020	4.842,75	227,86	4.614,90	28.787,67	13,816000%
20/11/2020	4.855,03	196,37	4.658,65	24.129,02	16,182800%
20/12/2020	4.867,44	164,60	4.702,84	19.426,17	19,490400%
20/1/2021	4.879,96	132,52	4.747,45	14.678,73	24,438400%
20/2/2021	4.892,60	100,13	4.792,47	9.886,26	32,649100%
20/3/2021	4.905,36	67,44	4.837,92	5.048,34	48,935800%
20/4/2021	5.082,77	34,44	5.048,34	0,00	100,000000%