

Este prospecto está sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, que ainda não se manifestou a seu respeito. O presente prospecto está sujeito à correção. O prospecto definitivo será entregue aos investidores durante o período de distribuição.

PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO DA SÉRIE 2.010-155 DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA



Avenida Paulista, nº 1.728, 7º andar - São Paulo-SP - CNPJ Nº 03.767.538/0001-14

Lastreados em Créditos Imobiliários Pulverizados

Emissão no Valor Nominal Total de:

R\$ 29.877.797,00

Código ISIN nº. BRBSCSRI3X5

Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (os “CRIs”), nominativo-escriturais, para distribuição pública, sendo emitidos 25 (vinte e cinco) CRIs relativos à série 2.010-155 da primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização (a “Securitizadora”), com valor nominal unitário de R\$ 1.195.111,88 (um milhão, cento e noventa e cinco mil, cento e onze reais e oitenta e oito centavos), na data de 13/03/2010 (a “Data de Emissão”), perfazendo o valor total de emissão de R\$ 29.877.797,00 (vinte e nove milhões, oitocentos e setenta e sete mil, setecentos e noventa e sete reais), conforme deliberado na Reunião do Conselho de Administração, realizada em 08/08/2007. Os CRIs terão prazo de 243 (duzentos e quarenta e três) meses, vencendo em 13/06/2030 e previsão de pagamento de juros e principal, mensalmente a partir de 13/07/2010. A remuneração dos CRIs será de 13,3131% ao ano, incidentes sobre o valor nominal não amortizado dos CRIs, atualizado monetariamente pelo IGP-M. Os CRIs têm como lastro 305 (trezentos e cinco) contratos imobiliários representados por cédulas de crédito imobiliário (“CCIs”), cedidas à Securitizadora em conformidade com a Lei 10.931/2004. A emissão contará com a instituição do Regime Fiduciário, com a nomeação da Oliveira Trust DTVM S/A, como agente fiduciário, e contará também com a instituição do Patrimônio Separado sobre os bens e direitos, conforme estabelecido no Termo de Securitização de Créditos (o “Termo”). Os CRIs serão admitidos à negociação, sob o código 10C0015085 na CETIP. A Oferta foi registrada, provisoriamente na Comissão de Valores Mobiliários – CVM sob nº CVM/SRE/CRI/2010-021 em 22/03/2010 e recebeu o registro definitivo em [data].

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS NORMAS EMANADAS PELA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DOS CRIs QUE LASTREIAM A PRESENTE EMISSÃO, DE SUA EMISSORA E DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO PELO INVESTIDOR. RECOMENDA-SE A LEITURA ATENTA DA SEÇÃO RELATIVA AOS “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 70 A 75, PARA UMA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE OS INVESTIDORES ESTÃO EXPOSTOS E QUE DEVEM SER CONSIDERADOS AO APLICAR SEUS RECURSOS.

A data deste Prospecto é 15 de junho de 2010

[página propositalmente deixada em branco]

ÍNDICE

1.	PRINCIPAIS TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS NESTE PROSPECTO	05
2.	CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	13
2.1.	Principais Características da Oferta	13
2.2.	Informações Relativas à Oferta	26
2.3.	Documentos da Operação	33
2.4.	Fluxograma do Pagamento Mensal das Remunerações dos CRIs	47
3.	CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRIS	49
3.1.	Descrição da forma como se operou a Cessão de Créditos	49
3.2.	Seleção da Carteira e Critérios de Exigibilidade dos Créditos Imobiliários	49
3.3.	Origem dos Créditos	51
3.4.	Identificação dos Créditos	54
3.5.	Informações sobre as eventuais taxas de desconto praticadas na aquisição dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora	55
3.6.	Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza	55
3.7.	Substituição, Acréscimo e remoção dos Créditos Imobiliários	57
3.8.	Descrição da Forma Adotada pelos Originadores na Concessão do Financiamento	58
4.	INFORMAÇÕES SOBRE A OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO	59
4.1.	Identificação de Administradores, Consultores, Auditores e outros Prestadores de Serviços	59
4.2.	Procedimentos Adotados pela Instituição Custodiante e Agente Fiduciário para a verificação do lastro dos CRIs	60
4.3.	Descrição das Atividades da Empresa de Administração na Administração dos Créditos Imobiliários	61
4.4.	Procedimentos Adotados pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário no Acompanhamento da Gestão de Créditos e dos CRIs	64
4.5.	Critérios de substituição de Prestadores de Serviço	65
4.6.	Destinação dos Recursos	66
4.7.	Classificação de Risco	66
4.8.	Declarações	66
4.9.	Relacionamento entre os participantes da operação	67
5.	FATORES DE RISCO	70
5.1.	Fatores Relacionados ao Ambiente Macroeconômico	70
5.2.	Fatores Relacionados à Securitizadora e ao Setor de Securitização	71
5.3.	Fatores Relacionados aos Créditos Imobiliários	71
5.4.	Fatores Relativos ao Originador e aos Empreendimentos	73
5.5.	Fatores Relativos aos CRIs	75
6.	VISÃO GERAL SOBRE O MERCADO DE SECURITIZAÇÃO	76
7.	INFORMAÇÕES SOBRE A SECURITIZADORA	80
7.1.	Informações Cadastrais da Securitizadora	80
7.2.	Sumário da Securitizadora	80
7.3.	Administração da Securitizadora	81
7.4.	Resumo das Demonstrações Financeiras da Securitizadora	84
7.5.	Informações sobre os Títulos e Valores Mobiliários Emitidos pela Securitizadora	87
8.	ANEXOS	88

Anexo I	Ata da Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora	89
Anexo II	Termo de Securitização de Créditos Série 2.010-155	91
Anexo II-A	Primeira Rerratificação ao Termo de Securitização de Créditos Série 2.010-155	141
Anexo III	Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças	143
Anexo IV	Instrumento Particular de Penhor de Cotas	200
Anexo V	Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia	218
Anexo VI	Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário	246
Anexo VII	Contratos de Prestação de Serviços de Administração e Cobrança dos Créditos	257
Anexo VIII	Boletim de Subscrição da Série 2.010-155	277
Anexo IX	Demonstrações Financeiras da Securitizadora e pareceres dos auditores independentes relativas aos exercícios sociais encerrados em 31.12.2009, 31.12.2008 e 31.12.2007 e Informação Trimestral (ITR) de 31/03/2010	278

1. PRINCIPAIS TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS NESTE PROSPECTO

Para fins do presente Prospecto, as definições a seguir indicadas terão o significado a elas atribuído, salvo referência diversa neste Prospecto.

Acerto(s) de Contas	Ajuste de contas que ocorrerá após a concessão de cada Habite-se dos Empreendimentos Imobiliários, nos termos dos Contratos de Cessão firmados entre a Securitizadora, cada Originador e respectivos Garantidores. O(s) Acerto(s) de Conta(s) tem por objetivo equacionar toda e qualquer diferença financeira decorrentes da formalização das ECVs com os Devedores, principalmente quanto a garantir que os Créditos Imobiliários, após a conclusão do Empreendimento tenham seus riscos mitigados.
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S/A , instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil (BACEN), nos termos da Lei 9.514/97, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº. 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ.
Alienação Fiduciária	Modalidade de garantia real sobre bens imóveis, instituída pela Lei 9.514/97, que pode ser executada de forma extrajudicial pelo Credor, sendo possível a retomada do imóvel do Devedor, em caso de não pagamento da dívida, seguindo-se o rito estabelecido na Lei.
Anúncios de Distribuição e Encerramento	Anúncio pelo qual se dará a publicidade de distribuição e encerramento dos CRIs, e que substituirá: os Anúncios de Início e o de Encerramento da Distribuição, utilizando a faculdade prevista no parágrafo único, do artigo 29, da Instrução 400/03.
Banco Escriturador	Banco Bradesco S/A, instituição financeira com sede na Cidade de Deus, Avenida Yara, s/n, Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.746.948/0001-12, ou quem vier a sucedê-lo.
Carteira	Totalidade dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão.
Capuche	Capuche Empreendimentos Ltda, sociedade com sede na Rua Paulo Barros Góis, 1840, sala 1801, Ed. Miguel Seabra Fagundes, Lagoa Nova, no município de Natal no Estado do Rio Grande do Norte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 70.142.278/0001-89. A Capuche Empreendimentos Imobiliários é a empresa controladora das seguintes empresas: <ol style="list-style-type: none">1. Capuche Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda., com sede na Rua Paulo Barros de Góes, 1840, sala 1602, Ed. Miguel Seabra Fagundes, Lagoa Nova, Natal – RN, inscrita no CNPJ 07.237.486/0001-25, empresa responsável pela incorporação e construção dos edifícios: Corais de Capim Macio , Verano de Capim Macio e Verano Ponta Negra.2. Capuche Empreendimentos Candelária Ltda., com sede na Rua Paulo Barros de Góes, 1840, sala 1802, Ed. Miguel Seabra Fagundes, Lagoa Nova, no município de Natal no Estado do Rio Grande do Norte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º

04.741.797/0001-39, empresa responsável pela incorporação e construção do edifício denominado Sun Family.

3. **Capuche Satélite Incorporações Ltda.**, com sede na Rua Paulo Barros de Góes, 1840, sala 1704, Ed. Miguel Seabra Fagundes, Lagoa Nova, no município de Natal no Estado do Rio Grande do Norte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.051.644/0001-58, empresa responsável pela incorporação e construção do edifício denominado Sun Towers.

Segue abaixo sumário das inter-relações existentes na Operação relativas ao grupo Capuche.

Originadores	Empreendimentos	Garantidores
Capuche Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Corais de Capim Macio Verano de Capim Macio Verano Ponta Negra	Capuche Empreendimentos Imobiliários Ltda Edson Matias de Souza Suely Fernandes Peregrino Matias
Capuche Empreendimentos Candelária Ltda.	Sun Family	Capuche Empreendimentos Imobiliários Ltda Edson Matias de Souza Suely Fernandes Peregrino Matias
Capuche Satélite Incorporações Ltda.	Sun Towers	Capuche Empreendimentos Imobiliários Ltda Daniel Fernandes Matias

CCIs Cédulas de Crédito Imobiliário emitidas de conformidade com a Lei 10.931/04.

CCIs CCV Cédulas de Crédito Imobiliário emitidas por meio de Escritura de Emissão, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004, representativas dos Créditos Imobiliários, incluindo o principal, todos os seus respectivos acessórios, juros, atualização monetária, eventuais prêmios de seguros e quaisquer outros acréscimos de remuneração, de mora ou penalidades, e demais encargos contratuais de responsabilidade dos Devedores, tal como acordado nos respectivos Compromissos de Compra e Venda. Nas CCIs CCV, não há a garantia da alienação fiduciária de cada unidade autônoma.

CCIs ECV Cédulas de Crédito Imobiliário, emitidas por meio de Escritura de Emissão de acordo com as normas previstas na Lei 10.931 de 02 de agosto de 2.004, representativas dos Créditos imobiliários, incluindo o principal, todos os seus respectivos acessórios, juros, atualização monetária, eventuais prêmios de seguros e quaisquer outros acréscimos de remuneração, de mora ou penalidades, e demais encargos contratuais de responsabilidade dos Devedores, bem como a garantia consistente de alienação fiduciária que tenha sido constituída, tal como acordado nas respectivas Escrituras de Compra e Venda com Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia.

CCVs Instrumentos particulares de Compromisso de Compra e venda firmados entre o Originador e os Devedores para a aquisição de cada um dos imóveis em construção dos Empreendimentos Imobiliários.

CETIP 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 a prestar serviços de custódia escritural de ativos e de liquidação financeira.

CMN	Conselho Monetário Nacional.
Conta Corrente da Emissão	Conta corrente 13003478-4, da agência 2271, mantida no Banco Santander S.A. de titularidade da Securitizadora, pela qual a mesma passará a receber as parcelas dos Créditos diretamente dos Adquirentes.
Contas Vinculadas	Conta corrente nº 13003479-1, mantida na agência 2271 do Banco Santander S.A., de titularidade da Securitizadora, que receberão os recursos captados através da subscrição e integralização dos CRIs e serão destinados parcialmente ao pagamento dos Contratos de Cessão.
Contrato(s) de Alienação Fiduciária	Instrumentos particulares de Alienação Fiduciária de imóvel em garantia firmados entre a Securitizadora e os Originadores, por meio dos quais foram alienados fiduciariamente os Empreendimentos Imobiliários, em garantia ao cumprimento das obrigações assumidas pelos Originadores, que persistirá até a realização dos Acertos de Contas, conforme estipulados, nos respectivos Contratos de Cessão.
Contrato(s) de Cessão	Instrumentos Particulares de Cessão de Créditos e Outras Avenças, firmados entre a Securitizadora, Originador e Garantidores, tendo por objeto a cessão dos Créditos Imobiliários, provenientes dos Empreendimentos Imobiliários.
Contrato de Custódia	Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Custódia, Registro de Cédulas de Crédito Imobiliário Escriturais, Banco Liquidante e Outras Avenças, firmado a Securitizadora e a Instituição Custodiante.
Contratos Imobiliários	Contratos firmados entre o Originador e os Devedores para o financiamento da compra dos imóveis, pelos quais são constituídos os Créditos Imobiliários inicialmente formalizados nos Instrumentos Particulares de Compromisso de Compra e Venda (CCVs) e que posteriormente serão substituídos por Escrituras de Compra e Venda com Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia (ECVs), pelos quais são constituídos os Créditos Imobiliários.
Créditos ou Créditos Imobiliários	Créditos originados de Contratos Imobiliários e que são representados pelas CClIs atreladas à Emissão.
Coobrigados	Os Originadores que por força do Contrato de Cessão possuem a obrigação de recomprar os Créditos Imobiliários pelo seu saldo devedor na época do evento, nas seguintes situações: <ul style="list-style-type: none"> a) propositura, por qualquer um dos Devedores, de medida judicial ou extrajudicial pretendendo a rescisão contratual do Compromisso ou a contestação de qualquer característica do respectivo Crédito; b) inadimplência de qualquer Devedor por prazo superior a 90 (noventa) dias, em mais de um dos pagamentos mensais efetuados no período que anteceder o Habite-se; c) caso qualquer dos CCVs venha a ser distratado antes da formalização das ECVs, ou antes da concessão do Habite-se do Empreendimento Imobiliário pelos Devedores; d) caso não se efetive o registro de qualquer uma das ECVs, bem como não sejam averbadas as CClIs ECVs nas respectivas

matrículas imobiliárias, custodiadas na Instituição Custodiante, e registradas na CETIP até a data do Acerto de Contas;

- e) caso os Créditos não estejam em conformidade com os critérios de elegibilidade, conforme auditoria a ser realizada por empresa independente de auditoria de créditos, na data do Acerto de Contas;
- f) caso as obras de qualquer empreendimento seja embargada por órgão governamental.

CRI	Certificados de Recebíveis Imobiliários, da série 2.010-155 da 1ª emissão pública da Emissora, os quais não se subordinam a nenhuma outra série ou classe de CRI para fins de amortização, pagamento de remuneração e resgate.
Crítérios de Elegibilidade	Os parâmetros indicados neste Prospecto e que serviram de base para seleção dos Créditos Imobiliários.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Emissão	13/03/2010
Data de Início de Pagamento de Principal e Juros	13/07/2010, conforme fluxo financeiro abaixo.
Descasamento de Índices	Variações que podem ocorrer entre o índices aplicados para atualização monetária dos CRIs, e os índices eleitos para a correção monetária dos Créditos Imobiliários. Nos termos dos Contratos de Cessão os Originadores se obrigaram a pagar mensalmente eventuais diferenças positivas decorrentes do Descasamento de Índices.
Devedor(es)	Pessoas físicas e/ou jurídicas compradoras das unidades imobiliárias integrantes dos Empreendimentos Imobiliários e devedoras dos Contratos Imobiliários.
Dia Útil	Qualquer dia em que haja expediente bancário na cidade de São Paulo-SP.
DFI	Seguro de Danos Físicos ao Imóvel, contratado pelos Devedores, junto à Seguradora, tendo como beneficiária a Securitizadora, a partir da outorga das ECVs.
ECV	Escrituras de Compra e Venda com Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia a serem celebradas entre o Originador e os Devedores, com interveniência da Securitizadora, em até 60 (sessenta) dias após a concessão do Habite-se, onde o Devedor torna-se proprietário do Imóvel, e em função do saldo remanescente este dá em garantia à Securitizadora a alienação fiduciária do imóvel.
Emissão	A emissão de CRIs da série nº 2.010-155 da 1ª emissão pública da Securitizadora.
Emissora	A Securitizadora.

Empenhantes de Cotas

As empenhantes de Cotas dos Originadores, são as pessoas física e jurídicas indicadas conforme discriminados abaixo:

Originador	Empenhantes
Capuche Verano	Capuche Empreendimentos Imobiliários Ltda. com sede na Rua Paulo Barro Góes, 1840, sala 1801, Ed. Miguel Seabra Fagundes, Lagoa Nova, Natal – RN e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 70.142.278/0001-89, Edson Matias de Souza, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade nº 16.1779-SSP/RN e inscrito no CPF nº 041.496.104-87; e Suelly Fernandes Peregrino Matias, brasileira, empresária, portador da cédula de identidade nº 178.580-SSP/RN e inscrita no CPF nº 565.744.794-87.
Capuche Candelária	Capuche Empreendimentos Imobiliários Ltda. com sede na Rua Paulo Barro Góes, 1840, sala 1801, Ed. Miguel Seabra Fagundes, Lagoa Nova, Natal – RN e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 70.142.278/0001-89 e Daniel Fernandes Matias, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade nº 2.116.181-SSP/RN e inscrito no CPF nº 050.453.684-27.
Capuche Satélite	Capuche Empreendimentos Imobiliários Ltda. com sede na Rua Paulo Barro Góes, 1840, sala 1801, Ed. Miguel Seabra Fagundes, Lagoa Nova, Natal – RN e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 70.142.278/0001-89 e Daniel Fernandes Matias, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade n.º 2.116.181-SSP/RN e inscrito no CPF nº 050.453.684-27.

Empreendimentos Imobiliários

Refere-se aos seguintes empreendimentos imobiliários residenciais, incorporados segundo a Lei 4.591/1964, conforme indicados abaixo.

Empreendimentos em Construção:

(a)Corais Capim Macio, situado na Rua Antonio Madruga, na cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte e registrado na matrícula de nº 27.720 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Natal;

(b)Sun Family, localizado na Rua Adeodato José dos Reis, no município de Parnamirim, Estado do Rio Grande do Norte e registrado na matrícula de nº 3.270 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Natal;

(c)Sun Towers, situado na Rua dos Pintassilgos, no município de Natal, Estado do Rio Grande do Norte e registrado na matrícula de nº 26.003 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Natal;

(d)Verano Capim Macio, situado na Rua Ind. João Motta, no município de Natal, Estado do Rio Grande do Norte e registrado na matrícula de nº 27.720 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Natal;

(e)Verano Ponta Negra, situado na Rua da Campina, no município de Natal, Estado do Rio Grande do Norte e registrado na matrícula de nº 24.330 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Natal;

Empresa Administradora

Empresa responsável pela administração dos Créditos Imobiliários, conforme as condições estabelecidas nos Contratos de Administração dos Créditos, constantes no Anexo VII deste Prospecto. Nesta Emissão, os Créditos Imobiliários serão administrados pela **Interservicer – Serviços de Crédito Imobiliário Ltda.**, com sede na cidade de Taboão da Serra, Estado de São Paulo, na Avenida Paulo Ayres, nº 40 – sala D, inscrita no CNPJ/MF

sob o nº 08.568.928/0001-89

Empresa de Auditoria Os Créditos Imobiliários vinculados a presente Emissão, foram auditados individualmente pela **Interservicer – Serviços de Crédito Imobiliário Ltda.**, com sede na cidade de Taboão da Serra, Estado de São Paulo, na Avenida Paulo Ayres, nº 40 – sala D, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.568.928/0001-89.

Escritura de Emissão de CCIs As Escrituras Particulares de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário do Originador, por meio das quais são emitidas as CCIs lastreadas nos Créditos. As Escrituras são custodiadas pela Instituição Custodiante.

Fiscal de Obras: **Dexter Engenharia S/C Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 67.566.711/0001-07, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Baronesa de Bela Vista nº 735 - 1º andar Cj 12. Empresa contratada para prestar serviço de medição e fiscalização das obras dos Empreendimentos até a expedição do respectivo Habite-se, ou quem vier sucedê-lo.

Garantidores São as pessoas físicas ou jurídicas, abaixo qualificadas, que assumiram a integralidade das obrigações decorrentes dos Contratos de Cessão, juntamente com os Originadores.

Garantidores
Capuche Empreendimentos Imobiliários Ltda. com sede na cidade de Natal, na Av. Antonio Basilio, 694, sala B, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 70.142.278/0001-89, Edson Matias de Souza, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 16.1779-SSP/RN, e inscrito no CPF/MF sob o nº 041.496.104-87; Suely Fernandes Peregrino Matias, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 178.580-SSP/RN, e inscrita no CPF/MF sob o nº 565.744.794-87 e Daniel Fernandes Matias, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade nº 2.116.181-SSP/RN e inscrito no CPF nº 050.453.684-27.

Habite-se O habite-se é o documento emitido pelas prefeituras municipais que atestam a conclusão das obras do empreendimento de acordo com os projetos e especificações exigidas, e nos prazos legais. As datas previstas para a concessão dos Habite-se dos Empreendimentos Imobiliários, são as abaixo, podendo :

Empreendimento	Data Prevista do Habite-se
Corais Capim Macio	Agosto/2010
Sun Family	Torre 1: Fevereiro/2011 Torre 2: Agosto/2010 Torre 3: Junho/2010
Sun Towers	Junho/2010
Verano Ponta Negra	Junho/2010
Verano Capim Macio	Novembro/2010

IGP-DI Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

IGP-M Índice Geral de Preços Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

Imóveis Unidades autônomas dos Empreendimentos Imobiliários, adquiridas pelos

Devedores do Originador, por meio dos Contratos Imobiliários.

INCC	Índice Nacional da Construção Civil, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Instituição Custodiante	Oliveira Trust DTVM S.A , instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil (Bacen), nos termos da Lei 9.514/97, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 36.113.876/0001-91 com sede na Avenida das Américas, 500, bloco 13 – Grupo 205, Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.113.876/0001-91.
Investidor Qualificado	Investidor definido no artigo 109 da Instrução CVM nº 409/04.
JUCESP	Junta Comercial do Estado de São Paulo.
Modificações	Toda alteração de Créditos Imobiliários que constituam lastro dos CRIs emitidos pela Securitizadora.
MIP	Seguro de morte e invalidez permanente, contratados pelos Devedores, a partir da outorga do ECV.
Originador(es)	<p>Empresas ou Instituições detentoras dos Créditos Imobiliários, que cedem os recebíveis para a Securitizadora. Podendo ser as empresas de incorporação e/ou construção civil responsáveis pela realização dos Empreendimentos Imobiliários. Nesta Emissão, os Originadores são as seguintes pessoas jurídicas:</p> <p>(i) Capuche Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda., com sede na Rua Paulo Barros de Góes, 1840, sala 1602, Ed. Miguel Seabra Fagundes, Lagoa Nova, Natal – RN, inscrita no CNPJ 07.237.486/0001-25, empresa responsável pela incorporação e construção dos edifícios: Corais de Capim Macio, Verano de Capim Macio e Verano Ponta Negra.</p> <p>(ii) Capuche Empreendimentos Candelária Ltda., com sede na Rua Paulo Barros de Góes, 1840, sala 1802, Ed. Miguel Seabra Fagundes, Lagoa Nova, no município de Natal no Estado do Rio Grande do Norte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 04.741.797/0001-39, empresa responsável pela incorporação e construção do edifício denominado Sun Family.</p> <p>(iii) Capuche Satélite Incorporações Ltda., com sede na Rua Paulo Barros de Góes, 1840, sala 1704, Ed. Miguel Seabra Fagundes, Lagoa Nova, no município de Natal no Estado do Rio Grande do Norte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.051.644/0001-58, empresa responsável pela incorporação e construção do edifício denominado Sun Towers.</p> <p>Acrescente-se que, (i) Capuche Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda., (ii) Capuche Empreendimentos Candelária Ltda. e (iii) Capuche Satélite Incorporações Ltda. fazem parte de um mesmo grupo econômico, vez que têm seu controle societário exercido pela Capuche Empreendimentos Imobiliários Ltda.</p>
Patrimônio Separado	As CCIs que lastreiam a Emissão representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos Imobiliários, bem como os recursos provenientes dos pagamentos destes Créditos Imobiliários, depositados na conta corrente da Emissão, que constituem patrimônio separado do

patrimônio comum da Securitizadora.

Penhor de Cotas	Em cumprimento as obrigações assumidas, os Originadores empenharam as Cotas que detêm, conforme estabelecido nos respectivos instrumentos particulares de contrato de penhor de Cotas, contratos estes que encontram-se devidamente registrados em cartórios de títulos e documentos.
Prospecto	O presente prospecto.
Público Alvo	Os CRIs têm como público alvo investidores qualificados, conforme definidos no art. 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004.
Recompra	Toda e qualquer compra de Créditos Imobiliários que venha ser realizada pelos Originadores, de forma a garantir o integral cumprimento das obrigações constituídas nos Contratos de Cessão, na forma e condições acordadas nos respectivos contratos.
Regime Fiduciário	Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Art. 9º da Lei 9.514/97.
Securitizadora	Brazilian Securities Companhia de Securitização , com sede na Avenida Paulista, 1.728 - 7º andar, São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.767.538/0001.14.
Termo	O Termo de Securitização de Créditos Imobiliários celebrado entre Brazilian Securities Companhia de Securitização e Oliveira Trust DTVM S.A.

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Características da Oferta

Recomenda-se ao investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos e do Termo de Securitização. Para uma descrição mais detalhada da operação que dá origem aos créditos imobiliários subjacentes aos CRIs, vide Seções “Informações Relativas à Oferta” e “Documentos do Operação” deste Prospecto.

Securitizadora: Brazilian Securities Companhia de Securitização.

Agente Fiduciário: Oliveira Trust DTVM S.A.

Créditos Imobiliários: Créditos imobiliários no montante de **R\$ 29.877.797,00 (vinte e nove milhões, oitocentos e setenta e sete mil, setecentos e noventa e sete reais)**, na data de emissão, cedidos pelo Originador à Securitizadora, oriundos dos contratos firmados entre o Originador e os Devedores para o financiamento da compra dos imóveis, inicialmente formalizado nos CCVs e que posteriormente serão substituídos por ECVs.

- Garantias:**
- I. Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos.
 - II. Foi concedida pelos Originadores em favor da Securitizadora a Alienação Fiduciária dos Empreendimentos Imobiliários.
 - III. Após a entrega das obras e da concessão do “Habite-se”, os Créditos Imobiliários passarão a ser garantidos por alienação fiduciária das unidades autônomas dos Empreendimentos Imobiliários, que será instituída por ocasião da celebração das escrituras definitivas de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia;
 - IV. Em 29/05/2008, as Empenhantes das Cotas constituíram em favor da Securitizadora o penhor das Cotas dos Originadores, na seguinte forma:

Empenhante	Quantidade Cotas	Valor
Capuche Satélite	100.000	R\$19.613.604,23
Capuche Verano	451.000	R\$ 3.162.657,30
Capuche Candelária	851.000	R\$ 4.849.877,67

- V. Coobrigação: Obrigação dos Originadores e dos Garantidores de recomprar os Créditos Imobiliários nas seguintes hipóteses: (i) em caso de inadimplência de Créditos por prazo superior a 90 (noventa) dias, no período que anteceder a averbação do Habite-se dos Empreendimentos; (ii) propositura, por qualquer um dos Devedores, de medida judicial ou extrajudicial pretendendo a rescisão contratual do Compromisso ou a contestação de qualquer característica do respectivo Crédito; (iii) caso qualquer dos CCVs do imóvel venha a ser distratado, pelos Devedores antes da formalização da ECV, ou antes da concessão do Habite-se do Empreendimento; (iv) caso não se efetive o registro de qualquer uma das ECVs, bem como não sejam averbadas as CCI ECVs nas respectivas matrículas imobiliárias, custodiadas na Instituição Custodiante e registradas na CETIP, até a data do Acerto de Contas; (v) caso na data do Acerto de Contas haja Créditos Imobiliários não enquadrados nos critérios de enquadramento; e (vi) cobrir a variação positiva que ocorrer entre os índices aplicados para atualização monetária dos CRIs, e os índices eleitos para a

correção monetária dos Créditos Imobiliários até o Habite-se.

VI. Em 30/11/2009, foram emitidas pelos Originadores 3 (três) Notas Promissórias no montante total de R\$ 33.429.246,28 (trinta e três milhões, quatrocentos e vinte e nove mil, duzentos e quarenta e seis reais e vinte e oito centavos), as quais poderão ser apresentadas a qualquer tempo, com vencimento à vista e em cumprimento as obrigações assumidas nos respectivos Contratos de Cessão.

VII. Fundo de Reserva formado por 20% (vinte por cento) do valor da operação.

Data de Emissão dos CRIs:	13/03/2010.
Quanto aos CRIs	Emitidos com as seguintes características:
Nº. da Série:	2.010-155
Nº. do Ativo:	10C0015085
Código ISIN:	BRBSCScri3X5
Valor Total:	R\$ 29.877.797,00 (vinte e nove milhões, oitocentos e setenta e sete mil, setecentos e noventa e sete reais)
Quantidade:	25 (vinte e cinco)
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.195.111,88 (um milhão, cento e noventa e cinco mil, cento e onze reais e oitenta e oito centavos)
Prazo:	243 (duzentos e quarenta e três) meses
Carência:	3 (três) mês
Forma dos CRIs:	Escritural
Índice de Atualização:	IGP-M (FGV)
Periodicidade da atualização:	Mensal
Cálculo da Amortização	$AM_i = \left[SDa \times \left(\frac{Ta}{100} \right) \right]$ <p>AM_i = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; SDa = conforme definido acima; Ta = Taxa fixa definida para amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, sem arredondamento, de acordo com a tabela anexa.</p>
Cálculo da Atualização:	Va = Vb x C, onde: Va = Conforme definido na cláusula F.1 acima Vb = Valor Nominal na Data de Emissão, ou após incorporação de juros, atualização

ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado da variação do IGP-M/FGV, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \frac{NI_n}{NI_0}$$

onde:

NI_n = Número Índice do IGP-M/FGV do mês imediatamente anterior ao mês de atualização;

NI₀ = Número Índice do IGP-M/FGV do mês imediatamente anterior ao mês da emissão, de incorporação de juros ou da última amortização. No caso de ocorrer amortização extraordinária, NI₀ será o número índice do mês imediatamente anterior ao mês da última atualização mensal.

Juros Remuneratórios: 13,3131% a.a.

Cálculo dos Juros: I = Va x (Fator Juros – 1), onde:

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

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

$$FatorJuros = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{N^\circ Meses \times 30}{N}} \right]^{\frac{dcp}{dct}}$$

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

i = Taxa de Juros da respectiva série ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais.

N = Número de dias de expressão da taxa (360 dias),

Nº meses = Número de meses inteiros entre a Data de Emissão e a data de incorporação inicial, ou entre a data de incorporação inicial ou pagamento anterior e o próximo pagamento de juros.

dcp = Número de dias corridos entre a data de emissão, incorporação ou último pagamento e a data de atualização, pagamento ou vencimento,

dct = Número de dias corridos existente no número de meses entre a data de emissão e a data do primeiro pagamento ou incorporação, ou entre a data de incorporação, ou pagamento anterior e o próximo pagamento de juros.

Amortização Programada:

A tabela a seguir apresenta o fluxo financeiro dos CRIs da Emissão, podendo ser alterado durante o período de existência dos CRIs em função de amortizações ou liquidações antecipadas e alteração na cronologia de pagamentos, ou outros fatores em função do risco destes certificados. A remuneração dos CRIs será paga aos Investidores mensalmente, observadas as condições deste Prospecto, todo dia 13 (treze) de cada mês ou no Dia Útil imediatamente subsequente.

#	Vencimento	Saldo Devedor	Amortização	Juros	% de amortização
0	13/03/10	29.877.797,00	0,00	0,00	0,00%
1	13/04/10	30.190.611,92	0,00	0,00	0,00%
2	13/05/10	30.506.701,95	0,00	0,00	0,00%
3	13/06/10	30.826.101,39	0,00	0,00	0,00%
4	13/07/10	30.826.101,39	184.155,12	322.743,48	0,60%
5	13/08/10	30.641.946,26	50.099,58	320.815,41	0,16%
6	13/09/10	30.591.846,67	1.970.390,25	320.290,88	6,44%
7	13/10/10	28.621.456,42	105.441,44	299.661,26	0,37%
8	13/11/10	28.516.014,98	118.312,94	298.557,31	0,41%
9	13/12/10	28.397.702,03	908.158,51	297.318,60	3,20%
10	13/01/11	27.489.543,52	116.143,32	287.810,35	0,42%
11	13/02/11	27.373.400,20	183.347,03	286.594,35	0,67%
12	13/03/11	27.190.053,16	1.068.052,47	284.674,74	3,93%
13	13/04/11	26.122.000,69	142.155,92	273.492,43	0,54%
14	13/05/11	25.979.844,76	137.225,54	272.004,09	0,53%
15	13/06/11	25.842.619,22	139.395,08	270.567,36	0,54%
16	13/07/11	25.703.224,13	165.477,35	269.107,92	0,64%
17	13/08/11	25.537.746,77	146.126,98	267.375,40	0,57%
18	13/09/11	25.391.619,79	146.382,68	265.845,48	0,58%
19	13/10/11	25.245.237,10	147.432,18	264.312,88	0,58%
20	13/11/11	25.097.804,91	149.733,50	262.769,30	0,60%
21	13/12/11	24.948.071,41	152.083,44	261.201,61	0,61%
22	13/01/12	24.795.987,97	153.462,36	259.609,33	0,62%
23	13/02/12	24.642.525,60	155.863,97	258.002,61	0,63%
24	13/03/12	24.486.661,62	158.306,26	256.370,74	0,65%
25	13/04/12	24.328.355,35	160.761,77	254.713,30	0,66%
26	13/05/12	24.167.593,58	163.276,26	253.030,16	0,68%
27	13/06/12	24.004.317,32	165.821,82	251.320,69	0,69%
28	13/07/12	23.838.495,50	195.284,95	249.584,56	0,82%
29	13/08/12	23.643.210,54	173.352,01	247.539,97	0,73%
30	13/09/12	23.469.858,52	173.982,06	245.725,00	0,74%
31	13/10/12	23.295.876,46	256.347,82	243.903,44	1,10%
32	13/11/12	23.039.528,63	180.307,35	241.219,53	0,78%
33	13/12/12	22.859.221,28	191.788,86	239.331,75	0,84%
34	13/01/13	22.667.432,42	182.994,18	237.323,75	0,81%
35	13/02/13	22.484.438,24	185.811,39	235.407,84	0,83%
36	13/03/13	22.298.626,84	188.668,68	233.462,43	0,85%

37	13/04/13	22.109.958,16	191.560,67	231.487,10	0,87%
38	13/05/13	21.918.397,48	194.503,85	229.481,50	0,89%
39	13/06/13	21.723.893,62	194.732,98	227.445,08	0,90%
40	13/07/13	21.529.160,64	228.036,86	225.406,26	1,06%
41	13/08/13	21.301.123,77	192.881,67	223.018,76	0,91%
42	13/09/13	21.108.242,09	190.670,75	220.999,32	0,90%
43	13/10/13	20.917.571,34	191.249,35	219.003,04	0,91%
44	13/11/13	20.726.321,99	194.102,00	217.000,69	0,94%
45	13/12/13	20.532.219,98	194.665,97	214.968,48	0,95%
46	13/01/14	20.337.554,00	195.179,50	212.930,36	0,96%
47	13/02/14	20.142.374,50	198.100,25	210.886,87	0,98%
48	13/03/14	19.944.274,24	198.066,58	208.812,80	0,99%
49	13/04/14	19.746.207,66	197.699,03	206.739,08	1,00%
50	13/05/14	19.548.508,63	196.071,54	204.669,21	1,00%
51	13/06/14	19.352.437,08	291.563,81	202.616,37	1,51%
52	13/07/14	19.060.873,27	223.965,26	199.563,76	1,18%
53	13/08/14	18.836.908,01	164.521,55	197.218,88	0,87%
54	13/09/14	18.672.386,45	155.989,11	195.496,37	0,84%
55	13/10/14	18.516.397,34	157.981,90	193.863,19	0,85%
56	13/11/14	18.358.415,43	151.456,92	192.209,15	0,83%
57	13/12/14	18.206.958,51	146.711,67	190.623,43	0,81%
58	13/01/15	18.060.246,83	145.619,77	189.087,38	0,81%
59	13/02/15	17.914.627,06	145.502,60	187.562,77	0,81%
60	13/03/15	17.769.124,46	139.949,62	186.039,39	0,79%
61	13/04/15	17.629.174,84	141.562,27	184.574,14	0,80%
62	13/05/15	17.487.612,56	143.223,54	183.092,01	0,82%
63	13/06/15	17.344.389,02	144.877,68	181.592,49	0,84%
64	13/07/15	17.199.511,34	144.166,30	180.075,65	0,84%
65	13/08/15	17.055.345,03	145.840,25	178.566,25	0,86%
66	13/09/15	16.909.504,78	147.535,42	177.039,33	0,87%
67	13/10/15	16.761.969,35	145.192,17	175.494,66	0,87%
68	13/11/15	16.616.777,17	146.892,31	173.974,53	0,88%
69	13/12/15	16.469.884,86	146.829,02	172.436,59	0,89%
70	13/01/16	16.323.055,84	148.539,80	170.899,32	0,91%
71	13/02/16	16.174.516,03	149.533,40	169.344,14	0,92%
72	13/03/16	16.024.982,63	151.259,81	167.778,55	0,94%
73	13/04/16	15.873.722,82	150.609,88	166.194,89	0,95%
74	13/05/16	15.723.112,93	152.356,96	164.618,03	0,97%

75	13/06/16	15.570.755,97	154.134,91	163.022,88	0,99%
76	13/07/16	15.416.621,06	155.923,70	161.409,12	1,01%
77	13/08/16	15.260.697,35	157.749,82	159.776,63	1,03%
78	13/09/16	15.102.947,52	159.577,74	158.125,02	1,06%
79	13/10/16	14.943.369,78	157.443,34	156.454,27	1,05%
80	13/11/16	14.785.926,43	159.273,99	154.805,87	1,08%
81	13/12/16	14.626.652,44	156.198,02	153.138,30	1,07%
82	13/01/17	14.470.454,41	158.017,36	151.502,93	1,09%
83	13/02/17	14.312.437,05	159.855,60	149.848,52	1,12%
84	13/03/17	14.152.581,44	161.721,54	148.174,86	1,14%
85	13/04/17	13.990.859,89	163.609,11	146.481,67	1,17%
86	13/05/17	13.827.250,78	165.512,19	144.768,71	1,20%
87	13/06/17	13.661.738,59	167.451,92	143.035,83	1,23%
88	13/07/17	13.494.286,66	169.407,27	141.282,64	1,26%
89	13/08/17	13.324.879,38	171.384,59	139.508,98	1,29%
90	13/09/17	13.153.494,78	171.679,41	137.714,61	1,31%
91	13/10/17	12.981.815,37	172.164,83	135.917,16	1,33%
92	13/11/17	12.809.650,53	174.172,81	134.114,63	1,36%
93	13/12/17	12.635.477,72	176.214,37	132.291,07	1,39%
94	13/01/18	12.459.263,34	178.267,13	130.446,14	1,43%
95	13/02/18	12.280.996,20	180.346,42	128.579,72	1,47%
96	13/03/18	12.100.649,77	182.453,59	126.691,52	1,51%
97	13/04/18	11.918.196,18	184.577,10	124.781,27	1,55%
98	13/05/18	11.733.619,07	186.728,81	122.848,78	1,59%
99	13/06/18	11.546.890,26	187.279,01	120.893,77	1,62%
100	13/07/18	11.359.611,25	189.466,95	118.932,99	1,67%
101	13/08/18	11.170.144,29	189.825,43	116.949,31	1,70%
102	13/09/18	10.980.318,86	192.045,77	114.961,87	1,75%
103	13/10/18	10.788.273,08	194.286,00	112.951,19	1,80%
104	13/11/18	10.593.987,07	193.329,67	110.917,05	1,82%
105	13/12/18	10.400.657,40	195.594,76	108.892,92	1,88%
106	13/01/19	10.205.062,64	196.753,60	106.845,08	1,93%
107	13/02/19	10.008.309,03	198.024,40	104.785,11	1,98%
108	13/03/19	9.810.284,63	200.335,82	102.711,83	2,04%
109	13/04/19	9.609.948,81	202.673,82	100.614,35	2,11%
110	13/05/19	9.407.274,99	205.040,96	98.492,40	2,18%
111	13/06/19	9.202.234,02	207.427,55	96.345,66	2,25%
112	13/07/19	8.994.806,46	209.848,83	94.173,93	2,33%

113	13/08/19	8.784.957,63	212.297,28	91.976,85	2,42%
114	13/09/19	8.572.660,34	214.779,43	89.754,14	2,51%
115	13/10/19	8.357.880,91	217.288,18	87.505,44	2,60%
116	13/11/19	8.140.592,72	219.820,42	85.230,47	2,70%
117	13/12/19	7.920.772,30	222.383,60	82.928,99	2,81%
118	13/01/20	7.698.388,69	224.977,71	80.600,68	2,92%
119	13/02/20	7.473.410,98	227.602,73	78.245,20	3,05%
120	13/03/20	7.245.808,25	230.257,29	75.862,25	3,18%
121	13/04/20	7.015.550,96	229.057,73	73.451,49	3,27%
122	13/05/20	6.786.493,22	231.731,59	71.053,30	3,41%
123	13/06/20	6.554.761,62	234.431,04	68.627,12	3,58%
124	13/07/20	6.320.330,57	234.402,09	66.172,67	3,71%
125	13/08/20	6.085.928,47	235.957,53	63.718,52	3,88%
126	13/09/20	5.849.970,94	238.713,91	61.248,09	4,08%
127	13/10/20	5.611.257,02	239.701,67	58.748,80	4,27%
128	13/11/20	5.371.555,35	242.504,23	56.239,17	4,51%
129	13/12/20	5.129.051,11	245.332,77	53.700,20	4,78%
130	13/01/21	4.883.718,34	246.266,38	51.131,61	5,04%
131	13/02/21	4.637.451,96	247.097,35	48.553,25	5,33%
132	13/03/21	4.390.354,60	249.982,40	45.966,18	5,69%
133	13/04/21	4.140.372,20	252.028,59	43.348,91	6,09%
134	13/05/21	3.888.343,61	254.970,35	40.710,22	6,56%
135	13/06/21	3.633.373,25	256.131,01	38.040,73	7,05%
136	13/07/21	3.377.242,24	259.122,28	35.359,09	7,67%
137	13/08/21	3.118.119,95	262.149,69	32.646,12	8,41%
138	13/09/21	2.855.970,25	261.189,90	29.901,47	9,15%
139	13/10/21	2.594.780,35	262.996,55	27.166,86	10,14%
140	13/11/21	2.331.783,79	266.070,52	24.413,33	11,41%
141	13/12/21	2.065.713,27	269.178,96	21.627,62	13,03%
142	13/01/22	1.796.534,30	272.324,05	18.809,37	15,16%
143	13/02/22	1.524.210,24	273.723,77	15.958,19	17,96%
144	13/03/22	1.250.486,47	276.922,73	13.092,35	22,15%
145	13/04/22	973.563,74	175.121,72	10.193,02	17,99%
146	13/05/22	798.442,02	161.780,32	8.359,53	20,26%
147	13/06/22	636.661,70	160.191,08	6.665,72	25,16%
148	13/07/22	476.470,61	48.173,08	4.988,55	10,11%
149	13/08/22	428.297,53	28.647,10	4.484,19	6,69%
150	13/09/22	399.650,42	21.197,85	4.184,26	5,30%

151	13/10/22	378.452,56	17.445,14	3.962,32	4,61%
152	13/11/22	361.007,41	15.956,16	3.779,67	4,42%
153	13/12/22	345.051,24	16.211,19	3.612,62	4,70%
154	13/01/23	328.840,05	14.954,98	3.442,89	4,55%
155	13/02/23	313.885,06	14.190,11	3.286,31	4,52%
156	13/03/23	299.694,94	13.330,73	3.137,74	4,45%
157	13/04/23	286.364,21	13.559,05	2.998,17	4,73%
158	13/05/23	272.805,15	13.790,84	2.856,21	5,06%
159	13/06/23	259.014,31	11.727,39	2.711,83	4,53%
160	13/07/23	247.286,92	11.939,75	2.589,04	4,83%
161	13/08/23	235.347,16	4.042,32	2.464,04	1,72%
162	13/09/23	231.304,84	4.088,08	2.421,71	1,77%
163	13/10/23	227.216,76	4.134,43	2.378,91	1,82%
164	13/11/23	223.082,32	4.181,45	2.335,62	1,87%
165	13/12/23	218.900,87	4.228,72	2.291,85	1,93%
166	13/01/24	214.672,14	2.964,19	2.247,57	1,38%
167	13/02/24	211.707,95	2.997,78	2.216,54	1,42%
168	13/03/24	208.710,16	3.031,72	2.185,15	1,45%
169	13/04/24	205.678,44	3.066,04	2.153,41	1,49%
170	13/05/24	202.612,39	3.100,98	2.121,31	1,53%
171	13/06/24	199.511,41	1.810,76	2.088,84	0,91%
172	13/07/24	197.700,64	1.831,30	2.069,88	0,93%
173	13/08/24	195.869,34	1.852,14	2.050,71	0,95%
174	13/09/24	194.017,20	1.873,04	2.031,32	0,97%
175	13/10/24	192.144,16	1.894,34	2.011,71	0,99%
176	13/11/24	190.249,81	1.915,81	1.991,87	1,01%
177	13/12/24	188.333,99	1.937,58	1.971,82	1,03%
178	13/01/25	186.396,41	1.959,58	1.951,53	1,05%
179	13/02/25	184.436,83	1.981,77	1.931,01	1,07%
180	13/03/25	182.455,05	2.004,26	1.910,27	1,10%
181	13/04/25	180.450,78	2.027,00	1.889,28	1,12%
182	13/05/25	178.423,78	2.049,91	1.868,06	1,15%
183	13/06/25	176.373,87	2.073,09	1.846,60	1,18%
184	13/07/25	174.300,77	2.096,66	1.824,89	1,20%
185	13/08/25	172.204,11	2.120,52	1.802,94	1,23%
186	13/09/25	170.083,59	2.144,58	1.780,74	1,26%
187	13/10/25	167.939,00	2.168,76	1.758,28	1,29%
188	13/11/25	165.770,24	2.193,47	1.735,58	1,32%

189	13/12/25	163.576,77	2.218,26	1.712,61	1,36%
190	13/01/26	161.358,50	2.243,52	1.689,39	1,39%
191	13/02/26	159.114,97	2.268,97	1.665,90	1,43%
192	13/03/26	156.845,99	2.294,65	1.642,14	1,46%
193	13/04/26	154.551,34	2.320,74	1.618,12	1,50%
194	13/05/26	152.230,59	2.346,93	1.593,82	1,54%
195	13/06/26	149.883,65	2.373,55	1.569,25	1,58%
196	13/07/26	147.510,10	2.400,57	1.544,40	1,63%
197	13/08/26	145.109,52	2.427,82	1.519,26	1,67%
198	13/09/26	142.681,69	2.455,26	1.493,85	1,72%
199	13/10/26	140.226,42	2.483,12	1.468,14	1,77%
200	13/11/26	137.743,29	2.511,33	1.442,14	1,82%
201	13/12/26	135.231,96	2.539,79	1.415,85	1,88%
202	13/01/27	132.692,17	2.568,65	1.389,26	1,94%
203	13/02/27	130.123,51	2.597,78	1.362,36	2,00%
204	13/03/27	127.525,73	2.627,15	1.335,17	2,06%
205	13/04/27	124.898,57	2.656,96	1.307,66	2,13%
206	13/05/27	122.241,60	2.687,11	1.279,84	2,20%
207	13/06/27	119.554,49	2.717,59	1.251,71	2,27%
208	13/07/27	116.836,89	2.748,47	1.223,26	2,35%
209	13/08/27	114.088,42	2.779,65	1.194,48	2,44%
210	13/09/27	111.308,77	2.811,10	1.165,38	2,53%
211	13/10/27	108.497,67	2.843,07	1.135,95	2,62%
212	13/11/27	105.654,60	2.875,28	1.106,18	2,72%
213	13/12/27	102.779,31	2.907,93	1.076,08	2,83%
214	13/01/28	99.871,38	2.940,91	1.045,63	2,94%
215	13/02/28	96.930,46	2.974,21	1.014,84	3,07%
216	13/03/28	93.956,25	3.008,00	983,70	3,20%
217	13/04/28	90.948,24	3.042,12	952,21	3,34%
218	13/05/28	87.906,11	3.076,62	920,36	3,50%
219	13/06/28	84.829,49	3.111,46	888,14	3,67%
220	13/07/28	81.718,03	3.146,79	855,57	3,85%
221	13/08/28	78.571,23	3.182,44	822,62	4,05%
222	13/09/28	75.388,78	3.218,57	789,30	4,27%
223	13/10/28	72.170,21	3.255,09	755,60	4,51%
224	13/11/28	68.915,11	3.292,00	721,52	4,78%
225	13/12/28	65.623,11	3.329,32	687,06	5,07%
226	13/01/29	62.293,78	3.367,10	652,20	5,41%

227	13/02/29	58.926,68	3.405,25	616,95	5,78%
228	13/03/29	55.521,43	3.443,88	581,29	6,20%
229	13/04/29	52.077,54	3.482,94	545,24	6,69%
230	13/05/29	48.594,60	3.522,47	508,77	7,25%
231	13/06/29	45.072,12	3.562,41	471,89	7,90%
232	13/07/29	41.509,71	3.602,83	434,59	8,68%
233	13/08/29	37.906,87	3.643,68	396,87	9,61%
234	13/09/29	34.263,19	3.685,00	358,72	10,76%
235	13/10/29	30.578,18	3.726,80	320,14	12,19%
236	13/11/29	26.851,38	3.769,07	281,12	14,04%
237	13/12/29	23.082,30	3.811,81	241,66	16,51%
238	13/01/30	19.270,49	3.855,06	201,75	20,01%
239	13/02/30	15.415,43	3.898,77	161,39	25,29%
240	13/03/30	11.516,65	3.088,82	120,57	26,82%
241	13/04/30	8.427,83	3.123,86	88,23	37,07%
242	13/05/30	5.303,96	3.159,29	55,53	59,56%
243	13/06/30	2.144,67	2.144,66	22,45	100,00%

Fundo de Liquidez:

Todos os recebimentos das parcelas dos Créditos Imobiliários de determinado mês, serão direcionados para pagamento da remuneração dos CRIs do mês seguinte. Este mecanismo permite o recebimento de 100% dos valores distribuídos ao longo do mês, uma vez que os Contratos Imobiliários possuem datas de vencimentos distintos. Inicialmente, este fundo será composto pelos três meses de carência dos CRIs. Os recursos integrantes deste Fundo deverão ser aplicados em títulos públicos e/ou privados de baixo risco de crédito.

Fundo de Despesa:

O Fundo de Despesa será formado mensalmente por recursos originados da diferença entre os recebimentos da Carteira e os valores devidos aos CRIs. Os recursos integrantes deste Fundo deverão ser aplicados em títulos públicos e/ou privados de baixo risco de crédito. Sobre os recursos mantidos no Patrimônio Separado poderão ser deduzidas as seguintes despesas:

(a) pagamentos de quaisquer impostos, taxas, contribuições, fiscais ou para-fiscais, ou quaisquer outros tributos e despesas que venham a ser imputados por lei ou regulamentação pertinente ao Patrimônio Separado, inclusive a taxa de registro dos CRIs na CVM;

(b) despesas com a contratação de entidades e empresas envolvidas na operação, tais como: Securitizadora, CETIP, Banco Escriturador, Agente Fiduciário e Agência de Rating, se futuramente contratada. Como também as despesas relacionadas ao exercício de suas atividades (emissão de relatórios, publicações e etc);

(c) pagamento das despesas administrativas da Securitizadora tais como: despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firma; cópias de documentos, impressão, expedição, publicação de relatórios, informações periódicas; correspondências, emolumentos, despesas havidas com a contratação de empresas especializadas em cobrança e contratação de seguros DFI e MIP, conforme o caso,

avaliação de imóveis, de engenharia, e outras despesas necessárias ao processo de retomada dos imóveis; honorários advocatícios, custos e despesas processuais incorridas na defesa da operação de Securitização, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação; incluindo ainda a remuneração e despesas relacionadas direta ou indiretamente com o exercício do direito de voto a ser exercido pela Securitizadora ou por seus representantes em Assembléias Gerais relacionadas à emissão em questão.

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

A forma de cálculo da remuneração das empresas envolvidas na Operação consta na página 55 deste Prospecto.

Fundo de Reserva: O Fundo de Reserva será composto por 20% do valor da operação. Os recursos depositados no Fundo de Reserva serão utilizados para cobrir: (i) inadimplência e (ii) a variação positiva que ocorrer entre os índices aplicados para atualização monetária dos CRIs, e os índices eleitos para a correção monetária dos Créditos Imobiliários até o Habite-se.

Os recursos integrantes deste Fundo deverão ser aplicados em títulos públicos de baixo risco, tais como, mas não limitado a Letras do Tesouro Nacional, que podem ser resgatados a qualquer momento e/ou CDB com liquidez diária de Bancos de 1ª linha.

Seqüência de Pagamento das Obrigações Relativas ao Patrimônio Separado:

Mensalmente, a prioridade nos pagamentos obedecerá à seguinte ordem:

- 1º Pagamento das despesas e comissões, estabelecida no item “Fundo de Despesa” acima;
- 2º Pagamento dos juros referentes aos CRIs vincendos no respectivo mês do pagamento;
- 3º Pagamento do principal dos CRIs relativo ao respectivo mês de pagamento;
- 4º Pagamento relativo às antecipações e liquidações dos contratos ocorridos no Patrimônio Separado;
- 5º Residual. Na hipótese de pagamento integral das obrigações do Patrimônio Separado, os recursos residuais deverão ser incorporados ao Fundo de Despesas.

Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário poderá assumir a administração do Patrimônio Separado, na ocorrência de qualquer dos eventos listados abaixo:

- Descumprimento pela Securitizadora de toda e qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo, não sanada em 60 (sessenta) dias, contados de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário, exceto por aquelas obrigações para as quais esteja previsto um prazo específico no Termo, hipótese em que tal prazo prevalecerá;
- Decretação de falência, dissolução ou liquidação da Securitizadora;
- Não pagamento das obrigações, juros e remuneração dos CRIs, havendo disponibilidade na conta corrente da Emissão, conforme previsto no Termo.

Resgate Antecipado

À Securitizadora é permitido, a qualquer momento, promover o resgate antecipado dos CRIs, desde que: (i) em comum acordo com os Investidores e respeitado aviso prévio ao Agente Fiduciário com antecedência de 30 (trinta) dias e (ii) alcance

indistinta e proporcionalmente todos os CRIs ao seu valor unitário na data do evento.

Resgate Antecipado Obrigatório

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

Amortização Extraordinária

A Securitizadora promoverá a Amortização Antecipada, total ou parcial, dos CRIs vinculados a este Termo nas seguintes hipóteses: (i) caso algum Devedor resolva pagar antecipadamente a sua dívida, (ii) nos casos em que a recompra do Crédito seja exigida em decorrência da coobrigação do Originador (iii) nos casos em que ocorrer a venda de imóveis retomados, (iv) caso algum dos créditos aqui vinculados, representados por CCIs, apresentem impossibilidade temporária ou definitiva de seu registro nos termos da Lei 10.931/2004, e (v) no caso de recebimento de indenizações relacionadas a sinistro ou decorrentes de desapropriação dos imóveis, a partir da outorga dos respectivos ECVs aos Devedores. No caso de amortização antecipada parcial, a Securitizadora informará à CETIP, via sistema o valor da Amortização Extraordinária dos CRIs, que contemple a amortização antecipada ocorrida, em até 1 (um) dia útil antes do próximo evento de amortização, inclusive o valor da Amortização Extraordinária deverá ser anuído pelo Agente Fiduciário via sistema, à CETIP.

Haverá a amortização antecipada e parcial dos CRIs, caso as obras de um dos Empreendimentos Imobiliários sofra qualquer espécie de embargo administrativo ou judicial, sendo automática e imediatamente suspenso o prazo para execução das obras, por igual tempo ao período de paralisação ou retardamento, e acrescidos os dias necessários e correspondentes por ocasião da retomada de seu ritmo normal.

Conta Vinculada

A Conta Vinculada será a de nº 13003479-1, mantida na agência 2271 do Banco Santander S.A. A Securitizadora depositará os recursos provenientes ao pagamento do Preço da Cessão.

Parte dos recursos depositados na conta vinculada permanecerão aplicados em aplicações de baixo risco, e cujos valores poderão ser utilizados pela Securitizadora no referido Acerto de Contas.

Os recursos mantidos nas Contas Vinculadas destinam-se a assegurar: (i) a finalização das obras dos Empreendimentos Imobiliários; (ii) a adimplência dos Créditos Imobiliários até a substituição das CCIs CCV por CCIs ECV; (iii) a manutenção da paridade entre o índice de atualização dos Créditos e o índice de remuneração dos CRIs (Descasamento de Índices); e (iv) o pagamento da taxa mensal de administração dos Créditos Imobiliários.

Os recursos mantidos nas Contas Vinculadas serão liberados pela Securitizadora diretamente aos Originadores, em até 3 (três) dias úteis após a apresentação dos respectivos relatórios de medição, devidamente assinado pelo Fiscal de Obras, baseado no cronograma físico-financeiro de construção das obras de infra-estrutura dos Empreendimentos Imobiliários, além da declaração de estarem sendo cumpridas pelos Originadores todas as obrigações pertinentes ao desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários estabelecidas na Lei 4.591/64 e demais legislações aplicáveis, tais como, exemplificativamente, o correto recolhimento de tributos, cumprimento de obrigações trabalhistas, previdenciárias, etc.

Desdobramento dos CRIs:

Nos termos do art. 16 da Instrução CVM nº 414/2004, alterada pela Instrução CVM nº 443/2006, poderá a Securitizadora, depois de decorridos 18 (dezoito) meses da data

de encerramento da distribuição, propor o desdobramento dos CRIs em valor nominal inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), desde que atendidas às seguintes condições:

- I. que a Securitizadora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM;
- II. que não tenha ocorrido o inadimplemento financeiro perante os Investidores;
- III. que o desdobramento seja aprovado em Assembleia Geral por maioria simples dos detentores dos CRIs em circulação. Para efeito, conforme disposto no §1º do referido artigo, são considerados CRIs em circulação todos aqueles subscritos, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela própria Securitizadora e os de titularidade de empresas por ela controlada; e
- IV. que a presente emissão seja objeto de atualização do relatório de classificação de risco pela Agência de *Rating*, a cada período de 3 (três) meses, caso ocorra o desdobramento.
- V. que na forma do §2º do art. 16 da Instrução 414/04, sejam arquivadas na CVM as demonstrações financeiras dos devedores e coobrigados, caso estes ainda sejam responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários e em conformidade com o inciso III do §1º do art. 5º da Instrução 414/04.

**Forma de
Subscrição e
Integralização**

Os CRIs poderão ser subscritos após a concessão, pela CVM, do registro provisório de distribuição pública.

O preço de Integralização dos CRIs será pago à vista, em moeda nacional, no ato da Integralização. Os recursos relativos à Integralização dos CRIs deverão ser colocados pelos Investidores à disposição da Emissora, até as 15 horas da data da liquidação financeira, exclusivamente via Sistema de Transferência de Recursos - STR, operacionalizados pela CETIP, para a conta-corrente de titularidade da Emissora, servindo o comprovante de transferência como recibo de quitação. Os recursos liquidados financeiramente após as 15 horas serão transferidos para a Emissora no dia útil seguinte sem qualquer ônus.

**Distribuição dos
CRIs**

Os CRIs serão distribuídos diretamente pela Securitizadora, sem a participação de Coordenador Líder, uma vez que dispensada a participação de instituição intermediária nas ofertas públicas de distribuição de CRI que atendam ao disposto no inciso II do § 4º do art. 5º da Instrução CVM 414 de 2004, ou seja, para a oferta que possua o valor unitário superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que seja destinada à subscrição por não mais do que 20 (vinte) Investidores. Os CRIs somente poderão ser negociados por seu titular, antes de completados 18 (dezoito) meses do encerramento da distribuição, caso a negociação se dê entre os titulares dos CRIs, ou caso o titular aliene todos os CRIs subscritos para um único investidor.

**Procedimento de
Distribuição e
Colocação dos CRIs:**

O registro provisório será automaticamente cancelado, independentemente de notificação pela CVM, caso o registro definitivo não seja requerido até o 30º dia do mês subsequente ao da concessão do registro provisório, o que provocará a suspensão da negociação dos CRIs e a necessidade de seu resgate imediato, pelo valor unitário atualizado, independentemente da anuência dos detentores dos CRIs.

**Boletins de
Subscrição**

A aquisição dos CRIs será formalizada mediante a assinatura do Boletim de Subscrição de CRI de emissão da Emissora, cujo modelo encontra-se no Anexo VIII e estará sujeita aos termos e condições da Oferta e aqueles previstos no respectivo Boletim de Subscrição.

O Investidor deverá assinar o Boletim individual de Subscrição que será autenticado

pela Emissora e indicará, se for o caso, seu representante responsável e seu respectivo endereço de correio eletrônico para o recebimento das comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário ou pelo Custodiante nos termos do Termo de Securitização.

Público-Alvo da Oferta:

A Oferta primária tem como público alvos investidores qualificados (conforme definido no artigo 109 da Instrução CVM nº 409/03). No caso de negociação no mercado secundário, o público alvo poderá incluir investidores não qualificados, desde que obedecidas às regras da Instrução CVM 400/04.

Assembleia dos Titulares dos CRI:

Quorum para Convocação: A Assembleia Geral dos Titulares de CRIs poderá ser convocada (i) pelo Agente Fiduciário; (ii) pela Securitizadora; (iii) por titulares dos CRIs que representem, no mínimo, 20% dos CRIs em Circulação ou (iv) pela CVM.

Quorum para Instalação: A Assembleia Geral dos Titulares de CRIs se instalará, em primeira convocação, com a presença de titulares de CRIs que representem, no mínimo, 2/3 do valor global dos CRIs em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer quorum.

Quorum para Deliberação: As matérias submetidas à deliberação dos titulares dos CRIs serão aprovadas pelos votos representando, pelo menos, 50% mais um dos CRIs em Circulação, salvo se outro quorum for exigido no Termo de Securitização.

Estarão sujeitas à aprovação de titulares dos CRIs:

(i) que representem, no mínimo, 70% dos CRIs em Circulação, a administração do patrimônio separado pelo Agente Fiduciário das obrigações constantes do Termo de Securitização; e (ii) que representem, no mínimo, 90% dos CRIs em Circulação: (a) a não administração do patrimônio separado pelo Agente Fiduciário das obrigações constantes do Termo de Securitização; (b) alteração de quaisquer condições ou prazos de pagamento dos CRIs, salvo as condições previstas no Termo; (c) alteração da Remuneração dos CRIs; e (d) alteração dos quoruns de deliberação previstos no Termo de Securitização.

Inadequação do Investimento:

O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de CRI no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário.

Destinação dos Recursos:

Os recursos líquidos obtidos pela Securitizadora por meio desta Emissão serão destinados à recomposição do patrimônio da Securitizadora diminuído em razão da aquisição das CCIs.

Comunicação de Ato e/ou Fato Relevante

A comunicação de atos e/ou fato de interesse dos investidores será feita através de publicação no jornal "O Dia" de São Paulo.

Informações Adicionais

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Securitizadora e sobre a Emissão poderão ser obtidos junto à Emissora e CVM.

2.2. Informações Relativas à Oferta

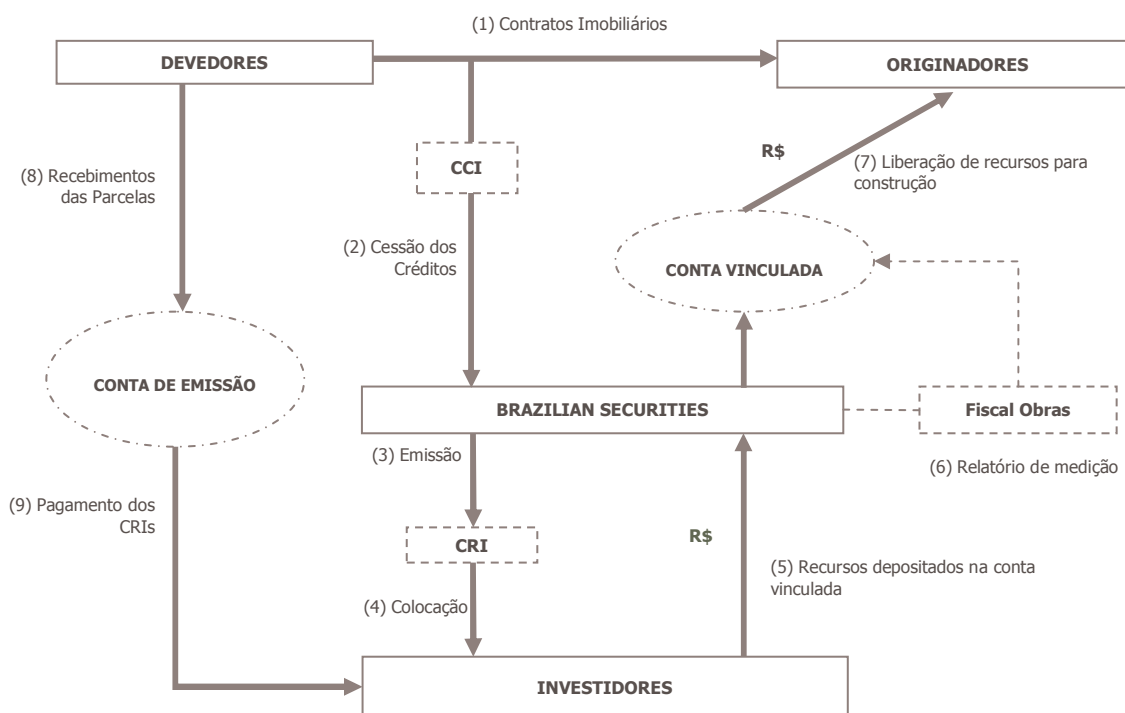
2.2.1. Características da Operação

Os Créditos Imobiliários decorrem dos Instrumentos Particulares CCVs, assinados entre os Devedores das unidades autônomas dos Empreendimentos Imobiliários e o Originador. Os CCVs serão substituídos por ECVs com Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia, prevista para em até 60 (sessenta) dias a contar da concessão do Habite-se, de cada um dos Empreendimentos Imobiliários. A substituição dos Contratos Imobiliários, de CCVs para ECVs em nada afetará os Créditos Imobiliários, que já se encontram devidamente constituídos. Será alterada unicamente a formalização dos Créditos Imobiliários e agregada a garantia real da alienação fiduciária em favor da Securitizadora.

Na data da cessão, pelos instrumentos particulares de cessão de créditos e outras avenças, os Originadores cederam os créditos à Securitizadora que, por sua vez, promoveu a presente operação de securitização, cujo lastro são as CCIs, de sua emissão, representativas dos créditos imobiliários.

As características dos Créditos Imobiliários vinculados a esta Securitização, tais como identificação do devedor, valor nominal, imóvel a que está vinculado, indicação e condições pertinentes aos respectivos Cartórios de Registro Imóveis estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I do Termo de Securitização.

2.2.2. Resumo da Operação



1. Os Originadores possuem Créditos Imobiliários originados de Contratos Imobiliários de Imóveis a performar, ou seja, que estão em construção e portanto ainda não tiveram o Habite-se.
2. Os Originadores emitem CCIs com lastro nos Créditos Imobiliários e cedem para a Securitizadora.
3. A Securitizadora emite CRIs, com lastro nas CCIs cedidas pelos Originadores.
4. Os investidores subscrevem os CRIs.
5. Os recursos da subscrição são depositados na Conta Vinculada.

6. O Fiscal das Obras irá gerar, mensalmente, os relatórios de medição de obras, para que os recursos sejam liberados de acordo com a sua execução.
7. Com base no relatório do Fiscal das Obras, são aportados os recursos para os Originadores.
8. Os Devedores passam a pagar as parcelas diretamente na Conta da Emissão de titularidade da Securitizadora.
9. Ocorre o pagamento dos CRIs aos Investidores, por meio do sistema da CETIP.

2.2.3. Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRIs

São de responsabilidade dos titulares dos CRIs:

- (i) Eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRIs;
- (ii) Pagamento dos impostos que eventualmente venham a incidir sobre a distribuição de seus rendimentos, conforme a regulamentação em vigor; e
- (iii) Todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas. No caso de destituição da Securitizadora nos termos previstos no Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos titulares dos CRIs deverão ser previamente aprovadas em Assembléia dos Titulares dos CRIs e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção dos CRIs detidos, na data da respectiva aprovação.

Em razão do disposto no item (iii) acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRIs à Securitizadora, na defesa de seus interesses incluem:

- (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;
- (b) custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executarem os créditos representados pelas CCIs;
- (c) despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Securitizadora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ele contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos representados pelas CCIs;
- (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora;
- (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

2.2.4. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores

Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos produzidos pelos CRIs é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% a 22,5%, dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% para a aplicação com prazo de até 180 dias; 20% para a aplicação com prazo de 181 dias até 360 dias; 17,5% para a aplicação com prazo de 361 a 720 dias; e 15% para a aplicação com prazo de mais de 720 dias (art. 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e art. 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (art. 3º, II, da Lei nº 11.033/04).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (art. 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (art. 71 da Lei nº 8.981/95, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (art. 76, I, da Lei nº 8.981/95). Em alguns casos o montante de IRRF eventualmente não utilizado na declaração formará saldo negativo de imposto de renda passível de restituição ou compensação com tributos de períodos subseqüentes administrados pela Secretaria da Receita Federal (artigos 2º, §4º, III e 6º, §1º, II, da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996).

As carteiras dos fundos de investimento (exceto fundos de investimento imobiliário) estão isentas do imposto de renda (art. 28, §10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (art. 77, I, da Lei nº 8.981/95, na redação da Lei nº 9.065/95 e art. 5º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (art. 78 da Lei nº 8.981/95). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000). Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (art. 81 da Lei nº 8.981/95, art. 11 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, art. 16 da Medida Provisória nº 2.189-49, de 23 de agosto de 2001).

Com relação aos investimentos estrangeiros, estes ficam isentos do imposto de renda os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (art. 81, §§ 1º e 2º, “b”, da Lei nº 8.981/95). Outros rendimentos auferidos pelo investidor estrangeiro, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10%, em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15%, nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (art. 81 da Lei nº 8.981/95 e art. 11 da Lei nº 9.249/95).

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros oriundos de país ou jurisdição que não tribute a renda ou que a tribute a alíquota efetiva máxima inferior a 20%, hipótese em que o investidor externo sujeitar-se-á às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (art. 29, §1º, da Medida Provisória 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, art. 16, §2º, da Medida Provisória nº 2.189-49/01, art. 24 da Lei nº 9.430/96 e art. 8º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999). Haverá também incidência do IRPF à alíquota de 0,005%, como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (art. 78 da Lei nº 8.981/95 c/c art. 2º, “caput” e §1º, da Lei nº 11.033/04 e art. 10, §3º, I, “b”, da Instrução Normativa nº 487, de 30 de dezembro de 2004, do Secretário da Receita Federal). A Secretaria da Receita Federal divulga lista exaustiva dos referidos países e jurisdições, atualmente constantes da Instrução Normativa nº 188, de 6 de agosto de 2002.

Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio. Sendo que na entrada de recursos será cobrada uma alíquota de 2% (dois por cento) e para a saída será cobrada a alíquota de 0% (zero por cento), conforme os incisos XXI e XXII do Decreto nº 6.983 de 19 de outubro de 2009, o qual alterou o Decreto nº 6.306 de 14 de dezembro de 2007.

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (art. 6º do Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e art. 65, §8º, da Lei nº 8.981/95). As normas editadas pela CETIP contêm regras procedimentais relativas à retenção e recolhimento do IRRF em se tratando de operações com CRI registrados para negociação no Sistema Nacional de Ativos (SNA), administrado e operacionalizado pela CETIP.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento ou crédito dos rendimentos aos investidores, ou da alienação do papel (art. 65, §7º, da Lei nº 8.981/95), e o recolhimento do IRRF deve ser realizado (i) na data da ocorrência do fato gerador, nos casos de rendimentos atribuídos a residentes ou domiciliados no exterior e de pagamentos a beneficiários não identificados; (ii) até o terceiro dia útil subsequente ao decêndio de ocorrência dos fatos geradores, nos casos de aplicações financeiras (art. 70, I, "b", 1, da Lei nº. 11.196, de 21 de novembro de 2005).

Contribuições para os Programas de Integração Social – "PIS" e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido o total das receitas por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil. O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo permanente (arts. 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e art. 1º das Leis nºs 10.637, de 30 de dezembro de 2002 e 10.833, de 29 de dezembro de 2003 e alterações subsequentes).

A remuneração conferida a título de pagamento de juros aos investidores pessoa jurídica constitui receita financeira, estando, portanto, sujeita à alíquota zero de PIS e COFINS, em se tratando de pessoas jurídicas não-financeiras sujeitas ao regime não-cumulativo de apuração de tais contribuições (Decreto nº 5.442, de 9 de maio de 2005). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há incidência dos referidos tributos. Já as instituições do sistema financeiro sujeitam-se ao PIS e COFINS sob regime próprio, à alíquota total de 4,65% sobre a receita bruta subtraída dos custos de captação (Lei 9.701, de 17 de novembro de 1998, art. 1º da Medida Provisória nº 2.158-35/01 e art. 18 da Lei nº 10.684, de 30 de maio de 2003).

O pagamento das contribuições para o PIS e COFINS deve ser efetuado até o último dia útil da primeira quinzena do mês subsequente ao de ocorrência dos fatos geradores (auferimento das referidas receitas) pelo investidor pessoa jurídica (art. 18 da Medida Provisória nº 2.158-35/01).

2.2.5. Liquidação

A liquidação financeira da Oferta perante a Securitizadora (a "Liquidação Financeira"), com a respectiva prestação de contas e pagamentos, será feita conforme procedimentos operacionais de liquidação da CETIP, conforme o caso.

O preço de integralização dos CRIs deverá ser pago à vista, em moeda corrente nacional, no ato da integralização. Os recursos relativos à integralização deverão ser colocados pelos Investidores Qualificados à disposição da Emissora até as 15 horas da data da Liquidação Financeira, exclusivamente via Sistema de Transferência de Recursos - STR operacionalizado pela CETIP, para a conta corrente relativa a Emissão, de titularidade da Emissora, servindo o comprovante de transferência como recibo da quitação. Os recursos liquidados financeiramente após as 15 horas serão transferidos para a Emissora no dia seguinte sem qualquer ônus.

A Liquidação Financeira dar-se-á, pela Securitizadora, por meio de crédito do valor total obtido com a colocação dos CRIs em conta bancária de titularidade da Securitizadora.

2.2.6. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação de Oferta

A Securitizadora pode requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de

registro de distribuição ou que o fundamentem, que resulte em um aumento relevante dos riscos por ela assumidos e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, a Securitizadora pode modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os investidores, conforme disposto no parágrafo 3º de artigo 25 da Instrução CVM nº 400/03. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado por até 90 dias, contados da aprovação do pedido de modificação.

A revogação da Oferta ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio do mesmo jornal informado no Termo, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03 (“Comunicação de Retificação”), ou através de correspondência, se os CRIs estiverem concentrados em até cinco investidores. Após a comunicação de Retificação, a Securitizadora só aceitará ordens daqueles investidores que estejam cientes dos termos da Comunicação de Retificação. Os investidores que já tiverem aderido à Oferta serão considerados cientes dos termos da Comunicação de Retificação quando, passados cinco Dias Úteis de sua publicação, não revogarem expressamente suas ordens. Nesta hipótese, a Securitizadora presumirá que os investidores pretendem manter a declaração de aceitação.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRIs, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM nº 400/03.

2.2.7. Custos da Distribuição

Os principais custos estimados de distribuição da Oferta são:

Descrição	%	Valores Estimados (R\$)
Custo Unitário de distribuição	-	651,56
Custo Total e Percentual de Distribuição	0,06	16.288,90
- Despesas decorrentes do registro	0,05	14.938,90
- Outros custos relacionados ¹	0,01	1.350,00
- Comissão de colocação	Não há	Não há
- Outras Comissões	Não há	Não há

2.2.8. Forma de Cálculo da Remuneração dos Prestadores de Serviços da Presente Oferta.

As despesas² relacionadas à remuneração dos prestadores de serviços são pagas através do Fundo de Despesa e, portanto integram os custos da presente emissão. A forma de cálculo destas despesas é a seguinte:

Despesa	Na Emissão	Durante o prazo de Emissão
1 Registro do CRI escritural	0,002% s/ valor da emissão	Não há
2 Agente Fiduciário ³	R\$ 4.156,49	R\$ 4.156,49 /semestre
3 Despesas Administrativas	Não há	R\$ 1.100,00/mês
4 Custódia e Registro da CCI	0,00932% do valor da CCI registrada na CETIP+ R\$ 170,00 por CCI custodiada	Não há
5 Escriturador dos CRIs	R\$ 350,00	R\$ 350,00/mês

¹ Refere-se à despesa com publicações legais.

² Valores utilizados pela Securitizadora, no momento da emissão do CRI para cálculo da viabilidade da operação. Estes valores poderão ser alterados dependendo do contrato estabelecido com os Prestadores de Serviço e alteração na Tabela de Preços praticados.

³ Valor da remuneração do Agente Fiduciário, em janeiro de 2010, desconsiderando-se impostos e taxas fiscais incidentes sobre a remuneração.

6	Securizadora	R\$ 250,00	R\$ 250,00/mês
---	--------------	------------	----------------

2.2.9. Cronograma estimativo da Oferta

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Etapa	Data Prevista
Disponibilização do Prospecto Preliminar	15/03/2010
Registro da Oferta (Registro Provisório)	18/03/2010
Pedido de Registro Definitivo	30/04/2010
Previsão do Registro Definitivo	29/06/2010
Publicação do Anúncio de Distribuição e Encerramento	30/06/2010

2.2.10. Informações Complementares

A Securizadora mantém registro de companhia aberta devidamente atualizado junto à CVM.

Exercícios referente aos anos de 2008, 2009 e 2010 foram auditados pela:

Moore Stephens do Brasil S.A

Auditor: Carlos Atushi Nakamuta
 Rua La Place, 96 – 10º andar - Brooklin
 CEP: 04622-000 - São Paulo - SP
 Telefone: 55.11.5561-2230
 Fax: 55.11.5511-6007
 www.msbrasil.com.br

E o exercício social de 2007 foi auditado pela:

PriceWaterHouseCoopers Auditores Independentes.

Auditor: João Manoel dos Santos – CRC 1RJ054092/0 o “s” SP
 Av Francisco Matarazzo, 1400 – Torre Torino
 Caixa Postal – 61005
 Cep: 05001-903 – São Paulo – SP
 Telefone: 55.11.3674-2000
 www.pwc.com.br

2.2.11. Exemplos do Prospecto

Os investidores e potenciais investidores interessados poderão obter exemplares deste Prospecto nos seguintes endereços:

Emissora

Brazilian Securities Companhia de Securização

At. Sr. Fernando Pinilha Cruz
 Avenida Paulista, nº 1728, 7º andar
 São Paulo – SP
 Tel.: (11) 4081-4477
 Fax: (11) 4081-4652
 E-mail: fernando.cruz@braziliansecurities.com.br
 www.bfre.com.br

CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos

Avenida República do Chile, 230 – 11º andar

Rio de Janeiro, RJ
Rua Líbero Badaró, nº 425, 24º andar.
São Paulo, SP.
Departamento: Valores Mobiliários
www.CETIP.com.br

Adicionalmente, o Prospecto estará disponível para consulta e reprodução na CVM no seguinte endereço:

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Rua Sete de Setembro nº 111 - 5º andar
Rio de Janeiro - RJ
Rua Cincinato Braga, 340 – 2º 3º e 4º andares.
São Paulo - SP.
www.cvm.gov.br

2.3. Documentos da Operação

2.3.1. Escritura Definitiva de Venda e Compra com Pacto de Alienação Fiduciária

Objeto do Contrato e Preço

Pela Escritura Definitiva, o Originador transfere ao Devedor todo domínio, posse e direito sobre o imóvel e suas benfeitorias, e conseqüentemente prerrogativas, vantagens, ônus e obrigações, para que o Devedor dele goze e livremente disponha como proprietário que passa a ser.

Define-se na Escritura Definitiva o valor do imóvel para a transação entre o Originador e o Devedor. Parte deste valor é pago a título de sinal, o saldo será pago em prestações mensais e anuais, em que incidem juros e atualização monetária. O contrato também prevê, em conformidade com a Lei nº 9.514/97, um valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão.

Atualização Monetária e Juros

Para atualização monetária do saldo devedor, utiliza-se a variação acumulada do IGP-M, do mês da assinatura da Escritura Definitiva até aquela verificada no mês anterior ao do efetivo pagamento de cada parcela. Havendo atraso na divulgação do índice, utiliza-se o coeficiente do mês anterior, a ser corrigido, para mais ou para menos, no mês seguinte, quando seu valor for conhecido.

O reajuste será sempre devido, ainda que haja congelamento, supressão, manipulação ou impedimento de uso do índice eleito, para garantir a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato. Nessas hipóteses, o IGP-M será substituído pelo Índice Geral de Preços (IGP/FGV), ou ainda pelo Índice de Preços ao Consumidor (IPC/FIPE-USP), nessa ordem, a partir do mês em que se interromper o curso normal do índice de origem.

Sobre o saldo devedor incidirão juros de 12 % ao ano, calculados segundo o sistema da “Tabela Price”.

Seguros

O Devedor deve contratar às suas custas, seguros para cobertura dos riscos (i) de morte e invalidez permanente e (ii) de danos ao imóvel. Ao Devedor também compete arcar com eventuais acréscimos por revisão das taxas dos seguros.

Se o Devedor não seguir os procedimentos de comunicação ou comprovação de sinistros, cuja cobertura seja reconhecida pela seguradora e disso resultar indenização em valor inferior ao suficiente para quitar o saldo devedor, o Devedor continuará obrigado a liquidar o saldo devedor perante o Credor.

Alienação Fiduciária

Em garantia do pagamento integral do principal, juros, multa, custos, taxas, honorários e outras importâncias da dívida, o Devedor aliena ao Originador, em caráter fiduciário, o imóvel objeto da Escritura Definitiva, cedendo e transferindo ao Originador, a propriedade fiduciária e a posse indireta do imóvel, reservando-se sua posse direta. A efetiva constituição da alienação fiduciária se dá com o registro da Escritura Definitiva no competente cartório de imóveis. A utilização do imóvel fica assegurada ao Devedor, por sua conta e risco, enquanto se mantiver adimplente no que se refere às prestações e demais obrigações.

São as seguintes as obrigações do Devedor:

- i) manter o imóvel em perfeito estado de segurança e habitabilidade, bem como a fazer às suas custas os reparos e obras necessárias, vedadas as obras de modificação ou acréscimo sem prévio consentimento do Originador;
- ii) garantir ao Originador o acesso de pessoa credenciada a executar vistorias periódicas, para fiscalizar o disposto acima;
- iii) quitar todos os impostos, taxas e encargos incidentes sobre o imóvel ou sobre a garantia, aí incluídas contribuições condominiais ou à associação de moradores;
- iv) reembolsar o Originador de qualquer desembolso dessa natureza, no prazo de 30 dias da comunicação, acrescido de juros simples de 1% ao mês e demais penalidades decorrentes do enquadramento;
- v) apresentar, na assinatura da Escritura Definitiva, as guias de recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos, devido à Prefeitura Municipal local;
- vi) respeitar as exigências da convenção de condomínio, cuja minuta declara conhecer e à qual se sujeitarão os futuros Devedores do imóvel; e
- vii) cumprir, enfim, por si e por seus herdeiros e sucessores, todas as obrigações do contrato.

Mora e Intimação

No caso de mora superior a 30 dias no pagamento de qualquer prestação, o Devedor será intimado a satisfazê-la no prazo de 15 dias, incluindo multa, juros, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, inclusive tributos e contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, sem prejuízo das despesas de intimação e cobrança.

A intimação será requerida pelo Originador (ou seu cessionário) ao Oficial do Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o imóvel, que realizará diligência de intimação, por seu preposto ou através do Registro de Títulos e Documentos da respectiva comarca, ou do domicílio de quem deva recebê-la. A intimação poderá, ainda, seguir pelo correio, com aviso de recebimento. Se o destinatário encontrar-se em local desconhecido, o Oficial do Registro de Imóveis promoverá sua intimação por edital, publicado ao menos por 3 dias, com prazo de 10 dias contados da primeira divulgação, num dos jornais de maior circulação no local do imóvel.

Se a mora for purgada, o contrato de alienação fiduciária será restabelecido. Não purgada no prazo assinalado, o Oficial do Registro de Imóveis certificará o fato e registrará a consolidação da propriedade em nome do Originador.

Leilões – Procedimento de execução da Alienação Fiduciária

Uma vez consolidada a propriedade em nome do Credor, após trinta dias, contados da data do registro da consolidação, promoverá público leilão para a alienação do imóvel retomado.

Para fins de realização de leilão, nos termos do artigo 27 da Lei 9.514/97, considera-se “valor da dívida” a soma de:

- i) valor do saldo devedor, incluindo as prestações e os prêmios de seguro vencidos e não pagos à data do leilão, tudo atualizado monetariamente;
- ii) contribuições condominiais, mensalidades de associações de moradores, despesas de água, luz e gás, vencidos e não pagos à data do leilão;
- iii) IPTU, foro e outros tributos ou contribuições, vencidos e não pagos;
- iv) custeio de obras e reparos para restituir ao imóvel sua condição original;
- v) quaisquer tributos e encargos incidentes sobre pagamentos efetuados pelo Originador, para cobrir a alienação em leilão extrajudicial, ou sobre entregas de quantias ao Devedor;
- vi) imposto de transmissão e laudêmio eventualmente pagos pelo Originador em decorrência da consolidação da plena propriedade do imóvel;
- vii) custas de intimação e outras despesas necessárias ao leilão, incluídas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro;
- viii) outros encargos devidos na forma do contrato, como as taxas de administração de crédito; e
- ix) taxa diária de ocupação, conforme especificada a seguir.

O Devedor pagará ao Originador, ou àquele que tiver adquirido o imóvel em leilão, taxa de ocupação equivalente a 1% ao mês, ou fração, sobre o valor de avaliação do imóvel, desde a data da realização da alienação em leilão até o dia em que a Credora, ou seus sucessores, vier a ser imitada na posse. Esse pagamento não exclui a responsabilidade do Devedor quanto a despesas condominiais, mensalidades associativas, foro, água, luz, gás, impostos, taxas e encargos incorridos após a data de realização do público leilão, sem prejuízo do item “iv” acima (custeio de reparação, se necessário).

O Leilão deverá ser realizado observadas as seguintes condições:

- i) o imóvel será ofertado por seu valor reajustado;
- ii) se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor reajustado do imóvel, será realizado segundo leilão, nos 15 dias subseqüentes; se for superior, o Originador devolverá ao Devedor a diferença, conforme estipulado adiante;
- iii) no segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao “valor da dívida”, acima definido; se inferior, poderá ser recusado, situação em que a dívida do Devedor perante o Originador será considerada extinta; neste caso, em até 5 dias a contar do segundo leilão, o Originador colocará à disposição do Devedor o termo de quitação da dívida; será igualmente considerada extinta a dívida em caso de não haver licitantes no segundo leilão; e
- iv) os leilões públicos serão anunciados em edital único, publicado ao menos por 3 dias e com prazo de 10 dias contados da primeira divulgação, num dos jornais de maior circulação no local do imóvel.

Ocorrendo a venda do imóvel em leilão por montante superior ao seu valor reajustado, o Originador entregará ao Devedor, dentro de 5 dias a contar do leilão, o valor que sobejar ao da dívida.

O Originador manterá a disposição do Devedor a prestação de contas referentes a esses procedimentos, durante os 12 meses subseqüentes ao leilão.

Após a consolidação da propriedade o Devedor será intimado para desocupar o imóvel; se não o fizer, o Originador, seus cessionários ou sucessores, inclusive o Devedor do imóvel, poderão requerer reintegração de posse. Essa reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 dias – cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas no Contrato.

Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada, com prazo de 30 dias para desocupação, salvo se tiver havido consentimento do Originador, por escrito. A denúncia deverá ser realizada no prazo de 90 dias a contar da consolidação da propriedade no Originador.

Cessão de Créditos

O Originador poderá ceder ou caucionar a terceiros (companhias securitizadoras, instituições financeiras, etc.), no todo ou em parte, os direitos decorrentes do contrato, independentemente de aviso ou concordância do Devedor, subsistindo todas as cláusulas da Escritura Definitiva em favor do cessionário.

Esses créditos poderão lastrear certificados de recebíveis imobiliários, cédulas de crédito imobiliário ou outros títulos.

Pagamento Antecipado de Parcelas

Desde que todas as parcelas vencidas anteriormente já tenham sido quitadas, ao Devedor é facultado antecipar valores do saldo devedor.

Os juros das prestações serão abatidos proporcionalmente à data de antecipação, tendo em conta que antecipações parciais sempre terão por objeto prestação com vencimento em ordem cronológica inversa, ou seja, do final para o início dos prazos de vencimento. O valor antecipado não poderá ser inferior ao da soma de 3 prestações atualizadas monetariamente até então.

Mandatos

Em caráter irrevogável e como condição do negócio, o Devedor nomeia e constitui seu procurador o Originador, até a solução total da dívida, com poderes amplos e gerais, para representá-lo:

i) perante instituições públicas e privadas, tais como cartórios, autarquias, bancos e seguradoras, em assuntos relacionados à Escritura Definitiva e à alienação fiduciária nela contida, podendo pagar, receber seguros em caso de sinistro, assinar escritura de re-ratificação, receber impostos e taxas devolvidos pelas repartições, passar recibos, dar quitação, requerer, impugnar, concordar, recorrer, desistir, enfim, praticar todo e qualquer ato necessário ao desempenho deste mandato, inclusive substabelecer;

ii) em juízo ou fora dele, em processo de desapropriação total ou parcial do imóvel objeto da garantia, podendo receber citação, receber e dar quitação da indenização correspondente, concordar ou não com o valor de avaliação do imóvel, constituir advogados com a cláusula ad judicium, para agir em qualquer juízo, instância ou tribunal, com todos os poderes para o foro em geral, podendo substabelecer o presente mandato no todo ou em parte; e

Em caso de cessão dos direitos creditórios decorrentes do Contrato, os poderes mencionados serão transferidos aos respectivos cessionários.

Havendo mais de um devedor, ou ainda cônjuge, um constitui o outro seu procurador, para o fim especial de receber citação, intimação, interpelação, notificações e avisos de cobrança oriundos de processo de execução judicial ou extrajudicial, bem como para representação em re-ratificações, alterações ou reformulações contratuais. Também este mandato é outorgado em caráter irrevogável, como condição dos negócios e até solução final da dívida.

Inadimplemento

A impontualidade no pagamento de qualquer prestação implicará cobrança do seu valor atualizado monetariamente até o efetivo pagamento, acrescido de juros de 1% ao mês sobre o valor já atualizado, mais despesas de cobrança, emolumentos, publicação de editais para leilão e comissão do leiloeiro, se cabíveis.

Vencimento Antecipado

A dívida vencerá antecipadamente e por inteiro, podendo o Originador exigir seu pronto pagamento, atualizado monetariamente, nas seguintes hipóteses:

- i) se o Devedor ceder ou transferir a terceiros seus direitos e obrigações, ou prometer a venda ou de qualquer outra forma a alienação do imóvel em apreço, sem prévio e expreso consentimento do Originador;
- ii) se o Devedor deixar de efetuar o pagamento de qualquer prestação, nos termos estipulados no Contrato Imobiliário;
- iii) se o Devedor não mantiver o imóvel alienado fiduciariamente em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade;
- iv) se for ajuizada ação de execução, ou qualquer outra medida judicial que afete o imóvel dado em garantia;
- v) se o Devedor não reforçar a garantia, caso desfalcada em função de ocultação de fatos que possam deteriorar ou depreciar o imóvel;
- vi) se o Devedor tornar-se insolvente, ou – se comerciante – requerer recuperação judicial ou vier a falir;
- vii) se o Devedor deixar de pagar nas épocas próprias todos os impostos, taxas, multas, despesas de condomínio, foro ou quaisquer obrigações que recaiam sobre o imóvel;
- viii) se o Devedor, quando assim exigido, não apresentar ao Originador os comprovantes dos pagamentos concernentes às obrigações mencionadas no item anterior;
- ix) se houver desapropriação do imóvel, total ou parcialmente;
- x) se o Devedor constituir sobre o imóvel, no todo ou em parte, hipotecas ou outros ônus reais, sem expreso consentimento do Originador; e
- xi) se houver, enfim, infração de qualquer cláusula da Escritura Definitiva.

Caracterizado vencimento antecipado, incidirá multa de 10% sobre o valor do saldo devedor atualizado monetariamente, e sobre eventuais encargos em atraso.

Em caso de desapropriação, total ou parcial, do imóvel alienado fiduciariamente, o Originador receberá do poder público a indenização, imputando-a na solução da dívida e colocando o saldo devedor da indenização, se houver, à disposição do Devedor. Se a indenização, por outro lado, for inferior à dívida, o Originador receberá do Devedor a diferença correspondente.

Toda despesa decorrente do Contrato Imobiliário é de responsabilidade do Devedor, tais como ITBI, emolumentos de notas, registros, etc.

O Contrato Imobiliário é celebrado de forma irrevogável e irretroatável, obrigando as partes e seus herdeiros e sucessores.

2.3.2. Compromissos de Compra e Venda

Os Originadores firmam Compromissos de Compra e Venda com os Devedores utilizando-se de diversos modelos de contratos, que contêm cláusulas similares. Os Compromissos de Compra e Venda assinadas com os Devedores, são elaborados pelos Originadores e registrado em cartório de registro de títulos e documentos, no qual constam outros direitos e obrigações das partes e que complementam a Compromissos de Compra e Venda.

Objeto do Contrato e Preço

Constitui obrigação principal do Originador a venda de imóvel, para entrega futura, por preço global certo e determinável. Já o Devedor obriga-se ao pagamento integral deste preço. A promessa é feita seguindo-se os pressupostos contratuais da comutatividade contratual e da manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

O preço do imóvel é definido no contrato e, via de regra, parte do preço é paga no ato da sua assinatura; o saldo devedor é pago em parcelas mensais e, dependendo do caso, parcelas semestrais e anuais. Sobre este saldo incidem atualização monetária, juros e a possibilidade de ajustes, em função de incremento nos encargos financeiros da legislação tributária, previdenciária e trabalhista sobre os custos de construção.

Atualização Monetária e Juros

Para atualização monetária do saldo devedor do Compromisso, desde o mês da assinatura do contrato, até o mês consecutivo à conclusão da obra, utiliza-se o Índice Nacional de Custo da Construção, coluna 35, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (INCC/FGV); a partir do segundo mês subsequente à entrega da obra, utiliza-se o Índice Geral de Preços de Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGPM-FGV).

Em caso de extinção, proibição, restrição legal de utilização ou não divulgação dos índices acima referidos, aplicar-se-á, em substituição ao INCC/FGV, o Índice Setorial do Custo da Construção Civil para o Município de São Paulo, publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (CUB-Padrão), ou o Índice Geral de Preços-Disponibilidade Interna, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-DI/FGV). Em substituição ao IGPM/FGV, utilizar-se-á o IGP-DI ou o CUB-Padrão, a critério do Originador. Sobre o saldo devedor, indiciarão juros de 12% ao ano, calculados sobre o sistema da “Tabela Price”.

O pagamento das parcelas pelo Devedor poderá ser suspenso pelo Originador na ocorrência de medidas governamentais que implicarem em (i) instituição de novo padrão monetário; (ii) extinção, suspensão, congelamento ou modificações nos critérios de cálculo dos índices de atualização monetária; (iii) proibição ou restrição legal aos pactos de atualização ou de ajuste; (iv) tabelamento, congelamento ou deflação de preços e obrigações pecuniárias decorrentes de contratos de venda ou construção de imóveis; (v) não atendimento pelo Devedor de convocação para o recebimento da escritura definitiva de compra e venda; ou (vi) inflação superior a 5% em qualquer período contínuo de 6 meses durante o prazo de vigência do compromisso.

Nesses casos acima referidos, o Originador – salvo proibição legal específica – poderá (i) promover atualização monetária e ajuste de valores, compreendendo a diferença das parcelas até então pagas, as obrigações pecuniárias vencidas e não pagas, mais penalidades contratuais e (ii) cobrar tais valores do Devedor, colocando à sua disposição a demonstração de todos os cálculos efetuados. Caso o Devedor não pague o valor devido, ficará configurado o inadimplemento do contrato.

Financiamento Bancário

O Devedor poderá, por sua conta e risco, contratar financiamento para o saldo devedor do contrato, desde que esteja em dia com todas as obrigações do contrato. Caso o financiamento não seja no valor integral do saldo devedor, a contratação do financiamento dependerá de aprovação prévia do Originador; nesta hipótese, o Devedor assinará instrumento de confissão de dívida e notas promissórias em caráter “pro-soluto”, avalizadas por 2 pessoas, sujeitas a diversas análises prévias do Originador. Nenhum financiamento obtido pelo Devedor poderá onerar o Originador, correndo por conta daquele todo custo, taxa, despesa e encargo.

Prazo de Entrega dos Imóveis

O contrato prevê data para conclusão do empreendimento, que será considerado concluído com a obtenção do “Habite-se” ou pela comunicação do Originador ao Devedor para realizar a vistoria do imóvel. Há tolerância contratual para atraso de 90 ou 180 dias, conforme o caso, da data originalmente prevista. Não se inclui no prazo de entrega o tempo necessário para execução de serviços extraordinários, acessórios e complementares (não incluídos no memorial descritivo do empreendimento). Não se consideram hipóteses de atraso os motivos de força maior e de origens alheias à vontade do Originador, tais como greves, chuvas prolongadas, incêndios, etc.

Entrega das Chaves, Imissão na Posse e Outorga da Escritura Definitiva

Para o recebimento das chaves, o Devedor deverá estar adimplente com todas as suas obrigações contratuais, comprovar a manutenção das condições sócio-econômicas declaradas e reembolsar o Originador de despesas condominiais e tributos incidentes sobre a unidade (IPTU, etc.), que a partir de então correrão por sua conta. As despesas de escrituração, bem como o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), também correm por conta do Devedor.

A escritura definitiva será outorgada ao Devedor, após averbação da construção do empreendimento e registro da convenção de condomínio no cartório de registro de imóveis, nas seguintes hipóteses:

- pagamento integral pelo Devedor do preço de compra do imóvel e cumpridas todas as obrigações do Compromisso de Compra e Venda; ou
- antecipadamente, a qualquer tempo, com pacto de hipoteca ou alienação fiduciária, em razão de concessão de financiamento ou de outra forma de captação de recursos para a construção do empreendimento ou ainda da adoção de procedimentos para a antecipação de resultado na realização dos empreendimentos.

Cessão de Direitos para Terceiros

O Devedor poderá ceder a terceiros os direitos decorrentes do contrato, desde que não haja saldo devido ao Originador; em havendo, é obrigatório que o Devedor esteja em dia com todas as suas obrigações. São também condições para a cessão o pagamento de taxa administrativa ao Originador (1% sobre o valor do imóvel), a sub-rogação do cessionário em todas as obrigações do Devedor (inclusive com emissão de novas Notas Promissórias) e a concordância tanto do Originador e do agente financiador, como do credor fiduciário e do cessionário do Originador, se houver.

O Originador poderá ceder ou caucionar a quaisquer terceiros os seus créditos, inclusive por meio de securitização, com a emissão de certificados de recebíveis imobiliários – CRI. Tal direito lhe estará sempre assegurado para fins de obtenção de financiamento para a construção ou antecipação de resultados dos empreendimentos. A cessão sempre ocorrerá juntamente com as garantias que lhes são acessórias.

Pagamento Antecipado de Parcelas

Desde que adimplente com suas obrigações no contrato, o Devedor poderá antecipar total ou parcialmente o pagamento dos valores das parcelas, podendo o Originador proceder aos ajustes previstos no contrato no que diz respeito aos valores das obrigações antecipadas. Das parcelas acrescidas de juros, haverá abatimento proporcional destes, levando em conta o período entre a data do vencimento e a da antecipação. Pagamentos antecipados e parciais de valores terão sempre por objeto parcelas com vencimento em ordem cronológica inversa, ou seja, do final para o início dos prazos de vencimento; assim, será paga primeiramente a última parcela, depois a penúltima, e assim por diante. O valor a ser pago antecipadamente não poderá ser inferior a (i) 25% do valor atualizado do preço de compra ou (ii) soma de 5 parcelas, usando-se dentre esses critérios aquele de que resultar menor valor. O pagamento antecipado ocorrerá, em cada mês, no dia do vencimento previsto naquele mês, para pagamento da parcela.

Mandatos

Para os atos necessários à assinatura de contrato de financiamento, assim como para aqueles necessários à cessão de créditos, o Devedor confere ao Originador poderes específicos para concordar com os termos dos contratos, dentro dos parâmetros da legislação própria. Isto inclui a representação do Devedor perante repartições públicas, Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis, e a assinatura de instrumentos de ratificação porventura necessários, desde que as retificações não alterem o objeto e a finalidade do financiamento.

O Devedor também concede poderes ao Originador para caucionar, ceder, e securitizar os direitos creditícios originados do contrato, custodiando, cedendo fiduciariamente e securitizando suas notas promissórias e/ou outros títulos emitidos pelo Devedor e vinculados à Promessa de Compra e Venda.

Inadimplemento e Penalidades

O inadimplemento de qualquer das obrigações assumidas pelas partes no contrato dá direito à parte adimplente de haver perdas e danos, lucros cessantes, juros de mora de 1% ao mês e honorários de advogado. Ocorrida a mora e caracterizado inadimplemento da parte faltosa, a parte adimplente poderá promover a rescisão da Promessa de Compra e Venda. Em caso de inadimplência no pagamento das parcelas, também incidirá multa moratória de 10% sobre o valor da dívida vencida e não paga atualizada monetariamente.

Se o Devedor ficar inadimplente, o Originador poderá promover cobrança da dívida vencida, por processo de execução, ou considerar rescindido o contrato. Nesta última hipótese, arcará o Devedor com o ressarcimento das despesas (i) a título de corretagem e publicidade em que o Originador incorreu para a recolocação da unidade a venda, equivalente a 8% sobre o valor do contrato, (ii) relativas ao período em que o imóvel ainda não houver sido revendido (condomínio, IPTU, etc.) equivalente a 10% sobre o valor do contrato e (iii) de utilização do imóvel, se for o caso, equivalente a 1% ao mês sobre o valor do contrato. Estes valores serão deduzidos do valor até então pago pelo Devedor ao Originador e esta lhe devolverá quantia equivalente a 60% do saldo dos valores entregues, se houver, nesse valor não computados os juros pagos, por seu caráter de remuneração de capital. Esse valor será pago em 12 parcelas mensais, iguais e sucessivas, a contar da assinatura da escritura da nova venda do imóvel, ou do último dia do período de 180 dias caso o imóvel não seja revendido.

Em caso de inadimplemento do Devedor em prazo superior a 2 meses, o Originador poderá promover o leilão dos direitos do contrato. Finalmente, tem o Originador o direito de se reintegrar liminarmente na posse direta das frações compromissadas e das acessões construídas, devolvendo ou depositando à disposição do Devedor as notas promissórias não resgatadas, se houver.

Vencimento Antecipado

O saldo devedor do preço vencerá antecipadamente e por inteiro, podendo o Originador exigir seu pronto pagamento, atualizado monetariamente, nas seguintes hipóteses:

- 1) se o Devedor ceder a terceiros seus direitos e obrigações, ou o imóvel objeto deste compromisso, sem prévia e expressa anuência do Originador;
- 2) ocorrência de processos ou decretação de medidas judiciais contra o Devedor, que afetem o imóvel;
- 3) atraso no pagamento de mais de 3 (três) parcelas consecutivas, ou mora no pagamento de mais de 6 (seis) parcelas não consecutivas;
- 4) insolvência do Devedor; e
- 5) falta de nomeação de procurador em caso de impedimento de procurador constituído, ou se o Devedor não estiver residindo no local da situação do imóvel.

2.3.3. Instrumento Particular de Emissão de CCIs

Aspectos Gerais

As CCI's são títulos de crédito privados criados e disciplinados pela Lei 10.931/04. A CCI é um título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado, mediante ação de execução, cuja emissão sob a forma escritural faz-se por meio de escritura pública ou instrumento particular devendo ser custodiado em instituição financeira e registrado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

Créditos Imobiliários

O Originador, por meio do Instrumento Particular de Emissão de CCI, emite as cédulas (as CCI's) representativas dos Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos Imobiliários, que compreendem: (i) o direito de recebimento do saldo do Valor da Compra e Venda, e (ii) o direito ao recebimento de quaisquer penalidades e valores devidos pelos Devedores os Imóveis. As CCI's podem contar com garantia real e em atendimento ao disposto na Lei 10.931 de 2004, deverão ser averbadas em cartório de registro de imóveis e custodiadas na Instituição Custodiante.

Obrigações do Originador

Pelo Instrumento Particular de Emissão de CCI, o Originador se obriga a:

- Entregar à Instituição Custodiante, o Instrumento Particular de Emissão de CCI e todos os documentos relativos aos Créditos Imobiliários que venham a ser solicitados pela Instituição Custodiante e pela Securitizadora, para que a Instituição Custodiante mantenha sob sua custódia e efetue o registro na CETIP ou em qualquer outra câmara integrante de sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.
- Responsabilizar-se por todas as despesas relativas à emissão do Instrumento Particular de Emissão de CCI.
- Não ceder ou transferir suas obrigações decorrentes do Instrumento Particular de Emissão de CCI.

2.3.4. Da Cessão de CCI

2.3.4.1. Contratos de Cessão de Créditos

A Securitizadora celebrou com os Originadores, Contratos de Cessão de Créditos, por meio dos quais os Originadores cederam e transferiram à Securitizadora, os créditos imobiliários decorrentes dos Compromissos de Compra e Venda dos respectivos Empreendimentos Imobiliários, como também todos os direitos e eventuais garantias a eles inerentes.

Em contrapartida, os Originadores têm direito a receber o valor ajustado para aquisição destes créditos, a ser pago em moeda corrente nacional, e deduzindo-se: os valores relativos à remuneração e despesas devidas à Securitizadora pela emissão e estruturação dos CRIs.

Quanto às obrigações assumidas pelos Originadores, temos as seguintes:

- Os Originadores assumiram a obrigação de em até 60 (sessenta) dias da concessão do Habite-se convocar os Devedores das unidades dos empreendimentos para que sejam firmadas as Escrituras, em substituição aos Compromissos relacionados aos Créditos. Lavradas as Escrituras, estes obrigam-se a substituir as CCI's até então emitidas no âmbito deste instrumento (CCI's CCV's), de forma que as CCI's passem a refletir as novas formalidades do crédito, principalmente a alienação fiduciária em garantia (CCI's ECV's) no prazo de até 30 (trinta) dias.

- As CCIs ECV's deverão ser averbadas nas matrículas dos respectivos Imóveis, às expensas dos Devedores ou da Originadora, até a data do Acerto de Contas.
- Ficou estabelecido que a cobrança e administração dos créditos imobiliários será efetuado pelas Empresas de Administração a ser escolhida pela Securitizadora e que o valor atual desta taxa de administração do crédito ("TMA") é de R\$ 19,80 (dezenove reais e oitenta centavos) mensais por cada contrato, atualizadas anualmente pela variação do IGP-M/FGV.

Caso a TMA, no seu valor então vigente, não seja assumida pelo próprio Devedor, por ocasião da celebração da Escritura, o valor correspondente ao custo então vigente da TMA para cada contrato será multiplicado pelo número de meses do respectivo Contrato de Venda até a sua liquidação, será assumido pelos Originadores, em uma única parcela por ocasião do Acerto de Contas.

- Caso os prêmios de Seguro de Morte e Invalidez (MIP) e Danos Físicos ao Imóvel (DFI) não sejam assumidos pelos Devedores dos Imóveis, por ocasião da lavratura da Escritura de Compra e Venda, o valor correspondente ao custo mensal com os prêmios de seguro relativos a cada contrato, multiplicado pelo número de meses do respectivo Contrato de Venda até a sua liquidação, será assumido integralmente pelos Originadores, em uma única parcela por ocasião do Acerto de Contas. O valor atual do MIP corresponde a 0,026% sobre o valor do imóvel de cada contrato de venda e o valor do DIF é de 0,011% sobre o valor do imóvel.
- Obrigam-se os Originadores a cumprirem os respectivos cronogramas físicos de construção bem como aportar todos os recursos necessários para a execução das respectivas obras do Empreendimento, caso os valores mensais liberados pela Securitizadora a título de pagamento pela cessão não sejam suficientes para o pagamento das etapas previstas nos cronogramas.
- O Originador obriga-se a recomprar da Securitizadora os Créditos Imobiliários que incorrerem nas seguintes hipóteses, em até 15 (quinze) dias do recebimento da notificação da Securitizadora, conforme estabelecidas no respectivo Contrato de Cessão:
 - a) propositura, por qualquer um dos Devedores, de medida judicial ou extrajudicial pretendendo a rescisão contratual do Compromisso ou a contestação de qualquer característica do respectivo Crédito;
 - b) inadimplência de qualquer Devedor por prazo superior a 90 (noventa) dias, em mais de um dos pagamentos mensais efetuados no período que anteceder o Habite-se.
 - c) caso qualquer dos CCVs venha a ser distratado antes da formalização das ECVs, ou antes da concessão do Habite-se do Empreendimento Imobiliário pelos Devedores;
 - d) caso não se efetive o registro de qualquer uma das ECVs, bem como não sejam averbadas as CCIs ECVs nas respectivas matrículas imobiliárias, custodiadas na Instituição Custodiante, e registradas na Cetip até a data do Acerto de Contas;
 - e) caso os Créditos não estejam em conformidade com os critérios de elegibilidade, conforme auditoria a ser realizada por empresa independente de auditoria de créditos, na data do Acerto de Contas;
 - f) caso as obras de qualquer empreendimento seja embargada por órgão governamental.

Acerto de Contas

Os Originadores e a Securitizadora deverão efetuar um Acerto de Contas, mediante o qual deverá ser calculado o valor eventualmente devido a crédito do Originador ou a crédito da Securitizadora, consistente de:

- a) Eventuais sobras de recursos decorrentes do Fundo de Reserva apurado por Empreendimento;
- b) Eventuais valores em aberto pertinentes às obrigações de recompra dos Originadores;

- c) Eventuais taxas de administração e seguro dos Créditos que não tenham sido cobradas diretamente dos Devedores;
- d) Eventual valor referente à variação entre a atualização dos Créditos pelo IGP-M, desde a data da formalização do Contrato de Cessão até a data do Acerto de Contas;

2.3.4.2. Sumário dos Contratos de Cessão

Abaixo apresentamos quadro com os **sumários dos contratos de cessão firmados** com os Originadores.

Originador	Quantidade	Saldo Devedor (R\$)	%
CAPUCHE VERANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	105	14.432.532,83	48,31%
CAPUCHE EMPREENDIMENTOS CANDELÁRIA LTDA	160	13.447.432,13	45,01%
CAPUCHE SATÉLITE INCORPORAÇÕES LTDA	40	1.997.831,99	6,69%
Total	305	29.877.796,94	100,00%

2.3.5. Instrumento Particular de Penhor de Cotas

2.3.5.1. Capuche Verano

Foi firmado entre a Capuche Empreendimentos Imobiliários, o Sr. Edson Matias de Souza e a Sra. Suelly Fernandes Peregrino, na qualidade de Empenhantes das Cotas, a Securitizadora e a Capuche Verano ("Sociedade"), na qualidade de Interveniente Anuente. Os empenhantes deram 451.000 (quatrocentas e cinqüenta e um mil) Cotas da Sociedade, para garantir o pagamento dos créditos imobiliários decorrentes dos respectivos CCV's em valores para fazer jus às Obrigações Garantidas que são estimadas no valor total de R\$ 3.162.657,30 (três milhões, cento e sessenta e dois mil, seiscentos e cinqüenta e sete reais e trinta centavos), quantia esta que corresponde ao valor total da cessão de crédito na data de assinatura do Contrato de Cessão.

Caso a garantia venha a ser executada, os recursos financeiros dela advindos serão destinados à recompra dos respectivos créditos, nos termos da Cessão. Os contratos permanecerão em vigor até a quitação integral dos CRIs emitidos pela Securitizadora.

Os Empenhantes não poderão (i) vender, ceder, transferir, trocar ou de qualquer outra forma dispor das Cotas Empenhadas, sem a expressa autorização da Securitizadora; (ii) criar, incorrer ou permitir a criação de quaisquer ônus ou opção em favor de terceiros às Cotas Empenhadas, tampouco sobre quaisquer direitos a elas relativos, ou (iii) celebrar qualquer contrato ou instrumento que restrinja o direito ou a possibilidade da Securitizadora de vender, ceder ou transferir as Cotas Empenhadas.

2.3.5.2. Capuche Candelária

Foi firmado entre a Capuche Empreendimentos Imobiliários, o Sr. Edson Matias de Souza e a Sra. Suelly Fernandes Peregrino, na qualidade de Empenhantes das Cotas, a Securitizadora e a Capuche Empreendimentos Candelária Ltda ("Sociedade"), na qualidade de Interveniente Anuente. Os empenhantes deram 851.000 (oitocentos e cinqüenta e um mil) Cotas da Sociedade, para garantir o pagamento dos créditos imobiliários decorrentes dos respectivos CCV's em valores para fazer jus às Obrigações Garantidas que são estimadas no valor total de R\$ 4.849.877,67 (quatro milhões, oitocentos e quarenta e nove mil, oitocentos e setenta e sete reais e sessenta e sete centavos), quantia esta que corresponde ao valor total da cessão de crédito na data de assinatura do Contrato de Cessão.

Caso a garantia venha a ser executada, os recursos financeiros dela advindos serão destinados à recompra dos respectivos créditos, nos termos da Cessão. Os contratos permanecerão em vigor até a quitação integral dos CRIs emitidos pela Securitizadora.

Os Empenhantes não poderão (i) vender, ceder, transferir, trocar ou de qualquer outra forma dispor das Cotas Empenhadas, sem a expressa autorização da Securitizadora; (ii) criar, incorrer ou permitir a criação de quaisquer ônus ou opção em favor de terceiros às Cotas Empenhadas, tampouco sobre quaisquer direitos a elas relativos, ou (iii) celebrar qualquer contrato ou instrumento que restrinja o direito ou a possibilidade da Securitizadora de vender, ceder ou transferir as Cotas Empenhadas.**2.3.5.3. Capuche Satélite**

Foi firmado entre a Capuche Empreendimentos Imobiliários, o Sr. Daniel Fernandes Matias, na qualidade de Empenhantes das Cotas, a Securitizadora e a Capuche Satélite (“Sociedade”), na qualidade de Interviente Anuente. Os empenhantes deram 100.000 (cem mil) Cotas da Sociedade, para garantir o pagamento dos créditos imobiliários decorrentes dos respectivos CCV’s em valores para fazer jus às Obrigações Garantidas que são estimadas no valor total de R\$ 19.613.604,23 (dezenove milhões, seiscentos e treze mil, seiscentos e quatro reais e vinte e três centavos), quantia esta que corresponde ao valor total da cessão de crédito na data de assinatura do Contrato de Cessão.

Caso a garantia venha a ser executada, os recursos financeiros dela advindos serão destinados à recompra dos respectivos créditos, nos termos da Cessão. Os contratos permanecerão em vigor até a quitação integral dos CRIs emitidos pela Securitizadora.

Os Empenhantes não poderão (i) vender, ceder, transferir, trocar ou de qualquer outra forma dispor das Cotas Empenhadas, sem a expressa autorização da Securitizadora; (ii) criar, incorrer ou permitir a criação de quaisquer ônus ou opção em favor de terceiros às Cotas Empenhadas, tampouco sobre quaisquer direitos a elas relativos, ou (iii) celebrar qualquer contrato ou instrumento que restrinja o direito ou a possibilidade da Securitizadora de vender, ceder ou transferir as Cotas Empenhadas.

2.3.6. Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel

Foram firmados, entre os Originadores e a Securitizadora, os instrumentos particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis, por meio dos quais foram constituída as garantias reais, tendo por objetivo assegurar que a Securitizadora receba a integral satisfação das obrigações assumidas no âmbito dos respectivos Contratos de Cessão.

Assim temos:

(i) *Capuche Verano*

A Capuche Verano na condição de Fiduciante alienou à Securitizadora, na qualidade de Fiduciária o imóvel denominado Corais de Capim Macio matriculado sob o nº. 27.720 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Natal/RN, o imóvel Verano de Capim Macio matriculado sob o nº 27.720 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Natal/RN e o imóvel Verano Ponta Negra, matriculado sob o nº. 24.330 no Registro de Imóveis da 3ª Zona de Natal/RN, para assegurar suas Obrigações Garantidas devidamente definidas no Contrato de Cessão.

(ii) *Capuche Candelária*

A Capuche Candelária na condição de Fiduciante alienou à Securitizadora, na qualidade de Fiduciária o imóvel denominado Sun Family, matriculado sob o nº. 3.270 no Registro de Imóveis da 3ª Zona de Natal para assegurar as Obrigações Garantidas devidamente definidas no Contrato de Cessão.

A garantia fiduciária concedida pelo Originador abrange o Imóvel e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações e vigorará até o Acerto de Contas previsto na Cessão.

(iii) *Capuche Satélite*

A Capuche Satélite na condição de Fiduciante alienou à Securitizadora, na qualidade de Fiduciária, o imóvel denominado Sun Towers, matriculado sob o nº. 26.003 no Registro de Imóveis da 3ª Zona de Natal/RN para assegurar as Obrigações Garantidas devidamente definidas no Contrato de Cessão.

2.3.7. Termo de Securitização

A formalização do Termo de Securitização se efetivará após o registro do Instrumento junto às Instituições Custodiantes, em consonância ao disposto no art. 23, parágrafo único, da Lei 10.931/04, ficando a Securitizadora dispensada da averbação do Termo de Securitização no Registro de Imóveis. O Termo de Securitização encontra-se no Anexo II do presente Prospecto.

2.3.8. Contrato de Agente Fiduciário

Objeto do Contrato

O Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário foi celebrado entre a Brazilian Securities e a Oliveira Trust DTVM S.A., em 05 de dezembro de 2000, tendo por objeto a prestação de serviços de agente fiduciário da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities, para os CRIs emitidos sob regime fiduciário, constituído nos termos da Lei 9.514/97. O Contrato de Agente Fiduciário foi registrado no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, em 30/01/2001, microfilmagem nº 798771. Suas principais cláusulas e condições encontram-se descritas abaixo e o mesmo pode ser consultado no Anexo VI do presente Prospecto.

Da Remuneração

O Agente Fiduciário, a título de remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem nos termos da lei e do Termo, receberá:

- a) uma parcela de implantação de serviços equivalente a 2 (duas) parcelas semestrais antecipadas, para o primeiro Termo de Securitização da 1ª emissão de CRIs pela Securitizadora, e uma parcela equivalente ao valor de uma parcela semestral antecipada, para os demais Termos de Securitização a serem celebrados, paga integralmente antes do início de cada implantação do serviço;
- b) parcelas semestrais de R\$ R\$ 4.156,49 (quatro mil, cento e cinquenta e seis reais e quarenta e nove centavos) por Termo de Securitização celebrado, paga a primeira 2 (dois) dias após a assinatura do Termo de Securitização. A data base do valor acima é janeiro de 2010. As remunerações previstas nos itens anteriores serão devidas mesmo após o vencimento do CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários que ainda possuam parcelas em atraso.
- c) As parcelas referidas acima serão atualizadas pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data base acima até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas “pro-rata die” se necessário;
- d) As remunerações não incluem as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço a serem cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou reembolso. Não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal à Securitizadora ou aos Investidores, sendo que tais despesas com especialistas deverão ser, antes de incorridas, previamente aprovadas pela Securitizadora;
- e) No caso de inadimplemento da Securitizadora acerca das obrigações por ela assumidas perante os Investidores, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRIs deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos, e posteriormente ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRIs incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas 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 titulares dos CRIs. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRIs, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Securitizadora permanecer em atraso com relação

ao pagamento dos CRIs desta por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares dos CRIs para cobertura do risco da sucumbência;

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

Das Obrigações e Responsabilidades do Agente Fiduciário

Incumbe ao Agente Fiduciário, conforme cláusula 9 do Termo de Securitização, além dos deveres previstos em lei ou em ato normativo da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, e observado o disposto nos itens 5.2. e 5.3. do contrato de prestação de serviços de agente fiduciário:

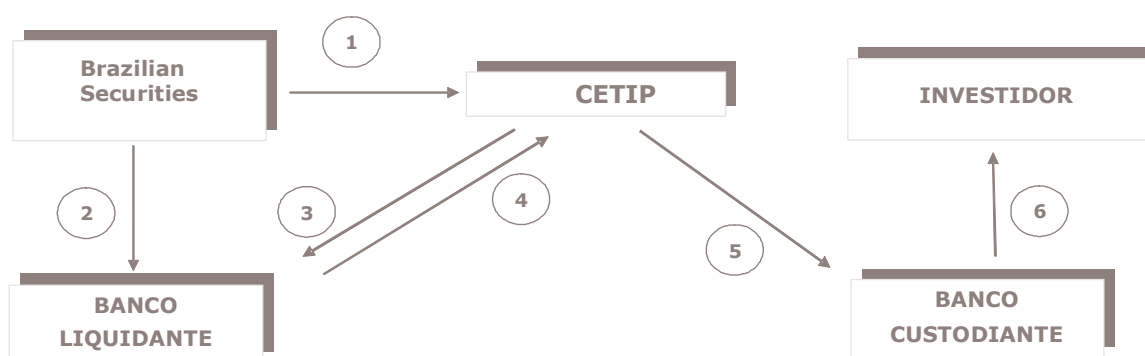
- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidores, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;
- b) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- c) exercer a administração do Patrimônio Separado, conforme estabelecido neste Termo, na hipótese de (i) insolvência da Securitizadora, (ii) descumprimento de toda e qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo, não sanada em 60 (sessenta) dias, contados de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário, exceto por aquelas obrigações para as quais esteja previsto um prazo específico no Termo, hipótese em que tal prazo prevalecerá e (iii) o não pagamento das obrigações, juros e remuneração dos CRIs, havendo disponibilidade na conta corrente da Emissão, conforme previsto no Termo;
- d) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- e) convocar assembléia geral dos Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado no caso de insuficiência de tal patrimônio;
- f) no caso de renúncia de suas funções em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Securitizadora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções;
- g) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da Securitizadora;
- h) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo de Securitização, nos CRIs e demais documentos entregues pela Securitizadora, bem como a regularidade dos registros e averbações dos Créditos Imobiliários e deste Termo de Securitização, respectivamente, nas instituições competentes, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou falhas de que tenha conhecimento;
- i) Na forma prevista no artigo 12, inciso 9 da Instrução CVM 28 de 1983, verificar a regularidade da constituição das garantias reais e fidejussórias, bem como o seu valor e exeqüibilidade da seguinte forma:
 - i.1) acompanhar mensalmente, através de gestões junto à Securitizadora e do relatório que lhe for disponibilizado pela Empresa Administradora, diretamente ou através de prepostos que vier a indicar, o andamento do processo de transferência dos Créditos individualizados no Anexo I do Termo, sua realização e Substituição conforme previstas neste Termo, especialmente quanto ao nível de inadimplência dos Devedores, bem como o andamento detalhado de seu fluxo;
- j) solicitar, quando considerar necessária, de forma fundamentada, auditoria extraordinária na Securitizadora, que será realizada às expensas da Securitizadora;

- k) elaborar anualmente relatório e colocá-lo sempre que solicitado, à disposição dos Investidores, na sede da Securitizadora e na sua própria sede, dentro de 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:
 - k.1) Créditos Imobiliários, conforme identificados no presente Termo;
 - k.2) eventuais Substituições e Modificações dos Créditos Imobiliários;
 - k.3) eventuais pagamentos antecipados dos Créditos Imobiliários, devendo, nesta hipótese, os CRIs vencerem antecipadamente na mesma proporção dos Créditos Imobiliários, conforme estabelecido no presente Termo;
 - k.4) cumprimento das obrigações assumidas pela Securitizadora nos termos deste Termo e dos CRIs;
- l) declarar sua aptidão para continuar exercendo a sua função de Agente Fiduciário.
- m) cientificar os Investidores e no prazo máximo de 30 (trinta) dias, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à presente Securitização, por parte da Securitizadora;
- n) fornecer à Securitizadora termo de quitação, no prazo de 05 (cinco) dias depois de satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o regime fiduciário, que servirá para baixa, nos competentes Cartórios de Registros de Imóveis dos Créditos Imobiliários e Garantias a elas vinculadas, bem como do desbloqueio das CCI's junto à CETIP;
- o) acompanhar o pagamento, pela Securitizadora, dos CRIs, das despesas e das comissões relacionadas a referidos títulos, conforme previsto neste Termo, através do envio de relatórios mensais pela Securitizadora;
- p) acompanhar e analisar: (i) a indicação de prestadores de serviços de análise prévia, auditoria e administração dos Créditos Imobiliários; (ii) a formalização das cessões de Créditos Imobiliários em substituição aos atuais, quando for o caso. A contratação de tais prestadores de serviços pela Securitizadora estará sujeita à anuência do Agente Fiduciário. Os Investidores serão comunicados da substituição do prestador de serviços. O Agente Fiduciário responderá perante os titulares de CRIs pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções; e
- q) verificar a regularidade da constituição das garantias reais e fidejussórias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos dos incisos IX do artigo 12 da Instrução CVM 28 de 1983.

2.4. Fluxograma do Pagamento Mensal das Remunerações dos CRIs

2.4.1. Procedimento para liquidação mensal dos CRIs

Dinâmica dos Pagamentos



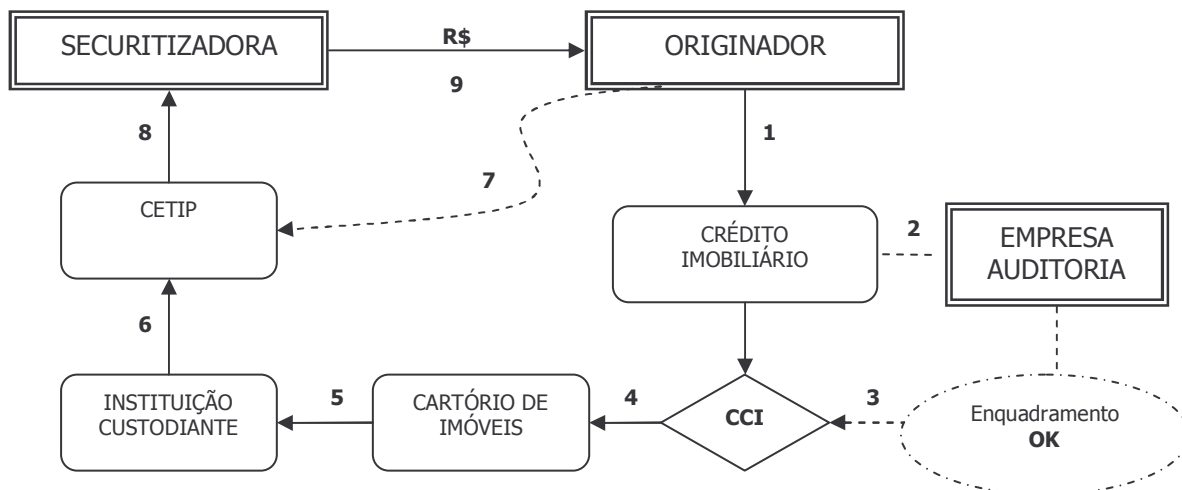
1. 2 (dois) dias antes do evento, a Securitizadora comunica à CETIP os valores a serem pagos aos titulares de CRIs;
2. A Securitizadora disponibiliza os recursos na conta corrente;

3. No dia do evento, a CETIP envia arquivo ao banco liquidante da Emissora, informando os valores que serão debitados da conta corrente da Emissora;
4. Os recursos serão enviados à CETIP;
5. Os recursos serão creditados no banco custodiante do Investidor, que é responsável pela retenção dos impostos devidos; e
6. Os recursos são disponibilizados na conta corrente do Investidor.

3. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRIS

3.1. Descrição da forma como se operou a cessão de créditos

A Cessão dos créditos imobiliários se opera de forma definitiva, a partir da transferência das CCI's para a Securitizadora, os Originadores não possuem mais nenhuma responsabilidade sobre o crédito ora cedido, salvo se houver coobrigação, conforme disposto na Cessão de Créditos.



1. O Originador submete as informações referentes ao crédito imobiliário para análise da Empresa de Auditoria, contratada pela Securitizadora;
2. A Empresa de Auditoria irá auditar os créditos verificando se estão enquadrados dentro dos Critérios de Elegibilidade exigidos pela Securitizadora;
3. Se o crédito for aprovado, o Originador irá emitir a Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário;
4. A Escritura será levada para averbação no respectivo Cartório de Registro de Imóveis;
5. A Escritura averbada será encaminhada à Instituição Custodiante, para custódia;
6. A Instituição Custodiante efetuará o registro escritural das CCI's no sistema da CETIP;
7. O Originador autorizará a Instituição Custodiante a transferir as CCI's para a Securitizadora.
8. A Securitizadora efetua o pagamento pela Cessão do Crédito, conforme estabelecido no Contrato de Cessão.

3.2. Seleção da Carteira e Critérios de Elegibilidade dos Créditos Imobiliários

Anterior a Cessão de Créditos, a Securitizadora realizou a seleção dos Créditos e Empreendimentos, de acordo com os critérios definidos adiante.

1. Análise e Auditoria dos Créditos Imobiliários

Corresponde à verificação e conciliação com os Originadores das condições contratadas nos Contratos Imobiliários das unidades, comparativamente com os fluxos financeiros projetados nesses contratos, a análise corresponde à:

- (i) verificação das estipulações de cada um dos Contratos Imobiliários, do ponto de vista jurídico e financeiro;
- (ii) confirmação dos valores de saldo devedor, séries de prestações e prazo;
- (iii) condições de pagamento, indexadores e parâmetros de cobrança;
- (iv) identificação das alterações contratuais ocorridas, sua natureza e freqüência;
- (v) projeção do fluxo de recebíveis por unidade, por grupo de indexadores;
- (vi) segmentação da carteira de Créditos Imobiliários segundo parâmetros previamente estabelecidos para qualificação dos Créditos Imobiliários para a aquisição pela Securitizadora, considerando aspectos como a regularidade cadastral, a relação saldo devedor/valor de avaliação, a regularidade no pagamento das obrigações pretéritas, bem como outros aspectos que sejam estabelecidos pela Securitizadora.

2. Análise dos Empreendimentos

Foram analisados pela Empresa de Auditoria os documentos relativos aos Empreendimentos Imobiliários, conforme relação abaixo:

- (i) Certidão de matrícula abrangendo pelo menos 20 (vinte) anos, com negativa de ônus reais, alienações e ações reipersecutórias sobre os imóveis, emitida há menos de 30 (trinta) dias da data da aquisição dos Créditos Imobiliários;
- (ii) Contratos Imobiliários;
- (iii) Dados cadastrais dos Devedores, e;
- (iv) Análise do valor de avaliação dos Empreendimentos, com base nos laudos de avaliação expedidos por empresas de engenharia aprovadas pela Securitizadora, com validade de até 6 (seis) meses da data de aquisição.

3. Estudo de Viabilidade dos Empreendimentos

Antes da aquisição dos Créditos Imobiliários, os Empreendimentos Imobiliários foram analisados pela Dexter Engenharia S.A. atestando: (i) a evolução do Empreendimento; (ii) a verificação do cronograma-físico financeiro; (iii) a estimativa de recursos necessários para finalização das obras; (iv) a determinação do valor para venda e compra, para fins de aferição de valor para constituição de garantia real e a (v) qualidade construtiva.

4. Critérios de Elegibilidade no Acerto de Contas

Por ocasião do Acerto de Contas, os Créditos Imobiliários serão auditados pela Empresa de Auditoria, contratada pela Securitizadora às expensas do Originador, conforme os seguintes critérios:

- a) todos os contratos de venda deverão ter cláusulas prevendo: (i) obrigatoriedade do Devedor pela contratação de seguro MIP e DFI e da taxa administrativa quando o imóvel estiver concluído; (ii) previsão de assinatura da escritura de compra e venda com constituição de Alienação Fiduciária antes da imissão na posse do imóvel;
- b) as parcelas pós-chaves deverão ser acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados pela Tabela Price, e a atualização mensal pela variação do IGP-M;
- c) aprovação, pela seguradora, da proposta de seguro de vida preenchida pelos Devedores;
- d) máximo de 2 (dois) co-proprietários;

e) os recebíveis deverão ser substituídos por CCIs ECV;

3.3. Origem dos Créditos Imobiliários

Muitas vezes os originadores de créditos imobiliários são empresas pertencentes do mesmo grupo sócio-econômico, em decorrência da estratégia adotadas pelas incorporadoras e construtoras de realizarem projetos e empreendimentos imobiliários, através da constituição de sociedades de propósito específico – SPEs, na forma prevista na Lei 4.591 de 1969, alterada pela Lei 10.931 de 2004. A prática de desenvolver empreendimentos imobiliários por intermédio de sociedades com propósito específico (as SPE's) tem sido largamente utilizada no mercado imobiliário e tem por finalidade segregar o empreendimento imobiliário do patrimônio geral de sua controladora, o que acaba por conferir uma segurança adicional ao negócio e aos compradores de unidades.

Assim, foi promovida a constituição da (i) Capuche Empreendimentos Candelária Ltda; (ii) Capuche Satélite Incorporações Ltda; e (iii) Capuche Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda, em sociedades de propósito específico.

3.3.1. O Grupo Empresarial Capuche

O Grupo Empresarial Capuche foi fundado no Estado do Rio Grande do Norte, em meados do século XX. O grupo iniciou suas atividades pelo ramo de confecções, com o “Gigantão das Malhas”. Nos anos 90, o grupo entrou no mercado imobiliário da construção civil potiguar, e após alguns anos estendeu sua atuação a outros estados do Nordeste, criando a Capuche Empreendimentos Imobiliários Ltda. com sede na cidade de Natal, na Rua Paulo Barro Góes, 1840, sala 1801, Ed. Miguel Seabra Fagundes, Lagoa Nova, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 70.142.278/0001-89. Em 1997, foi criada a Viverde Empreendimentos Ltda., com sede na Rua Paulo Barro Góes, 1840, sala 1604, Ed. Miguel Seabra Fagundes, Lagoa Nova, Natal – RN e inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.023.583/0001-00.

- (i) **Capuche Empreendimentos Imobiliários:** A empresa foi constituída no início dos anos 90 e foi a primeira incursão do Grupo no segmento imobiliário. A empresa já entregou cerca de 252 mil m² de área construída. O segmento atendido varia desde prédios residenciais a comerciais, como o Praia Shopping – que foi erguido em Ponta Negra.

Principais Obras Realizadas

Da totalidade de seus empreendimentos, podemos destacar as seguintes obras:

Corais do Alto da Candelária

23.229 - 7º OFICIO DE NOTAS - NATAL/RN
1 torre, 27 andares.
03 apartamentos por andar.

Residencial Mirante das Dunas

22.158 - 7º OFICIO DE NOTAS - NATAL/RN
1 torre, 27 andares
02 Apartamentos por andar

Corais do Atlântico

Av. Praia de Jenipabu
Condomínio Fechado.
02 apartamentos por andar.

Corais do Cotovelo

Localizado na Praia do Cotovelo
Condomínio fechado
04 Apartamentos por andar

Principais Obras Em Construção

Mirante dos Altos Ventos

32.045 - 3º OFICIO DE NOTAS - NATAL/RN
22 andares
02 apartamentos por andar.

Corais Capim Macio

27.720 - 7º OFICIO DE NOTAS-NATAL/RN
Torre única, com 24 andares
02 Apartamentos por andar

Sun Happy

Verano Capim Macio

40.523 1º OFÍCIO DE NOTAS – PARNAMIRIM/RN
15 andares por torre
04 apartamento por andar

27.720 – 7º OFÍCIO DE NOTAS – NATAL/RN
Torre única com 19 andares
57,29 m2 de área privativa

3.3.2. Imóveis Lastro

CORAIS CAPIM MACIO



Informações Gerais

Originador	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Garantidor e Empenhantes das Cotas	Capuche Empreendimentos Imobiliários Ltda. Edson Matias de Souza Suelly Fernandes Peregrino Matias

Localização

Endereço: Rua Antonio Madruga, município de Natal, Estado do Rio Grande do Norte.

Dados sobre o empreendimento

O empreendimento possui como área privativa: 98,32m², 3 suítes, Sala em 2 ambientes, Copa/Cozinha e área de serviço, Dependência completa, 2 vagas cobertas de garagem.

E como área comum: Salão de Festas, Salão de Jogos com área de apoio completa: copa/cozinha e banheiros, Piscinas adulto e infantil com deck seco e molhado, Espaço gourmet na área de apoio da piscina, com banheiros masculino e feminino, Playground completo para as crianças, 3 elevadores (2 sociais e 1 de serviço), Central de Gás, Gerador, Guarita.

SUN FAMILY



Informações Gerais

Originador	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda.
Garantidores e Empenhantes de Cotas	Capuche Empreendimentos Imobiliários Ltda. Edson Matias de Souza Suelly Fernandes Peregrino Matias

Localização

Endereço: Rua Adeodato José dos Reis, no município de Parnamirim, Estado do Rio Grande do Norte.

Dados sobre o empreendimento

O empreendimento possui como área privativa: 75,21 m², 3 quartos sendo 1 suíte, Área de serviço, Banheiro Social, Varanda, 2 vagas de garagem.

E como área comum: 3 elevadores por torre, Salão de Festas, Sala de Ginástica, Sala de Jogos Quadra poliesportiva, Quadra de tênis, Piscina adulto e infantil com deck e raia para natação, Bar e churrasqueira, Terraço coberto.

SUN TOWERS



Informações Gerais

Originador	Capuche Satélite Incorporações Ltda.
Garantidores e Empenhantes de Cotas	Capuche Empreendimentos Imobiliários Ltda. Daniel Fernandes Matias

Localização

Endereço: Rua dos Pintassilgos, município de Natal, Estado do Rio Grande do Norte.

Dados sobre o empreendimento

O empreendimento conta como área privativa: 57 m², Sala para 2 ambientes, 02 quartos, (sendo 01 suíte), Banheiro social, Área de serviço completa, 02 vagas de garagem.
E como área comum: 3 piscinas (adulto, infantil e com raia), Salão de Festas, Playground, 02 elevadores (por torre), Central de gás, Gerador, Sistema de combate a incêndio, Sala de Fitness equipada.

VERANO CAPIM MACIO



Informações Gerais

Originador	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Garantidor e Empenhantes das Cotas	Capuche Empreendimentos Imobiliários Ltda. Edson Matias de Souza Suelly Fernandes Peregrino Matias

Localização

Endereço: Rua Ind. João Motta, município de Natal, Estado do Rio Grande do Norte.

Dados sobre o empreendimento

O empreendimento conta como área privativa: 57,29 m², 02 quartos, (sendo 01 suíte), Varanda com terraço, Área de serviço completa, 01 ou 02 vagas de garagem.

E como área comum: Piscina com raia semi-olímpica, piscina infantil, Deck molhado/seco, Sauna, Espaço Gourmet com churrasqueira, Salão de Festas, Varanda com terraço gradeado, 02 elevadores (por torre), Central de gás, Gerador, Sistema de combate a incêndio, Guarita.

VERANO PONTA NEGRA



Informações Gerais

Originador	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Garantidores e Empenhantes de Cotas	Capuche Empreendimentos Imobiliários Ltda. Edson Matias de Souza Suelly Fernandes Peregrino Matias

Localização

Endereço: Rua da Campina, na cidade de Natal e Estado do Rio Grande do Norte.

Dados sobre o empreendimento

O empreendimento possui como área Privativa: 54m², Sala Estar/Jantar, 2 quartos (sendo 1 suíte), Varanda, Área de Serviço, 01 ou 02 vagas de garagem, Apartamentos adaptados para portadores de necessidades especiais (04 unidades).

E como área comum: Piscina, Bar e Churrasqueira, Deck externo e deck molhado, Salão de festas, Lavanderia, 03 elevadores, Gerador, Central de gás, Sistema de Combate a incêndio, Quadra poliesportiva, 2 salas para administração, Terraço coberto.

3.4. Identificação dos Créditos Imobiliários

Lastreiam a presente emissão 305 (trezentos e cinco) Créditos Imobiliários, que totalizam o montante de **R\$ 29.877.797,00 (vinte e nove milhões, oitocentos e setenta e sete mil, setecentos e noventa e sete reais)**. Abaixo apresentamos o detalhamento com informações da Carteira.

A Carteira de Créditos tem as seguintes características:

Valor Total	R\$ 29.877.797,00
Quantidade	305
Saldo Devedor Médio	R\$ 106.326,68
Prazo Máximo	243 meses

3.4.1. Distribuição por Originador

Originador	Quantidade	Saldo Devedor (R\$)	%
CAPUCHE SATÉLITE INCORPORAÇÕES LTDA.	40	1.997.831,99	6,69%
CAPUCHE EMPREENDIMENTOS CANDELÁRIA LTDA.	160	13.447.432,13	45,01%
CAPUCHE VERANO EMP. IMOBILIÁRIOS LTDA.	105	14.432.532,83	48,31%
Total	305	29.877.796,94	100,00%

3.4.2. Distribuição por Empreendimento

Empreendimento	Quantidade	Saldo Devedor (R\$)	%
SUN TOWERS	40	1.997.831,99	6,69%
VERANO PONTA NEGRA	26	3.076.546,83	10,30%
VERANO DE CAPIM MACIO	44	4.744.245,13	15,88%
CORAIS DE CAPIM MACIO	35	6.870.369,39	22,99%
SUN FAMILY	160	13.188.753,66	44,14%
Total	305	29.877.797,00	100%

3.4.3. Distribuição por Saldo Devedor

Faixa de Saldo Devedor	Quantidade	Saldo Devedor (R\$)	%
Abaixo de 50 mil	40	1.672.693,56	5,60%
entre 50 e 100	152	12.439.912,86	41,64%
entre 100 e 200	101	13.237.812,06	44,31%
entre 200 e 300	12	2.527.378,51	8,46%
Total	305	29.877.797,00	100%

3.4.4. Distribuição por Devedor

Concentração de dívida	Qtidade	Saldo Devedor (R\$)	%
Devedores com concentração de dívida superior à 20% da Emissão	0	0,00	0%
Devedores com concentração de dívida entre de 19,99% a 10% da Emissão	0	0,00	0%
Devedores com concentração de dívida inferior a 9,99% da Emissão	305	29.877.797,00	100%
Total	305	29.877.797,00	100%

3.5. Informações sobre as eventuais taxas de desconto praticadas na aquisição dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora

A formação das taxas de desconto aplicadas aos créditos imobiliários decorre de questões de ordem interna e/ou externa inerentes aos próprios originadores de créditos imobiliários. Dentre elas influenciam, por exemplo, o excesso ou a necessidade de capital de giro e as políticas de investimento das empresas, as expectativas futuras das taxas de juros, de inflação e da liquidez no mercado de crédito. Nesta Carteira, a taxa média de desconto praticada foi de aproximadamente 14,3 % ao ano.

3.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza

As informações constantes do quadro abaixo decorrem da análise das Carteiras de Créditos adquiridas e geridas pela Securitizadora nos últimos três anos.

Características	2005	2006	2007	2008	2009
Quantidade de créditos	1035	1572	1852	4061	3195

Volume CRIs (em milhões)	R\$ 126,5	R\$ 197,5	R\$ 300,9	R\$ 516,6	R\$415,3
Inadimplência	6,1%	3,7%	3,9%	2,6%	2,40%
Pré-pagamento	11,6%	9,0%	5,4%	4,9%	5,3%
Retomadas	0,8%	0,9%	0,4%	0,1%	0,03%
Perdas	0,11%	0,64%	0,80%	0,50%	0,30%

Metodologia:

Volume R\$: Volume inicial dos CRIs corrigido mensalmente pelo índice dos Contratos

% Inadimplência: Porcentagem de Inadimplência em relação aos CRIs

% Pré- pagamento: Porcentagem de Pré-pagamentos em relação aos CRIs

% Retomadas: Porcentagem de retomadas em relação aos CRIs

% Perdas: Porcentagem de perdas contabilizadas pelas carteiras.

A forma de cálculo da inadimplência é feita através saldo devedor do mutuário em atraso em relação ao saldo do CRIs atualizados. Já a de Pré-pagamentos é o número de créditos em que ocorreu o pré- pagamento em relação à quantidade de créditos que fizeram o lastro dos CRIs na data de emissão. A porcentagem de imóveis retomados foi realizada da seguinte forma: o número total de créditos retomados sobre o total inicial de créditos dos CRIs. As perdas contabilizadas foram calculadas considerando-se o somatório das perdas realizadas dos imóveis retomados, sobre o saldo devedor total das carteiras, tomando-se por base os meses de abril de cada ano.

3.6.1. Análise dos Eventos de Inadimplência, Perdas e Pré-Pagamentos no Fluxo de Caixa dos CRIs:

O fluxo de caixa dos CRIs e seu conseqüente pagamento está diretamente associado ao pagamento dos Créditos Imobiliários, desta forma a ocorrência de eventos de Inadimplência, Pré-pagamentos e Perdas decorrentes do processo de retomada do imóvel, alteram o cronograma de pagamento dos CRIs e conseqüentemente afetam a sua remuneração.

A Securitizadora verificou com base nas emissões já liquidadas, que a perda efetiva da carteira está coberta pela reserva de 1% do valor de emissão, destinado a eventuais perdas decorrentes da retomada e revenda dos Imóveis, motivo este que já consideramos esta perda quando da emissão dos CRIs.

Sob o ponto de vista da Inadimplência, a Securitizadora verificou com base nas Emissões passadas que 7% é o limite para que a Inadimplência afete o pagamento dos CRIs, sendo este o índice utilizado para gerar a alteração da forma de pagamento quando a emissão possui CRIs subordinados. Desta forma, verifica-se pelo quadro acima que a Inadimplência média dos últimos 3 anos dos Créditos é de **2,97%** (média anual), o que não impacta o fluxo de caixa dos CRIs, pois neste nível de índice, o sucesso na recuperação dos atrasos de meses anteriores mostra-se suficiente para não interferir no fluxo de caixa dos CRIs.

Nos casos de Pré-Pagamentos, verifica-se que em média 5,20% dos Créditos antecipam parcialmente ou integralmente o seu financiamento nos últimos 3 anos, o que impacta diretamente o *duration*¹ dos CRIs, alterando a expectativa de remuneração dos papéis, uma vez que o Investidor espera receber os juros que é auferido no tempo. Com base nas Emissões já efetuadas pela Securitizadora, verificamos abaixo o impacto do pré-pagamento no *duration* do papel, vale ressaltar que estes dados dependem muito da qualidade dos Créditos e das condições mercadológicas.

Ano de Emissão	Duration na data de Emissão	Duration em Dez/09
2004	26 meses	22 meses
2005	33 meses	30 meses
2006	26 meses	24 meses
2007	33 meses	31 meses
2008	31 meses	30 meses
2009	45 meses	45 meses

¹ *Duration*: representa uma média ponderada do tempo em que se espera receber os juros e principal de uma operação.

3.7. Substituição, Acréscimo e Remoção de Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRIs somente poderão ser objeto de Substituições quando: (a) verificado vício de originação dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Declarações da Securitizadora prestada em qualquer documento da operação de Securitização; (b) a Substituição for anuída pelo Agente fiduciário.

Os Créditos Imobiliários dados em Substituição deverão, cumulativamente: (a) Ter as mesmas características que as dos Créditos Imobiliários substituídos tinham quando da Emissão do Termo de Securitização; (b) Ter valores de saldo a vencer, bem como prestações mensais, no mínimo correspondente ao dos Créditos Imobiliários substituídos; e (c) Terem sido selecionados pela Securitizadora de acordo com os critérios de seleção estabelecidos no Termo de Securitização.

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

Desta forma, o fluxo de pagamento dos CRIs não serão afetados negativamente pois os créditos dados em substituição terão a mesma periodicidade e no mínimo o mesmo valor da parcela paga pelo crédito substituído.

Pelos critérios adotados pela Securitizadora para substituição dos créditos, os créditos dados em substituição além de serem suficientes para manutenção do fluxo de pagamento dos CRIs, representam acréscimo de garantia pois representarão no mínimo saldo devedor igual ou superior ao crédito substituído.

A regularidade dos fluxos de pagamentos dos CRIs poderá ser afetado negativamente, caso não existam outros créditos para serem colocados em substituição, e o crédito fique inadimplente e o Cedente não tenha obrigação ou não recompre o crédito a ser substituído.

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

Na presente operação não há possibilidade de acréscimo de crédito imobiliário, sendo somente admitido substituição de crédito. Eventualmente, poderá haver remoção de créditos, nos casos em que houver liquidação por decurso de prazo ou liquidação antecipada. Assim, a Securitizadora promoverá a Liquidação Antecipada total ou parcial, dos CRIs vinculados a esta Emissão nas seguintes hipóteses:

- (i) caso algum Devedor resolva pagar antecipadamente a sua dívida,
- (ii) nos casos em que ocorrer a venda de imóveis retomados,
- (iii) caso algum dos créditos vinculados, representados por CCIs, apresentem impossibilidade temporária ou definitiva de seu registro nos termos da Lei 10.931/2004.
- (iv) no caso de recebimento de indenizações relacionadas a sinistro ou decorrentes de desapropriação dos imóveis.

Nesses casos, a amortização deverá ser comunicada ao Agente Fiduciário, sendo que na hipótese de amortização antecipada parcial, a Securitizadora encaminhará à CETIP com anuência do Agente Fiduciário o novo percentual dos CRIs, que contemple a amortização antecipada ocorrida, em até 5 (cinco) dias do próximo

evento de amortização.

3.8. Descrição da Forma Adotada pelos Originadores para Concessão do Financiamento

Os Originadores, para concessão de financiamentos e empréstimos, utilizam os seguintes critérios para a concessão do crédito, são eles: (a) Comprometimento máximo da renda de até 25% da renda; (b) Composição da renda admitida entre: Casais – casados ou que comprovem união estável entre homem e mulher; (c) Contratação seguros de danos físicos no imóvel e invalidez permanente, com os prêmios mensais serão incluídos no valor da prestação e o valor do MIP calculado sobre a faixa etária do cliente de maior idade; (d) o imóvel dado como garantia deverá estar livre e desembaraçado de qualquer ônus; (e) a garantia do financiamento deverá ser a alienação fiduciária do imóvel; (f) o reajuste das prestações e saldo devedor ser mensal e pelo IGP-M; e (g) utilização da Tabela Price, como sistema de amortização.

4. INFORMAÇÕES SOBRE A OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO

4.1. Identificação de administradores, consultores, auditores e outros prestadores de serviços

Securizadora: *Brazilian Securities Companhia de Securitização*

At. Sr. Fernando Pinilha Cruz
Avenida Paulista, 1728 – 7º andar.
Cerqueira César – São Paulo – SP - CEP: 01310-919
Tel.: (11) 4081-4477
Fax: (11) 4081-4652
E-mail: fernando.cruz@braziliansecurities.com.br
www.bfre.com.br

Agente Fiduciário: *Oliveira Trust DTVM S.A.*

At. Sr. José Alexandre de Costa Freitas
Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205.
CEP: 22640-100 - Rio de Janeiro – RJ
Tel.: (21) 2493-7003
Fax: (21) 2493-4746
E-mail: agente@oliveiratrust.com.br
www.oliveiratrust.com.br

CETIP S.A.: *Balcão Organizado de Ativos e Derivativos*

Rua Líbero Badaró, 425 - 24º andar.
CEP: 01009-000 - São Paulo - SP
Tel.: (11) 3111-1400
Fax: (11) 3115-1664
www.CETIP.com.br

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Rua Sete de Setembro, 111 -2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º Andares.
CEP: 20050-901 - Rio de Janeiro - RJ
Tel.: (21) 3233-8686
www.cvm.gov.br

Auditores da Companhia:

Exercícios referentes aos anos de 2008, 2009 e 2010 foram auditados pela:

Moore Stephens do Brasil S.A.

Auditor: Carlos Atushi Nakamuta
Rua La Place, 96 – 10º andar - Brooklin
CEP: 04622-000 - São Paulo - SP
Telefone: 55.11.5561-2230
Fax: 55.11.5511-6007
www.msbrasil.com.br

E os exercícios sociais de 2005, 2006 e 2007 foram auditados pela:

PriceWaterHouseCoopers Auditores Independentes.

Auditor: João Manoel dos Santos – CRC 1RJ054092/0 o “s” SP
Av Francisco Matarazzo, 1400 – Torre Torino
Caixa Postal – 61005
Cep: 05001-903 – São Paulo – SP
Telefone: 55.11.3674-2000
www.pwc.com.br

Empresa Administradora:

Interservicer- Serviços de Crédito Imobiliário Ltda.

Avenida Paulo Ayres, nº 40 – sala D
CEP:06767-220 –Taboão da Serra- SP
Tel.: (11)4788-5770
www.interservicer.com.br

Empresa(s) de Auditoria:

Interservicer- Serviços de Crédito Imobiliário Ltda.

Avenida Paulo Ayres, nº 40 –sala D
CEP:06767-220 –Taboão da Serra- SP
Tel.: (11)4788-5770
www.interservicer.com.br

Instituição Custodiante:

Oliveira Trust DTVM S/A

At. Sr. José Alexandre de Costa Freitas
Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205
Barra da Tijuca, - Rio de Janeiro – RJ - CEP: 22640-100
Tel.: (21) 2493-7003
Fax: (21) 2493-4746
www.oliveiratrust.com.br

Fiscal de Obras:

Dexter - Engenharia S/C Ltda.

At: Sr. Luiz Felipe Santiago
Rua Baronesa Bela Vista, 735, Cj 12
Vila Congonhas, São Paulo - SP
CEP: 04612-001
Tel: (11) 5543-3011
Fax: (11) 5543-3011
www.dexterengenharia.com.br

Empresa de Escrituração dos CRIs:

Banco Bradesco S.A

At: Sr. José Donizetti de Oliveira
Avenida Yara, s/n
Cidade de Deus - Osasco – SP
CEP: 06029-900
www.bradesco.com.br

4.2. Procedimentos adotados pela Instituição Custodiante e Agente Fiduciário para a verificação do lastro dos CRIs

As CCIs serão custodiadas pela Instituição Custodiante, nos termos da Lei 10.931/2004, seguindo o seguinte roteiro:

- (i) Serão firmados entre os Originadores ou eventualmente com a Securitizadora e a Instituição Custodiante os contratos de Custódia e Registro das CCIs;

- (ii) Os Originadores emitirão as Escrituras de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário e as levarão para serem averbadas nos respectivos cartórios de registro de imóveis, quando houver garantia real;
- (iii) Os Originadores entregarão à Instituição Custodiante as Escrituras de Emissão das CCI, bem como as respectivas matrículas, comprovando a averbação das mesmas;
- (iv) A Instituição Custodiante verificará a regularidade da emissão das CCI, verificando por exemplo: se os signatários das Escrituras tem poderes para assiná-la, se as CCI espelham os Contratos de Financiamentos e se a Escritura de Emissão de CCI está regularmente formalizada nos termos da legislação pertinente;
- (v) A Instituição Custodiante levará as CCI a registro na CETIP;
- (vi) Uma vez registrada escrituralmente as CCI na CETIP, os Originadores solicitarão a transferência das CCI para a Securitizadora, sendo certo que na data de assinatura do Termo de Securitização, serão vinculados apenas as CCI que já estiverem devidamente registradas na CETIP, e as demais CCI, serão vinculadas à medida que os registros sejam feitos;
- (vii) Uma vez comprovada pela Securitizadora a liquidação dos Créditos Imobiliários, a CCI será retirada pela Instituição Custodiante do sistema da CETIP, e a baixa das CCI junto aos cartórios de registro de imóveis dar-se-á através do Termo de Quitação, emitido pela Securitizadora, acompanhado pelo documento de identificação do credor da CCI, emitido pela CETIP e pela declaração do Custodiante, ratificando as informações da CETIP.

Com relação à verificação da exigibilidade dos Créditos Imobiliários, o Agente Fiduciário recebe das Empresas de Auditoria o Relatório de Auditoria de Créditos informando todas as características do Crédito Imobiliário.

4.3. Descrição das Atividades da Empresa de Administração na Administração dos Créditos Imobiliários

Os serviços a serem desenvolvidos pela Empresa Administradora dos créditos na gestão da carteira de Créditos Imobiliários compreendem:

Atendimento aos Devedores: Atendimento telefônico ou pessoal aos Devedores para prestação de esclarecimentos ou informações a respeito da evolução dos Contratos Imobiliários e respectivas renegociações, amortizações ou liquidações.

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

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

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

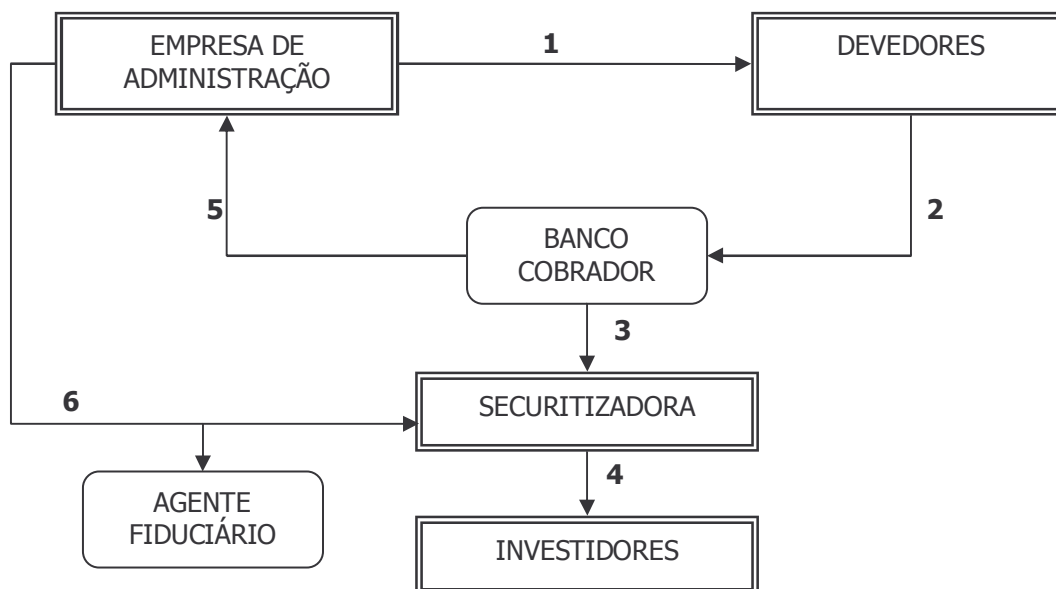
Relatórios: Elaboração e envio à Securitizadora e ao Agente Fiduciário de relatórios mensais contendo informações gerenciais e contábeis sobre o comportamento da carteira de Créditos Imobiliários sob sua administração, incluindo informações discriminadas sobre pagamentos recebidos, volume de inadimplência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

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

Guarda e Manutenção da Documentação: Guarda e manutenção de toda a documentação que esteja na sua posse ou sob seu controle em decorrência da contratação dos serviços pela Securitizadora.

4.3.1 Procedimentos para recebimento da cobrança dos créditos

Fluxograma descritivo da cobrança dos créditos cedidos



1. A Empresa de Administração, contratada pela Securitizadora, emite mensalmente os boletos bancários e os encaminha aos devedores;
2. Os Devedores efetuam os pagamentos através da rede bancária nacional;
3. O banco cobrador credita o valor na conta corrente da Emissão, de titularidade da Securitizadora;
4. A Securitizadora efetuará o pagamento dos CRIs aos Investidores;
5. De posse da informação, a Empresa de Administração gera os relatórios de acompanhamento da carteira.
6. O Agente Fiduciário, agindo em nome dos interesses dos Investidores, é responsável por assegurar, que todos os procedimentos sejam seguidos.

4.3.2. Procedimentos das Empresas Administradora em relação à inadimplência dos créditos imobiliários

Até que ocorra o Acerto de Contas, o processo de cobrança dos Créditos Imobiliários ocorrerá da seguinte forma:

- D+01:** Verificada a falta de pagamento, a Empresa Administradora emite relatório à Securitizadora e ao Agente Fiduciário;
- D+05:** Telefonema ao Devedor para verificar o motivo do atraso e eventualmente agendar data para pagamento. O pagamento deverá ser efetuado antes do dia D+10.
- D+15:** 2º telefonema ao Devedor para verificar se o problema persiste e se há intenção de pagamento.
- D+30:** 3º telefonema cientificando o Devedor de que se o pagamento não for efetuado no período de 10 (dez) dias deste telefonema, lhe será enviado aviso de cobrança, por notificação extrajudicial. Elaboração e envio de relatório à Securitizadora e ao Agente Fiduciário sobre o andamento do procedimento de cobrança.
- D+40:** Emite o 1º aviso de cobrança, através de Carta Registrada, endereçada ao Devedor e seu cônjuge ou co-obrigado, informando o valor do débito, com todos seus acréscimos, solicitando

providências para o seu pagamento.

D+60: Emite o 2º aviso de cobrança através de Carta Registrada, endereçada ao Devedor e seu cônjuge ou co-obrigado, informando o valor do débito, com todos seus acréscimos, e estabelecendo o prazo de 20 (vinte) dias para que o débito seja quitado.

Adotados estes procedimentos, caberá à Securitizadora as seguintes medidas: i) requerer ao Originador a recompra do Crédito Imobiliário, se assim estiver estipulado no respectivo Contrato de Cessão do Crédito ou ii) promover as medidas judiciais competentes à cobrança do crédito e, eventualmente, à rescisão do compromisso de compra e venda.

Após o Acerto de Contas, quando os Créditos Imobiliários serão garantidos pela Alienação Fiduciária, a cobrança dos Créditos Imobiliários passará a ser realizada conforme o seguinte cronograma:

D+01: Verificada a falta de pagamento, a Empresa Administradora emite relatório à Securitizadora e ao Agente Fiduciário;

D+05: Telefonema ao Devedor para verificar o motivo do atraso e eventualmente agendar data para pagamento. O pagamento deverá ser efetuado antes do dia D+10;

D+15: 2º telefonema ao Devedor para verificar se o problema persiste e se há intenção de pagamento;

D+30: 3º telefonema notificando o Devedor de que se o pagamento não for efetuado no período de 10 (dez) dias deste telefonema, lhe será enviado aviso de cobrança, por notificação extrajudicial. Elaboração e envio de relatório à Securitizadora e ao Agente Fiduciário sobre o andamento do procedimento de cobrança;

D+40: Emite o 1º aviso de cobrança, através de Carta Registrada, endereçada ao Devedor e seu cônjuge ou co-obrigado, informando o valor do débito, com todos seus acréscimos, solicitando providências para o seu pagamento;

D+60: Emite o 2º aviso de cobrança através de Carta Registrada, endereçada ao Devedor e seu cônjuge ou co-obrigado, informando o valor do débito, com todos seus acréscimos, e estabelecendo o prazo de 20 (vinte) dias para que o débito seja quitado;

D+80: Emite correspondência ao Registro de Imóveis competente, anexando demonstrativo das prestações em atraso, devidamente corrigidas e acrescidas dos juros e encargos devidos, para que seja providenciada, de acordo com o rito estabelecido na Lei 9.514/97, a intimação do Devedor, para satisfação das prestações vencidas e as que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados, as penalidades e os demais encargos previstos nos Contratos Imobiliários, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e intimação. Nesta correspondência será concedido prazo de 15 (quinze) dias para o Devedor comparecer ao Registro de Imóveis e purgar a mora;

D+110: Intimação pelo Cartório de Registro de Imóveis. Caso o Oficial do Registro não localize o Devedor, procederá à intimação por edital, devendo publicar por 3 dias em jornal de grande circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária;

D+125: Prazo final para o Devedor purgar a mora;

D+128: Se purgada a mora pelo Devedor, providencia o recebimento dos valores correspondentes e respectivo crédito à Securitizadora, convalidando o contrato de alienação fiduciária. Não purgada a mora, o Cartório de imóveis emitirá a certidão de decurso de prazo e solicitará à Securitizadora o pagamento da Guia de Recolhimento de ITBI;

D+134: A Securitizadora protocola no Cartório de Imóveis o Requerimento de Consolidação de Propriedade juntamente com a prova de quitação do ITBI;

- D+149:** O oficial de registro averba a consolidação da propriedade do imóvel em nome da Securitizadora;
- D+157:** 1º Leilão Público (no mínimo, pelo valor de avaliação do imóvel);
- D+160:** Envio para Securitizadora dos valores de arrematação e do auto de arrematação pelo Leiloeiro. No caso de venda do imóvel no 1º Leilão Público: Devolução ao Devedor da diferença entre o valor apurado no leilão e a dívida acrescida de todas as despesas e encargos previstos na Lei 9514/97;
- D+172:** 2º Leilão Público (imóvel vai a leilão pelo maior lance desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro e dos encargos legais, inclusive tributos e das contribuições condominiais, conforme parágrafo 2º do artigo 27 da Lei 9514/97);
- D+175:** Envio para Securitizadora dos valores de arrematação (o caso de venda do imóvel no 2º Leilão Público: devolução ao Devedor da diferença entre o valor apurado no leilão e a dívida acrescida de todas as despesas e encargos previstos na Lei 9514/97.) e do auto de 1ª e 2ª praças pelo Leiloeiro, ou somente os autos de Leilão não havendo licitante nas duas praças;
- D+181:** Protocolar no Cartório de Imóveis o requerimento de extinção da dívida e entrega ao Devedor de Termo de Quitação da Dívida a ser emitido pela Securitizadora;
- D+195:** O Oficial de Registro de Imóveis consolida a propriedade do imóvel em nome da Securitizadora e averba o Termo de Extinção de Dívida;
- D+200:** Início de processo judicial para reintegração da posse do imóvel, com da respectiva petição;
- D+210:** Protocolo no Poder Judiciário da Petição de Reintegração de Posse. A seqüência do processo depende do prazo do poder judiciário, e consiste na citação dos Devedores, apreciação do pedido de liminar para reintegração de posse, contestação do réu, cumprimento da liminar, etc.

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

4.4. Procedimentos adotados pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário no Acompanhamento da Gestão de Créditos e dos CRIs

Mensalmente, as Empresas Administradoras encaminham seus respectivos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários ao Agente Fiduciário e a Securitizadora, que verificam se a gestão dos créditos está ocorrendo na forma estabelecida no Termo de Securitização e nos Contratos firmados com as Empresas Administradoras. Deste modo, o Agente Fiduciário e a Securitizadora acompanham e verificam:

- (i) o processo de cobrança dos Créditos Imobiliários, em curso normal e anormal. São apurados e acompanhados os créditos em atraso em 30 dias, aqueles que se encontram em acordo, em cobrança administrativa ou judicial e os que processo de consolidação e retomada de imóveis, para a verificação do processo de execução das garantias reais. Como também eventuais perdas dos imóveis retomados;
- (ii) os créditos inadimplentes que possuam eventual co-obrigação pelo Originador, para que haja a retrocessão, bem como o nível de inadimplência da carteira, para que ocorra a mudança da forma de pagamento dos CRIs, decorrente da subordinação existente entre estes, caso necessária;
- (iii) os créditos que sofreram amortizações antecipadas parciais ou que foram liquidados, tendo em vista a alteração dos percentuais de amortização dos CRIs;
- (iv) créditos que eventualmente foram substituídos ou removidos;
- (v) recebimentos de créditos que possam vir a sofrer sinistros parciais ou totais; e
- (vi) anuir em conjunto com a Securitizadora a vinculação ou desvinculação dos Créditos Imobiliários lastro da presente Emissão nos sistemas da CETIP.

4.5. Critérios de substituição de prestadores de serviço

Agente Fiduciário

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

1 - em nenhuma hipótese a função de Agente Fiduciário poderá ficar vaga por um período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada convocação de assembléia dos Investidores para a escolha do novo Agente Fiduciário;

2 - A assembléia dos Investidores, referida na alínea anterior, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Investidores que representem no mínimo 10% (dez por cento) dos CRIs emitidos e subscritos;

3 - Aos Investidores somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRIs, em assembléia de Investidores, especialmente convocada para esse fim.

4 - A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à prévia comunicação à CVM, conforme disposto no art. 4º da Instrução CVM 28/1983;

5 - A substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao Termo de Securitização, cabendo à Emissora providenciar as correspondentes averbações e registros;

6 - O Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data do registro do Termo de Securitização na CVM, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRIs;

7 - O Agente Fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante no contrato, fixada para o Agente Fiduciário substituído;

8 - O Agente Fiduciário substituído deverá comunicar imediatamente a substituição aos Investidores, mediante publicação em jornal com circulação na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, bem como por carta com aviso de recebimento a cada detentor de CRIs, a expensas da Emissora.

A publicação descrita na alínea "8" acima será efetuada no jornal "O Dia – SP", podendo a Emissora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e aos Investidores, alterar referido veículo.

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

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

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

Empresa Administradora

A Empresa Administradora poderá ser substituída em razão de sua destituição, renúncia, ou nas hipóteses previstas em lei ou em ato regulamentar da CVM, ou ainda, a Brazilian Securities poderá rescindir o contrato de gestão de créditos com a Empresa Administradora a qualquer momento, com ou sem justa causa. A Securitizadora ou uma empresa de back-up Servicer, estará apta a assumir todas as obrigações da Empresa Administradora, a qualquer momento.

Audidores Independentes

Nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 308 de 14 de maio de 1999, os auditores independentes não podem prestar serviços para um mesmo cliente, por prazo superior a cinco anos consecutivos e ainda, exigindo-se um intervalo mínimo de três anos para a sua recontração. Assim sendo, a Securitizadora tem por obrigatoriedade trocar o auditor independente a cada período de cinco anos.

Instituição Custodiante

A Oliveira Trust S.A., na qualidade de Instituição Custodiante das CCl, poderá ser substituída nos casos de (i) rescisão contratual determinada pela Securitizadora caso os serviços não sejam prestados de forma satisfatória (ii) renúncia da Oliveira Trust ao desempenho de suas funções nos termos previstos em Lei; e (iii) comum acordo entre as partes.

Nestes casos, a contratação de uma nova instituição custodiante deverá ser feita com anuência dos investidores.

Banco Escriturador

O Banco Bradesco poderá ser substituído nos seguintes casos: (i) se o Banco falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada a autorização do Banco para execução dos serviços contratados; (iii) se a Securitizadora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias e; (iv) de comum acordo entre as partes.

Neste caso, a contratação de um novo banco escriturador deverá ser feita com anuência do Agente Fiduciário e dos Investidores.

CETIP

A CETIP poderá ser substituída por outra câmara de liquidação e custódia, por exemplo a CBLC, nos seguintes casos: (i) se a CETIP falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados; (iii) a pedido dos Investidores.,

4.6. Destinação dos Recursos

Os recursos obtidos com a distribuição dos CRIs serão utilizados para a recomposição do patrimônio da Securitizadora, diminuída em razão da aquisição das Cédulas de Créditos Imobiliários.

4.7. Classificação de Risco

Os CRIs objeto desta Emissão não serão objeto de análise por agência de *rating*. Eventualmente, os Investidores reunidos em assembléia poderão requerer a classificação de risco da presente emissão.

4.8. Declarações

Declarações da Emissora

Declaração da Emissora para fins do artigo 56 da Instrução CVM 400/03 e do item 15 do Anexo III à Instrução CVM 414/04.

A Emissora declara, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400/03 e do item 15 do Anexo III à Instrução CVM 414/04, exclusivamente para os fins do processo de registro da Emissão e da Oferta na CVM, através do Sr. Fernando Pinilha Cruz, Diretor de Relações com Investidores signatários da declaração anexa a este Prospecto que:

- a) o Anúncio de Distribuição e Encerramento e o presente Prospecto contêm, nas datas da publicação, as informações relevantes a respeito dos CRI's da Emissora, de suas atividades, de sua situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades e outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta;
- b) o presente Prospecto foi preparado de acordo com os normativos em vigor;
- c) forneceu todos os documentos e informações solicitadas pelo Coordenador Líder e seus assessores jurídicos, assim como outras informações e documentos considerados relevantes a respeito dos CRI's e da Emissora; e
- d) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição.

Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto estão sujeitas a incertezas de natureza econômica, política e concorrencial e não devem ser interpretadas como promessa ou garantia de resultados futuros ou desempenho da Companhia. Os potenciais investidores deverão conduzir suas próprias investigações acerca de eventuais tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

Declaração do Agente Fiduciário

Declaração do Agente Fiduciário sobre (i) a regularidade da constituição do regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, conforme artigo 12, IX, da Instrução CVM 28/83, e (ii) a legalidade e ausência de vícios na Emissão, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Prospecto, conforme item 15 do Anexo III à Instrução CVM 414/04.

O Agente Fiduciário declara, nos termos do artigo 12, IX, da Instrução CVM 28/83 e do item 15 do Anexo III à Instrução CVM 414/04, exclusivamente para os fins do processo de registro da Emissão e da Oferta na CVM, que: (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização e neste Prospecto são verdadeiras, consistentes corretas e suficientes, de modo a permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) as Garantias Reais e fidejussórias, bem como o valor dos bens dados em garantia foram regularmente constituídos, observada a manutenção de sua eficiência e exequibilidade; (iii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no art. 10 da Instrução CVM 28/83.

4.9. Relacionamentos Societários, Negociais e Parcerias Comerciais entre os Participantes da Operação

4.9.1 Relacionamentos societários

No âmbito da operação, apenas existem relacionamentos societários entre os Originadores, que integram o mesmo conglomerado econômico-financeiro, pertencentes ao Grupo Capuche.

4.9.2 Relacionamentos negociais

Os relacionamentos verificados entre as empresas são estritamente comerciais, e contratados em condições normais de mercado. Por força da aquisição dos créditos pela Securitizadora poderá ocorrer a auditoria e eventualmente a administração do crédito seja realizada pela Interservicer (antiga denominação da DR2) ou pela outra prestadora de serviços de administração de carteira (“*Servicer*”).

A Instituição Custodiante (Oliveira Trust) pode prestar serviços de custódia das CCLs tanto para o Originador, quanto para a Brazilian Securities caso esta venha a adquirir ou a emitir créditos representados pelas CCLs. A CETIP, por seu objeto social, presta serviços para Oliveira Trust, e Brazilian Securities por ser uma das instituições autorizadas pelo Banco Central a registrar escrituralmente CRIs, CCLs e demais ativos que são emitidos pelas empresas.

4.9.2.1 Detalhamento do relacionamento entre a Securitizadora e os participantes da oferta

Relacionamento com os Originadores: A Securitizadora possui com os Originadores relacionamento estritamente pertinentes à aquisição regular de Créditos Imobiliários originados em condições de mercado. As operações são realizadas em condições de mercado. Não existe relacionamento societário entre a Securitizadora e os Originadores. Não existem parcerias comerciais entre estas empresas e a Securitizadora, assim a cessão de créditos imobiliários poderá ser o resultado da necessidade de captação de recursos financeiros para novos empreendimentos imobiliários. A taxa média de desconto praticada na aquisição dos créditos com os Originadores varia entre 12% a 13% ao ano. Não existe relacionamento societário entre a Securitizadora e os LOriginadores, bem como entre os Originadores não mantém ligações societárias com a Interservicer e as demais empresas integrantes da Oferta.

- **Relacionamento com a Interservicer (Empresa Administradora e de Auditoria):** A Interservicer atual denominação da DR2 Real State Servicer, a qual a Securitizadora se relaciona para a prestação de serviços de auditoria e administração dos Créditos Imobiliários, que é regrada pelo Contrato de Prestação de Serviços de Auditoria e Administração de Créditos, firmado em 25/04/2006, com vigência de um ano, renovável automaticamente. A rescisão poderá ser promovida por qualquer das partes, desde que com aviso prévio de 30 dias. A Interservicer administrava aproximadamente 17 carteiras de créditos imobiliários das operações de securitização realizadas pela Securitizadora, com custo total mensal aproximado de R\$ 45.000,00. As partes não possuem exclusividade na prestação de serviços. A Securitizadora se utiliza de outras empresas para a prestação desses serviços, bem como a Interservicer presta serviços a terceiro, inclusive, também para algumas empresas de nosso grupo. Não existe relacionamento societário entre a Securitizadora e a Interservicer e entre a Interservicer e as demais empresas integrantes da Oferta. Por ser tratar da mesma empresa responsável pela administração e auditoria dos Créditos Imobiliários, poderá haver um eventual conflito de interesses entre as áreas internas da Interservicer. Neste cenário, poderá eventualmente haver prejuízo na cobrança dos créditos inadimplentes auditados anteriormente pela auditoria, caso a Securitizadora não faça o controle desta gestão;
- **Relacionamento com a Oliveira Trust (Agente Fiduciário e Instituição Custodiante):** A Oliveira Trust, na qualidade de Agente Fiduciário e Instituição Custodiante possui com a Securitizadora relacionamento exclusivamente para a respectiva prestação de serviços, regidas pelos Contratos de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário, datado de 5/12/2000, com vigência até a integral liquidação dos CRIs, e do Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédulas de Crédito Imobiliário, firmado em 01 de abril de 2007, que se encontra registrado sob o nº 01155673 no 5º Cartório de Título e Notas de São Paulo. Atualmente, a Oliveira Trust DTVM figura como Agente Fiduciário em 252 operações⁴ no mercado, sendo destas 104 séries de CRIs da Securitizadora. Em 2008 comparece como Agente Fiduciário de 24 séries no montante de R\$ 858 milhões, com custo médio por série de R\$ 5.200,00 por semestre A Securitizadora e a Oliveira Trust não possuem exclusividade na prestação dos serviços. A Securitizadora se utiliza de serviços de outras empresas, bem como a Oliveira Trust presta serviços ao mercado e, inclusive, também para

⁴ Informação prestada pela empresa.

algumas empresas de nosso grupo. Não existe relacionamento societário entre a Securitizadora e a Oliveira Trust.

- **Relacionamento com a CETIP:** A Securitizadora e a CETIP se relacionam estritamente no âmbito da prestação de serviços de custódia e negociação de títulos (CRIs e CCIs), não possuindo nenhum relacionamento além deste. A prestação destes serviços é regrada e precificada de acordo com as normas estabelecidas pela CETIP, sendo elas de acesso público através do site www.CETIP.com.br. Até o ano de 2008 a CETIP custodiou 94 séries da companhia. A Securitizadora também utiliza serviços da CBLC como câmara de liquidação. Com a CBLC a Securitizadora custodiou cerca de 10 séries da companhia.
- **Relacionamento com a Dexter Engenharia (empresa responsável pela avaliação dos Imóveis):** O relacionamento da Securitizadora com a Dexter é estritamente no âmbito da prestação de serviços de avaliação de imóveis, em condições de mercado. O preço praticado é de R\$ 300,00 por imóvel avaliado ou R\$ 1.500,00 por empreendimento. Não existe nenhuma ligação societária com a empresa responsável pelas avaliações dos Imóveis. A Securitizadora, não possui exclusividade na prestação de serviços, podendo a empresa avaliadora prestar serviços a terceiros e, inclusive, para as empresas do nosso grupo. Da mesma forma, a Securitizadora também utiliza os serviços de outras empresas, a seu critério. Nas operações, via de regra, os custos correm às expensas dos Originadores.

4.9.3 Relacionamentos decorrentes de parcerias comerciais

Após pesquisa realizada pela Securitizadora, junto às empresas envolvidas na operação não foi constatado nenhum relacionamento relevante decorrentes de parcerias comerciais entre as partes.

5. FATORES DE RISCO

O investimento em CRIs envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial Devedor dos CRIs. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentações específicas, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, aos Originadores e seus Empreendimentos, aos devedores dos créditos que lastreiam esta Emissão e aos próprios CRIs. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste prospecto e no Termo antes de tomar uma decisão de investimento.

5.1. Fatores Relativos ao Ambiente Macroeconômico

5.1.1. 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 foram 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.

5.1.2. Política Monetária

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.

5.1.3. 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, em 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 EUA interferem consideravelmente o mercado brasileiro.

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos e causam uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que as companhias

brasileiras enfrentassem 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.

5.2. Fator Relativo à Securitizadora e ao Setor de Securitização Imobiliária

5.2.1. 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 da Cedente e da Emissora o que poderá gerar opiniões diversas caso os contratos da operação sejam questionados juridicamente, podendo levar a decisões equivocadas por parte do poder judiciário, afetando adversamente a presente operação.

5.2.2. 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”*.

Apesar de a Securitizadora ter instituído 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, 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 Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRIs após o pagamento das obrigações da Securitizadora, com relação às despesas envolvidas na Emissão.

5.2.3. Riscos decorrentes da Emissora

A Companhia Securitizadora, opera no mercado desde 2000, a sua atuação como Securitizadora das 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 à Companhia Aberta, sua licença poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas Emissões de CRIs.

5.3. Fatores Relativos aos Créditos Imobiliários

5.3.1. Risco da situação patrimonial e financeira dos originadores coobrigados

Uma vez que os originadores coobrigados possuem a obrigação de recompra dos Créditos Imobiliários, os CRIs incorrem no risco de crédito da situação patrimonial e financeira do Originador, já que, existe a possibilidade do Originador deixar de arcar com as obrigações assumidas, em decorrência de fatores internos e/ou externos aos seus negócios. Ou seja, os Originadores coobrigados estão expostos aos riscos inerentes às suas operações, e a não consecução de seu objeto social pode afetar negativamente a sua capacidade de honrar a recompra dos Créditos.

5.3.2. Pagamento Antecipado dos Créditos Imobiliários

Conforme estabelecido nos Contratos Imobiliários, os Devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários. Nesta hipótese, juros acrescidos às parcelas serão abatidos, proporcionalmente, levando-se em conta o período entre a data de vencimento e a data do pagamento antecipado. Este evento poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRIs.

5.3.3. Outorga da Escritura Definitiva

Nos termos do Compromisso de Compra e Venda, o Devedor somente poderá ter outorgada a escritura definitiva pelo Originador se estiver adimplente com todas as suas obrigações contratuais, bem como efetuar o pagamento de todas as despesas inerentes à transferência do imóvel, tais como despesas de escrituração e o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI). Caso o Devedor não pague tais despesas, o Originador tem o direito de não outorgar a escritura definitiva e, assim, será obrigado a recomprar este Crédito, antecipando o pagamento dos CRIs, e prejudicando o rendimento previsto para estes certificados.

5.3.4. Retomada do Imóvel

O Contrato de Venda prevê que em caso de inadimplência dos Devedores, será executada a alienação fiduciária nos termos da Lei 9514/97. Este processo poderá se alongar por meses, em função da novidade do processo junto aos cartórios de registro de imóveis e o nosso judiciário. Infelizmente, não se trata de um processo automático, ainda há casos em que ocorrem questionamentos por parte dos Oficiais registrais e de alguns juizes. O procedimento vem sendo bem difundido no Brasil, porém sempre existe a possibilidade de ocorrer questionamentos. Deste modo, a retomada efetiva do imóvel, para que gere recursos financeiros para pagamento dos CRIs pode demandar tempo ou mesmo perda financeira em função dos ônus verificados com a retomada do imóvel.

5.3.5. Riscos decorrentes dos critérios adotados na concessão de financiamento

O pagamento dos CRIs está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos das unidades residenciais que fazem lastro aos CRIs, incluindo risco de falta de pagamento do principal e juros e risco de aumento do custo dos recursos captados pelo Originador, podendo ambos prejudicar seus fluxos de caixa. Além disso, nos termos da legislação brasileira, em caso de inadimplemento ocorrido após a entrega da unidade adquirida a prazo, a ação de cobrança tendo por objeto os valores devidos e a retomada da unidade do comprador inadimplente, de modo geral levam pelo menos dois anos até a obtenção de sentença transitada em julgado. E após a retomada da posse da unidade, geralmente a revenda ocorre por preço inferior ao anteriormente estabelecido no respectivo Contrato Imobiliário. Portanto, a inadimplência pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRIs.

5.3.6. Riscos Relacionados à dinâmica dos Créditos

Os Devedores ao longo do período em que vigora o prazo dos CRIs podem ter seus nomes incluídos na SERASA, ou mesmo ter sua capacidade de pagamento diminuídos em função de diversos fatores externos, que podem ser resultado de fatores que variam desde natureza sócio-econômica, como por exemplo, desemprego, aumento de pessoas que dependam de sua renda, etc, como também em decorrência de fatores de política externa, como inflação, câmbio, entre outros. Deste modo, no decorrer do tempo, aumenta-se a predisposição por parte do Devedor em não efetuar o pagamento dos créditos que fazem lastro à oferta e assim, aumentar o nível de inadimplência da carteira.

5.3.7. Riscos relativos a eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios, bem como o conjunto dos CRIs e os fluxos de caixa gerados

Não obstante os imóveis relacionados à concessão dos financiamentos imobiliários tenham sido objeto de diligências jurídica por ocasião de sua contratação, ao longo do pagamento da dívida poderão ocorrer eventos relacionados aos imóveis, tais como a edição de novas leis, portarias ou regulamentos, que acarretem a limitação de utilização do uso do imóvel, alteração das regras de zoneamento ou, ainda, que a área onde se engastam os imóveis seja declarada de utilidade pública; seja objeto de tombamento ou mesmo desapropriadas, sendo que todos estes eventos poderão afetar adversamente o crédito objeto da cessão, e assim poderão vir a prejudicar a capacidade de pagamento do devedor.

5.3.8. Rescisão dos Contratos de Compromisso de Compra e Venda

O contrato formalizado por compromisso de compra e venda pode ser rescindido em algumas hipóteses, tais como a falta de pagamento do Devedor de parcelas devidas ou por iniciativa própria do Devedor. Caso, por qualquer motivo, o Devedor conteste judicialmente a rescisão, o Contrato somente será rescindido com sentença favorável à Securitizadora transitada em julgado, o que poderá levar vários anos para ocorrer. Nesse caso, eventualmente, o valor obtido com a venda do imóvel poderá ser inferior ao valor do Contrato de Venda rescindido, reduzindo conseqüentemente o valor disponível para pagamento dos CRIs.

5.3.9. Riscos relativos às emissões lastreadas em créditos imobiliários, em que os imóveis vinculados a créditos imobiliários ainda não tenham recebido o “habite-se” do órgão administrativo competente

Os CRIs têm como lastro 305 (trezentos e cinco) contratos imobiliários representados por cédulas de crédito imobiliário (“CCIs”), cedidas à Securitizadora em conformidade com a Lei 10.931/2004. Os contratos imobiliários são oriundos do financiamento da compra de imóveis inicialmente formalizados nos Instrumentos Particulares de Compromisso de Compra e Venda (CCVs) e que posteriormente serão substituídos por Escrituras de Compra e Venda com Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia (ECVs), pelos quais são constituídos os Créditos Imobiliários. Os CCVs apenas serão substituídos por ECVs após 60 (sessenta) dias a contar da concessão do Habite-se, de cada um dos empreendimentos imobiliários. Assim, enquanto não ocorrer a mencionada substituição não será agregada aos créditos imobiliários a garantia real da alienação fiduciária em favor da Securitizadora. Portanto, o único risco quanto ao possível atraso na concessão do habite-se será suportado pela emissora dos CRIs, uma vez que os créditos imobiliários já se encontram devidamente constituídos.

5.4. Fatores Relativos ao Originador e aos Empreendimentos

5.4.1. Atraso na Conclusão do Empreendimento

Poderá ser admitida uma tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias, para mais ou para menos, salvo motivo de força maior ou caso fortuito, aí incluídos, por exemplo, chuvas não sazonais, greves que afetem o setor da construção civil, racionamentos de energia, guerras, revoluções, embargos de obra, mudança na política econômica e falta de materiais ou equipamentos no mercado, hipótese em que o prazo da obra será prorrogado por tanto tempo quanto for o da paralisação da mesma, mais o necessário para a retomada do ritmo normal dos serviços.

Apesar das parcelas dos Contratos Imobiliários não estarem vinculadas à entrega das obras, os Devedores poderão deixar de efetuar os pagamentos das parcelas, até que recebam as chaves, ou poderão contestar a incidência de juros e troca de índice do INCC ou CUB para o IGP-M. Em função do atraso na entrega das chaves, poderá ocorrer também atrasar a substituição dos compromissos em escritura definitiva com garantia de alienação fiduciária.

5.4.2. Falência ou Rescisão Contratual da Construtora

No caso de falência ou rescisão contratual da Construtora, o Originador será obrigado a contratar outra construtora para concluir o Empreendimento. Esta situação poderá acarretar incremento nos custos e atrasar a entrega do Empreendimento. O atraso na entrega das obras, poderá levar à inadimplência dos Devedores e com isso prejudicar o pagamento aos Investidores dos CRIs. Após a assinatura dos contratos definitivos de compra e venda, os créditos imobiliários que lastreiam a operação não poderão ser alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, pois a posse direta do imóvel pertencerá ao adquirente e com a

cessão dos créditos a posse indireta passará a ser da Securitizadora, portanto, não mais restará qualquer vinculação do Originador sobre o Imóvel e sobre o Crédito.

5.4.3. Obrigação de Recompra e do Originador e dos Garantidores

A presente operação possui como uma das garantias a obrigação do Originador e dos Garantidores de recomprarem os Créditos Imobiliários, caso o Originador e os Garantidores não tenham liquidez de caixa suficiente para efetuar a recompra, isto poderá prejudicar o pagamento dos CRIs aos Investidores.

5.4.4. Risco Relativos a Atividades e Obrigações do Originador

A Capuche se dedica à incorporação e construção de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- a conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- risco de impedimento futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo poderia ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor;
- afetação pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para escritórios em certa região;
- risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Construtora e das áreas onde estão localizadas;
- as margens de lucros podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- oportunidades de incorporação podem desaparecer; e
- a construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima poderia causar um efeito material adverso na situação financeira e nos resultados operacionais do Originador, o que poderia ser prejudicial a sua liquidez para a recompra dos créditos, até a conclusão do Empreendimento.

5.4.5. Risco de Desapropriação dos Imóveis

Eventualmente o Imóvel, objeto dos Contrato Imobiliários, poderá ser objeto de desapropriação por parte da Municipalidade, nesta hipótese o fluxo de caixa de pagamentos realizados pelos Devedores poderá se cessar, e conseqüentemente o pagamento das remunerações dos CRIs para os Investidores.

5.4.6. Riscos Decorrentes dos Penhores de Cotas.

Os CRIs tem como garantia penhores das Cotas podendo o valor destas variar ao longo do tempo de vida dos CRIs, já que estão diretamente relacionadas ao desempenho das atividades das empresas, cujas Cotas foram empenhadas. Estas poderão ser adversamente afetadas pelas mudanças nas políticas do Governo Federal, bem como por fatores econômicos em geral, entre os quais se incluem, sem limitação: crescimento da economia nacional; inflação; flutuações nas taxas de câmbio; políticas de controle cambial; política fiscal e alterações na legislação tributária; taxas de juros; liquidez dos mercados de capitais e de empréstimos locais; dentre outros que não podem ser previstos neste momento pela Securitizadora.

5.4.7. Riscos decorrentes das ligações societárias entre os Originadores, Garantidores e Empenhantes das Cotas

Considerando as garantias constituídas para o cumprimento das obrigações assumidas pelos Originadores nos Contratos de Cessão, eventualmente a inadimplência dos Originadores, por incapacidade de pagamento ou insolvência, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento destes, prejudicando a eficiência desta garantia. Eventual incapacidade de pagamento pelos Garantidores igualmente poderá afetar o valor das Cotas empenhadas, prejudicando o valor da garantia.

5.4.8. Riscos Decorrentes do Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários

Este evento poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRIs, bem como diminuir a rentabilidade futura esperada pelos Investidores. Caso o Adquirente não tenha os recursos para honrar o pagamento pelo vencimento antecipado, o credor recorrerá a garantia da alienação fiduciária.

5.4.9. Riscos Decorrentes da Desvalorização do Valor de Mercado do Imóvel

Os imóveis podem ter valor de mercado valorizados ou desvalorizados em função da alteração da infra-estrutura da vizinhança, como por exemplo a construção de metrô, shoppings center, que podem valorizar o bairro, mas também pode ocorrer a instalação de uma favela ou comércio que desvalorizem igualmente a vizinhança. Na situação de desvalorização do imóvel, no caso de retomada deste, o valor a ser recuperado na revenda do imóvel para pagamentos dos CRIs poderá ser inferior à dívida, de forma a faltar recursos para pagamento dos CRIs.

5.4.10. Risco Relacionados a Conflitos de Interesses

O fato da Interservicer ser responsável pela administração e auditoria dos Créditos Imobiliários poderá eventualmente prejudicar a eficácia da cobrança dos créditos inadimplentes auditados anteriormente por ela, o que poderá elevar o nível de inadimplência dos Créditos e consequentemente dos CRIs.

5.5. Fatores relativos aos CRIs

5.5.1. Liquidação Financeira com base no Registro Provisório concedido pela CVM

A Emissora poderá liquidar financeiramente a Emissão, desde que com a anuência dos investidores, com base no registro provisório dos CRIs concedido pela CVM. Caso o registro definitivo não seja concedido por essa autarquia, a Emissora deverá resgatar antecipadamente os CRIs. Caso os valores decorrentes da negociação dos CRIs tenham sido utilizados pela Emissora para outros fins não haverá disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRIs.

5.5.2. Alterações da Legislação Tributária

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRIs. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRIs para os investidores.

5.5.3. Baixa Liquidez no Mercado Secundário

Atualmente, o mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRIs que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que adquirir os CRIs poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRIs por todo o prazo da Emissão.

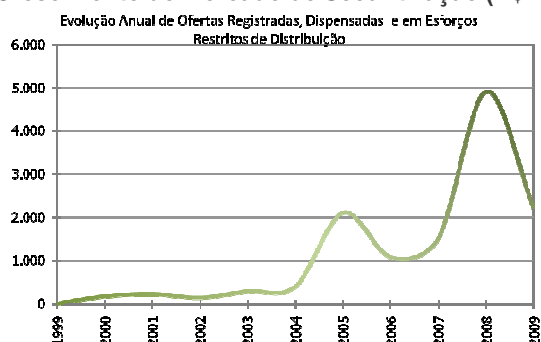
Além deste fator, o Investidor poderá encontrar dificuldades na alienação dos CRIs, em função de seu elevado valor unitário, o que pode afetar sua liquidez no mercado secundário.

6. VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

A securitização de recebíveis imobiliários no Brasil tem se desenvolvido com extrema rapidez nos últimos anos.

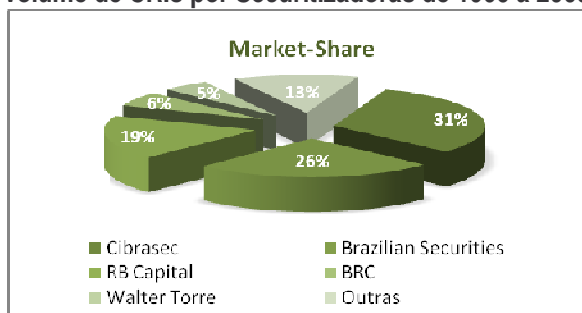
Esse crescimento pode ser explicado pela necessidade de financiamento do setor imobiliário, aliado ao fato de tratar-se de uma opção atrativa de investimento. Os gráficos a seguir demonstram o mencionado crescimento, indicando o número de emissões públicas e volumes de 1999 até dezembro de 2009.

Crescimento do Mercado de Securitização (R\$ mil):



Fonte: CVM e Associação Nacional dos Bancos de Investimento (ANBID)

Volume de CRIs por Securitizadoras de 1999 a 2009:



Fonte: CVM e Associação Nacional dos Bancos de Investimento (ANBID)

Histórico

A securitização de recebíveis teve sua origem nos Estados Unidos em 1970, quando as agências governamentais ligadas ao crédito hipotecário promoveram o desenvolvimento do mercado de títulos lastreados em hipotecas.

Nessa época, os profissionais que atuavam no mercado definiam a securitização como “a prática de estruturar e vender investimentos negociáveis de forma que seja distribuído amplamente entre diversos investidores um risco que normalmente seria absorvido por um só credor”.

O mercado de securitização iniciou-se com a venda de empréstimos hipotecários reunidos na forma de pool e garantidos pelo governo. A partir desta experiência, as instituições financeiras perceberam as vantagens desta nova técnica financeira, que visava o lastreamento de operações com recebíveis comerciais de emissões públicas de endividamento.

No Brasil, seu surgimento se deu em um momento histórico peculiar. Na década de 90, com as privatizações e a desestatização da economia, aliados a uma maior solidez na regulamentação, a negociação de crédito e o gerenciamento de investimentos próprios ficaram mais voláteis com a velocidade e a complexidade desse novo cenário. Dessa forma, tornou-se necessária a realização de uma reformulação na estrutura societária brasileira

e uma profissionalização do mercado de capitais que passou a exigir títulos mais seguros e garantias mais sólidas nos moldes internacionais. Como consequência, o foco para a análise da classificação de riscos passou a ser a segregação de ativos.

Apesar de as primeiras operações terem sido realizadas a partir da década de 90, foi no ano de 1997 que diversas companhias utilizaram-se da securitização como parte de sua estratégia de financiamento.

A Lei 9514/97 fixou pela primeira vez no Brasil as regras e características de uma operação de securitização.

Securitização de Créditos Imobiliários

Nos termos da Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário 9.514/97, securitização de créditos imobiliários é “a operação pela qual os créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante termo de securitização de créditos, lavrado por uma companhia securitizadora”.

A securitização de créditos imobiliários é uma operação que atende, fundamentalmente, do ponto de vista do originador do crédito imobiliário, ao objetivo de obtenção de uma fonte alternativa de recursos, podendo oferecer vantagens mediante a redução da taxa de juros na tomada de empréstimos no mercado financeiro, e gerando fluxo de caixa.

Companhia Securitizadora

A securitização é efetuada por meio de companhias securitizadoras de créditos imobiliários, instituições não financeiras, constituídas sob a forma de sociedades por ações, que têm como objeto a aquisição e securitização dos créditos e a emissão e colocação dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado.

Regime Fiduciário

A Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário nº 9.514/97 contemplou a faculdade de adotar-se um mecanismo de segregação patrimonial para garantia do investidor que venha a adquirir os certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela companhia securitizadora. Este mecanismo é denominado regime fiduciário.

O regime fiduciário é uma espécie de garantia que consiste na formação, pelo termo de securitização, de patrimônio separado, o qual: (i) não está sujeito a qualquer ação ou execução pelos credores da companhia securitizadora por mais privilegiados que sejam, mesmo em caso de insolvência, excetuando-se o disposto na MP 2158-35, como mencionado no item Fatores de Risco deste Prospecto; (ii) não pode ser objeto de garantia de operações da companhia securitizadora; e (iii) é destinado exclusivamente ao pagamento dos respectivos certificados de recebíveis imobiliários. Em decorrência da afetação desse patrimônio, os titulares dos certificados de recebíveis imobiliários são beneficiados na medida em que o risco de crédito do pagamento será, em regra, o risco dos devedores dos recebíveis imobiliários, e não o da companhia securitizadora.

Instituído o regime fiduciário, caberá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles. Não obstante, a companhia securitizadora responderá com seu patrimônio pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

O regime fiduciário é instituído por meio da declaração unilateral da companhia securitizadora no respectivo termo de securitização.

Certificados de Recebíveis Imobiliários

O certificado de recebíveis imobiliário é um título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Trata-se de um título de crédito que se mostra apropriado ao financiamento de longo prazo, visto que de um lado, compatibiliza-se com as características das aplicações do mercado imobiliário, estando vinculado às condições dos financiamentos contratados com os tomadores, e, de outro lado, reúne as condições de eficiência necessárias à concorrência no mercado de capitais, ao conjugar a mobilidade e agilidade própria do mercado de valores mobiliários e a segurança necessária para garantir os interesses do público investidor.

É considerado um valor mobiliário, para efeitos do artigo 2º, inciso III, da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, característica que lhe foi conferida pela Resolução nº 2.517, de 29 de junho de 1998 do Conselho Monetário Nacional.

Somente podem ser emitidos por companhias securitizadoras e seu registro e negociação são realizados por meio dos sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários

Até fins de 2004, a emissão de CRI era regulada pela Instrução CVM nº 284, de 24 de julho de 1998, primeiro normativo sobre securitização de recebíveis imobiliários editado pela CVM. De acordo com a Instrução CVM nº 284, somente era possível a distribuição de CRI cujo valor nominal fosse igual ou superior a R\$300.000,00.

Em 30 de dezembro de 2004, a CVM editou a Instrução CVM nº 414, sendo ampliado o rol de possíveis investidores, pois não foi estipulado valor nominal mínimo para os CRIs. A Instrução CVM nº 414 revogou a Instrução CVM nº 284, passando a regular a oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários e o registro de companhia aberta das companhias securitizadoras. De acordo com a Instrução CVM nº 414, somente poderá ser iniciado uma oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários se o registro de companhia aberta da securitizadora estiver atualizado e após a concessão do registro pela CVM.

Dentre as disposições da Instrução CVM nº 414, com alterações dispostas na Instrução CVM 429 e 443 acerca da oferta pública, destacam-se as seguintes:

» nas distribuições de certificados de recebíveis imobiliários com valor nominal unitário inferior a R\$300.000,00, exige a instrução que os créditos que lastreiam a emissão (a) estejam sob regime fiduciário; (b) sejam originados de imóveis com “Habite-se” concedido pelo órgão administrativo competente e, além disso, deve ser respeitado o limite máximo de 0,5% dos créditos por devedor;

» se os créditos lastro dos certificados de recebíveis imobiliários forem decorrentes da aquisição ou promessa de aquisição de unidade imobiliária vinculadas às incorporações objeto de financiamento, para que seja concedido o registro deverá ser comprovada a constituição de patrimônio de afetação a que faz referência a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;

» é facultada a obtenção do registro provisório para a distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários se o seu valor nominal unitário for igual ou superior a R\$300.000,00. Porém, caso o pedido de registro definitivo não seja formulado até o 30º dia do mês subsequente ao da concessão do registro provisório, este último será automaticamente cancelado;

» o registro definitivo será cancelado se a companhia não proceder à formalização do termo de securitização ou não prestar garantia aos detentores dos certificados de recebíveis imobiliários, nos termos do artigo 7º, §5º da Instrução CVM nº 414; e

» é facultado o desdobramento dos certificados de recebíveis imobiliários 18 meses após a data do encerramento da oferta, de modo que o valor nominal unitário do certificado de recebível imobiliário passe a ser inferior a R\$ 300.000,00, desde que observados os requisitos da Instrução CVM nº 414 e 442.

Os créditos imobiliários que lastreiam a emissão de CRI deverão observar o limite máximo de 20% (vinte por cento), por devedor ou co-obrigado. O percentual de 20% poderá ser excedido quando o devedor ou o co-obrigado: (i) tenha registro de companhia aberta; (ii) seja instituição financeira ou equiparada; ou (iii) seja sociedade empresarial que tenha suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social imediatamente anterior à data de emissão do CRI elaboradas em conformidade com o disposto na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e auditadas por auditor independente registrado na CVM, ressalvado o disposto no § 4º deste artigo.

Poderão ser dispensada a apresentação das demonstrações financeiras os CRIs que: (i) sejam objeto de oferta pública de distribuição que tenha como público destinatário exclusivamente sociedades integrantes do mesmo grupo econômico, e seus respectivos administradores, sendo vedada a negociação dos CRIs no mercado secundário; ou (ii) possuam valor unitário igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), e sejam objeto de oferta pública destinada à subscrição por não mais do que 20 (vinte) investidores.

A oferta pública de distribuição de CRI será realizada com observância do disposto na Instrução CVM nº 400/03, sendo dispensada a participação de instituição intermediária nas ofertas públicas de distribuição de CRI para captação de importância não superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de Reais), ou que atendam ao disposto nos incisos I ou II do § 4º do art. 5º da Instrução.”

Termo de Securitização de Créditos

A emissão dos certificados de recebíveis imobiliários é realizada por meio de termo de securitização de créditos, que vincula os respectivos créditos imobiliários à série de títulos emitidos pela securitizadora. O termo de securitização é firmado pela securitizadora e o Agente Fiduciário, e deverá conter todas as características dos créditos, incluindo a identificação do devedor, o valor nominal do certificado de recebível imobiliário, o imóvel a que os créditos estejam vinculados, espécie de garantia, se for o caso, dentre outras.

Para os créditos imobiliários que sejam objetos de regime fiduciário, e que forem representados por CCIs, o termo de securitização deverá ser custodiado em ambas as Instituições Custodiantes.

Tratamento Tributário Aplicável às Securitizadoras

As companhias securitizadoras estão sujeitas à tributação pelo Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ (alíquota básica de 15%, mais adicional de 10% sobre a parcela do lucro que exceder a R\$240.000.00 no ano), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL (9%), Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS (0,65%) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS (4%), nos termos da Lei nº 9.718, 27 de novembro de 1998, art. 3º, §§ 5º a 9º, da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, art. 10, I, e da Lei nº 10.684, de 30 de maio de 2003, art. 18.

Pelo disposto no artigo 3º, §8º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, com redação dada pelo artigo 2º da MP 2.158-35, as companhias securitizadoras podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS. Assim, as securitizadoras apuram as citadas contribuições de forma semelhante às instituições financeiras, ou seja, pelo conceito de *spread*.

7. INFORMAÇÕES SOBRE A SECURITIZADORA

7.1. Informações Cadastrais da Securitizadora

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1728, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, inscrita na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob nº 01875-9, com seus atos constitutivos aprovados pela Assembléia Geral de Constituição realizada em 10/04/2000, cuja ata se encontra arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob NIRE n. 35.300.177.401, em sessão de 14/04/2000.

Diretor de Relações com Investidores

Fernando Pinilha Cruz
Telefone: 55.11.4081-4677
Fax: 55.11.4081-4652
E-mail: fernando.cruz@braziliansecurities.com.br
www.braziliansecurities.com.br

Jornais nos quais Divulga Informações

As informações referentes à Securitizadora são divulgadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no DCI – Diário Comércio Indústria & Serviços.

Informações referentes a fatos e/ou atos de interesse aos detentores dos CRIs são publicados no Jornal O Dia São Paulo.

Web Site para informações aos Investidores

<http://www.bfre.com.br/braziliansecurities/default.asp>

7.2. Sumário da Securitizadora

Criada em 2000, com o objetivo de desenvolver o mercado brasileiro de securitização imobiliária, a Brazilian Securities é uma securitizadora independente.

No mesmo ano (2000), firmou um acordo com o IIC – Inter-American Investment Corporation, braço financeiro do BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento, por meio do qual se previu a aquisição de CRI de emissão da Brazilian Securities. Em função do sucesso desta parceria, a partir de 2001 houve uma ampliação da linha visando o desenvolvimento deste segmento do mercado de capitais no Brasil.

Até dezembro de 2009, o volume emitido de CRI pela Brazilian Securities foi de R\$ 3.6 bilhões.

A Securitizadora é uma das empresas da holding Brazilian Finance & Real State, composta ainda pelas plataformas Brazilian Mortgages, BM Sua Casa, e Brazilian Capital todas concebidas para proporcionar ao mercado soluções financeiras que fomentem o setor imobiliário. Devido ao desempenho da plataforma, empresas internacionais têm interesse em investir nas empresas, diretamente tornando-se acionista ou indiretamente, fornecendo linhas de créditos que capitalizam o grupo para alavancar seus negócios.

Dentre as linhas de crédito hoje existentes, a Securitizadora possui linhas de crédito junto ao BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento, que concedeu à Securitizadora uma linha de U\$ 75 milhões, por sete anos, para aquisição de novos créditos imobiliários e conseqüente emissão de CRIs.

Em conformidade com sua característica de empresa “gestora” de créditos imobiliários para o mercado financeiro e de capitais, via emissão de séries de certificados de recebíveis imobiliários, a Securitizadora possui um quadro bastante restrito de colaboradores. Suas principais atividades administrativas e financeiras

são geridas por empresas terceirizadas, restringindo a seus colaboradores às atividades relacionadas com os créditos imobiliários e o controle do regime fiduciário associado a estes créditos.

A Securitizadora está em dia com todas as suas obrigações trabalhistas e previdenciárias. Atualmente, não existe qualquer processo judicial ou administrativo com objetivo de cobrar obrigações de natureza, trabalhista ou previdenciária em face da Securitizadora.

7.3. Administração da Securitizadora

De acordo com o Estatuto Social da Securitizadora e com a Lei das Sociedades por Ações, a Securitizadora conta atualmente com:

- (i) um Conselho de Administração composto por três conselheiros,
- (ii) uma Diretoria composta por cinco diretores, e
- (iii) um Comitê de Investimentos composto por três membros.

Não existe qualquer relação familiar entre quaisquer dos membros da administração da Securitizadora ou entre qualquer um destes e o acionista controlador da Securitizadora. Não há qualquer contrato ou obrigação relevante entre os administradores e a Securitizadora.

Alguns membros da Administração da Securitizadora exercem função similar em outras empresas da Plataforma.

7.3.1 Descrição do Capital Social e Principais Acionistas da Securitizadora

Geral

Atualmente o capital social totalmente subscrito e integralizado da Securitizadora é de R\$ 100.228.651,54, representado por 45.845.987 (quarenta e cinco milhões, oitocentos e quarenta e cinco mil, novecentas e oitenta e sete) ações nominativas ordinárias. A tabela a seguir apresenta os acionistas da Securitizadora e de suas empresas controladoras.

Controlador direto: Brazilian Finance & Real Estate S.A.

Controladores indiretos: Ourinvest Real Estate Holding S.A. e George Meisel.

Brazilian Securites Cia de Securitização				Capital Social		Subscrito:		R\$ 100.228.651,54	
CNPJ: 03.767.538/0001-14				Av. Paulista, 1728 - 7º andar - São Paulo - SP - CEP 01310-919		Integralizado:		R\$ 100.228.651,54	
Acionistas	CPF/CNPJ	Qtde ações ON	%Ações ON	Qtde ações PN	%Ações PN	Qtde ações TOTAL	%Ações TOTAL	ENTRADA	
Brazilian Finance & Real Estate S.A.	02.762.113/0001-50	45.845.984	99,99999%	-	0,00%	45.845.984	99,99999%	19/04/02	
George Meisel	637.834.608-91	1	0,000002%	-	0,00%	1	0,000002%	15/07/04	
Luiz Augusto Prado Barreto	011.682.628-28	1	0,000002%	-	0,00%	1	0,000002%	28/04/06	
Moise Politi	043.054.868-06	1	0,000002%	-	0,00%	1	0,000002%	4/10/00	
Total.....		45.845.987	100,00000%	0,00000%	0,00%	45.845.987	100,00000%		
Brazilian Finance & Real Estate S.A.				Capital Social		Subscrito:		R\$ 512.249.730,91	
CNPJ: 02.762.113/0001-50				Av. Paulista, 1728 - 10º e 12º andares - São Paulo - SP - CEP 01310-919		Integralizado:		R\$ 512.249.730,91	
Acionistas	CPF/CNPJ	Qtde ações ON	%Ações ON	Qtde ações PN	%Ações PN	Qtde ações TOTAL	%Ações TOTAL	ENTRADA	
Adam Navroz Jiw an	232.577.888-60	1	0,0000010%	-	0,0000000%	1	0,0000004%	28/6/2007	
Bruce Thomas Philips	022.191.688-16	1	0,0000010%	-	0,0000000%	1	0,0000004%	2/4/2007	
Coyote Trail, LLC	11.254.788/0001-89	3.854.917	3,8011493%	15.419.667	12,3542111%	19.274.584	8,5199983%	16/12/2009	
Coyote Trail, LLC	11.424.740/0001-71	5.510.903	5,4340379%	22.043.612	17,6613046%	27.554.515	12,1799994%	15/1/2010	
Dinakar Singh	232.577.878-98	1	0,0000010%	-	0,0000000%	1	0,0000004%	28/6/2007	
Fábio de Araujo Nogueira	010.403.038-03	1	0,0000010%	-	0,0000000%	1	0,0000004%	2/4/2007	
Gary Robert Garrabrant	743.170.831-91	-	0,0000000%	1	0,0000008%	1	0,0000004%	4/1/2010	
George Meisel	637.834.608-91	1	0,0000010%	-	0,0000000%	1	0,0000004%	2/4/2007	
João Manuel Campanelli Freitas	041.726.158-64	-	0,0000000%	1	0,0000008%	1	0,0000004%	4/1/2010	
Luiz Augusto Prado Barreto	011.682.628-28	-	0,0000000%	1	0,0000008%	1	0,0000004%	4/1/2010	
Moise Politi	043.054.868-06	1	0,0000010%	-	0,0000000%	1	0,0000004%	2/4/2007	
Ourinvest Real Estate Holding S.A.	07.951.440/0001-73	71.560.342	70,5622315%	5.396.389	4,3235777%	76.956.731	34,0173993%	2/4/2007	
Roberto Politi	089.118.208-06	-	0,0000000%	1	0,0000008%	1	0,0000004%	4/1/2010	
TPG-Axon BFRE Holding, LLC	09.384.002/0001-04	20.488.343	20,2025753%	81.953.373	65,6609035%	102.441.716	45,2825986%	28/6/2007	
Total.....		101.414.511	100,00000%	124.813.045	100,00000%	226.227.556	100,00000%		

Ourinvest Real Estate Holding S.A.				Capital Social		Subscrito:		R\$ 147.564.000,00	
CNPJ: 07.951.440/0001-73				Av. Paulista, 1728 - 3º andar - São Paulo - SP - CEP 01310-919		Integralizado:		R\$ 147.564.000,00	
Acionistas	CPF/CNPJ	Qtde ações ON	%Ações ON	Qtde ações PN	%Ações PN	Qtde ações TOTAL	%Ações TOTAL	ENTRADA	
Bruce Thomas Philips	022.191.688-16	-	0,000000%	570.565	1,706147%	570.565	0,836012%	28/08/06	
David Assine	769.483.078-68	8.696.672	24,985638%	1.849.104	5,529333%	10.545.776	15,452049%	28/08/06	
Fábio de Araujo Nogueira	010.403.038-03	-	0,000000%	13.649.680	40,816327%	13.649.680	20,000000%	08/06/06	
George Meisel	637.834.608-91	21.763.754	62,527513%	3.152.122	9,425718%	24.915.876	36,507634%	08/06/06	
Moise Politi	043.054.868-06	-	0,000000%	14.220.245	42,522474%	14.220.245	20,836012%	08/06/06	
Rodolfo Schw arz	668.912.488-68	4.346.258	12,486849%	-	0,000000%	4.346.258	6,368293%	28/08/06	
Total.....		34.806.684	100,000000%	33.441.716	100,000000%	68.248.400	100,000000%		

Todos os acionistas controladores diretos e indiretos são brasileiros, signatários do Acordo de Acionistas da Brazilian Finance & Real Estate celebrado em 16/12/2009 e a última alteração nas ações detidas pelo controlador ocorreu em 15 de janeiro de 2010.

Administradores e Membros do conselho Fiscal

O Conselho de Administração é responsável pelo estabelecimento de políticas e orientação genérica dos negócios da Securitizadora, assim como pela nomeação e supervisão dos diretores. O Estatuto Social da Securitizadora prevê que o Conselho de Administração terá três membros. Os membros do Conselho de Administração são eleitos por meio de assembléia geral de acionistas, para mandato unificado de três anos, sendo admitida a reeleição. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, cada membro do Conselho de Administração deve ser acionista da Securitizadora. O Conselho de Administração reúne-se, ordinariamente, a cada trimestre e, extraordinariamente, sempre que necessário, quando convocado por qualquer conselheiro.

Diretoria

A Diretoria, nos termos do Estatuto Social, é composta por, no mínimo, quatro e, no máximo, seis diretores, nomeados pelo Conselho de Administração para mandato de um ano, admitida a reeleição. A Diretoria é o órgão executivo da sociedade, cabendo-lhe assegurar o funcionamento regular desta, tendo poderes para praticar todos e quaisquer atos relativos aos fins sociais, exceto aqueles que, por lei ou pelo Estatuto Social da Securitizadora, dependam de prévia aprovação do Conselho de Administração ou da Assembléia Geral.

As reuniões da Diretoria são realizadas, sempre que necessário, mediante convocação do Diretor Presidente da Securitizadora, com a presença da maioria de seus membros. Os membros da Diretoria possuem atribuições individuais estabelecidas pelo Conselho de Administração e pelo Estatuto Social. Os atuais membros da Diretoria foram reeleitos por unanimidade na Reunião do Conselho de Administração que foi realizada em **19/04/2010**, e todos possuem mandato até a Assembléia Geral de Acionistas na qual será aprovada as Demonstrações Financeiras do exercício a se encerrar em 31 de dezembro de **2010**.

Nome	Idade	Profissão	CPF / Passaporte	Cargo	Data de eleição	Data da posse	Prazo do Mandato	Outros cargos exercidos	Eleito pelo controlador
Moise Politi	51	Engenheiro civil	043.054.868-06	Diretor Presidente	19/4/2010	19/4/2010	30/4/2011	Não há.	N/A
				Presidente do Conselho de Administração	19/4/2010	19/4/2010	30/4/2011	Não há.	Sim
Fábio de Araujo Nogueira	49	Advogado	010.403.038-03	Diretor Vice-Presidente	19/4/2010	19/4/2010	30/4/2011	Não há.	N/A
Fernando Pinilha Cruz	55	Engenheiro civil	013.106.988-80	Diretor de Relações com Investidores	19/4/2010	19/4/2010	30/4/2011	Não há.	N/A
George Demetrius N. Verras	48	Administrador	029.919.388-89	Diretor	19/4/2010	19/4/2010	30/4/2011	Não há.	N/A
André Bergstein	39	Engenheiro	010.995.487-48	Diretor	19/4/2010	19/4/2010	30/4/2011	Não há.	N/A
George Meisel	57	Empresário	637.834.608-91	Vice-Presidente do Conselho de Administração	19/4/2010	19/4/2010	30/4/2011	Não há.	N/A
Luiz Augusto Prado Barreto	53	Advogado	011.682.628-28	Membro do Conselho de Administração	19/4/2010	19/4/2010	30/4/2011	Não há.	N/A

* O Conselho Fiscal não é instalado.

Dados Biográficos – Membros do Conselho de Administração e Administração

Fernando Pinilha Cruz, nascido em 24/05/1954, é formado em Engenharia Civil pela UNICAMP, cursou pós-graduação em Negócios Imobiliários – FAAP, e fez um curso de Corretor de Imóveis no CRECI. Trabalhou no BankBoston de 1996 a 1999 como Gerente e Diretor adjunto de crédito imobiliário e poupança; no Banco ABNAMRO de 1992 a 1995 como Gerente da divisão de produtos; e no Banco Francês e Brasileiro de 1980 a 1992, exercendo também o cargo de Gerente Executivo. Atualmente exerce o cargo de Diretor de Relações com Investidores na Brazilian Securities Companhia de Securitização.

Moise Politi, nascido em 05/12/ 1958, graduou-se Engenheiro Civil na Escola de Engenharia de Mauá em 1981; em 1982 realizou, na Fundação Getulio Vargas, o curso CEAG; em 1984 cursou mestrado em administração de empresas pela USP - Faculdade de Economia e Administração. Trabalhou na EITSA Serv. de Consultoria de 1988 a 1996 como Sócio-Diretor e Assessor Financeiro; na Blocker Asses. de Investimento e Participações S.A. de 1986 a 1987 como Assessor na área de fusões e aquisições; no Chase Banco do Lar em 1982 como gerente de contas; na Companhia Brasileira de Marketing de 1981 a 1982; e foi estagiário em engenharia em 1981 na Construtora Shpaisman- Dichk. Atualmente é Diretor Presidente e Presidente do Conselho de Administração da Brazilian Securities Companhia de Securitização e ocupa funções similares em outras empresas do grupo Brazilian Finance.

Fábio de Araujo Nogueira, nascido em 20/12/1960, formou-se advogado em 1985 pela PUC - Pontifícia Universidade Católica, fez especialização em Negócios Imobiliários na FAAP em 1990, possui outros cursos como o de Qualidade, realizado na França (Credit Lyonnais) e na Disney Company, e o curso de E-Business – IBM – White Plains – NY. É especialista em mercado de crédito imobiliário e constituiu a empresa Brazilian Mortgages Cia. Hipotecaria. Trabalhou no BankBoston de 1995 a 1998 como Diretor de Produtos de Varejo, Crédito Imobiliário e Poupança; no Citibank, de 1993 a 1995, na criação da área de real estate e atuou como Diretor de Crédito Imobiliário e Poupança; no Banco Francês e Brasileiro, de 1989 a 1993, na criação da área de real estate e gestão da área de seguros como Diretor de Crédito Imobiliário, Poupança e Seguros; e de 1978 a 1989 no Banco de Crédito Nacional Crédito Imobiliário e Poupança como Gerente Geral. Possui também formação como corretor de imóveis e seguros. Atualmente é Diretor Vice-Presidente da Brazilian Securities Companhia de Securitização e possui cargo na administração das demais empresas do grupo Brazilian Finance,

Luiz Augusto Prado Barreto, nascido em 09/02/1957, é advogado especialista em Direito de Empresas pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, em Processo Civil pela PUC - Pontifícia Universidade Católica, e em direito tributário pelo Instituto Brasileiro de Direito Tributário. Trabalhou como Diretor Jurídico da Mineração Santa Elina S.A. e Cotia International e como Gerente Jurídico na Cotia Trading S.A. Atualmente é sócio do Machado de Campos, Pizzo e Barreto – Advogados, membro do Conselho de Administração e Vice Presidente de Assuntos Legais e Corporativos da Santa Elina Mines Corporation, membro do Conselho de Administração da Arauco Resources Corporation e membro do Conselho de Administração da Brazilian Securities Companhia de Securitização. É também membro do Instituto dos Advogados de São Paulo, da Ordem dos Advogados do Brasil - Secção de São Paulo, e do Tribunal de Ética e Disciplina da OAB/SP,

George Meisel, nascido em 23/02/1953, é Engenheiro formado pela Universidade Mackenzie, em São Paulo. Trabalhou como Diretor-Presidente da BMSR Participações S.A., de 2001 a 2005; Diretor da Brazilian Mortgages Cia Hipotecária, de 1984 a 2003 ; e foi Agente Autônomo de Investimentos na RGA – Registro Geral de Agentes, de 1979 a 1981. Atualmente é Diretor das seguintes empresas: Banco Ourinvest, Ourinvest Participações, Ourinvest Sociedade Brasileira de Metais Ltda., Ourinvest Real Estate Participações S.A. e Ourinvest Empreendimentos e Participações Ltda. É Diretor-Presidente da BMSR II Participações S.A. e membro do Conselho de Administração da Vianorte S.A. e Vice-Presidente do Conselho de Administração da Brazilian Securities Companhia de Securitização.

André Bergstein, nascido em 05/06/1970 , formou-se Engenheiro Elétrico pela PUC - Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em 1993; fez MBA em Finanças no IBMEC em 1998. Trabalhou no Banco Icatu S.A. como analista financeiro, de 1993 a 1998; na Atlântica Empreendimentos Imobiliários S.A. como Gerente de Planejamento Financeiro, de 1998 a 2001; na Atlântica Residencial S.A como Diretor Administrativo-Financeiro

(CFO) e Consultor, de 2001 a 2005; e atualmente exerce o cargo de Diretor da Brazilian Securities Companhia de Securitização,

George Demetrius Nicolas Verras, nascido em 18/03/1962, formou-se Administrador de Empresas pela Universidade São Judas Tadeu, cursou MBA Executivo Internacional pela Fundação Instituto de Administração FIA/USP e Extensão Universitária em Tecnologia pela Fundação Armando Álvares Penteado – FAAP. Trabalhou no Banco Auxiliar como Gerente Administrativo, de 1978 a 1986; no Banco BMC como coordenador da área de Organização e Informática, de 1986 a 1989; no Banco Fibra como gerente, de 1990 a 1991; e no BankBoston de 1991 a 2005. Atualmente é Diretor da Brazilian Securities Companhia de Securitização.

Remuneração

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, os acionistas da Securitizadora são responsáveis pela fixação do valor total da remuneração dos membros do Conselho de Administração, dos membros do Conselho Fiscal e dos membros da Diretoria. O Conselho de Administração determinará observados os parâmetros previstos na Lei das Sociedades por Ações os níveis de remuneração de cada conselheiro, diretor ou membro do Conselho Fiscal com base no valor total previamente fixado pelos Acionistas.

Nenhum dos conselheiros e diretores da Securitizadora é parte de contrato de trabalho que preveja benefícios quando da rescisão de seu vínculo empregatício.

7.4. Resumo das Demonstrações Financeiras da Securitizadora

Os termos “Real”, “Reais” e o símbolo “R\$” referem-se à moeda oficial do Brasil. Os termos “dólar” e “dólares”, assim como o símbolo “US\$”, referem-se à moeda oficial dos Estados Unidos da América. As demonstrações financeiras auditadas da Securitizadora são apresentadas em reais e são elaboradas em conformidade com os Princípios Contábeis Brasileiros.

Alguns números podem não representar totais exatos em virtude de arredondamentos efetuados. Sendo assim, os resultados totais constantes de algumas tabelas podem não corresponder ao resultado exato da soma dos números que os precedem.

Introdução

As Demonstrações Financeiras da Securitizadora foram elaboradas em conformidade com os Princípios Contábeis Brasileiros. As Demonstrações Financeiras da Securitizadora e as respectivas notas explicativas datadas de 31 de março de 2010, 2009 e 2008 foram auditadas pela Moore Stephens Lima Lucchesi. O quadro a seguir apresenta, para os períodos indicados, o balanço patrimonial da Securitizadora:

1º Trimestre (2008 / 2009 / 2010) (em R\$ mil)	31/3/2008		31/3/2009		31/3/2010		VARIÇÃO %	
							2009-2008	2010-2009
ATIVO	377.957	100%	410.332	100%	464.781	100%	8,57%	13,27%
<u>CIRCULANTE</u>	<u>105.666</u>	<u>28%</u>	<u>221.035</u>	<u>54%</u>	<u>234.791</u>	<u>51%</u>	<u>109,18%</u>	<u>6,22%</u>
CAIXA E BANCOS	674		9.322		2.714			
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	45.618		121.322		114.552			
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	43.773		47.584		98.839			
OUTROS CRÉDITOS	14.483		42.396		18.225			
OUTROS VALORES E BENS	1.118		411		461			
<u>NÃO-CIRCULANTE</u>	<u>272.291</u>	<u>72%</u>	<u>189.297</u>	<u>46%</u>	<u>229.990</u>	<u>49%</u>	<u>-30,48%</u>	<u>21,50%</u>
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	88.381		82.189		42.939			
OPERAÇÕES SECURITIZADAS	20.578		29.281		20.839			
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	162.942		77.648		166.059			
OUTROS CRÉDITOS	167		0		0			
IMOBILIZADO	219		177		153			
INTANGÍVEL	4		2		0			
PASSIVO E PL	377.957	100%	410.332	100%	464.781	100%	8,57%	13,27%
<u>CIRCULANTE</u>	<u>160.105</u>	<u>42%</u>	<u>51.901</u>	<u>13%</u>	<u>146.934</u>	<u>32%</u>	<u>-67,58%</u>	<u>183,10%</u>
OBRIGAÇÕES POR EMPRÉSTIMOS	6.861		3.181		13.808			
CRI	293		3.991		2.636			
INTRUM. FINANCEIROS DERIVATIVOS	5.199		3.527		18.348			
OUTRAS OBRIGAÇÕES	147.752		41.202		112.142			
<u>NÃO-CIRCULANTE</u>	<u>88.009</u>	<u>23%</u>	<u>210.422</u>	<u>51%</u>	<u>171.540</u>	<u>37%</u>	<u>139,09%</u>	<u>-18,48%</u>
OBRIGAÇÕES POR EMPRÉSTIMOS	83.714		170.588		135.480			
CRI	3.743		39.364		28.262			
INTRUM. FINANCEIROS DERIVATIVOS	552		470		353			
FUNDO DE RESERVA	0		0		0			
OUTRAS OBRIGAÇÕES	0		0		7.445			
<u>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	<u>129.843</u>	<u>34%</u>	<u>148.009</u>	<u>36%</u>	<u>146.307</u>	<u>31%</u>	<u>13,99%</u>	<u>-1,15%</u>
CAPITAL SOCIAL	96.000		100.229		100.229			
RESERVA DE CAPITAL	17.048		17.048		17.048			
RESERVA DE LUCRO	13.576		30.027		28.040			
LUCROS/(PREJUÍZOS) ACUMULADOS	3.219		705		990			

Ativo Total

Os ativos totais da Companhia atingiram R\$ 464.781.000,00 no período encerrado em 31 de março de 2010, apresentando um aumento de 13,27% em relação a 31 de março de 2009.

Aplicações Financeiras

Aplicações financeiras são compostas, basicamente, por certificados de depósitos bancários (CDBs) emitidos pelos Bancos Real e Bradesco, debêntures emitidas pelo Banco Itaú, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário. O seu aumento está relacionado à caução de aplicações vinculadas à cessão de créditos imobiliários vinculados a registros definitivos de emissões de CRIs e à utilização de US\$ 75MM em recursos da linha de financiamento do BID.

Passivo Total

O saldo do passivo circulante e não circulante atingiu R\$ 464.781.000,00 no período encerrado em 31 de março de 2010, apresentando um aumento de 13,27% em relação a 31 de março de 2009.

Capital Social

O capital social da Emissora em 31 de dezembro de 2009 e 2008, está totalmente subscrito e integralizado no montante de R\$ 100.229.000,00, dividido em 45.845.987 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

Demonstração de Resultados

O quadro a seguir estabelece, para os períodos indicados, o demonstrativo de resultado da Securitizadora:

1º Trimestre (2008 / 2009 / 2010) (em R\$ mil)							VARIÇÃO (%)	
	31/3/2008		31/3/2009		31/3/2010		2009-2008	2010-2009
RECEITAS OPERACIONAIS	18.126	100%	8.444	100%	19.311	100%	-53%	129%
OPER. DE CRÉDITO	11.102	61%	4.402	52%	13.113	68%		
OPER. SECURITIZADAS	2.901	16%	(798)	-9%	1.721	9%		
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	236	1%	114	1%	1.205	6%		
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	3.887	21%	4.726	56%	3.272	17%		
DESPESAS OPERACIONAIS	(14.907)	-82%	(7.739)	-92%	(18.321)	-95%	-48%	137%
CRÍ	(247)	-2%	(983)	-13%	(667)	-4%		
OPER. COM DERIVATIVOS	(4.154)	-28%	(10.448)	-135%	(335)	-2%		
PESSOAL	(2.140)	-14%	(2.565)	-33%	(2.483)	-14%		
ADMINISTRATIVAS	(1.421)	-10%	(2.107)	-27%	(3.037)	-17%		
TRIBUTÁRIAS	(1.023)	-7%	(1.171)	-15%	(896)	-5%		
EMPRÉSTIMOS	(4.120)	-28%	6.320	82%	(9.864)	-54%		
OUTRAS	(1)	0%	17	0%	152	1%		
IR E CONTRIBUIÇÃO	(1.801)	-12%	3.198	41%	(1.191)	-7%	-278%	-137%
RESULTADO DO PERÍODO	3.219	18%	705	8%	990	5%	-78%	40%

Análise comparativa do Resultado Operacional

Receitas com Operações e Prestações de Serviços

A variação no total das receitas operacionais apuradas em março de 2009 para igual período de 2010 foi de 137%.

Aplicações Financeiras

As receitas com aplicações financeiras em 31 de março de 2010 representam 17% das receitas operacionais.

Os principais componentes relacionados às despesas estão descritos a seguir:

Despesas com Certificados de Recebíveis Imobiliários

Estas despesas decresceram 4%, atingindo R\$ 667.000,00 no período encerrado em 31 de março de 2010 contra R\$ 983.000,00 em relação a 31 de março de 2009. A diminuição das despesas se deve a liquidação antecipada ocorrida em algumas emissões.

Despesas com pessoal

As despesas com pessoal no montante de R\$ 2.483.000,00 em 31 de março de 2010 diminuíram se comparado com R\$ 2.565.000,00 em 31 de março de 2009.

Despesas administrativas

As despesas administrativas incluem principalmente: (a) servicer; (b) advogados e (c) cartórios, além da contratação de outros serviços especializados.

Despesas Tributárias

Estas despesas, basicamente ISS, PIS e COFINS, acompanharam a diminuição do volume de negócios da Securitizadora.

Imposto de Renda e Contribuição Social

O imposto de renda e a contribuição social são apurados com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10%, e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor. No período encerrado em 31 de março de 2010, o imposto de renda e a contribuição social provisionados, inclusive impostos diferidos, somaram R\$ 1.191.000,00 (despesa), comparado com R\$ 3.198.000,00 (receita), em 31 de março de 2009.

7.5. Informações sobre Títulos e Valores Mobiliários Emitidos pela Securitizadora

Certificados de Recebíveis Imobiliários

A Securitizadora já realizou 154 (cento e cinquenta e quatro) emissões públicas de certificados de recebíveis imobiliários, totalizando um montante de R\$ 3,9 Bilhões. Sendo que as principais características podem ser verificadas no website da companhia ou através do Formulário de Referência já disponível no site da CVM.

ANEXOS

Anexo I	Ata da Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora
Anexo II	Termo de Securitização de Créditos Série 2.010-155
Anexo II-A	Primeira Rerratificação ao Termo de Securitização de Créditos Série 2010-155
Anexo III	Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças
Anexo IV	Instrumento Particular de Penhor de Cotas
Anexo V	Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia
Anexo VI	Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário
Anexo VII	Contratos de Prestação de Serviços de Administração e Cobrança dos Créditos
Anexo VIII	Boletim de Subscrição da Série 2.010-155
Anexo IX	Demonstrações Financeiras da Securitizadora e pareceres dos auditores independentes relativas aos exercícios sociais encerrados em 31.12.2009, 31.12.2008 e 31.12.2007 e ITR do exercício findo de 31/03/2010.

Anexo I

Ata da Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora

1

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
COMPANHIA ABERTA

C.N.P.J. No. 03.767.538/0001-14
N.I.R.E. 35.300.177.401

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO,
REALIZADA EM 08.08.2007

DATA, HORÁRIO E LOCAL: 08 de agosto de 2007, às 10:00 horas, na sede social da Companhia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.728, 7º andar, CEP 01310-919.

PRESENCAS: Presentes todos os membros do Conselho de Administração da Companhia, ficando dispensada a exigência de convocação, nos termos do Artigo 13, § 2º, do Estatuto Social da Companhia.

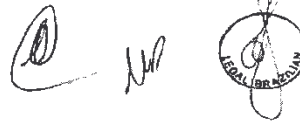
MESA: Presidente: Sr. Moise Politi; Secretário: Sr. George Meisel.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: (i) limite de emissão, pela Companhia, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's); e (ii) majoração do prazo para emissão de CRI's, dentro do limite aprovado para a Companhia.

DELIBERAÇÕES TOMADAS POR UNANIMIDADE E SEM QUAISQUER RESTRIÇÕES:

Instalada a Reunião, após a discussão da matéria, os membros do Conselho de Administração deliberaram, por unanimidade de votos, sem quaisquer restrições e em conformidade com o estabelecido no artigo 15, q, do Estatuto Social, aprovar:

I. O novo limite para a 1ª emissão de CRI's da Companhia, passando dos atuais R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de Reais), aprovado na ARCA realizada em 01.09.2005, para R\$4.000.000.000,00 (quatro bilhões

The image shows three handwritten signatures in black ink. To the right of the signatures is a circular stamp with the text 'LEGAL BRASILEIRO' around the perimeter and a central emblem.

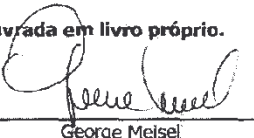
de Reais). Os CRI's serão emitidos em uma ou mais séries, nos termos da Lei nº 9.514/97 e poderão ter sua colocação realizada total ou parcialmente. Na hipótese de colocação parcial, a oferta poderá ser mantida desde que colocado um mínimo de 10% do montante ofertado, ficando facultado à Companhia cancelar ou subscrever os CRI's não colocados.

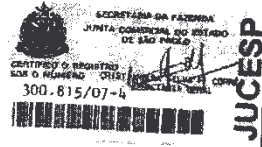
II. a extensão, pelo prazo adicional de 36 (trinta e seis) meses, do prazo para emissão de CRI's, pela Companhia, tal como aprovado na ARCA realizada em 01.09.2005 e que se encerraria em 11.03.2008. Com isso, o novo prazo para emissão dos CRI's, dentro do limite aprovado no item I, passa a se encerrar em 11.03.2011.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente deu por encerrada a Reunião, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi por todos assinada. São Paulo, 08 de agosto de 2007. Assinaturas: Presidente: Moise Politi; Secretário: George Meisel. Conselheiros: Moise Politi, George Meisel e Luiz Augusto Prado Barreto.

A presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.


Moise Politi
Presidente


George Meisel
Secretário



Anexo II Termo de Securitização de Créditos Série 2.010-155



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS SÉRIE 2.010-155

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

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

Acerto(s) de Contas: ajuste de contas que ocorrerá após a concessão do respectivo Habite-se dos Empreendimentos Imobiliários, nos termos dos Contratos de Cessão, firmados entre a Securitizadora, cada um dos Originadores e respectivos Garantidores. O(s) Acerto(s) de Contas tem por objetivo equacionar toda e qualquer diferença financeira decorrentes da formalização das ECVs com os Devedores, principalmente quanto a garantir que os Créditos Imobiliários, após a conclusão dos empreendimentos tenham seus riscos mitigados.

Agência de Rating: empresa que poderá ser contratada, a critério da Securitizadora ou por solicitação dos titulares de CRI, para avaliar e classificar a presente Emissão.

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

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

Carteira de Créditos Imobiliários (Carteira): a totalidade dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão.

CCIs CCV: Cédulas de Crédito Imobiliário, emitidas por meio de Escritura de Emissão, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004. São representativas dos Créditos Imobiliários, incluindo o principal, todos os seus respectivos acessórios, juros, atualização monetária, eventuais prêmios de seguros e quaisquer outros acréscimos de remuneração, de mora ou penalidades, e demais encargos contratuais de responsabilidade dos Devedores, tal como acordado nos respectivos Compromissos de Compra e Venda. Nas CCIs CCV, não há a garantia da alienação fiduciária para cada unidade autônoma.

CCIs ECV: Cédulas de Crédito Imobiliário, emitidas por meio de Escritura de Emissão de acordo com as normas previstas na Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004. São representativas dos

Créditos Imobiliários, incluindo o principal, todos os seus respectivos acessórios, juros, atualização monetária, eventuais prêmios de seguros e quaisquer outros acréscimos de remuneração, de mora ou penalidades, e demais encargos contratuais de responsabilidade dos Devedores, bem como a garantia consistente de alienação fiduciária que tenha sido constituída, tal como acordado nas respectivas Escrituras de Compra e Venda com Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia (ECV).

CCIs: Cédula(s) de Crédito Imobiliário, emitida(s) por meio de Escritura de Emissão de acordo com as normas previstas na Lei 10.931 de 02 de agosto de 2.004, representativa(s) do(s) Crédito(s) Imobiliário(s), incluindo o principal, todos os seus respectivos acessórios, juros, atualização monetária, eventuais prêmios de seguros e quaisquer outros acréscimos de remuneração, de mora ou penalidades, e demais encargos contratuais de responsabilidade dos Devedores, e a alienação fiduciária em garantia, tal como acordado nos respectivos Contratos Imobiliários nos quais conste tal garantia.

CCVs: Instrumentos Particulares de Compromissos de Compra e Venda, firmados entre os Originadores e os Devedores para a aquisição de cada um dos imóveis em construção dos Empreendimentos Imobiliários.

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

Conta da Emissão: Conta corrente nº 13003478-4, da agência 2271, mantida no Banco Santander S/A, de titularidade da Securitizadora, pela qual a mesma passará a receber as parcelas dos Créditos diretamente dos Devedores.

Conta Vinculada: Conta corrente de nº 13.003.479-1 da agência 2271, mantida no Banco Santander S/A de titularidade da Securitizadora que receberão os recursos captados através da subscrição e integralização dos CRIs e serão destinados parcialmente ao pagamento do preço estabelecido nos Contratos de Cessão.

Contratos de Cessão: Instrumentos Particulares de Cessão de Créditos e Outras Avenças, firmados entre a Securitizadora, os Originadores e Garantidores, tendo por objeto a cessão dos Créditos Imobiliários, provenientes dos Empreendimentos Imobiliários.

Contratos Imobiliários: Contratos firmados entre os Originadores e os Devedores, pelos quais são constituídos os Créditos Imobiliários inicialmente formalizados nos CCVs, e que posteriormente serão substituídos por ECVs.

Coobrigados: Os Originadores que por força do Contrato de Cessão possuem a obrigação de recomprar os Créditos Imobiliários pelo seu saldo devedor na época do evento, nas seguintes situações:

- a) propositura, por qualquer um dos Devedores, de medida judicial ou extrajudicial pretendendo a rescisão contratual do Compromisso ou a contestação de qualquer característica do respectivo Crédito;
- b) inadimplência de qualquer Devedor por prazo superior a 90 (noventa) dias, em mais de um dos pagamentos mensais efetuados no período que anteceder o Habite-se;
- c) caso qualquer dos CCVs venha a ser distratado antes da formalização das ECVs, ou antes da concessão do Habite-se do Empreendimento Imobiliário pelos Devedores;

- d) caso não se efetive o registro de qualquer uma das ECVs, bem como não sejam averbadas as CCI ECVs nas respectivas matrículas imobiliárias, custodiadas na Instituição Custodiante, e registradas na CETIP até a data do Acerto de Contas;
- e) caso os Créditos não estejam em conformidade com os critérios de elegibilidade, conforme auditoria a ser realizada por empresa independente de auditoria de créditos, na data do Acerto de Contas;
- f) caso as obras de qualquer empreendimento seja embargada por órgão governamental.

Créditos Imobiliários: direitos creditórios oriundos dos Contratos Imobiliários, incluindo após a formalização das ECVs, a alienação fiduciária em garantia.

CRIs: títulos de créditos nominativos, de livre negociação, integrantes da Série 2.010-155 da 1ª Emissão de CRIs pela Securitizadora, sob a forma escritural.

Devedores: pessoas físicas e jurídicas devedoras dos Contratos Imobiliários.

Descasamento de Índices: variações que podem ocorrer entre o índices aplicados para atualização monetária dos CRIs, e os índices eleitos para a correção monetária dos Créditos Imobiliários. Nos termos dos Contratos de Cessão os Originadores se obrigaram a pagar mensalmente eventuais diferenças positivas decorrentes do Descasamento de Índices.

ECVs: Escrituras de Compra e Venda com Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia a serem celebradas entre o Originador e os Devedores, com interveniência da Securitizadora, em até 60 (sessenta) dias após a concessão do Habite-se de cada Empreendimento Imobiliário, situação em que o Devedor torna-se proprietário do Imóvel, e em função do saldo devedor remanescente do Contrato Imobiliário, este dá em garantia à Securitizadora a alienação fiduciária do imóvel.

Empreendimentos Imobiliários: empreendimentos imobiliários construídos nos termos da Lei 4.591/1964, nos quais se inserem os imóveis dados em garantia nos Contratos Imobiliários. Encontra-se em construção: (a) **Corais Capim Macio**, situado na Rua Antonio Madruga, na cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte e registrado na matrícula de nº 27.720 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Natal; (b) **Sun Family**, localizado na Rua Adeodato José dos Reis, no município de Parnamirim, Estado do Rio Grande do Norte e registrado na matrícula de nº 3.270 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Natal; (c) **Sun Towers**, situado na Rua dos Pintassilgos, no município de Natal, Estado do Rio Grande do Norte; e registrado na matrícula de nº 26.003 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Natal; (d) **Verano Capim Macio**, situado na Rua Ind. João Motta, no município de Natal, Estado do Rio Grande do Norte e registrado na matrícula de nº 27.720 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Natal; e (e) **Verano Ponta Negra**, situado na Rua da Campina, no município de Natal, Estado do Rio Grande do Norte e registrado na matrícula de nº 24.330 do 7º Ofício de Notas e Oficial Privativo de Registro de Imóveis da 3ª Zona de Natal;

Empresa Administradora: Interservicer – Serviços de Crédito Imobiliário Ltda., com sede na cidade de Taboão da Serra, Estado de São Paulo, na Avenida Paulo Ayres, nº 40 – sala D, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.568.928/0001-89.

Empresa de Auditoria: Interservicer – Serviços de Crédito Imobiliário Ltda., com sede na cidade de Taboão da Serra, Estado de São Paulo, na Avenida Paulo Ayres, nº 40 – sala D, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.568.928/0001-89.

Fiscal de Obras: Dexter Engenharia S/C Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.566.711/0001-07, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Baronesa de Bela Vista nº 735 - 1º andar Cj 12, ou quem vier sucedê-la.

Garantidores: Pessoas físicas e jurídicas que assumiram a integralidade das obrigações decorrentes dos Contratos de Cessão. Na presente emissão os garantidores são as seguintes pessoas: Edson Matias de Souza e Suelly Fernandes Peregrino Matias.

Habite-se: refere-se ao documento emitido pelas prefeituras municipais que atestam a conclusão das obras do Empreendimento de acordo com os projetos e especificações exigidos, e nos prazos legais. As datas previstas para a concessão dos Habite-se dos Empreendimentos Imobiliários, são as seguintes:

Empreendimento	Data Prevista do Habite-se
Corais Capim Macio	Agosto/2010
Sun Family	Torre 1: Fevereiro/2011
	Torre 2: Agosto/2010
	Torre 3: Fevereiro/2010
Sun Towers	Fevereiro/2010
Verano Ponta Negra	Fevereiro/2010
Verano Capim Macio	Novembro/2010

Instituição Custodiante: instituição financeira autorizada pelo BACEN, nos termos da Lei 9.514/1997, Oliveira Trust DTVM S/A inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº. 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ.

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

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

Originadores	Empreendimentos	Garantidores
Capuche Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Verano Corais de Capim Macio	Capuche Empreendimentos Imobiliários Ltda Edson Matias de Souza Suelly Fernandes Peregrino Matias
	Verano de Capim Macio	
	Verano Ponta Negra	
Capuche Empreendimentos Candelária Ltda.	Sun Family	Capuche Empreendimentos Imobiliários Ltda Edson Matias de Souza Suelly Fernandes Peregrino Matias
	Sun Towers	
Capuche Satélite Incorporações Ltda.	Sun Towers	Capuche Empreendimentos Imobiliários Ltda Daniel Fernandes Matias

Patrimônio Separado: totalidade dos Créditos Imobiliários submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário instituído, na forma do artigo 11 da Lei 9.514/1997.

Penhor de Cotas: Em garantia às obrigações assumidas nos Contratos de Cessão de créditos, os Originadores empenharam as Cotas que detêm, conforme estabelecido nos respectivos instrumentos particulares de contrato de penhor de Cotas, contratos estes que encontram-se devidamente registrados em cartórios de títulos e documentos.

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

Recompra: toda e qualquer compra de Créditos Imobiliários que constituam lastro dos CRIs emitidos pela Securitizadora, em função da coobrigação estabelecida nos correspondentes Contratos de Cessão de Créditos.

Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário instituído neste Termo será efetivado mediante o registro deste Termo na Instituição Custodiante das CCI, conforme estabelecido no parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/2004.

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

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

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

As expressões não definidas neste Termo encontram-se definidas ou identificadas na Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, Instrução CVM nº. 400, de 29 de dezembro de 2003, Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004, Instrução CVM nº. 414, de 30 de dezembro de 2004 e demais disposições legais aplicáveis.

CLÁUSULA SEGUNDA - DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. O valor total dos Créditos Imobiliários vinculados à presente Securitização é de **R\$ 29.877.797,00 (vinte e nove milhões, oitocentos e setenta e sete mil, setecentos e noventa e sete reais)**.

2.2. Os Créditos Imobiliários decorrem dos Instrumentos Particulares CCVs assinados entre os Devedores de unidades dos Empreendimentos e os Originadores e não contam com a garantia da alienação fiduciária de cada unidade, até a conclusão dos Empreendimentos. Em até 60 (sessenta) dias após a concessão do Habite-se, os Devedores firmarão as ECVs em substituição aos CCVs, momento em que a garantia de alienação fiduciária da unidade autônoma será constituída.

2.2.1. A substituição dos Contratos Imobiliários de CCVs para ECVs em nada afetará os Créditos Imobiliários, que já se encontram devidamente constituídos, sendo alterada a formalização dos Créditos Imobiliários e agregada a garantia real da Alienação Fiduciária em favor da Securitizadora.

2.3. As características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo, tais como identificação do devedor, valor nominal, imóveis a eles vinculados, indicação e condições pertinentes ao respectivo Cartório de Registro Imóveis estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I, que fica fazendo parte integrante deste Termo.

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

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

- (i) verificação das estipulações de cada um dos Contratos Imobiliários, do ponto de vista jurídico e financeiro;
- (ii) confirmação dos valores de saldo devedor, séries de prestações e prazo;
- (iii) condições de pagamento, indexadores e parâmetros de cobrança;
- (iv) identificação das alterações contratuais ocorridas, sua natureza e frequência;
- (v) projeção do fluxo de recebíveis por unidade, por grupo de indexadores;
- (vi) segmentação da carteira de Créditos Imobiliários segundo parâmetros previamente estabelecidos para qualificação dos Créditos Imobiliários para a aquisição pela Securitizadora, considerando aspectos como a regularidade cadastral, a relação saldo devedor/valor de avaliação, a regularidade no pagamento das obrigações pretéritas, bem como outros aspectos que sejam estabelecidos pela Securitizadora.

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

- (i) Certidão de matrícula abrangendo pelo menos 20 (vinte) anos, com negativa de ônus reais, alienações e ações reipersecutórias sobre os imóveis, emitida há menos de 30 (trinta) dias da data da aquisição dos Créditos Imobiliários;
- (ii) Contratos Imobiliários;
- (iii) Dados cadastrais dos Devedores, e;
- (iv) Análise do valor de avaliação dos Empreendimentos, com base nos laudos de avaliação expedidos por empresas de engenharia aprovadas pela Securitizadora, com validade de até 6 (seis) meses da data de aquisição.

2.4.3 Estudo de Viabilidade dos Empreendimentos: Os Empreendimentos foram analisados pela Dexter Engenharia S.A. inscrita no CNPJ/MF sob nº 67.566.711/0001-07, antes da aquisição dos Créditos Imobiliários, atestando: (i) a evolução do Empreendimento; (ii) verificação do cronograma-físico financeiro das obras; (iii) estimativa de recursos necessários para finalização das obras; (iv) determinação do valor para venda e compra para fins de aferição de valor para constituição de garantia real, e; (v) qualidade construtiva.

2.5. Os Créditos Imobiliários têm seu principal acrescido de uma determinada taxa de juros fixa, e são atualizados monetariamente de acordo com o índice, variação e periodicidade contratados nos Contratos Imobiliários. A cobrança administrativa desses créditos será realizada diretamente

pela Empresa Administradora, nos termos do item 2.6. abaixo, e a cobrança judicial, caso necessária, será efetuada por advogados especializados.

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

2.6.1. Atendimento aos Devedores: Atendimento telefônico ou pessoal aos Devedores para prestação de esclarecimentos ou informações a respeito da evolução dos Contratos Imobiliários e respectivas renegociações, amortizações ou liquidações.

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

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

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

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

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

2.6.6. Guarda e Manutenção da Documentação: Guarda e manutenção de toda a documentação que esteja na sua posse ou sob seu controle em decorrência da contratação dos serviços pela Securitizadora.

2.7. Cobrança dos Créditos Imobiliários em Curso Anormal: a Empresa Administradora prestará os serviços relativos à cobrança dos Créditos Imobiliários, nas formas estabelecidas em 2.7.1. e 2.7.2

2.7.1. Até que ocorra o Acerto de Contas, o processo de cobrança dos Créditos Imobiliários ocorrerá da seguinte forma:

- D+01: Verificada a falta de pagamento, a Empresa Administradora emite relatório à Securitizadora e ao Agente Fiduciário;
- D+05: Telefonema ao Devedor para verificar o motivo do atraso e eventualmente agendar data para pagamento. O pagamento deverá ser efetuado antes do dia D+10;
- D+15: 2º telefonema ao Devedor para verificar se o problema persiste, e se há intenção de pagamento;
- D+30: 3º telefonema notificando o Devedor de que se o pagamento não for efetuado no período de 10 (dez) dias deste telefonema, lhe será enviado aviso de cobrança,

- mediante notificação extrajudicial. Elaboração e envio de relatório à Securitizadora e ao Agente Fiduciário sobre o andamento do procedimento de cobrança;
- D+40: Emite o 1º aviso de cobrança, através de Carta Registrada, endereçada ao Devedor e seu cônjuge ou co-obrigado, informando o valor do débito, com todos seus acréscimos, solicitando providências para o seu pagamento;
- D+60: Emite o 2º aviso de cobrança através de Carta Registrada, endereçada ao Devedor e seu cônjuge ou co-obrigado, informando o valor do débito, com todos seus acréscimos, e estabelecendo o prazo de 20 (vinte) dias para que o débito seja quitado;

2.7.1.1. Adotados estes procedimentos caberá à Securitizadora as seguintes medidas: i) requerer aos Originadores a recompra do Crédito Imobiliário, se assim estiver estipulado no respectivo Contrato de Cessão do Crédito; ou ii) promover as medidas judiciais competentes à cobrança do crédito e, eventualmente, à rescisão do compromisso de compra e venda.

2.7.2. Após o Acerto de Contas, quando os Créditos Imobiliários forem garantidos por Alienação Fiduciária, a cobrança dos Créditos Imobiliários passará a ser realizada conforme o seguinte cronograma:

- D+01: Verificada a falta de pagamento, a Empresa Administradora emite relatório à Securitizadora e ao Agente Fiduciário;
- D+05: Telefonema ao Devedor para verificar o motivo do atraso e eventualmente agendar data para pagamento. O pagamento deverá ser efetuado antes do dia D+10;
- D+15: 2º telefonema ao Devedor para verificar se o problema persiste, e se há intenção de pagamento;
- D+30: 3º telefonema cientificando o Devedor de que se o pagamento não for efetuado no período de 10 (dez) dias deste telefonema, lhe será enviado aviso de cobrança, por notificação extrajudicial. Elaboração e envio de relatório à Securitizadora e ao Agente Fiduciário sobre o andamento do procedimento de cobrança;
- D+40: Emite o 1º aviso de cobrança, através de Carta Registrada, endereçada ao Devedor e seu cônjuge ou co-obrigado, informando o valor do débito, com todos seus acréscimos, solicitando providências para o seu pagamento;
- D+60: Emite o 2º aviso de cobrança através de Carta Registrada, endereçada ao Devedor e seu cônjuge ou co-obrigado, informando o valor do débito, com todos seus acréscimos, e estabelecendo o prazo de 20 (vinte) dias para que o débito seja quitado;
- D+80: Emite correspondência ao Registro de Imóveis competente, anexando demonstrativo das prestações em atraso, devidamente corrigidas e acrescidas dos juros e encargos devidos, para que seja providenciada, de acordo com o rito estabelecido na Lei 9.514/97, a intimação do Devedor, para satisfação das prestações vencidas e as que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados, as penalidades e os demais encargos previstos nos Contratos Imobiliários, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e intimação. Nesta correspondência será concedido prazo de 15 (quinze) dias para o Devedor comparecer ao Registro de Imóveis e purgar a mora;
- D+110: Intimação pelo Cartório de Registro de Imóveis. Caso o Oficial do Registro não localize o Devedor, ou caso procurado por 3 (três) vezes consecutivas o Devedor não seja localizado para recebimento da intimação, o Oficial procederá a intimação por edital, devendo publicar por 3 (três) dias em jornal de grande circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária;
- D+125: Prazo final para o Devedor purgar a mora;
- D+128: Se purgada a mora pelo Devedor, deverá ser providenciado o recebimento dos

- valores correspondentes, e repassado respectivo crédito à Securitizadora, convalidando o contrato de alienação fiduciária. Não purgada a mora, o Cartório de imóveis emitirá a certidão de decurso de prazo, e solicitará à Securitizadora o pagamento da Guia de Recolhimento de ITBI;
- D+134: A Securitizadora protocola no Cartório de Imóveis o Requerimento de Consolidação de Propriedade juntamente com a prova de quitação do ITBI;
- D+149: O oficial de registro averba a consolidação da propriedade do imóvel em nome da Securitizadora;
- D+157: 1º Leilão Público (no mínimo, pelo valor de avaliação do imóvel);
- D+160: Envio para Securitizadora dos valores de arrematação e do auto de arrematação pelo Leiloeiro. No caso de venda do imóvel no 1º Leilão Público: devolução ao Devedor da diferença entre o valor apurado no leilão e a dívida acrescida de todas as despesas e encargos previstos na Lei 9514/97;
- D+172: 2º Leilão Público (imóvel vai a leilão pelo maior lance desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro e dos encargos legais, inclusive tributos e das contribuições condominiais, conforme parágrafo 2º do artigo 27 da Lei 9514/97);
- D+175: Envio para Securitizadora dos valores de arrematação (o caso de venda do imóvel no 2º Leilão Público: devolução ao Devedor da diferença entre o valor apurado no leilão e a dívida acrescida de todas as despesas e encargos previstos na Lei 9514/97) e do auto de 1ª e 2ª praças pelo Leiloeiro, ou somente os autos de Leilão não havendo licitante nas duas praças;
- D+181: Protocolar no Registro de Imóveis o requerimento de extinção da dívida e entrega ao Devedor de Termo de Quitação da Dívida a ser emitido pela Securitizadora;
- D+195: O Oficial de Registro de Imóveis consolida a propriedade do imóvel em nome da Securitizadora e averba o Termo de Extinção de Dívida;
- D+200: Início de processo judicial para reintegração da posse do imóvel, com pedido liminar para desocupação do imóvel em sessenta dias conforme artigo 30 da Lei 9.514/97;
- D+210: Distribuição perante o Poder Judiciário da Petição de Reintegração de Posse, com pedido liminar. A seqüência do processo consiste no recebimento da petição pelo Ofício do Juízo que foi escolhido por sorteio eletrônico para julgar a causa; autuação do processo; envio do processo para 1ª apreciação pelo MM. Juiz, que verificará se estão preenchidas as condições da ação para determinar então a citação dos Devedores, apreciar o pedido de liminar para reintegração de posse; após seguirá o processo com a contestação dos Devedores, cumprimento da liminar, etc. O prazo em que os atos acima descritos acontecerão depende exclusivamente do Poder Judiciário.

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

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

2.8. Enquadramento da Carteira de Créditos Imobiliários no Acerto de Contas: Por ocasião do Acerto de Contas os Créditos Imobiliários serão auditados conforme os seguintes critérios:

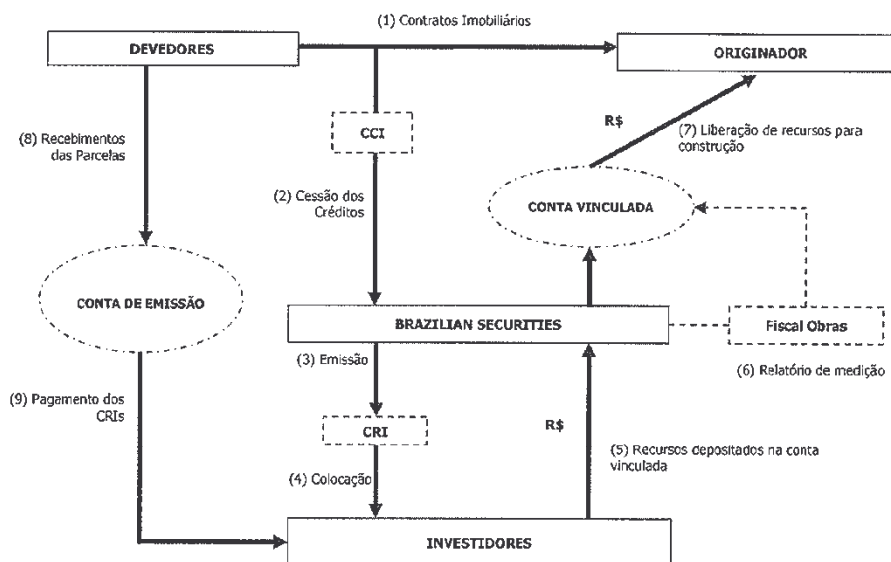
- a) todos os contratos de venda deverão ter cláusulas prevendo: (i) obrigatoriedade do Devedor pela contratação de seguro MIP e DFI e da taxa administrativa quando o imóvel estiver

- concluído; (ii) previsão de assinatura da escritura de compra e venda com constituição de Alienação Fiduciária antes da imissão na posse do imóvel;
- b) as parcelas pós-chaves deverão ser acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados pela Tabela Price, e a atualização mensal pela variação do IGP-M;
- c) aprovação, pela seguradora, da proposta de seguro de vida preenchida pelos Devedores;
- d) máximo de 2 (dois) co-proprietários;
- e) os recebíveis deverão ser substituídos por CCIs ECV;

CLÁUSULA TERCEIRA – DA ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

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

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



1. Os Originadores possuem Créditos Imobiliários originados de Contratos Imobiliários de Imóveis a performar, ou seja, que estão em construção e, portanto, ainda não tiveram o Habite-se.
2. Os Originadores emitem CCIs com lastro nos Créditos Imobiliários, e cedem para a Securitizadora.
3. A Securitizadora emite CRIs, com lastro nas CCIs cedidas pelos Originadores.
4. Os investidores subscrevem os CRIs aos Investidores.
5. Os recursos da subscrição são depositados na Conta Vinculada.

6. O Fiscal das Obras irá gerar, mensalmente, os relatórios de medição de obras, para que os recursos sejam liberados.
7. Com base no relatório do Fiscal das Obras, são aportados os recursos para os Originadores.
8. Os Devedores passam a pagar as parcelas diretamente na Conta da Emissão.
9. Ocorre o pagamento dos CRIs aos Investidores, por meio dos sistemas da CETIP.

CLÁUSULA 4 – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRIS E SUA NEGOCIAÇÃO

4.1. Com lastro nos Créditos Imobiliários identificados no Anexo I são emitidos os CRIs que integram a série 2.010-155 e que possuem as seguintes características de emissão:

A – Valor Total da Emissão	R\$ 29.877.797,00 (vinte e nove milhões, oitocentos e setenta e sete mil, setecentos e noventa e sete reais), são emitidos 25 (vinte e cinco) certificados com valor nominal unitário de R\$ 1.195.111,88 (um milhão, cento e noventa e cinco mil, cento e onze reais e oitenta e oito centavos).
B – Data e Local da Emissão	Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos CRIs é o dia 13 de março de 2010, em São Paulo.
C – Prazo da Emissão	243 (duzentos e quarenta e três) meses, a partir da Data de Emissão.
D – Vencimento Final	13 de junho de 2030
E – Forma de Pagamento	Pagamentos mensais de juros e amortização, todo dia 13 (treze) de cada mês, a partir de 13/07/2010, inclusive conforme o fluxo financeiro descrito no Anexo II ao presente Termo, por meio da CETIP.
F – Juros	13,3131% a.a. Os valores referentes aos Juros incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado não pagos durante o Período de Carência de Juros serão capitalizados mensalmente, em cada data de aniversário da Data de Emissão, ou seja todo dia 13, durante o Período de Carência de Juros e incorporados ao Valor Nominal Unitário dos CRI's
F.1 – Cálculo dos Juros	$I = SDa \times (\text{Fator Juros} - 1)$, onde: $I =$ Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; $SDa =$ Saldo do Valor Nominal atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$$\text{Fator Juros} = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{N^{\circ} \text{Meses} \times 30}{N}} \right]^{\frac{dcp}{dci}}$$

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

com arredondamento, sendo:

i = Taxa de Juros da respectiva série ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais.

N = Número de dias de expressão da taxa (360 dias),

N° meses = Número de meses inteiros entre a Data de Emissão e a data de incorporação inicial, ou entre a data de incorporação inicial ou pagamento anterior e o próximo pagamento de juros.

dcp = Número de dias corridos entre a data de emissão, incorporação ou último pagamento e a data de atualização, pagamento ou vencimento,

dct = Número de dias corridos existente no número de meses entre a data de emissão e a data do primeiro pagamento ou incorporação, ou entre a data de incorporação, ou pagamento anterior e o próximo pagamento de juros.

G – Atualização Monetária

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

G.1 – Periodicidade da Atualização Monetária

Mensal

G.2 – Substituição do índice de Atualização Monetária

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

G.3 – Cálculo da Atualização Monetária:

$SDa = SDb \times C$, onde:

SDa = Conforme definido na cláusula F.1 acima

SDb = Valor Nominal na Data de Emissão, ou após incorporação de juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado da variação do IGP-M/FGV, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \frac{NI_n}{NI_0}$$

onde:

NI_n = Número Índice do IGP-M/FGV do mês imediatamente anterior ao mês de atualização;

NI_0 = Número Índice do IGP-M/FGV do mês imediatamente anterior ao mês da emissão, de incorporação de juros ou da última amortização. No caso de ocorrer amortização extraordinária, NI_0 será o número índice do mês imediatamente anterior ao mês da última atualização mensal.

H – Amortização

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

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

SDa= Conforme definido na cláusula F.1 acima

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

I – Garantias

I. Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos.

II. Foi concedida pelos Originadores em favor da Securitizadora a Alienação Fiduciária dos Empreendimentos Imobiliários.

III. Após a entrega das obras e da concessão do “Habite-se”, os Créditos Imobiliários passarão a ser garantidos por alienação fiduciária das unidades autônomas dos Empreendimentos Imobiliários, que será instituída por ocasião da celebração das escrituras definitivas de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia;

IV. Em 29/05/2008, as Empenhantes das Cotas constituíram em favor da Securitizadora o penhor das Cotas dos Originadores, na seguinte forma:

Empenhante	Quantidade Cotas	Valor
Capuche Satélite	100.000	R\$19.613.604,23
Capuche Verano	451.000	R\$ 3.162.657,30
Capuche Candelária	851.000	R\$ 4.849.877,67

V. Coobrigação: Obrigação dos Originadores e dos Garantidores de recomprar os Créditos Imobiliários nas seguintes hipóteses: (i) em caso de inadimplência de Créditos por prazo superior a 90 (noventa) dias, no período que anteceder a averbação do Habite-se dos Empreendimentos; (ii) propositura, por qualquer um dos Devedores, de medida judicial ou extrajudicial pretendendo a rescisão contratual do Compromisso ou a contestação de qualquer característica do respectivo Crédito; (iii) caso qualquer dos CCVs do imóvel venha a ser distratado, pelos Devedores antes da formalização da ECV, ou antes da concessão do Habite-se do Empreendimento; (iv) caso não se efetive o registro de qualquer uma das ECVs, bem como não sejam averbadas as CCIs ECVs nas respectivas matrículas imobiliárias, custodiadas na Instituição Custodiante e registradas na CETIP, até a data do Acerto de Contas; (v) caso na data do Acerto de Contas haja Créditos Imobiliários não enquadrados nos critérios de enquadramento; e (vi) cobrir a variação positiva que ocorrer entre os índices aplicados para atualização monetária dos CRIs, e os índices eleitos para a correção monetária dos Créditos Imobiliários até o Habite-se.

VI. Em 30/11/2009, foram emitidas pelos Originadores 3 (três)

Notas Promissórias no montante total de R\$ 33.429.246,28 (trinta e três milhões, quatrocentos e vinte e nove mil, duzentos e quarenta e seis reais e vinte e oito centavos), as quais poderão ser apresentadas a qualquer tempo, com vencimento à vista e em cumprimento as obrigações assumidas nos respectivos Contratos de Cessão.

VII. Fundo de Reserva, constituído na forma de 4.4. abaixo.

J – Código ISIN: BRBSCSCRI3X5

K – Código Ativo 10C0015085

4.2. Fundo de Despesa – O Fundo de Despesa será formado mensalmente por recursos originados da diferença entre os recebimentos da Carteira e os valores devidos aos CRIs. Os recursos serão utilizados para o pagamento das despesas previstas em 4.6. abaixo.

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

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

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

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

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

4.4. Fundo de Reserva: O Fundo de Reserva será composto por 20% (vinte por cento) do valor da operação e serão depositados na Conta da Emissão, assim que ocorrer a subscrição e integralização dos CRIs pelos Investidores e permanecerão depositados até que ocorra o Acerto de Contas. Os recursos depositados no Fundo de Reserva serão utilizados para cobrir: (i) inadimplência e (ii) a variação positiva que ocorrer entre os índices aplicados para atualização monetária dos CRIs, e os índices eleitos para a correção monetária dos Créditos Imobiliários até o Habite-se

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

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

4.5.1. Os pagamentos serão realizados de acordo com o fluxo de caixa e prioridade nos pagamentos descritos adiante, em relação ao balanço original da emissão, que corresponde à

soma dos valores e direitos integrantes do Patrimônio Separado no momento de sua instituição pela Securitizadora, na medida da disponibilidade de caixa do Patrimônio Separado em razão dos pagamentos efetuados pelos Devedores.

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

(a) pagamentos de quaisquer impostos, taxas, contribuições, fiscais ou para-fiscais, ou quaisquer outros tributos e despesas que venham a ser imputados por lei ou regulamentação pertinente ao Patrimônio Separado, inclusive a taxa de registro dos CRIs na Comissão de Valores Mobiliários.

(b) despesas com a contratação de entidades e empresas envolvidas na operação, tais como: Securitizadora, CETIP, Banco Escriturador, Agente Fiduciário e Agência de Rating, se futuramente contratada. Como também as despesas relacionadas ao exercício de suas atividades (emissão de relatórios, publicações e etc);

(c) pagamento das despesas administrativas da Securitizadora tais como: despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firma; cópias de documentos, impressão, expedição, publicação de relatórios, informações periódicas; correspondências, emolumentos, despesas havidas com a contratação de empresas especializadas em cobrança, avaliação de imóveis, de engenharia, e outras despesas necessárias ao processo de retomada dos imóveis; honorários advocatícios, custos e despesas processuais incorridas na defesa da operação de Securitização, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação; incluindo ainda a remuneração e despesas relacionadas direta ou indiretamente com o exercício do direito de voto a ser exercido pela Securitizadora ou por seus representantes em Assembléias Gerais relacionadas à emissão em questão.

4.7. Seqüência Pro-Rata de Pagamento das Obrigações Relativas ao Patrimônio Separado: Mensalmente, a prioridade nos pagamentos obedecerá à seguinte ordem:

1º pagamento das despesas e comissões estabelecidas em 4.5. acima;

2º pagamento dos juros referentes aos CRIs vencidos no respectivo mês do pagamento;

3º pagamento do principal dos CRIs relativo ao respectivo mês de pagamento;

4º pagamento relativo às antecipações e liquidações dos contratos ocorridos no Patrimônio Separado;

5º Residual. Na hipótese de pagamento integral das obrigações do Patrimônio Separado, os recursos residuais deverão ser incorporados ao Fundo de Despesa.

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

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

4.10. Da Amortização extraordinária: A Securitizadora promoverá a Amortização Antecipada, total ou parcial, dos CRIs vinculados a este Termo nas seguintes hipóteses: (i) caso algum Devedor resolva pagar antecipadamente a sua dívida, (ii) nos casos em que a recompra do Crédito seja exigida em decorrência da coobrigação do Originador (iii) nos casos em que ocorrer a venda de imóveis retomados, (iv) caso algum dos créditos aqui vinculados, representados por CCIs, apresentem impossibilidade temporária ou definitiva de seu registro

nos termos da Lei 10.931/2004, e (v) no caso de recebimento de indenizações relacionadas a sinistro ou decorrentes de desapropriação dos imóveis, a partir da outorga dos respectivos ECVs aos Devedores. No caso de amortização antecipada parcial, a Securitizadora informará à CETIP, via sistema o valor da Amortização Extraordinária dos CRIs, que contemple a amortização antecipada ocorrida, em até 1 (um) dia útil antes do próximo evento de amortização, inclusive o valor da Amortização Extraordinária deverá ser anuído pelo Agente Fiduciário via sistema, à CETIP.

4.10.1. Haverá a amortização antecipada e parcial dos CRIs, caso as obras de um dos Empreendimentos Imobiliários sofra qualquer espécie de embargo administrativo ou judicial, sendo automática e imediatamente suspenso o prazo para execução das obras, por igual tempo ao período de paralisação ou retardamento, e acrescidos os dias necessários e correspondentes por ocasião da retomada de seu ritmo normal.

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

4.12. Conta Emissão - corresponderá à conta corrente específica desta Emissão de CRIs, por onde transitarão os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários e pela qual serão efetuados os pagamentos aos Investidores relativos à remuneração dos CRIs.

4.13. Conta Vinculada - Os recursos advindos da integralização dos CRIs pelos Investidores serão depositados nas Contas Vinculadas, de titularidade da Securitizadora, que será administrada pela Securitizadora.

4.13.1. A Contas Vinculada será a de nº 13003479-1, mantida na agência 2271 do Banco Santander S.A. A Securitizadora depositará os recursos provenientes da subscrição e integralização dos CRIs, proporcionalmente aos valores dos Créditos Imobiliários cedidos pelos Originadores e em observância ao relatório de mediação de obras que lhe for apresentado conforme indicado no item 4.13.4 abaixo .

4.13.2. Os recursos mantidos nas Contas Vinculadas destinam-se a assegurar: (i) a finalização das obras dos Empreendimentos Imobiliários; (ii) a adimplência dos Créditos Imobiliários até a substituição das CCI's CCV por CCI's ECV; (iii) a manutenção da paridade entre o índice de atualização dos Créditos e o índice de remuneração dos CRIs. (Descasamento de Índices), e; iv) o pagamento da taxa mensal de administração dos Créditos Imobiliários.

4.13.3. Parte dos recursos depositados na conta vinculada referem-se a recursos retidos por conta da Cessão de Créditos, que permanecerão aplicados em aplicações de baixo risco, e cujos valores que sobejarem, após o Acerto de Contas tratado na cláusula 4.14 abaixo, serão devolvidos aos Originadores.

4.13.4. Os recursos mantidos nas Contas Vinculadas previstos em 4.12.1. serão liberados pela Securitizadora diretamente aos Originadores em até 3 (três) dias úteis após a apresentação dos respectivos relatórios de medição, devidamente assinados pelo Fiscal de Obras, baseado no cronograma físico-financeiro de construção das obras de infra-estrutura dos Empreendimentos Imobiliários, além da declaração de estarem sendo cumpridas pelos Originadores, todas as obrigações pertinentes ao desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários estabelecidas na Lei 4.591/64 e demais legislações aplicáveis, tais como, exemplificativamente, o correto recolhimento de tributos, cumprimento de obrigações trabalhistas, previdenciárias, etc.

4.14. Do Acerto de Contas: Conforme estabelecido nos Contratos de Cessão, em até 90 (noventa) dias após a concessão do Habite-se de cada Empreendimento Imobiliário, o respectivo Originador e a Securitizadora deverão efetuar um Acerto de Contas, mediante o qual deverá ser calculado o valor eventualmente devido à crédito do Originador ou à crédito da Securitizadora, consistente de:

- a) Eventuais sobras de recursos decorrentes do Fundo de Reserva apurado por Empreendimento;
- b) Eventuais valores em aberto pertinentes às obrigações de recompra dos Originadores;
- c) Eventuais taxas de administração e seguro dos Créditos que não tenham sido cobradas diretamente dos Devedores;
- d) Eventual valor referente à variação entre a atualização dos Créditos pelo IGP-M, desde a data da formalização do Contrato de Cessão até a data do Acerto de Contas.

4.14.1. Após o Acerto de Contas e realizado o pagamento dos valores devidos pelos Originadores à Securitizadora, eventuais diferenças devidas aos Originadores em função do saldo remanescente da Conta Vinculada será integralmente liberado aos Originadores em até 2 (dois) dias úteis com o que restará quitada, automaticamente, e de forma irrevogável e irretroatável, o preço da Cessão de Créditos.

4.15. Distribuição dos CRIs: Os CRIs serão distribuídos diretamente pela Securitizadora, sem a participação de Coordenador Líder, uma vez que dispensada a participação de instituição intermediária nas ofertas públicas de distribuição de CRI que atendam ao disposto no inciso II do § 4º do art. 5º da Instrução CVM 414 de 2004, ou seja, para a oferta que possua o valor unitário superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que seja destinada à subscrição por não mais do que 20 (vinte) Investidores. Os CRIs somente poderão ser negociados por seu titular, antes de completados 18 (dezoito) meses do encerramento da distribuição, caso a negociação se dê entre os titulares dos CRIs, ou caso o titular aliene todos os CRIs subscritos para um único investidor.

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

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

4.16.2. Negociação secundária dos CRIs: Os CRIs da presente emissão poderão ser negociados no mercado secundário, sendo que serão observados os procedimentos estabelecidos pela CETIP para sua negociação e liquidação e ainda observado o disposto no § 5º do art. 5º da Instrução CVM 414/04.

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



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

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

4.18.2. Os titulares dos CRIs pessoas físicas terão seus rendimentos isentos de Imposto de Renda (IRRF e na declaração de ajuste anual). Tal isenção não se aplica ao ganho de capital auferido na alienação dos CRIs a terceiros, que será tributado pelo IRRF, de acordo com as alíquotas constantes do item 4.14.1 acima, de acordo com o tempo de aplicação dos recursos pelo titular dos CRIs pessoa física. Os titulares dos CRIs a que se refere este item não estão sujeitos ao PIS e à COFINS.

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

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

CLÁUSULA 5 - DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

5.1. Os CRIs objeto desta Emissão não serão 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, cujo relatório será disponibilizado no website da Securitizadora.

CLÁUSULA 6 - DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

6.1. Na forma do Artigo 9º da Lei nº. 9.514/97, a Securitizadora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, vinculados ao presente Termo de Securitização, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRIs pela Securitizadora.

6.1.1. O regime fiduciário instituído neste Termo será efetivado mediante o registro deste Termo na Instituição Custodiante das CCIs, nos termos previstos no parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04.

6.2. Os Créditos Imobiliários sob regime fiduciário vinculados ao presente Termo de Securitização são destacados do patrimônio da Securitizadora e passam a constituir Patrimônio Separado do patrimônio geral da Securitizadora ("Patrimônio Separado"), destinando-se especificamente à liquidação dos CRIs e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário instituído, assim permanecendo até que se complete o resgate de todos os CRIs e a liquidação da totalidade dessas obrigações, conforme previsto no Art. 11 da Lei 9.514/97.

6.3. Os Créditos Imobiliários sob regime fiduciário somente responderão pelas obrigações inerentes ao Patrimônio Separado, bem como pelo pagamento dos custos de administração e obrigações tributárias, conforme previsto neste Termo de Securitização.

6.4. Nenhum outro custo de administração, senão aqueles listados neste Termo serão de responsabilidade do Patrimônio Separado sem a prévia e expressa autorização dos Investidores, na forma prevista neste Termo.

6.5. Na forma do Artigo 11 da Lei nº. 9.514/97, os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, exceto pelos Investidores, não se prestando à constituição de Garantias ou de excussão por outros credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, observado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2158-35, de 24 de agosto de 2001.

CLÁUSULA 7 - DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DAS OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

7.1. Incumbe à Securitizadora gerir os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo por si, por seus prepostos ou por qualquer outra Empresa Administradora contratada pela Securitizadora para esse fim, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização, juros e demais encargos e acessórios.

7.1.1. A alteração, pela Securitizadora, de qualquer terceiro para a execução dos serviços de administração do Patrimônio Separado dependerá de prévia anuência do Agente Fiduciário.

7.1.1.1. A Securitizadora deverá manter a disposição dos Investidores, para consulta, na sua sede indicada no preâmbulo do presente Termo e na sede do Agente Fiduciário, um exemplar do contrato firmado com a Empresa Administradora, e de qualquer outro documento relativo à referida contratação.

7.1.2. A contratação de qualquer terceiro para a administração do Patrimônio Separado não exime a Securitizadora do encargo da administração, que continuará sendo de sua responsabilidade.

7.2. Obriga-se a Securitizadora a administrar o Patrimônio Separado mantendo registros contábeis independentes em relação ao patrimônio geral da Securitizadora e elaborar e publicar anualmente as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

7.3. Sempre que solicitado pelos Investidores, por escrito e com prazo de antecedência de 20 (vinte) dias úteis, a Securitizadora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários abaixo identificados. Os Investidores poderão solicitar tais relatórios diretamente ao Agente Fiduciário, que os receberá mensalmente da Securitizadora.

CS

7.4. A totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA 8 – DAS SUBSTITUIÇÕES E MODIFICAÇÕES

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

8.2. Respeitados os limites e demais critérios estabelecidos nas cláusulas abaixo, a Securitizadora notificará o Agente Fiduciário, informando-lhe as condições da Substituição e atestando que os novos Créditos Imobiliários atendem aos critérios de enquadramento dispostos nos itens 2.3.1 e 8.4, devendo o Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) dias, anuir expressamente com a Substituição.

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

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

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

8.4.1. Na hipótese prevista na alínea “b” acima, caso o crédito a ser substituído apresente saldo devedor e parcelas superiores ao valor do crédito original, a diferença poderá ser resgatada mensalmente pela Securitizadora.

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

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

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

Imobiliário (doravante "Modificações"), devendo informar tais Modificações ao Agente Fiduciário.

8.6.1. Com exceção da hipótese prevista no item (vi) acima, serão aceitas substituições até o limite de 30% (trinta por cento) do valor remanescente dos CRIs ou do valor remanescente dos Créditos Imobiliários, o que for menor.

CLÁUSULA 9 - DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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

9.2. O Agente Fiduciário ora nomeado declara expressamente:

- a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, com todas as suas cláusulas e condições;
- b) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei nº. 6.404/76;
- c) que é representado neste ato na forma de seu Estatuto Social, e que não possui nenhuma incompatibilidade e restrições para exercer o cargo, nos termos do artigo 10 da Instrução CVM 28/83;
- d) que verificou a regularidade da constituição das garantias reais e fidejussórias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos dos incisos IX do artigo 12 da Instrução CVM 28 de 1983, e;
- e) que tomou todas as cautelas e agiu com elevado padrão de diligência para assegurar que as informações prestadas pelo ofertante ao mercado durante a presente oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414/04.

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

9.4. O Agente Fiduciário receberá, a título de remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, a remuneração estabelecida no contrato acima mencionado, e descrita abaixo:

- a) uma parcela de implantação de serviços equivalente a 2 (duas) parcelas semestrais antecipadas, para o primeiro Termo de Securitização da 1ª emissão de CRIs pela Securitizadora, e uma parcela equivalente ao valor de uma parcela semestral antecipada, para os demais Termos de Securitização a serem celebrados, paga integralmente antes do início de cada implantação do serviço;
- b) parcelas semestrais de R\$ 4.156,49 (quatro mil, cento e cinquenta e seis reais e quarenta e nove centavos) por Termo de Securitização celebrado, paga a primeira 2 (dois) dias após a assinatura do Termo de Securitização. A data base do valor acima é o mês de janeiro de 2010. As remunerações previstas nos itens anteriores serão devidas mesmo após o vencimento do CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários que ainda possuam parcelas em atraso;

- c) as parcelas referidas acima serão atualizadas pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data base acima até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas pro-rata die se necessário;
- d) as remunerações não incluem as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço a serem cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou reembolso. Não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal à Securitizadora ou aos Investidores, sendo que tais despesas com especialistas deverão ser, antes de incorridas, previamente aprovadas pela Securitizadora;
- e) no caso de inadimplemento da Securitizadora acerca das obrigações por ela assumidas perante os Investidores, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRIs deverão ser previamente aprovadas e adiantadas por eles, e posteriormente ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRIs incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas 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 titulares dos CRIs. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRIs, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Securitizadora permanecer em atraso com relação ao pagamento dos CRIs desta por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares dos CRIs para cobertura do risco da sucumbência;
- f) as remunerações serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (imposto sobre serviços de qualquer natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS e CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.5. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, além dos deveres previstos em lei ou em ato normativo da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, e observado o disposto nos itens 5.2 e 5.3 do Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário na 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora acima mencionado:

- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidores, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;
- b) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- c) exercer a administração do Patrimônio Separado, conforme estabelecido neste Termo, na hipótese de (i) insolvência da Securitizadora, (ii) descumprimento de toda e qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo, não sanada em 60 (sessenta) dias, contados de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário, exceto por aquelas obrigações para as quais esteja previsto um prazo específico no Termo, hipótese em que tal prazo prevalecerá e (iii) o não pagamento das obrigações, juros e remuneração dos CRIs, havendo disponibilidade na conta corrente da Emissão, conforme previsto no Termo;
- d) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

- e) convocar assembléia geral dos Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado no caso de insuficiência de tal patrimônio;
- f) no caso de renúncia de suas funções em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Securitizadora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções;
- g) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da Securitizadora;
- h) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo de Securitização, nos CRIs e demais documentos entregues pela Securitizadora, bem como a regularidade dos registros e averbações dos Créditos Imobiliários e deste Termo de Securitização, respectivamente, nas instituições competentes, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou falhas de que tenha conhecimento;
- i) na forma prevista no inciso IX do artigo 12 da Instrução CVM 28 de 1983, verificar a regularidade da constituição das garantias, bem como o seu valor e exequibilidade da seguinte forma:
 - i.1) acompanhar mensalmente, através de gestões junto à Securitizadora e do relatório que lhe for disponibilizado pela Empresa Administradora, diretamente ou por prepostos que vier a indicar, o andamento do processo de transferência dos Créditos individualizados no Anexo I ao presente, sua realização e Substituição conforme previstas neste Termo, especialmente quanto ao nível de inadimplência dos Devedores, bem como o andamento detalhado de seu fluxo;
 - j) solicitar, quando considerar necessária, de forma fundamentada, auditoria extraordinária na Securitizadora, que será realizada às expensas da Securitizadora;
 - k) elaborar anualmente relatório e colocá-lo sempre que solicitado, à disposição dos Investidores, na sede da Securitizadora e na sua própria sede, dentro de 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:
 - k.1) Créditos Imobiliários, conforme identificados no presente Termo;
 - k.2) eventuais Substituições e Modificações dos Créditos Imobiliários;
 - k.3) eventuais pagamentos antecipados dos Créditos Imobiliários, devendo, nesta hipótese, os CRIs vencerem antecipadamente na mesma proporção dos Créditos Imobiliários, conforme estabelecido no presente Termo;
 - k.4) cumprimento das obrigações assumidas pela Securitizadora nos termos deste Termo e dos CRIs;
 - l) declarar sua aptidão para continuar exercendo a sua função de Agente Fiduciário;
 - m) cientificar os Investidores e no prazo máximo de 30 (trinta) dias, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à presente Securitização, por parte da Securitizadora;
 - n) fornecer à Securitizadora termo de quitação, no prazo de 05 (cinco) dias depois de satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o regime fiduciário, que servirá para baixa, nos competentes Cartórios de Registros de Imóveis dos Créditos Imobiliários e Garantias a elas vinculadas, bem como do desbloqueio das CCIs junto à CETIP;
- o) acompanhar o pagamento, pela Securitizadora, dos CRIs, das despesas e das comissões relacionadas a referidos títulos, conforme previsto neste Termo, através do envio de relatórios mensais pela Securitizadora;
- p) acompanhar e analisar: (i) a indicação de prestadores de serviços de análise prévia, auditoria e administração dos Créditos Imobiliários; (ii) a formalização das cessões de

Créditos Imobiliários em substituição aos atuais, quando for o caso. A contratação de tais prestadores de serviços pela Securitizadora estará sujeita à anuência do Agente Fiduciário. Os Investidores serão comunicados da substituição do prestador de serviços.

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

9.7. A Securitizadora fornecerá ao Agente Fiduciário, até o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, os relatórios de gestão e posição financeira dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização referentes ao mês imediatamente anterior.

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

- a) em nenhuma hipótese a função de Agente Fiduciário poderá ficar vaga por um período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada convocação de assembléia dos Investidores para a escolha do novo Agente Fiduciário;
- b) a assembléia dos Investidores, referida na alínea anterior, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por Investidores que representem no mínimo 10% (dez por cento) dos CRIs emitidos e subscritos, ou pela CVM;
- c) se a convocação da assembléia não ocorrer até 20 (vinte) dias antes do termo final do prazo previsto na alínea "a" acima, caberá à Securitizadora convocá-la;
- d) aos Investidores somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRIs, em assembléia de Investidores, especialmente convocada para esse fim;
- e) a convocação da assembléia geral dos Investidores far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo a primeira com antecedência de 20 (vinte) dias, no jornal "O Dia", instalando-se em primeira convocação com a presença de titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRIs e, em segunda convocação, com qualquer número, somente sendo válida as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital;
- f) a substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à prévia comunicação à CVM, conforme disposto no art. 4º da Instrução CVM nº.28/1983;
- g) a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo, cabendo à Securitizadora providenciar as correspondentes averbações e registros;
- h) o Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de assinatura do Presente Termo, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRIs;
- i) o Agente Fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante no contrato anteriormente mencionado, fixada para o Agente Fiduciário substituído;
- j) o Agente Fiduciário substituído deverá comunicar imediatamente a substituição aos Investidores, mediante publicação em jornal com circulação na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, bem como por carta com aviso de recebimento a cada detentor de CRIs, às expensas da Securitizadora.

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

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

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

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

CLÁUSULA 10 – DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DAS CCIS

10.1. Compete à Instituição Custodiante declinada na Cláusula 1ª deste Termo, de acordo com o Contrato de Prestação de Serviços de Registro e Custódia firmado com cada um dos Originadores e/ou com a Securitizadora:

- (i) verificar a regularidade da emissão das CCIs, analisando a respectiva Escritura de Emissão;
- (ii) manter sob sua custódia os instrumentos particulares e/ou as escrituras públicas de emissão das CCIs assim como as respectivas matrículas onde as mesmas tenham sido averbadas durante todo o período do contrato;
- (iii) manter o Termo de Securitização emitido pela Securitizadora sob sua custódia durante todo o período do contrato;
- (iv) realizar o registro das CCIs junto à CETIP;
- (v) enviar Declaração à Securitizadora atestando que o Termo de Securitização e as CCIs encontram-se devidamente registradas e custodiadas nos termos da Lei 10.931/2004 e Instrução CVM 414/2004 e legislações relacionadas;
- (vi) encaminhar no prazo máximo de 90 (noventa) dias do término de cada exercício social, declaração ao Agente Fiduciário desta emissão para fins de elaboração do relatório anual, atestando que mantém sob sua custódia os instrumentos particulares e/ou as escrituras públicas de emissão das CCIs assim como as respectivas matrículas nas quais tenham sido averbadas, e que mantém o Termo de Securitização emitido pela Securitizadora sob sua custódia.

10.2. As CCIs serão custodiadas pela Instituição Custodiante, nos termos da Lei 10.931/2004, seguindo o seguinte roteiro:

- (i) serão firmados entre o(s) Originador(es), ou eventualmente com a Securitizadora e a Instituição Custodiante, os contratos de Custódia e Registro das CCIs;
- (ii) o(s) Originador(es) emitirá(o) as Escrituras de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário e as levarão para serem averbadas nos respectivos Registro de Imóveis, quando houver garantia real;
- (iii) o(s) Originador(es) entregará(ão) à Instituição(ões) Custodiante(s) a(s) Escritura(s) de Emissão das CCIs, bem como as respectivas matrículas, comprovando sua averbação;
- (iv) a Instituição Custodiante verificará a regularidade da emissão das CCIs;
- (v) a Instituição Custodiante levará as CCIs a registro na CETIP;
- (vi) uma vez registradas escrituralmente as CCIs na CETIP, o(s) Originador(es) solicitará(ao) a transferência das CCIs para a Securitizadora, sendo certo que na data de assinatura do presente termo, serão vinculados apenas as CCIs que já estiverem devidamente registradas na CETIP, e as demais CCIs, serão vinculadas à medida que os registros forem feitos;

(vii) uma vez comprovada pela Securitizadora a liquidação dos Créditos Imobiliários, a CCI será retirada pela Instituição Custodiante do sistema da CETIP, e a baixa das CCIs junto aos Registros de Imóveis dar-se-á através do Termo de Quitação, emitido pela Securitizadora, acompanhado pelo documento de identificação do credor da CCI, emitido pela CETIP e pela declaração do Custodiante, ratificando as informações da CETIP.

CLÁUSULA 11 - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

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

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

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

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

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

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

CLÁUSULA 12 - DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Na hipótese de insolvência da Securitizadora, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do Patrimônio Separado, e nos 30 (trinta) dias subseqüentes convocará Assembléia Geral dos Investidores a fim de deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão pelo Agente Fiduciário, cuja remuneração será oportunamente fixada, observados os itens 5.2. e 5.3. do contrato mencionado neste Instrumento.

CLÁUSULA 13 - DO DESDOBRAMENTO DOS CRIs

13.1. Nos termos do art. 16 da Instrução CVM nº. 414/2004, poderá a Securitizadora, após decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da distribuição, propor o desdobramento dos CRIs em valor nominal inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), desde que atendidas as seguintes condições:

- (i) que a Securitizadora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM;
- (ii) que não tenha ocorrido o inadimplemento financeiro perante os Investidores;
- (iii) que o desdobramento seja aprovado em Assembléia Geral por maioria simples dos detentores dos CRIs em circulação. Para efeito, conforme disposto no §1º do referido artigo, são considerados CRIs em circulação todos aqueles subscritos, excluídos aqueles

mantidos em tesouraria pela própria Securitizadora e os de titularidade de empresas por ela controlada;

- (iv) que a presente emissão seja objeto de atualização do relatório de classificação de risco pela Agência de Rating, a cada período de 3 (três) meses, caso ocorra o desdobramento, e;
- (v) que na forma do §2º do art. 16 da Instrução 414/04, sejam arquivadas na CVM as demonstrações financeiras dos Devedores e coobrigados, caso estes ainda sejam responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários e em conformidade com o inciso III do §1º do art. 5º da Instrução 414/04.

CLÁUSULA 14 - DAS DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA

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

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

- (i) foram constituídos de acordo com os padrões e limites estabelecidos neste instrumento;
- (ii) a Securitizadora se responsabiliza pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições enunciadas no respectivo instrumento de cessão desses créditos firmada com o(s) Originador(es);
- (iii) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, não tendo ocorrido qualquer fato impeditivo à sua cessão;
- (iv) os Créditos Imobiliários desta operação estão vinculados a imóveis construídos sob o regime de incorporação previsto na Lei 4.591/64. Os Imóveis atendem a todas as exigências administrativas aplicáveis, inclusive as relativas ao meio ambiente, na forma da legislação específica.

14.1.2. Quanto à Propriedade:

- (i) a Securitizadora passou a ser legítima credora dos Devedores mediante a cessão dos Créditos Imobiliários, mediante a transferência das CCIs por meio da CETIP. Em conformidade com a Lei 10.931/2004, tornou-se proprietária fiduciária dos respectivos imóveis adquiridos de carteira originada pelos Originadores;
- (ii) as propriedades imóveis encontram-se livres de qualquer ônus que não seja, quando for o caso, a alienação fiduciária acima mencionada.

14.1.3. Quanto a esta operação de Securitização:

- (i) esta operação, incluindo a aquisição de Créditos Imobiliários, a emissão das CCIs e dos CRIs, é legítima em todos seus aspectos;
- (ii) todos os documentos inerentes a esta operação estão de acordo com a legislação aplicável.

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

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

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

CLÁUSULA 15 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

15.3. A Securitizadora se compromete a encaminhar para Agência de Rating, se houver e ao Agente Fiduciário, trimestralmente, declaração constatando a existência ou não de decisões judiciais transitadas em julgado referentes a questões fiscais, previdenciárias ou trabalhistas e/ou quaisquer outras decisões, ainda que sujeitas a recurso, que possam prejudicar a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações, bem como cópia de referidas decisões, se for o caso.

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

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

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

15.7. A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer avença contida neste Termo não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as partes a 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.

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

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

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

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

São Paulo, 13 de março de 2010

George D. N. Verras
Diretor
RG: 11.783.452
CPF: 029.919.388-89

Fernando Pinilha Cruz
Diretor

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nina Bueno Lahóz Moya
OLIVEIRA TRUST DTVM S/A
Nina Bueno Lahóz Moya Blasquez da Fonte
RG: 27.224.097-7
CPF: 305.540.188-37

TESTEMUNHAS:

1.....

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

2.....

Fernando Salat Romero
RG: 27-811.443-X
CPF: 303.655.098-41

**ANEXO I ao TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
SÉRIE 2.010-155 – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

Instituição Custodiante: Oliveira Trust DTVM S/A inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº. 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ.

nº	Nome do Cliente	Originador	Empreendimento	Série GCI	nº CCI	Cartório	Matrícula	Assent.	Saldo Devedor
1	Adalberto Nobre De Abrantes	Capuche Satélite Incorporações Ltda	Sun Towers	CP02	1	3º RI de Natal/RN	26003	Em Registro	46.891,50
2	Alana Carla Silva	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	2	3º RI de Natal/RN	27720	Em Registro	105.271,05
3	Alessandra Silva Da Rocha	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	3	3º RI de Natal/RN	3270	Em Registro	101.191,37
4	Alex De Lira Soares	Capuche Satélite Incorporações Ltda	Sun Towers	CP02	4	3º RI de Natal/RN	26003	Em Registro	40.868,62
5	Alexandre Augusto Fernandes	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	5	3º RI de Natal/RN	3270	Em Registro	93.795,16
6	Alessandro Da Silva Freire	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	6	3º RI de Natal/RN	3270	Em Registro	97.921,90
7	Alfredo Jose Pereira E Silva	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	7	3º RI de Natal/RN	27720	Em Registro	107.400,62
8	Alinne Luise Cavalcanti Da Silva	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	8	3º RI de Natal/RN	3270	Em Registro	78.950,45
9	Alzijone Silva Cunha	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano Ponta Negra	CP02	9	3º RI de Natal/RN	24330	Em Registro	95.553,13
10	Ana Beatriz Alves De Andrade	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano Ponta Negra	CP02	10	3º RI de Natal/RN	24330	Em Registro	108.385,95
11	Ana Cecilia Serafim Da Silva	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	11	3º RI de Natal/RN	3270	Em Registro	93.808,53
12	Ana Janaina Araujo Bezerra	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	12	3º RI de Natal/RN	3270	Em Registro	116.266,10
13	Ana Maria De Oliveira	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	13	3º RI de Natal/RN	27720	Em Registro	98.787,50
14	Ana Santana Souza	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Corais De Capim Macio	CP02	14	3º RI de Natal/RN	27720	Em Registro	194.677,48
15	André Felipe Carvalho De Oliveira	Capuche Satélite Incorporações Ltda	Sun Towers	CP02	15	3º RI de Natal/RN	26003	Em Registro	40.868,62
16	Andre Luiz De Sousa Falbo	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	16	3º RI de Natal/RN	3270	Em Registro	77.341,84
17	Andrezza Gomes Damasceno	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	17	3º RI de Natal/RN	3270	Em Registro	85.801,77
18	Anete Alves Vaz	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	18	3º RI de Natal/RN	3270	Em Registro	102.127,00
19	Anne Karina De Castro Ferreira Binde	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	19	3º RI de Natal/RN	3270	Em Registro	80.821,06

nº	Nome do Cliente	Originador	Empreendimento	Série CCI	nº CCI	Cartório	Matrícula	Assent.	Saldo Devedor
20	Anny Hellen Albino Dantas	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	20	3º RI de Natal/RN	3270	Em Registro	89.938,68
21	Antonio Manuel Teixeira Lopes Da Silva Preto	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano Ponta Negra	CP02	21	3º RI de Natal/RN	24330	Em Registro	85.759,48
22	Antonio Manuel Teixeira Lopes Da Silva Preto	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano Ponta Negra	CP02	22	3º RI de Natal/RN	24330	Em Registro	86.622,17
23	Antonio Xavier De Oliveira	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Corais De Capim Macio	CP02	23	3º RI de Natal/RN	27720	Em Registro	77.805,86
24	Antonio Xavier De Oliveira	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	24	3º RI de Natal/RN	3270	Em Registro	192.817,03
25	Aparecida Cristina Pereira De Medeiros	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	25	3º RI de Natal/RN	3270	Em Registro	84.836,44
26	Aparecida Cristina Pereira De Medeiros	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	26	3º RI de Natal/RN	3270	Em Registro	87.427,49
27	Ariane Gurgel Umbelino	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	27	3º RI de Natal/RN	3270	Em Registro	99.091,58
28	Artur Dantas De Moraes	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	28	3º RI de Natal/RN	3270	Em Registro	80.358,43
29	Auderi Jose Do Nascimento	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	29	3º RI de Natal/RN	3270	Em Registro	89.315,26
30	Augusto Cesar Rebouças De Brito	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Corais De Capim Macio	CP02	30	3º RI de Natal/RN	27720	Em Registro	194.938,15
31	Augusto Cesar Rebouças De Brito	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Corais De Capim Macio	CP02	31	3º RI de Natal/RN	27720	Em Registro	194.938,15
32	Auto Posto Souza Cunha Ltda	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	32	3º RI de Natal/RN	3270	Em Registro	83.850,99
33	Ayrton Dantas Wanderley Neto	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	33	3º RI de Natal/RN	3270	Em Registro	72.737,50
34	Barbara De Lima Barros	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	34	3º RI de Natal/RN	3270	Em Registro	83.344,91
35	Boleslaw Matuszewski	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Corais De Capim Macio	CP02	35	3º RI de Natal/RN	27720	Em Registro	77.666,95
36	Brasil Habita-Imoveis No Brasil Ltda	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano Ponta Negra	CP02	36	3º RI de Natal/RN	24330	Em Registro	111.793,52
37	Bruno Bezerra Lopes Leite	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	37	3º RI de Natal/RN	27720	Em Registro	123.967,07
38	Caio Cesar De Araujo Medeiros	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	38	3º RI de Natal/RN	3270	Em Registro	61.464,98
39	Carlocelio Machado Catter	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano Ponta Negra	CP02	39	3º RI de Natal/RN	24330	Em Registro	133.974,63
40	Carlos Henrique Silveira D'Elboux	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	40	3º RI de Natal/RN	27720	Em Registro	105.448,34
41	Carlos Vinicius A Costa Lima	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	41	3º RI de Natal/RN	3270	Em Registro	75.638,71

n°	Nome do Cliente	Originador	Empreendimento	Série CCI	n° CCI	Cartório	Matricula	Assent.	Saldo Devedor
42	Carmelita Alves Dantas Furtado Mendes	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano Ponta Negra	CP02	42	3° RI de Natal/RN	24330	Em Registro	94.568,57
43	Celia Maria Soares	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	43	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	76.868,36
44	Cesar Vasconcelos Cortez	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	44	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	68.356,84
45	Cesar Vasconcelos Cortez	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	45	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	87.743,68
46	Ciro Albuquerque Telles	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano Ponta Negra	CP02	46	3° RI de Natal/RN	24330	Em Registro	123.014,46
47	Ciro Uchoa Azevedo De Araujo	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano Ponta Negra	CP02	47	3° RI de Natal/RN	24330	Em Registro	140.339,80
48	Claudete Bezerra Martins	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Corais De Capim Macio	CP02	48	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	206.219,54
49	Claudio Roberto Costa De Farias	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	49	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	80.341,89
50	Cleber Medeiros De Araujo	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Corais De Capim Macio	CP02	50	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	181.426,02
51	Comercial Praias Belas Ltda	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Corais De Capim Macio	CP02	51	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	193.754,22
52	Conceicao Maria De Oliveira Goncalves	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	52	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	109.039,50
53	Daniel Felipe Lopes Maciel	Capuche Satélite Incorporações Ltda	Sun Towers	CP02	53	3° RI de Natal/RN	26003	Em Registro	85.310,13
54	Daniel Robson Linhares De Lima	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	54	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	105.225,66
55	Danillo Pereira Dantas	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	55	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	82.684,87
56	David Ricardo Do Vale Pereira	Capuche Satélite Incorporações Ltda	Sun Towers	CP02	56	3° RI de Natal/RN	26003	Em Registro	41.995,73
57	Deborah Da Silva Palmeira	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano Ponta Negra	CP02	57	3° RI de Natal/RN	24330	Em Registro	188.919,84
58	Deusdete Medeiros	Capuche Satélite Incorporações Ltda	Sun Towers	CP02	58	3° RI de Natal/RN	26003	Em Registro	85.120,66
59	Djanilton Henrique Moura Junior	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	59	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	76.827,12
60	Edinete Forte Maia	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	60	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	96.929,41
61	Edmilson Oliveira Da Silva	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	61	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	121.215,34
62	Edmilson Rodrigues Freire	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Corais De Capim Macio	CP02	62	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	201.814,59
63	Eduardo Graciliano Da Fonseca Junior	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	63	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	50.356,63

n°	Nome do Cliente	Originador	Empreendimento	Série CCI	n° CCI	Cartório	Matrícula	Assent.	Saldo Devedor
64	Elaine Maria Ferreira Lira	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	64	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	125.830,76
65	Eli Celso De Araujo Dantas Da Silveira	Capuche Satélite Incorporações Ltda	Sun Towers	CP02	65	3° RI de Natal/RN	26003	Em Registro	46.704,50
66	Eliana Lucio Gomes Da Costa	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	66	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	76.327,87
67	Eliane Bacurau De Almeida	Capuche Satélite Incorporações Ltda	Sun Towers	CP02	67	3° RI de Natal/RN	26003	Em Registro	44.310,05
68	Eloy Oliveira Brandao Nunes	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	68	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	35.248,19
69	Eponina De Souza Torres	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	69	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	99.351,65
70	Eresandra Alves De Andrade	Capuche Satélite Incorporações Ltda	Sun Towers	CP02	70	3° RI de Natal/RN	26003	Em Registro	41.991,11
71	Esmerino Pereira Da Costa	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano Ponta Negra	CP02	71	3° RI de Natal/RN	24330	Em Registro	106.239,99
72	Fabiana Tristao De Santana	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	72	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	75.184,15
73	Fabiano Fasanaro Do Monte Dantas	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Corais De Capim Macio	CP02	73	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	187.834,82
74	Fabio Marques Fonseca	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	74	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	127.600,23
75	Fabio Soares De Lima	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	75	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	127.621,19
76	Fatima Pereira Gouvinhas	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	76	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	114.005,99
77	Felinto Etevlino Linhares Neto	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	77	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	88.722,63
78	Felipe Gustavo Azevedo Da Nobrega	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	78	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	74.943,16
79	Fernanda Gaspar Guimaraes Gomes	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	79	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	70.485,07
80	Fernando Antonio Cavalcanti Bandeira	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	80	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	96.512,88
81	Fernando Luiz Correia De Melo	Capuche Satélite Incorporações Ltda	Sun Towers	CP02	81	3° RI de Natal/RN	26003	Em Registro	47.081,34
82	Framaliel Alminta	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Corais De Capim Macio	CP02	82	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	202.040,53
83	Francisca Gomes Dantas De Oliveira	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	83	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	118.870,43
84	Francisco Alberto Silva De Farias	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	84	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	71.530,82
85	Francisco Das Chagas Souza Ribeiro	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	85	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	13.815,34

n°	Nome do Cliente	Originador	Empreendimento	Série CCI	n° CCI	Cartório	Matrícula	Assent.	Saldo Devedor
86	Francisco Epifanio De Lima	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	86	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	78.434,08
87	Francisco Jose Cavalcante Guedes	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	87	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	102.668,52
88	Francisco Mozart Bezerra	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	88	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	78.459,94
89	Francisco Paulino Dutra De Medeiros	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Corais De Capim Macio	CP02	89	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	200.856,76
90	Fred Luiz Daniel De Souza	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Corais De Capim Macio	CP02	90	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	185.361,06
91	Gonaldo Alcantara De Medeiros	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	91	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	78.060,53
92	George Alexandre De Barros Lucena	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	92	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	90.328,07
93	Georges Louis Santiberi Marcelino	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Corais De Capim Macio	CP02	93	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	187.439,26
94	Geraldo Carneiro Da Cunha	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Corais De Capim Macio	CP02	94	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	131.949,97
95	Geraldo Valter De Araujo	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	95	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	123.747,41
96	Gerson Oliveira Da Rocha	Capuche Satélite Incorporações Ltda	Sun Towers	CP02	96	3° RI de Natal/RN	26003	Em Registro	43.971,97
97	Gleydson De Azevedo Ferreira De Lima	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	97	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	59.789,13
98	Global Factoring Ltda	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	98	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	79.974,87
99	Guibson Pablo Gomes De Melo	Capuche Satélite Incorporações Ltda	Sun Towers	CP02	99	3° RI de Natal/RN	26003	Em Registro	47.525,63
100	Gustavo Luis Amancio Da Matta	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	100	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	93.401,87
101	Helio Cabral Medeiros	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	101	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	76.743,24
102	Helio De Oliveira	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	102	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	78.466,37
103	Heltron Israel Saraiva Xavier Da Silva	Capuche Satélite Incorporações Ltda	Sun Towers	CP02	103	3° RI de Natal/RN	26003	Em Registro	46.891,50
104	Henry Miller Cacheado	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	104	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	123.940,86
105	Hipolito Faustino De Paiva	Capuche Satélite Incorporações Ltda	Sun Towers	CP02	105	3° RI de Natal/RN	26003	Em Registro	39.660,77
106	Hiram Carneiro Saldanha	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano Ponta Negra	CP02	106	3° RI de Natal/RN	24330	Em Registro	98.550,94
107	Honorio Henrique De Farias Neto	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano Ponta Negra	CP02	107	3° RI de Natal/RN	24330	Em Registro	118.224,57

n°	Nome do Cliente	Originador	Empreendimento	Séne CCI	n° CCI	Cartório	Matrícula	Assent.	Saldo Devedor
108	Hortencia Paula Melo Da Rocha	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano Ponta Negra	CP02	108	3° RI de Natal/RN	24330	Em Registro	142.031,20
109	Hugues Le Goff	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	109	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	104.896,75
110	Humberto Antonio Barbosa Lima	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano Ponta Negra	CP02	110	3° RI de Natal/RN	24330	Em Registro	81.838,35
111	Humberto Cesar Reboucas De Brito	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	111	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	72.730,37
112	Humberto Cesar Reboucas De Brito	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	112	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	76.136,27
113	Igor Alexandre De Moura Martins	Capuche Satélite Incorporações Ltda	Sun Towers	CP02	113	3° RI de Natal/RN	26003	Em Registro	60.232,07
114	Ilza Maria Chianca Varela	Capuche Satélite Incorporações Ltda	Sun Towers	CP02	114	3° RI de Natal/RN	26003	Em Registro	50.440,80
115	Ilza Maria Chianca Varela	Capuche Satélite Incorporações Ltda	Sun Towers	CP02	115	3° RI de Natal/RN	26003	Em Registro	50.440,80
116	Indira Fernandes Figueiredo	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano Ponta Negra	CP02	116	3° RI de Natal/RN	24330	Em Registro	113.586,06
117	Iran Araujo Galvao	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	117	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	93.040,10
118	Irene Magnolia Aragao Melo	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	118	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	84.389,12
119	Isy Karina Costa De Farias	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	119	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	115.068,86
120	Izenildo Ernesto Da Costa	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Corais De Capim Macio	CP02	120	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	185.361,06
121	Jairo Alves Da Cunha	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Corais De Capim Macio	CP02	121	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	204.498,66
122	Jairo Alves Da Cunha	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	122	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	79.569,19
123	Janaina Cunha Maciel	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	123	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	84.930,30
124	Janaina Felix Barbosa Wanderley	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	124	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	41.659,15
125	Jaqueline Valerio De Souza	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	125	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	78.038,82
126	Jessica De Farias Moises	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	126	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	102.116,62
127	Joabe De Souza Gondim	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	127	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	84.709,68
128	Joacy Marcos De Castro Varela	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	128	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	103.629,50
129	João Batista De Lima	Capuche Satélite Incorporações Ltda	Sun Towers	CP02	129	3° RI de Natal/RN	26003	Em Registro	50.668,38

68

n°	Nome do Cliente	Originador	Empreendimento	Série CCI	n° CCI	Cartório	Matricula	Assent.	Saldo Devedor
130	Joao Bosco Lucena De Oliveira	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Corais De Capim Macio	CP02	130	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	195.164,88
131	Joao Cleber De Souza Torres Junior	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	131	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	98.598,51
132	Joao Maria Gomes	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	132	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	88.500,81
133	Joao Miguel Pinto Proenca Mendes	Capuche Satélite Incorporações Ltda	Sun Towers	CP02	133	3° RI de Natal/RN	26003	Em Registro	43.705,40
134	Jolber Rodrigues Da Fonseca	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	134	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	114.269,07
135	Jorge De Paula Lopes	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	135	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	108.960,73
136	Jorge Luiz De Azevedo	Capuche Satélite Incorporações Ltda	Sun Towers	CP02	136	3° RI de Natal/RN	26003	Em Registro	44.740,55
137	Jorge Motta Da Rocha	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	137	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	100.102,75
138	Jorge Motta Da Rocha	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	138	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	100.219,78
139	Jose Adriano Moreira Pinto	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	139	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	91.119,92
140	Jose Arimatea Cosme	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	140	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	68.837,13
141	Jose Batista Siqueira	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Corais De Capim Macio	CP02	141	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	188.926,49
142	Jose Fernandes Wanderley Filho	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	142	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	101.242,54
143	Jose Fernando Costa	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	143	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	99.846,64
144	Jose Fernando Costa	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	144	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	99.846,64
145	Jose Fernando Costa	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	145	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	68.946,10
146	Jose Fernando Costa	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	146	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	88.500,81
147	Jose Fernando Costa	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	147	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	71.849,33
148	Jose Inaldo Lins De Almeida	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	148	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	55.618,69
149	Jose Inaldo Pereira Reis	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	149	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	110.096,89
150	Jose Inaldo Pereira Reis	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Corais De Capim Macio	CP02	150	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	191.850,05
151	Jose Ivanaldo De Souza	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Corais De Capim Macio	CP02	151	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	203.579,76

n°	Nome do Cliente	Originador	Empreendimento	Série CCI	n° CCI	Cartório	Matricula	Assent.	Saldo Devedor
152	Jose Luiz Pinto Marques Filho	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	152	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	92.750,88
153	Jose Mauricio De Araujo Medeiros	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	153	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	96.322,96
154	Jose Mauricio De Araujo Medeiros	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	154	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	83.547,52
155	Jose Pereira Da Costa	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	155	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	73.986,94
156	Jose Roberto Campos	Capuche Satélite Incorporações Ltda	Sun Towers	CP02	156	3° RI de Natal/RN	26003	Em Registro	74.446,26
157	Jose Soares De Almeida	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Corais De Capim Macio	CP02	157	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	189.541,66
158	Jose Teixeira De Melo	Capuche Satélite Incorporações Ltda	Sun Towers	CP02	158	3° RI de Natal/RN	26003	Em Registro	46.461,51
159	Jose Ubiratan Da Costa Barros	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Corais De Capim Macio	CP02	159	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	191.277,59
160	Jose Wellington De Vasconcelos	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	160	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	86.232,18
161	Jose Wellington De Vasconcelos	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	161	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	86.740,17
162	Jozirene Cordeiro De Souza	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	162	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	35.589,90
163	Juan Francisco Arufe Herno	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	163	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	82.879,25
164	Judith Bezerra Albuquerque De Araujo	Capuche Satélite Incorporações Ltda	Sun Towers	CP02	164	3° RI de Natal/RN	26003	Em Registro	41.134,73
165	Kaddja Janille Guedes Nazario	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	165	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	92.648,62
166	Karina Ribeiro Dantas	Capuche Satélite Incorporações Ltda	Sun Towers	CP02	166	3° RI de Natal/RN	26003	Em Registro	41.729,62
167	Kerlison Paulino De Oliveira	Capuche Satélite Incorporações Ltda	Sun Towers	CP02	167	3° RI de Natal/RN	26003	Em Registro	45.171,04
168	Klaus Lincoln Xavier Jardim	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Corais De Capim Macio	CP02	168	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	197.747,24
169	Leonardo De Oliveira Medeiros	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	169	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	75.555,29
170	Leonardo Freire De Melo Ximenes	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	170	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	74.759,36
171	Leonardo Leite De Castro	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	171	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	83.387,29
172	Liana Maia De Oliveira	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	172	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	88.495,34
173	Lindolfo Ferreira De Souza Junior	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	173	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	100.467,65

n°	Nome do Cliente	Originador	Empreendimento	Série CCI	n° CCI	Cartório	Matrícula	Assent.	Saldo Devedor
174	Lourinaldo Silvestre De Lima Filho	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	174	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	74.343,70
175	Lucelia Santiago Vicente	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	175	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	101.539,90
176	Luciana De Lima Andrade	Capuche Satélite Incorporações Ltda	Sun Towers	CP02	176	3° RI de Natal/RN	26003	Em Registro	42.848,51
177	Luciana Pacheco Silva	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	177	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	83.256,41
178	Lucidalva Silva Dos Santos	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano Ponta Negra	CP02	178	3° RI de Natal/RN	24330	Em Registro	129.159,85
179	Luis Sergio Silveira Guimarães	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	179	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	30.946,36
180	Luiz Domingues De Vasconcelos Filho	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	180	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	85.133,29
181	Luiz Gonzaga Neto	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	181	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	76.228,55
182	Luiz Gustavo Nadalin	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	182	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	101.011,40
183	Luiz Sizenando Dantas Segundo	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Corais De Capim Macio	CP02	183	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	177.866,31
184	Manoel De Oliveira Freitas Junior	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	184	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	91.527,22
185	Manoel Dias Ximenes Neto	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	185	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	93.627,32
186	Manoel Venancio Rodrigues Junior	Capuche Satélite Incorporações Ltda	Sun Towers	CP02	186	3° RI de Natal/RN	26003	Em Registro	40.439,15
187	Manoel Xavier Da Silva	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	187	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	76.196,42
188	Marcelino Cristino De Souza	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	188	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	102.872,38
189	Marcelo Barbosa De Oliveira	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	189	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	78.684,42
190	Marcelo Dantas Freire	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	190	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	82.088,23
191	Marcelo Fernando Da Cunha Leal	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Corais De Capim Macio	CP02	191	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	183.392,86
192	Marcelo Nobrega Rocha	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	192	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	85.993,96
193	Marcia Rodrigues Penha Le Goff	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	193	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	103.629,50
194	Marcio Antonio De Oliveira Morais Junior	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano Ponta Negra	CP02	194	3° RI de Natal/RN	24330	Em Registro	146.378,76
195	Marcio D' Angelo Rodrigues Barreto	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Corais De Capim Macio	CP02	195	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	205.292,93

n°	Nome do Cliente	Originador	Empreendimento	Série CCI	n° CCI	Cartório	Matrícula	Assent.	Saldo Devedor
196	Marcio Ferreira Maciel	Capuche Satélite Incorporações Ltda	Sun Towers	CP02	196	3° RI de Natal/RN	26003	Em Registro	40.868,62
197	Marcio Roberto Guccds Vianna	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Corais De Capim Macio	CP02	197	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	194.606,26
198	Marcos Antonio Rezende Feitoza	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	198	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	125.143,77
199	Marcos Marchioro Bertelli	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Corais De Capim Macio	CP02	199	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	198.067,27
200	Marcos Venicius Gomes Ferreira	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Corais De Capim Macio	CP02	200	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	97.101,38
201	Marcos Venicius Gomes Ferreira	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	201	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	207.424,05
202	Maria Anakarine De Souza	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	202	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	108.260,76
203	Maria Clara Brasil Da Fonseca	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	203	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	86.105,19
204	Maria Da Conceição De Medeiros Farkatt	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Corais De Capim Macio	CP02	204	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	194.677,48
205	Maria Da Conceicao Ferreira De Araujo	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	205	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	101.710,11
206	Maria De Fatima Araujo Galvao	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	206	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	76.566,34
207	Maria De Fatima De Medeiros	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	207	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	106.809,30
208	Maria De Fatima Fernandes	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Corais De Capim Macio	CP02	208	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	189.772,17
209	Maria De Fatima Freire Melo Ximenes	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	209	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	77.965,27
210	Maria De Fatima Mauricio	Capuche Satélite Incorporações Ltda	Sun Towers	CP02	210	3° RI de Natal/RN	26003	Em Registro	45.749,06
211	Maria De Fatima Oliveira Santos	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Corais De Capim Macio	CP02	211	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	212.915,51
212	Maria Do Socorro Pinheiro Da Silva	Capuche Satélite Incorporações Ltda	Sun Towers	CP02	212	3° RI de Natal/RN	26003	Em Registro	42.420,06
213	Maria Do Socorro Silva Gomes	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	213	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	83.288,77
214	Maria Edinalva Chacon Fontoura	Capuche Satélite Incorporações Ltda	Sun Towers	CP02	214	3° RI de Natal/RN	26003	Em Registro	45.600,52
215	Maria Gracia Ciralli	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	215	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	69.287,70
216	Maria Jose Silva	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	216	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	117.114,38
217	Maria Laise Ferreira De Paula	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	217	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	81.340,43

n°	Nome do Cliente	Originador	Empreendimento	Série CCI	n° CCI	Cartório	Matrícula	Assent.	Saldo Devedor
218	Maria Lucia Da Cunha Duarte	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	218	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	79.937,01
219	Maria Regina De Souza Santana Ribeiro	Capuche Satélite Incorporações Ltda	Sun Towers	CP02	219	3° RI de Natal/RN	26003	Em Registro	46.637,64
220	Mauricio Novaes Ferreira	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	220	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	100.360,96
221	Maximo Luiz Moura De Medeiros	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	221	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	75.510,87
222	Mercia Maria Cavalcanti De Araujo	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	222	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	115.574,56
223	Michell Marques Lopes	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	223	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	123.940,86
224	Mileny Carla Gomes	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	224	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	99.686,06
225	Monalisa Janaina Camara Batista Da Trindade	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	225	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	101.611,87
226	Monica Rejane Antunes De Lima	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	226	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	74.943,56
227	Mounarte Leitao De Medeiros Brito	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	227	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	86.232,18
228	Myclecia Regina Gomes	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	228	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	105.054,05
229	Neeskens De Carvalho Faustino	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	229	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	39.288,03
230	Nicodemus Ferreira Da Silva	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	230	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	59.800,41
231	Noilde Pessoa Ramalho	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	231	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	94.532,47
232	Oberdan Vieira Pinto Lima	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	232	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	44.816,24
233	Ozias Horacio De Melo	Capuche Satélite Incorporações Ltda	Sun Towers	CP02	233	3° RI de Natal/RN	26003	Em Registro	47.525,63
234	Paulo Roberto Fernades De Medeiros	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	234	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	95.361,81
235	Paulo Sergio Da Silva Lima	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Corais De Capim Macio	CP02	235	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	213.878,61
236	Pedro Gomes Sobrinho	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	236	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	128.010,27
237	Pedro Henrique Gerwing Oliva	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	237	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	101.888,53
238	Pedro Lins Wanderley Neto	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	238	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	91.527,22
239	Polyanna Karla Lopes Da Costa	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	239	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	83.830,93

n°	Nome do Cliente	Originador	Empreendimento	Série CCI	n° CCI	Cartório	Matrícula	Assent.	Saldo Devedor
240	Rafael Bevilaqua Mendes	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	240	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	44.735,74
241	Rafael De Oliveira Fernandes	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	241	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	79.598,96
242	Raissa Diniz Costa	Capuche Satélite Incorporações Ltda	Sun Towers	CP02	242	3° RI de Natal/RN	26003	Em Registro	44.137,95
243	Raphaella Fernandes Bezerra	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	243	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	62.737,03
244	Recife Ferros E Metais Ltda	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	244	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	106.844,43
245	Reinaldo Pontes Filho	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	245	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	213.880,67
246	Renata Pessoa Da Silva	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	246	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	120.215,44
247	Renato Bezerra Da Silva Junior	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	247	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	113.125,81
248	Rennata Michelle Sousa Medeiros	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	248	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	56.469,71
249	Ricardo Bayerlein	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano Ponta Negra	CP02	249	3° RI de Natal/RN	24330	Em Registro	105.080,09
250	Ricardo Cesar Gomes De Lima Júnior	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	250	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	82.855,76
251	Ricardo Diego Rimenez Gurgel Da Fonseca	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	251	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	75.181,98
252	Ricardo Miranda Rezende	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	252	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	79.974,24
253	Ricardo Rosenelio Soares Peixoto	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	253	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	89.252,57
254	Rita De Cassia Ribeiro Corradi	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	254	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	80.619,10
255	Rita De Souza Ribeiro	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano Ponta Negra	CP02	255	3° RI de Natal/RN	24330	Em Registro	108.428,00
256	Rita Dos Anjos Pinto	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano Ponta Negra	CP02	256	3° RI de Natal/RN	24330	Em Registro	254.976,84
257	Roberto Bresaola	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	257	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	88.897,23
258	Roberto Bresaola	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	258	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	85.567,40
259	Roberto Bresaola	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	259	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	79.750,00
260	Roberto Luiz Ribeiro Viana	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	260	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	111.186,68
261	Robson Paulo De Andrade	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano Ponta Negra	CP02	261	3° RI de Natal/RN	24330	Em Registro	110.001,26

n°	Nome do Cliente	Originador	Empreendimento	Série CCI	n° CCI	Cartório	Matrícula	Assent.	Saldo Devedor
262	Rodrigo Crepaldi Vitali	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	262	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	108.628,79
263	Rodrigo De Sales Cabral Barreto	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	263	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	72.350,14
264	Rommel Melhor Mendes	Capuche Satélite Incorporações Ltda	Sun Towers	CP02	264	3° RI de Natal/RN	26003	Em Registro	47.133,46
265	Ronnie Peterson Andrade De Sousa	Capuche Satélite Incorporações Ltda	Sun Towers	CP02	265	3° RI de Natal/RN	26003	Em Registro	95.293,77
266	Roosevelt De Pontes Costa	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	266	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	105.198,48
267	Rosangela De Siqueira Cezar	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	267	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	110.242,42
268	Rosangela Stella Figueira De Lucena	Capuche Satélite Incorporações Ltda	Sun Towers	CP02	268	3° RI de Natal/RN	26003	Em Registro	41.414,56
269	Samia Maria Da Silva Brandão	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Corais De Capim Macio	CP02	269	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	196.913,33
270	Sandra Gervaise De Araujo Rauhen	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	270	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	82.589,17
271	Serveney Araujo Cid	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	271	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	100.590,54
272	Severino Cavalcanti Do Nascimento	Capuche Satélite Incorporações Ltda	Sun Towers	CP02	272	3° RI de Natal/RN	26003	Em Registro	44.416,84
273	Sidney Marques Loureiro	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	273	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	60.478,55
274	Sidney Ribeiro Palmeira	Capuche Satélite Incorporações Ltda	Sun Towers	CP02	274	3° RI de Natal/RN	26003	Em Registro	50.871,30
275	Silvana Maria Dantas	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	275	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	85.228,54
276	Simone Alves De Andrade	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano Ponta Negra	CP02	276	3° RI de Natal/RN	24330	Em Registro	125.914,96
277	Sizogenes Damasceno E Nascimento	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	277	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	84.194,83
278	Tarcísio Alexandre Leite Oliveira	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	278	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	95.416,99
279	Tecnocenter Telecomunicações Ltda	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	279	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	93.679,97
280	Teles Bruno Dias De Medeiros	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano Ponta Negra	CP02	280	3° RI de Natal/RN	24330	Em Registro	92.226,54
281	Teles Bruno Dias De Medeiros	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	281	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	99.519,54
282	Teles Bruno Dias De Medeiros	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	282	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	91.208,23
283	Thaillon Fernando Do Vale Rodrigues	Capuche Satélite Incorporações Ltda	Sun Towers	CP02	283	3° RI de Natal/RN	26003	Em Registro	74.111,59

n°	Nome do Cliente	Originador	Empreendimento	Série CCI	n° CCI	Cartório	Matrícula	Assent.	Saldo Devedor
284	Thiago Araujo Soares	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	284	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	83.653,91
285	Thiago Souza De Oliveira	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	285	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	95.107,57
286	Thiago Vasconcelos Dos Santos	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	286	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	77.732,46
287	Tomaz Salustino Soares	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	287	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	110.096,89
288	Tony Swamam Vale Castro	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	288	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	100.102,75
289	Vera Lucia Fernandes De Oliveira	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	289	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	85.820,80
290	Veruska Oliveira Di Sena	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	290	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	82.241,02
291	Vianney Lustosa Ramos	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	291	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	70.005,86
292	Victor Sergio De Albuquerque Caldas	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	292	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	108.057,08
293	Vinicius Rosa Cota	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	293	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	102.008,58
294	Viviane Sena De Oliveira Cavalcante	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano Ponta Negra	CP02	294	3° RI de Natal/RN	24330	Em Registro	79.361,76
295	Vivianne De Menezes Oliveira	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano Ponta Negra	CP02	295	3° RI de Natal/RN	24330	Em Registro	88.373,08
296	Walker Bezerra Cavalcanti	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	296	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	110.849,32
297	Walker Bezerra Cavalcanti	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	297	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	115.967,94
298	Walmir Bezerra Cavalcante	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	298	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	85.738,12
299	Waltomir Bezerra Cavalcanti	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	299	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	113.765,35
300	Waltomir Bezerra Cavalcanti	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	300	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	87.068,95
301	Waltomir Bezerra Cavalcanti	Capuche Verano Empreendimentos Imobiliarios Ltda	Verano De Capim Macio	CP02	301	3° RI de Natal/RN	27720	Em Registro	87.713,72
302	Welbson Siqueira Costa	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	302	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	49.939,59
303	Wellington Assis De Queiroga	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	303	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	15.758,81
304	William Galvao Cavalcanti	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	304	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	102.116,62
305	Windserson Fabio Ribeiro	Capuche Empreendimentos Candelária Ltda	Sun Family	CP02	305	3° RI de Natal/RN	3270	Em Registro	79.328,25

**ANEXO II ao TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
SÉRIE 2.010-155 - FLUXO FINANCEIRO PROGRAMADO
DATA BASE: 13/03/2010**

Fluxo de Pagamentos da Série 2.010-155					
#	Vencimento	Saldo Devedor	Amortização	Juros	% de amortização
0	13/3/2010	29.877.797,00	0	0	0,0000%
1	13/4/2010	30.190.611,92	0	0	0,0000%
2	13/5/2010	30.506.701,95	0	0	0,0000%
3	13/6/2010	30.826.101,39	0	0	0,0000%
4	13/7/2010	30.826.101,39	184.155,12	322.743,48	0,5974%
5	13/8/2010	30.641.946,26	50.099,58	320.815,41	0,1635%
6	13/9/2010	30.591.846,67	1.970.390,25	320.290,88	6,4409%
7	13/10/2010	28.621.456,42	105.441,44	299.661,26	0,3684%
8	13/11/2010	28.516.014,98	118.312,94	298.557,31	0,4149%
9	13/12/2010	28.397.702,03	908.158,51	297.318,60	3,1980%
10	13/1/2011	27.489.543,52	116.143,32	287.810,35	0,4225%
11	13/2/2011	27.373.400,20	183.347,03	286.594,35	0,6698%
12	13/3/2011	27.190.053,16	1.068.052,47	284.674,74	3,9281%
13	13/4/2011	26.122.000,69	142.155,92	273.492,43	0,5442%
14	13/5/2011	25.979.844,76	137.225,54	272.004,09	0,5282%
15	13/6/2011	25.842.619,22	139.395,08	270.567,36	0,5394%
16	13/7/2011	25.703.224,13	165.477,35	269.107,92	0,6438%
17	13/8/2011	25.537.746,77	146.126,98	267.375,40	0,5722%
18	13/9/2011	25.391.619,79	146.382,68	265.845,48	0,5765%
19	13/10/2011	25.245.237,10	147.432,18	264.312,88	0,5840%
20	13/11/2011	25.097.804,91	149.733,50	262.769,30	0,5966%
21	13/12/2011	24.948.071,41	152.083,44	261.201,61	0,6096%
22	13/1/2012	24.795.987,97	153.462,36	259.609,33	0,6189%
23	13/2/2012	24.642.525,60	155.863,97	258.002,61	0,6325%
24	13/3/2012	24.486.661,62	158.306,26	256.370,74	0,6465%
25	13/4/2012	24.328.355,35	160.761,77	254.713,30	0,6608%
26	13/5/2012	24.167.593,58	163.276,26	253.030,16	0,6756%
27	13/6/2012	24.004.317,32	165.821,82	251.320,69	0,6908%
28	13/7/2012	23.838.495,50	195.284,95	249.584,56	0,8192%
29	13/8/2012	23.643.210,54	173.352,01	247.539,97	0,7332%
30	13/9/2012	23.469.858,52	173.982,06	245.725,00	0,7413%
31	13/10/2012	23.295.876,46	256.347,82	243.903,44	1,1004%
32	13/11/2012	23.039.528,63	180.307,35	241.219,53	0,7826%
33	13/12/2012	22.859.221,28	191.788,86	239.331,75	0,8390%
34	13/1/2013	22.667.432,42	182.994,18	237.323,75	0,8073%

Fluxo de Pagamentos da Serie 2.010-155					
#	Vencimento	Saldo Devedor	Amortização	Juros	% de amortização
35	13/2/2013	22.484.438,24	185.811,39	235.407,84	0,8264%
36	13/3/2013	22.298.626,84	188.668,68	233.462,43	0,8461%
37	13/4/2013	22.109.958,16	191.560,67	231.487,10	0,8664%
38	13/5/2013	21.918.397,48	194.503,85	229.481,50	0,8874%
39	13/6/2013	21.723.893,62	194.732,98	227.445,08	0,8964%
40	13/7/2013	21.529.160,64	228.036,86	225.406,26	1,0592%
41	13/8/2013	21.301.123,77	192.881,67	223.018,76	0,9055%
42	13/9/2013	21.108.242,09	190.670,75	220.999,32	0,9033%
43	13/10/2013	20.917.571,34	191.249,35	219.003,04	0,9143%
44	13/11/2013	20.726.321,99	194.102,00	217.000,69	0,9365%
45	13/12/2013	20.532.219,98	194.665,97	214.968,48	0,9481%
46	13/1/2014	20.337.554,00	195.179,50	212.930,36	0,9597%
47	13/2/2014	20.142.374,50	198.100,25	210.886,87	0,9835%
48	13/3/2014	19.944.274,24	198.066,58	208.812,80	0,9931%
49	13/4/2014	19.746.207,66	197.699,03	206.739,08	1,0012%
50	13/5/2014	19.548.508,63	196.071,54	204.669,21	1,0030%
51	13/6/2014	19.352.437,08	291.563,81	202.616,37	1,5066%
52	13/7/2014	19.060.873,27	223.965,26	199.563,76	1,1750%
53	13/8/2014	18.836.908,01	164.521,55	197.218,88	0,8734%
54	13/9/2014	18.672.386,45	155.989,11	195.496,37	0,8354%
55	13/10/2014	18.516.397,34	157.981,90	193.863,19	0,8532%
56	13/11/2014	18.358.415,43	151.456,92	192.209,15	0,8250%
57	13/12/2014	18.206.958,51	146.711,67	190.623,43	0,8058%
58	13/1/2015	18.060.246,83	145.619,77	189.087,38	0,8063%
59	13/2/2015	17.914.627,06	145.502,60	187.562,77	0,8122%
60	13/3/2015	17.769.124,46	139.949,62	186.039,39	0,7876%
61	13/4/2015	17.629.174,84	141.562,27	184.574,14	0,8030%
62	13/5/2015	17.487.612,56	143.223,54	183.092,01	0,8190%
63	13/6/2015	17.344.389,02	144.877,68	181.592,49	0,8353%
64	13/7/2015	17.199.511,34	144.166,30	180.075,65	0,8382%
65	13/8/2015	17.055.345,03	145.840,25	178.566,25	0,8551%
66	13/9/2015	16.909.504,78	147.535,42	177.039,33	0,8725%
67	13/10/2015	16.761.969,35	145.192,17	175.494,66	0,8662%
68	13/11/2015	16.616.777,17	146.892,31	173.974,53	0,8840%
69	13/12/2015	16.469.884,86	146.829,02	172.436,59	0,8915%
70	13/1/2016	16.323.055,84	148.539,80	170.899,32	0,9100%
71	13/2/2016	16.174.516,03	149.533,40	169.344,14	0,9245%
72	13/3/2016	16.024.982,63	151.259,81	167.778,55	0,9439%

Fluxo de Pagamentos da Serie 2.010-155					
#	Vencimento	Saldo Devedor	Amortização	Juros	% de amortização
73	13/4/2016	15.873.722,82	150.609,88	166.194,89	0,9488%
74	13/5/2016	15.723.112,93	152.356,96	164.618,03	0,9690%
75	13/6/2016	15.570.755,97	154.134,91	163.022,88	0,9899%
76	13/7/2016	15.416.621,06	155.923,70	161.409,12	1,0114%
77	13/8/2016	15.260.697,35	157.749,82	159.776,63	1,0337%
78	13/9/2016	15.102.947,52	159.577,74	158.125,02	1,0566%
79	13/10/2016	14.943.369,78	157.443,34	156.454,27	1,0536%
80	13/11/2016	14.785.926,43	159.273,99	154.805,87	1,0772%
81	13/12/2016	14.626.652,44	156.198,02	153.138,30	1,0679%
82	13/1/2017	14.470.454,41	158.017,36	151.502,93	1,0920%
83	13/2/2017	14.312.437,05	159.855,60	149.848,52	1,1169%
84	13/3/2017	14.152.581,44	161.721,54	148.174,86	1,1427%
85	13/4/2017	13.990.859,89	163.609,11	146.481,67	1,1694%
86	13/5/2017	13.827.250,78	165.512,19	144.768,71	1,1970%
87	13/6/2017	13.661.738,59	167.451,92	143.035,83	1,2257%
88	13/7/2017	13.494.286,66	169.407,27	141.282,64	1,2554%
89	13/8/2017	13.324.879,38	171.384,59	139.508,98	1,2862%
90	13/9/2017	13.153.494,78	171.679,41	137.714,61	1,3052%
91	13/10/2017	12.981.815,37	172.164,83	135.917,16	1,3262%
92	13/11/2017	12.809.650,53	174.172,81	134.114,63	1,3597%
93	13/12/2017	12.635.477,72	176.214,37	132.291,07	1,3946%
94	13/1/2018	12.459.263,34	178.267,13	130.446,14	1,4308%
95	13/2/2018	12.280.996,20	180.346,42	128.579,72	1,4685%
96	13/3/2018	12.100.649,77	182.453,59	126.691,52	1,5078%
97	13/4/2018	11.918.196,18	184.577,10	124.781,27	1,5487%
98	13/5/2018	11.733.619,07	186.728,81	122.848,78	1,5914%
99	13/6/2018	11.546.890,26	187.279,01	120.893,77	1,6219%
100	13/7/2018	11.359.611,25	189.466,95	118.932,99	1,6679%
101	13/8/2018	11.170.144,29	189.825,43	116.949,31	1,6994%
102	13/9/2018	10.980.318,86	192.045,77	114.961,87	1,7490%
103	13/10/2018	10.788.273,08	194.286,00	112.951,19	1,8009%
104	13/11/2018	10.593.987,07	193.329,67	110.917,05	1,8249%
105	13/12/2018	10.400.657,40	195.594,76	108.892,92	1,8806%
106	13/1/2019	10.205.062,64	196.753,60	106.845,08	1,9280%
107	13/2/2019	10.008.309,03	198.024,40	104.785,11	1,9786%
108	13/3/2019	9.810.284,63	200.335,82	102.711,83	2,0421%
109	13/4/2019	9.609.948,81	202.673,82	100.614,35	2,1090%
110	13/5/2019	9.407.274,99	205.040,96	98.492,40	2,1796%

68

Fluxo de Pagamentos da Série 2.010-155					
#	Vencimento	Saldo Devedor	Amortização	Juros	% de amortização
111	13/6/2019	9.202.234,02	207.427,55	96.345,66	2,2541%
112	13/7/2019	8.994.806,46	209.848,83	94.173,93	2,3330%
113	13/8/2019	8.784.957,63	212.297,28	91.976,85	2,4166%
114	13/9/2019	8.572.660,34	214.779,43	89.754,14	2,5054%
115	13/10/2019	8.357.880,91	217.288,18	87.505,44	2,5998%
116	13/11/2019	8.140.592,72	219.820,42	85.230,47	2,7003%
117	13/12/2019	7.920.772,30	222.383,60	82.928,99	2,8076%
118	13/1/2020	7.698.388,69	224.977,71	80.600,68	2,9224%
119	13/2/2020	7.473.410,98	227.602,73	78.245,20	3,0455%
120	13/3/2020	7.245.808,25	230.257,29	75.862,25	3,1778%
121	13/4/2020	7.015.550,96	229.057,73	73.451,49	3,2650%
122	13/5/2020	6.786.493,22	231.731,59	71.053,30	3,4146%
123	13/6/2020	6.554.761,62	234.431,04	68.627,12	3,5765%
124	13/7/2020	6.320.330,57	234.402,09	66.172,67	3,7087%
125	13/8/2020	6.085.928,47	235.957,53	63.718,52	3,8771%
126	13/9/2020	5.849.970,94	238.713,91	61.248,09	4,0806%
127	13/10/2020	5.611.257,02	239.701,67	58.748,80	4,2718%
128	13/11/2020	5.371.555,35	242.504,23	56.239,17	4,5146%
129	13/12/2020	5.129.051,11	245.332,77	53.700,20	4,7832%
130	13/1/2021	4.883.718,34	246.266,38	51.131,61	5,0426%
131	13/2/2021	4.637.451,96	247.097,35	48.553,25	5,3283%
132	13/3/2021	4.390.354,60	249.982,40	45.966,18	5,6939%
133	13/4/2021	4.140.372,20	252.028,59	43.348,91	6,0871%
134	13/5/2021	3.888.343,61	254.970,35	40.710,22	6,5573%
135	13/6/2021	3.633.373,25	256.131,01	38.040,73	7,0494%
136	13/7/2021	3.377.242,24	259.122,28	35.359,09	7,6726%
137	13/8/2021	3.118.119,95	262.149,69	32.646,12	8,4073%
138	13/9/2021	2.855.970,25	261.189,90	29.901,47	9,1454%
139	13/10/2021	2.594.780,35	262.996,55	27.166,86	10,1356%
140	13/11/2021	2.331.783,79	266.070,52	24.413,33	11,4106%
141	13/12/2021	2.065.713,27	269.178,96	21.627,62	13,0308%
142	13/1/2022	1.796.534,30	272.324,05	18.809,37	15,1583%
143	13/2/2022	1.524.210,24	273.723,77	15.958,19	17,9584%
144	13/3/2022	1.250.486,47	276.922,73	13.092,35	22,1452%
145	13/4/2022	973.563,74	175.121,72	10.193,02	17,9877%
146	13/5/2022	798.442,02	161.780,32	8.359,53	20,2620%
147	13/6/2022	636.661,70	160.191,08	6.665,72	25,1611%
148	13/7/2022	476.470,61	48.173,08	4.988,55	10,1104%

6

8

Fluxo de Pagamentos da Série 2.010-155					
#	Vencimento	Saldo Devedor	Amortização	Juros	% de amortização
149	13/8/2022	428.297,53	28.647,10	4.484,19	6,6886%
150	13/9/2022	399.650,42	21.197,85	4.184,26	5,3041%
151	13/10/2022	378.452,56	17.445,14	3.962,32	4,6096%
152	13/11/2022	361.007,41	15.956,16	3.779,67	4,4199%
153	13/12/2022	345.051,24	16.211,19	3.612,62	4,6982%
154	13/1/2023	328.840,05	14.954,98	3.442,89	4,5478%
155	13/2/2023	313.885,06	14.190,11	3.286,31	4,5208%
156	13/3/2023	299.694,94	13.330,73	3.137,74	4,4481%
157	13/4/2023	286.364,21	13.559,05	2.998,17	4,7349%
158	13/5/2023	272.805,15	13.790,84	2.856,21	5,0552%
159	13/6/2023	259.014,31	11.727,39	2.711,83	4,5277%
160	13/7/2023	247.286,92	11.939,75	2.589,04	4,8283%
161	13/8/2023	235.347,16	4.042,32	2.464,04	1,7176%
162	13/9/2023	231.304,84	4.088,08	2.421,71	1,7674%
163	13/10/2023	227.216,76	4.134,43	2.378,91	1,8196%
164	13/11/2023	223.082,32	4.181,45	2.335,62	1,8744%
165	13/12/2023	218.900,87	4.228,72	2.291,85	1,9318%
166	13/1/2024	214.672,14	2.964,19	2.247,57	1,3808%
167	13/2/2024	211.707,95	2.997,78	2.216,54	1,4160%
168	13/3/2024	208.710,16	3.031,72	2.185,15	1,4526%
169	13/4/2024	205.678,44	3.066,04	2.153,41	1,4907%
170	13/5/2024	202.612,39	3.100,98	2.121,31	1,5305%
171	13/6/2024	199.511,41	1.810,76	2.088,84	0,9076%
172	13/7/2024	197.700,64	1.831,30	2.069,88	0,9263%
173	13/8/2024	195.869,34	1.852,14	2.050,71	0,9456%
174	13/9/2024	194.017,20	1.873,04	2.031,32	0,9654%
175	13/10/2024	192.144,16	1.894,34	2.011,71	0,9859%
176	13/11/2024	190.249,81	1.915,81	1.991,87	1,0070%
177	13/12/2024	188.333,99	1.937,58	1.971,82	1,0288%
178	13/1/2025	186.396,41	1.959,58	1.951,53	1,0513%
179	13/2/2025	184.436,83	1.981,77	1.931,01	1,0745%
180	13/3/2025	182.455,05	2.004,26	1.910,27	1,0985%
181	13/4/2025	180.450,78	2.027,00	1.889,28	1,1233%
182	13/5/2025	178.423,78	2.049,91	1.868,06	1,1489%
183	13/6/2025	176.373,87	2.073,09	1.846,60	1,1754%
184	13/7/2025	174.300,77	2.096,66	1.824,89	1,2029%
185	13/8/2025	172.204,11	2.120,52	1.802,94	1,2314%
186	13/9/2025	170.083,59	2.144,58	1.780,74	1,2609%

6 8

Fluxo de Pagamentos da Série 2.010-155					
#	Vencimento	Saldo Devedor	Amortização	Juros	% de amortização
187	13/10/2025	167.939,00	2.168,76	1.758,28	1,2914%
188	13/11/2025	165.770,24	2.193,47	1.735,58	1,3232%
189	13/12/2025	163.576,77	2.218,26	1.712,61	1,3561%
190	13/1/2026	161.358,50	2.243,52	1.689,39	1,3904%
191	13/2/2026	159.114,97	2.268,97	1.665,90	1,4260%
192	13/3/2026	156.845,99	2.294,65	1.642,14	1,4630%
193	13/4/2026	154.551,34	2.320,74	1.618,12	1,5016%
194	13/5/2026	152.230,59	2.346,93	1.593,82	1,5417%
195	13/6/2026	149.883,65	2.373,55	1.569,25	1,5836%
196	13/7/2026	147.510,10	2.400,57	1.544,40	1,6274%
197	13/8/2026	145.109,52	2.427,82	1.519,26	1,6731%
198	13/9/2026	142.681,69	2.455,26	1.493,85	1,7208%
199	13/10/2026	140.226,42	2.483,12	1.468,14	1,7708%
200	13/11/2026	137.743,29	2.511,33	1.442,14	1,8232%
201	13/12/2026	135.231,96	2.539,79	1.415,85	1,8781%
202	13/1/2027	132.692,17	2.568,65	1.389,26	1,9358%
203	13/2/2027	130.123,51	2.597,78	1.362,36	1,9964%
204	13/3/2027	127.525,73	2.627,15	1.335,17	2,0601%
205	13/4/2027	124.898,57	2.656,96	1.307,66	2,1273%
206	13/5/2027	122.241,60	2.687,11	1.279,84	2,1982%
207	13/6/2027	119.554,49	2.717,59	1.251,71	2,2731%
208	13/7/2027	116.836,89	2.748,47	1.223,26	2,3524%
209	13/8/2027	114.088,42	2.779,65	1.194,48	2,4364%
210	13/9/2027	111.308,77	2.811,10	1.165,38	2,5255%
211	13/10/2027	108.497,67	2.843,07	1.135,95	2,6204%
212	13/11/2027	105.654,60	2.875,28	1.106,18	2,7214%
213	13/12/2027	102.779,31	2.907,93	1.076,08	2,8293%
214	13/1/2028	99.871,38	2.940,91	1.045,63	2,9447%
215	13/2/2028	96.930,46	2.974,21	1.014,84	3,0684%
216	13/3/2028	93.956,25	3.008,00	983,7	3,2015%
217	13/4/2028	90.948,24	3.042,12	952,21	3,3449%
218	13/5/2028	87.906,11	3.076,62	920,36	3,4999%
219	13/6/2028	84.829,49	3.111,46	888,14	3,6679%
220	13/7/2028	81.718,03	3.146,79	855,57	3,8508%
221	13/8/2028	78.571,23	3.182,44	822,62	4,0504%
222	13/9/2028	75.388,78	3.218,57	789,3	4,2693%
223	13/10/2028	72.170,21	3.255,09	755,6	4,5103%
224	13/11/2028	68.915,11	3.292,00	721,52	4,7769%

Q 8

Fluxo de Pagamentos da Série 2:010-155					
#	Vencimento	Saldo Devedor	Amortização	Juros	% de amortização
225	13/12/2028	65.623,11	3.329,32	687,06	5,0734%
226	13/1/2029	62.293,78	3.367,10	652,2	5,4052%
227	13/2/2029	58.926,68	3.405,25	616,95	5,7788%
228	13/3/2029	55.521,43	3.443,88	581,29	6,2028%
229	13/4/2029	52.077,54	3.482,94	545,24	6,6880%
230	13/5/2029	48.594,60	3.522,47	508,77	7,2487%
231	13/6/2029	45.072,12	3.562,41	471,89	7,9038%
232	13/7/2029	41.509,71	3.602,83	434,59	8,6795%
233	13/8/2029	37.906,87	3.643,68	396,87	9,6122%
234	13/9/2029	34.263,19	3.685,00	358,72	10,7550%
235	13/10/2029	30.578,18	3.726,80	320,14	12,1878%
236	13/11/2029	26.851,38	3.769,07	281,12	14,0368%
237	13/12/2029	23.082,30	3.811,81	241,66	16,5140%
238	13/1/1930	19.270,49	3.855,06	201,75	20,0050%
239	13/2/1930	15.415,43	3.898,77	161,39	25,2914%
240	13/3/1930	11.516,65	3.088,82	120,57	26,8205%
241	13/4/1930	8.427,83	3.123,86	88,23	37,0661%
242	13/5/1930	5.303,96	3.159,29	55,53	59,5648%
243	13/6/1930	2.144,67	2.144,66	22,45	100,0000%

G

S

Anexo II-A

Primeira Rerratificação ao Termo de Securitização de Créditos Série 2010-155



PRIMEIRA RERRATIFICAÇÃO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS SÉRIES 2.010-155

Pelo presente instrumento, **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº. 1.728, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 03.767.538/0001-14, inscrita na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob nº. 01875-9, neste ato representada por seus diretores em conformidade com seus atos constitutivos, doravante designada simplesmente **Securizadora**, e na qualidade de Agente Fiduciário **OLIVEIRA TRUST DTVM S/A**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº. 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, têm por certo e ajustado rerratificar o Termo de Securitização de Créditos das Séries 2.010-155 (“Termo”), emitido pela **Securizadora**, nos seguintes termos:

- I. Para corrigir a **CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES** – item **Habite-se**, que passa a ter a seguinte tabela:

Empreendimento	Data Prevista do Habite-se
Corais Capim Macio	Agosto/2010
Sun Family	Torre 1: Fevereiro/2011 Torre 2: Agosto/2010 Torre 3: Junho/2010
Sun Towers	Junho/2010
Verano Ponta Negra	Junho/2010
Verano Capim Macio	Novembro/2010

- II. Para corrigir a **CLÁUSULA 4.16.2**, que passa a ter a seguinte redação:

4.16.2. Negociação secundária dos CRIs – Os CRIs da presente emissão poderão ser negociados no mercado secundário, sendo que serão observados os procedimentos estabelecidos pela Cetip para sua negociação e liquidação, e respeitado o prazo de 18 (dezoito) meses do encerramento da distribuição, caso negociação se dê entre os titulares dos CRIs, ou caso o titular aliene todos os CRIs subscritos para um único Investidor, conforme § 5º do art. 5º da Instrução CVM 414/2004.

- III. Para corrigir a **CLÁUSULA 11.2**, que passa a ter a seguinte redação:

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

Página 1 de 2

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

São Paulo, 14 de maio de 2010

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

André Bergstein
Diretor
RG: 43.680.990
CPF: 010.995.487-48

(EMISSORA)

Fernando P. Cruz
Diretor
RG: 6.897.361
CPF: 013.106.988-80

Nina Bueno Lahoz Moya Blasquez da Fonte
OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.
(AGENTE FIDUCIÁRIO)

Nina Bueno Lahoz Moya Blasquez da Fonte
RG: 27.224.097-7
CPF: 305.540.188-37

Testemunhas:

Nome:

RG:

CPF:

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

Nome:

RG:

CPF:

Daniel Ponczyk
RG: 22.717.009-X
CPF: 345.991.438-63



Anexo III

Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento, as partes adiante nomeadas e qualificadas, a saber:

a) **CAPUCHE EMPREENDIMENTOS CANDELÁRIA LTDA**, com sede na Rua Paulo Barros de Góes, 1840, sala 1802, Ed. Miguel Seabra Fagundes, Lagoa Nova, Natal – RN, inscrita no CNPJ 04.741.797/0001-39, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, doravante designada simplesmente **CEDENTE**;

b) **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, com sede nesta Capital na Av. Paulista nº 1728, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante designada simplesmente **CESSIONÁRIA**;

c) **CAPUCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, sociedade empresarial com sede na Rua Paulo Barros de Góes, 1840, sala 1801, Ed. Miguel Seabra Fagundes, Lagoa Nova, Natal/RN, inscrita no CNPJ 70.142.278/0001-89 neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante designadas simplesmente **GARANTIDORES**;

Resolvem firmar o presente instrumento de Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças, mediante as cláusulas e condições a seguir estipuladas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Pelo presente contrato a **CEDENTE** se compromete a ceder à **CESSIONÁRIA**, que se compromete a adquirir, os créditos imobiliários relativos às parcelas do preço de aquisição das unidades em construção do Empreendimento abaixo descrito e caracterizado, vencíveis a partir de 01/02/2010, inclusive, das quais a **CEDENTE** é legítima titular (“Créditos”), a saber:

Terreno próprio designado pela Parte 03, situada à Rua Adeodato José dos Reis, lado par, esquina com a Avenida Santa Luzia, integrante do desmembramento da área lembrada, originada da fusão das Glebas 01, 02, 03 e 04, integrantes do desmembramento dos lotes 12, 13 e 14 da quadra 25, do loteamento denominado “Boa Esperança”; no bairro de Nova

Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças
Capuche Empreendimentos Candelária



Parnamirim, neste Município, medindo 15.547,60m² de superfície, limitando-se ao Norte, em dois segmentos, sendo o primeiro, com Rua Adeodato Jose dos Reis, com 213,74m, e o segundo, com parte da Parte 01, com 10,50m; ao Sul, com os lotes 11 e 15, com 219,11m; ao Leste, em dois segmentos, sendo o primeiro, com a Parte 01, com 38,32m, e o segundo, com a Parte 02, com 70,06m; e ao Oeste, com Avenida Santa Luzia, com 36,11 m, devidamente registrado na matrícula nº 40412 do Registro de Imóveis de Parnamirim/RN, também denominado Empreendimento.

1.2. A individualização dos Créditos e suas características encontram-se devidamente descritas no Anexo I do presente instrumento, que para todos os fins e efeitos de direito dele faz parte integrante e indissociável.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA CESSÃO E DO VALOR

2.1. O Valor dos Créditos descritos no Anexo I é de R\$ 16.777.343,04 (dezesseis milhões, setecentos e setenta e sete mil, trezentos e quarenta e três reais e quatro centavos), valor esse que corresponde ao valor presente da totalidade das prestações vencíveis a partir de 01/02/2010, inclusive (“Contratos de Venda”).

2.2. O Preço da Cessão deverá ser pago à vista, no prazo de 40 (quarenta) dias da assinatura do presente Contrato, o valor de R\$ 15.757.327,49 (quinze milhões, setecentos e cinquenta e sete mil, trezentos e vinte e sete reais e quarenta e nove centavos) (“Preço da Cessão”), que corresponderá aos Créditos ora cedidos, a ser mantido em Conta Vinculada da CESSIONÁRIA para tal fim, observadas as seguintes condições::

a.1) R\$ 894.802,74 (oitocentos e noventa e quatro mil, oitocentos e dois reais e setenta e quatro centavos) liberado diretamente para CEDENTE;

a.2) R\$ 11.464.050,94 (onze milhões, quatrocentos e sessenta e quatro mil, cinquenta reais e noventa e quatro centavos) destinado ao custo de obra, a ser depositado na conta vinculada na forma da cláusula 4^ª;

a.3) R\$ 247.008,31 (duzentos e quarenta e sete mil, oito reais e trinta e um centavos) destinado a formação de um fundo que servirá, inclusive e não exclusivamente, para: (i) cobrir eventual



inadimplência dos Créditos e (ii) descasamentos de índices entre o estabelecidos nos Contratos de Venda e o IGP-M (FGV) ("Fundo de Reserva"), a ser igualmente depositado na conta vinculada indicada na cláusula 4ª;

a.4) R\$ 3.151.465,50 (três milhões, cento e cinquenta e um mil, quatrocentos e sessenta e cinco reais e cinquenta centavos) será retido para fins de Acerto de Contas, conforme regrado na cláusula Nona e, será depositado na conta vinculada.

2.2.1 – Os valores retro mencionados serão corrigidos pelo mesmo índice aplicado nos contratos ora cedidos, da data deste instrumento até a data do pagamento, conforme mencionado na cláusula 2.2.

2.3. A liberação pela **CESSIONÁRIA** à **CEDENTE** dos valores descritos na cláusula 2.2. (a.2), que serão destinados às Obras, ocorrerá mediante a evolução satisfatória e proporcional do cronograma físico-financeiro da obra, conforme Anexo II e cláusula 4.3., que será verificado mensalmente por empresa de engenharia contratada pela **CEDENTE**, mediante indicação da **CESSIONÁRIA**. A liberação dar-se-á na forma prevista na Cláusula 4.3.

2.4. As partes ajustam como condições precedentes para pagamento do Preço da presente Cessão:

i) tenham sido devidamente constituídas as garantias reais e fidejussórias que serão prestadas pela **CEDENTE**, inclusive, com o registro do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel firmado entre as mesmas partes nesta data, conforme indicado na cláusula 10 deste Contrato, tal como a alienação fiduciária de imóveis;

ii) tenham sido confirmados os valores constantes do cronograma físico financeiro apresentados pela **CEDENTE**, pela empresa de engenharia contratada pela **CEDENTE**, mediante indicação da **CESSIONÁRIA**;

iii) tenha sido concluída satisfatoriamente a auditoria legal em relação à **CEDENTE**, ao Empreendimento e às unidades cedidas.

2.5. Em razão desta cessão, os Créditos passam a pertencer desde já à **CESSIONÁRIA**, o principal, seu reajuste monetário, juros e demais acessórios, o que abrange todos os direitos



oriundos dos Contratos de Venda ali identificados, condicionado tudo ao cumprimento, pela **CESSIONÁRIA**, das obrigações assumidas no presente contrato.

2.5.1. A **CESSIONÁRIA** passa a exercer sobre os Créditos todos os direitos e ações que antes competiam à **CEDENTE**, independentemente da formalização desta cessão nos competentes Serviços de Registro de Imóveis, ou perante a **CETIP S/A - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos ("CETIP")**.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA COBRANÇA E ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS


3.1. A **CESSIONÁRIA** passará a receber as parcelas dos Créditos vincendos a partir de 01/02/2010, inclusive, diretamente dos Adquirentes, as quais deverão ser pagas diretamente na conta corrente de titularidade da **CESSIONÁRIA**, conforme cláusula 4.1.

3.2. Na fase de obras, a cobrança das prestações referentes aos Créditos será efetuada por empresa de administração de créditos "Servicer" de escolha da **CESSIONÁRIA**, que prestará os serviços de cobrança e administração de carteira de créditos. O Custo deste serviço será de responsabilidade da **CEDENTE**, e será pago diretamente ao Servicer pela **CEDENTE**, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contra a apresentação de nota fiscal, com o que concorda expressamente a **CEDENTE**.

3.2.1.1. O valor atual da taxa mensal de administração do crédito ("TMA") é de **RS 19,80 (dezenove reais e oitenta centavos)**, por cada contrato, atualizado anualmente pela variação do **IGPM/FGV**, sempre no mês de janeiro, a partir de janeiro de 2010.

3.2.1.2. O valor deste desconto mensal será calculado multiplicando-se o valor atual da TMA pelo prazo a vencer dos contratos objeto da presente cessão, até o Acerto de Contas. A partir do Acerto de Contas o serviço mensal de administração da carteira obedecerá ao disposto nas cláusulas 3.3. e 3.3.1..

3.2.2 O serviço de atendimento aos Adquirentes ficará a cargo do Servicer indicado pela **CESSIONÁRIA**.

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]


3.3. Após o Acerto de Contas, a cobrança das prestações referentes aos Créditos continuará a ser efetuada por empresa de administração de créditos, em razão do que continuará a ser devida a TMA.

3.3.1. Caso a TMA não seja assumida pelo próprio Adquirente por ocasião da celebração da Escritura, o valor correspondente ao custo então vigente da TMA multiplicado pelo número de meses do respectivo Contrato de Venda até a sua liquidação será arcado pela CEDENTE, e deverá ser pago em uma única parcela por ocasião do Acerto de Contas.

3.4. A CEDENTE expressa a sua concordância em assumir eventuais despesas com pagamentos de prêmios de seguros de Morte e Invalidez Permanente (MIP) e Danos Físicos do Imóvel (DFI), se não contratadas pelos Adquirentes por ocasião da Escritura. Na hipótese do custo com prêmios de seguros não ter sido assumido pelos Adquirentes, a CEDENTE pagará à CESSIONÁRIA em uma única parcela, por ocasião do Acerto de Contas, o valor correspondente ao custo mensal do referido seguro, multiplicado pelo número de meses do respectivo Contrato de Venda. O valor atual do MIP corresponde a 0,026% sobre o saldo devedor de cada contrato de venda e o valor do DFI corresponde a 0,011% sobre o valor de avaliação do imóvel constante do contrato de venda. Se houver alteração desses percentuais em função de alteração de mercado, esses valores serão repassados aos Adquirentes ou a CEDENTE, mediante comprovação da ocorrência da alteração dos valores de mercado.

3.4.1. Caso a CEDENTE assuma a responsabilidade pelo custeio do MIP e/ou DFI, na forma prevista na Cláusula 3.4 a CESSIONÁRIA deverá entregar, para a CEDENTE, até cinco dias úteis após o pagamento da parcela única a Apólice do(s) Seguro(s) contrato(s).

3.5. Eventual proposta de negociação, reparcelamento, modificação de contratos, cessão de direitos pretendida pelos Adquirentes, amortização extraordinária ou liquidação antecipada de valores pelos Adquirentes que envolvam valores pertinentes aos Créditos objeto da presente Cessão, depende, impreterivelmente, da prévia e expressa anuência escrita da CESSIONÁRIA, legítima credora dos Créditos sob pena de restar configurada a inadimplência da CEDENTE, bem como dos GARANTIDORES, na qualidade de co-obrigados.

3.6. Considerando que a administração dos Créditos será feita pela CESSIONÁRIA, com a assinatura do presente instrumento, a CEDENTE se obriga a fornecer à CESSIONÁRIA, no



prazo de 30 (trinta) dias, toda documentação e informações referentes aos Contratos de Venda suficientes para a cobrança e administração dos Créditos.

3.7. Para fins de auditoria dos Créditos, que deverá ser concluída em até 30 (trinta) dias de antecedência da data prevista para o Acerto de Contas, conforme cláusula 9, a empresa auditora, já devidamente contratada pela **CESSIONÁRIA** (Anexo VI) deverá concluir esta auditoria, sendo que os respectivos custos serão arcados exclusivamente pela **CEDENTE**.

3.8. A **CESSIONÁRIA** se obriga a prestar informações mensais à **CEDENTE** até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, abordando os aspectos financeiros e de execução operacional dos Créditos sob gestão da **CESSIONÁRIA**.

3.9. Qualquer importância recebida pela **CEDENTE** diretamente dos Adquirentes a título das parcelas do preço previstas nos Contratos de Venda, o será na qualidade de fiel depositária da **CESSIONÁRIA**, obrigando-se a **CEDENTE** a transferir tal importância à **CESSIONÁRIA**, no prazo máximo de até 5 (cinco) dias após referido pagamento.

CLÁUSULA QUARTA – DA CONTA VINCULADA E LIBERAÇÃO DE RECURSOS PARA AS OBRAS

4.1. Os valores relacionados na cláusula 2.2. itens “a.2” à “a.4”, serão mantidos em conta da **CESSIONÁRIA**, (“Conta Vinculada”), especificamente para esta finalidade, ficando a este contrato vinculada. 4.2. Enquanto permanecerem na Conta Vinculada, os recursos previstos na cláusula 4.1 deverão ser mantidos em aplicações de renda fixa de baixo risco, ou em Letra Hipotecária (“LH”) e/ou Letra de Crédito Imobiliária (“LCI”) de emissão de Instituição Financeira escolhida pela **CESSIONÁRIA**, com garantia de rendimento mínimo de 100% (cem por cento) do CDI – Certificado de Depósitos Interbancários, de escolha da **CESSIONÁRIA** deduzidos os impostos e taxas devidos. Fica a **CESSIONÁRIA** obrigada a fornecer, mensalmente, à **CEDENTE** extrato da Conta Vinculada.

4.2.1. Mensalmente será verificado o percentual de rendimento do CDI, e repassado o rendimento líquido correspondente para a **CEDENTE**, deduzidas eventuais despesas, tarifas, ou qualquer outro custo incorrido com esta transferência de recursos da **CESSIONÁRIA** para a **CEDENTE**.



4.3. Os recursos depositados na Conta Vinculada relativo ao item "a.2", da cláusula 2.2., serão liberados pela **CESSIONÁRIA**, juntamente com a remuneração do CDI mencionada no item 4.2.1. acima, diretamente à **CEDENTE** em até 3 (três) dias úteis após a apresentação do relatório de medição de obras pela empresa de engenharia independente, observado o cumprimento do cronograma físico-financeiro de construção do Empreendimento, conforme Anexo II, acompanhado da declaração que deve ser prestada pela **CEDENTE** à **CESSIONÁRIA** de estarem sendo cumpridas as obrigações pertinentes ao desenvolvimento do Empreendimento, nos termos da Lei 4.591/64 e da legislação aplicável, tal como, exemplificativamente, o correto recolhimento de tributos, cumprimento de obrigações trabalhistas, previdenciárias, da comercialização das unidades em estoque, etc.

4.3.1. Para efeito de acompanhamento das obras, a **CEDENTE** contratará uma empresa de engenharia especializada, mediante indicação da **CESSIONÁRIA**, ficando os custos das referidas medições a cargo da **CEDENTE**.

4.3.2. A **CESSIONÁRIA** será constituída em mora pela **CEDENTE** na hipótese de, estando a **CEDENTE** adimplente com as obrigações previstas no presente contrato, a **CESSIONÁRIA** atrase a liberação dos valores previstos nos itens "a.2", "a.3" e "a.4" da cláusula 2.2.

4.4. A periodicidade das liberações de recursos obedecerá ao cronograma físico da obra, constante do Anexo II.

4.5. Obrigam-se a **CEDENTE** e os **GARANTIDORES**, solidariamente, nos termos da cláusula 6.1. a cumprir o cronograma físico de construção determinado no Anexo II, bem como a aportar todos os recursos necessários para o cumprimento das obras do Empreendimento, caso os valores mensais liberados pela **CESSIONÁRIA** não sejam suficientes para o cumprimento das etapas previstas no mesmo cronograma.

4.6. Obrigam-se a **CEDENTE** e **GARANTIDORES** a assumir todos os custos associados a uma eventual substituição da Construtora.

4.7. Na hipótese de verificação de atraso de obras, a **CESSIONÁRIA** somente liberará o montante equivalente ao que foi efetivamente cumprido de cada obra, conforme estabelecido no relatório de medições.

[Handwritten signatures]



4.7.1. Na hipótese de verificação de atraso de 30 (trinta) dias ou 10% (dez por cento) de atraso acumulado de acordo com o cronograma físico financeiro de obras ("atraso contumaz") a **CESSIONÁRIA** suspenderá a liberação de valores até que a **CEDENTE** apresente plano de recuperação do atraso de obra.

4.8. Caso haja atraso de obras em relação ao cronograma físico de obras constante do Anexo II, que possa comprometer a conclusão do Empreendimento nos prazos avençados, exceto na hipótese de caso fortuito ou força maior, é facultado à **CESSIONÁRIA** reter os recursos do Preço de Cessão equivalente ao percentual do Empreendimento que estiver em atraso e executar o presente contrato, e/ou exercer o direito estabelecido na cláusula 5.6. para atuar em lugar da **CEDENTE** para que seja dada continuidade das obras e outras atividades, visando a conclusão do Empreendimento, para tanto, a **CESSIONÁRIA** poderá utilizar todos os recursos disponíveis, sejam os recursos retidos na conta vinculada por conta do pagamento da cessão, sejam os recursos das garantias descritas na cláusula 10.

4.9. As liberações dos recursos pela **CESSIONÁRIA** do Preço de Cessão estão condicionadas, ainda, à adimplência da **CEDENTE** em relação a todas as obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas neste instrumento e nos demais documentos que compoem as garantias vinculadas a esta Cessão.

CLÁUSULA QUINTA - DA FORMALIZAÇÃO DA CESSÃO

5.1. A presente cessão será formalizada mediante a assinatura deste contrato, observadas as condições nele estabelecidas.

5.2. A **CEDENTE** autoriza a **CESSIONÁRIA**, desde logo, a emitir, registrar e transferir Cédula de Crédito Imobiliária ("CCI"), cabendo à **CEDENTE** todas as despesas verificadas com a emissão, custódia, registro e averbação das CCIs.

5.2.1. A negociação das CCIs emitidas com lastro nos Créditos ora cedidos ocorrerá no âmbito da CETIP e será feita sem movimentação financeira, comprometendo-se a **CEDENTE** a firmar as declarações que se fizerem necessárias a atestar a prévia quitação pela **CESSIONÁRIA**.

5.3. Antes da data prevista para o Acerto de Contas relativo ao Empreendimento, observados os prazos estabelecidos neste Contrato, a **CEDENTE** convocará os Adquirentes das unidades do


Empreendimento para que sejam firmadas as Escrituras de Compra e Venda na forma da minuta constante do Anexo V. As Escrituras de Compra e Venda serão firmadas em substituição aos Contratos de Venda. Celebradas as Escrituras, obriga-se a **CEDENTE** a retificar as CCI's emitidas, se for o caso, para o fim de refletir a garantia real consistente de alienação fiduciária (CCI's ECVs).

5.4. As CCI's ECVs deverão ser averbadas nas matrículas dos respectivos Imóveis, às expensas dos Adquirentes ou da **CEDENTE**, em até 45 (quarenta e cinco) dias de antecedência da data prevista para o Acerto de Contas.

5.5. A **CESSIONÁRIA** poderá providenciar a competente averbação do presente Contrato de Cessão junto à matrícula das unidades do Empreendimento relacionadas aos Créditos ora cedidos perante o respectivo Cartório de Registro de Imóveis, onde os imóveis encontram-se registrados.

5.6. A **CEDENTE** constitui a **CESSIONÁRIA** sua bastante procuradora, com poderes irrevogáveis e irretiráveis, na forma do artigo 684 do Código Civil, para, na hipótese de descumprimento de qualquer uma das obrigações assumidas pela **CEDENTE** neste instrumento, atuar em lugar da **CEDENTE** para que seja dada continuidade da obra e outras atividades, visando a conclusão do Empreendimento, bem como para representá-la em todos os atos que se fizerem necessários à emissão e retificação de Cédulas de Crédito Imobiliário, podendo assinar todos os atos e contratos que se fizerem necessários à formalização, emissão e retificação das Escrituras de Emissão das CCI's, assim como para o registro, custódia dos títulos e transferência.

5.6.1. A **CEDENTE** igualmente constitui a **CESSIONÁRIA** sua bastante procuradora na forma do artigo 684 do Código Civil, para representá-la, na hipótese de descumprimento de qualquer uma das obrigações assumidas pela **CEDENTE** neste instrumento, em todos os atos que se fizerem necessários à representação da **CEDENTE** em contratos já firmados ou a serem firmados com a finalidade de executar as obras para conclusão do Empreendimento.

CLÁUSULA SEXTA - DA COBRIGAÇÃO DA CEDENTE



6.1. A CEDENTE obriga-se à, em até 15 (quinze) dias após notificação que receber da CESSIONÁRIA nesse sentido, recomprar da CESSIONÁRIA os Créditos nas situações em que se verificar:

- a) a inadimplência dos Adquirentes em prazo superior a 90 (noventa) dias dos pagamentos mensais efetuados até a finalização do Acerto De Contas;
- b) propositura, por qualquer um dos adquirentes, de medida judicial ou extrajudicial, inclusive, mas não exclusive, pretendendo a rescisão contratual ou contestação judicial de qualquer características dos Créditos, e;
- c) caso qualquer dos Contratos de Venda venha a ser distratado antes da formalização da Escritura de Compra e Venda (ECV) do Empreendimento pelos Adquirentes e até a finalização do Acerto De Contas.

6.1.1. À critério exclusivo da CESSIONÁRIA, os Créditos que estiverem nas situações apontadas na cláusula 6.1. acima, poderão ser substituídos pela CEDENTE no prazo de até 10 (dez) dias a contar do recebimento de notificação neste sentido, limitado à, no máximo, 30% (trinta por cento) do valor da Cessão por Empreendimento, e desde que os créditos dados em substituição atendam as seguintes condições cumulativamente:

- a) ter as mesmas características que dos Créditos substituídos quanto às condições contratuais estabelecidas nos respectivos Contratos de Venda;
- b) ter valor de saldo a vencer, bem como prestações mensais, no mínimo correspondente à dos Créditos substituídos, e;
- c) terem sido selecionados pela CESSIONÁRIA de acordo com os critérios de seleção estabelecidos neste Instrumento.

6.1.1.1. As substituições poderão ser realizadas obedecido o limite de até 30% (trinta por cento) do valor da presente Cessão.

6.2. A CEDENTE e os GARANTIDORES obrigam-se solidariamente na forma da cláusula décima, pela recompra dos Créditos objeto da presente cessão nas seguintes hipóteses:





- a) caso não se efetive em até 45 (quarenta e cinco) dias da data prevista para o Acerto de Contas o registro de qualquer uma das Escrituras, bem como não sejam averbadas as CCIs ECVs nas respectivas matrículas imobiliárias e custodiadas na Instituição Custodiante e registradas na CETIP;
- b) caso os Créditos não estejam em conformidade com os critérios de elegibilidade, nos termos do Anexo III, conforme auditoria a ser realizada por empresa independente de auditoria de créditos até a data do Acerto de Contas;
- c) caso, a qualquer tempo, qualquer uma das obras do Empreendimento venham a ser embargadas por ato administrativo e/ou judicial, por qualquer que seja o motivo do embargo;
- d) caso não sejam concluídos o Empreendimento nos prazos previstos na cláusula 9.1.1 deste Contrato, e;
- e) caso ocorra o acúmulo de atraso na obra maior que 30 (trinta dias) dias ou 10% (dez por cento) sem a contraprestação e aceitação pela **CESSIONÁRIA** de plano de recuperação do atraso, que deve ocorrer em até 30 (trinta) dias da constatação desta insuficiência.

6.2.1. A recompra dos Créditos na forma descrita cláusula 6.1 deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias da data prevista para o Acerto de Contas.

6.3. Na ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 6 acima, obrigam-se a **CEDENTE** e os **GARANTIDORES**, a recomprar os Créditos pelo saldo devedor conforme estabelecido nos Contratos de Venda.

6.4. Ocorrendo qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 6. acima, e havendo recursos na conta vinculada, fica expressamente permitido à **CESSIONÁRIA** valer-se destes recursos a título de pagamento pela recompra dos Créditos. Caso os recursos da conta vinculada não sejam suficientes para cumprir o inadimplemento, continuará a **CESSIONÁRIA** legitimada para cobrança da quantia remanescente do débito, seja mediante execução do contrato, ou das suas garantias.

6.5. Caso a **CEDENTE** deixe de efetivar a retrocessão no prazo previsto neste instrumento, sem prejuízo da imediata execução das garantias prevista neste Contrato, incorrerá no

pagamento de multa de 10% (dez por cento) do valor do respectivo Crédito, além de juros moratórios de 1% (um por cento) por mês ou fração, enquanto perdurar a mora na efetivação da retrocessão dos créditos.

6.6. Na hipótese prevista na cláusula 6.4 acima, considera-se este instrumento como título executivo, nos termos do Código de Processo Civil, passível de execução do valor do Crédito objeto da retrocessão, incluindo o reajuste monetário, as taxas de juros remuneratórios e os demais acessórios pactuados nos respectivos contratos, bem como a multa moratória e os juros moratórios acima convencionados. Independentemente das penalidades moratórias acima pactuadas, a CEDENTE responderá pela reparação das perdas e danos a que der causa em razão da inexecução das obrigações ora assumidas.

6.7. Até o Acerto de Contas, obriga-se a CEDENTE a pagar a variação verificada entre o índice eleito para a atualização monetária dos Créditos de qualquer índice diverso do IGPM/FGV, caso a CESSIONÁRIA venha a emitir Certificado de Recebível Imobiliário ("CRI").

CLÁUSULA SÉTIMA – DECLARAÇÕES DA CEDENTE

7.1. A CEDENTE declara que: a) conhece os padrões de constituição de créditos estabelecidos pela CESSIONÁRIA à época da assinatura deste contrato, constantes do Anexo III, que fica fazendo parte integrante do presente instrumento; b) se responsabiliza pela existência dos Créditos, nos exatos valores e nas condições enunciadas no Anexo I; c) os Créditos encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, não havendo qualquer fato impeditivo à sua cessão, e; d) os Créditos estão em conformidade com os critérios de elegibilidade constantes do Anexo III.

CLÁUSULA OITAVA – DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA

8.1. Eventuais valores recebidos diretamente pela CESSIONÁRIA decorrentes dos Créditos, a título de pagamento das prestações, amortizações extraordinárias ou liquidação antecipada, deverão ser repassados para CESSIONÁRIA no prazo de até 5 (cinco) dias úteis do seu



recebimento, sob pena de restar configurada a inadimplência da CEDENTE, bem como das GARANTIDORAS, na qualidade de obrigadas.

8.2. Caso o repasse dos valores recebidos não ocorra no prazo limite estabelecido na cláusula 8.1, fica desde logo ajustada a incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor não repassado no prazo, bem como a cobrança de juros de 1% (um por cento) por mês ou fração, enquanto perdurar a mora na efetivação do repasse de valores.

8.3. Eventuais diferenças apuradas entre o valor recebido dos Adquirentes, por conta das amortizações ou liquidações e os valores devidos por conta da presente Cessão, na data da sua amortização, serão ajustados na forma da Cláusula Nona adiante.

CLÁUSULA NONA – ACERTO DE CONTAS

9.1. Por ocasião da entrega das chaves do Empreendimento, nos prazos previstos no item 9.1.1, deverá ser realizado entre as Partes um Acerto de Contas (“Acerto de Contas”) mediante o qual deverá ser calculado o valor a débito ou a crédito pela CEDENTE, consistente de: (1) eventuais sobras de recursos decorrentes do Fundo de Reserva apurado por Empreendimento; (2) eventuais valores em aberto pertinentes as obrigações de recompra da CEDENTE, nos termos deste instrumento; (3) eventuais taxas de administração e seguro dos créditos que não tenham sido cobradas diretamente dos adquirentes; (4) eventual valor referente à variação entre a atualização dos Créditos pelo IGPM, desde a presente data até a data do Acerto de Contas.

9.1.1. Fica desde logo estabelecido o prazo para acerto de contas do Empreendimento deverá ocorrer em até 60 (sessenta) dias após a data de conclusão da obra, prevista para 28/02/2011, podendo esse prazo, à exclusivo critério da CESSIONÁRIA, ser prorrogado por até mais 30 (trinta) dias:

9.1.1.1. Conforme o cronograma estabelecido na cláusula anterior, o Acerto de Contas final da presente Cessão ocorrerá em 28/02/2011 (“Acerto de Contas Final”).

9.2. Após o Acerto de Contas Final será liberado à CEDENTE, se houver, eventual saldo remanescente da conta vinculada com a CEDENTE outorgará, automaticamente, e de forma irrevogável e irretroatável, quitação do preço da presente Cessão de Créditos.

[Handwritten signatures and a circular stamp]



9.2.1. Com o Acerto de Contas Final será outorgada pela **CESSIONÁRIA à CEDENTE** e os **GARANTIDORES**, quitação de suas obrigações assumidas no Contrato de Cessão, bem como autorização para liberação da alienação fiduciária de imóveis, conforme descrito na cláusula décima.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS GARANTIAS

10.1. Como garantia de todas as obrigações assumidas pela **CEDENTE** e pela **GARANTIDORA** no presente instrumento e até o Acerto de Contas Final mencionado na cláusula 9, **CAPUCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** assina o presente Instrumento na qualidade de fiadora e principal pagadora, solidariamente responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações contratuais na forma do artigo 264 do Código Civil.

10.2. Sem prejuízo da garantia pignoratícia prevista na cláusula 10.1. acima, as obrigações assumidas pela **CEDENTE** neste Contrato de Cessão serão garantidas pela alienação fiduciária do Empreendimento Sun Family e penhor de cotas da **CEDENTE**, no montante equivalente à 2.000 (dois mil) cotas, conforme Instrumento Particular de Penhor de Cotas, datado de 30/11/2009.

10.3. Fica desde já convencionado que a **CEDENTE** não poderá oferecer os imóveis objeto do Empreendimento ou os Créditos objeto da presente cessão como garantia a quaisquer outras obrigações contraídas com terceiros, sob pena da incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total da presente cessão, e juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, sem prejuízo de execução imediata da garantia pignoratícia oferecida pelos **GARANTIDORES**.

10.4. As partes ajustam ainda que desde que mantido o percentual mínimo de garantia de 2 (duas) vezes o valor do saldo devedor da operação, as frações ideais correspondentes às Unidades Habitacionais (apartamentos) do Empreendimento que não tenham sido objeto da presente Cessão de Créditos, serão liberadas em até 30 (trinta) dias após o recebimento de solicitação formal da **CEDENTE**, e terão as alienações canceladas no momento da averbação da Certidão de Características e Habite-se do Empreendimento perante o 7º Ofício de Notas de Natal, independentemente de qualquer outra autorização.



CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

- 11.1. Obriga-se a **CEDENTE** a dar ciência da presente cessão a todos os Adquirentes, nos termos do artigo 290 do Código Civil e de conformidade com o Anexo IV, através de carta registrada com aviso de recebimento (AR), no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da assinatura deste instrumento.
- 11.2. Todas as comunicações entre as partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes deste instrumento, ou em outro que as partes venham a indicar, por escrito, no curso deste contrato.
- 11.3. O descumprimento de qualquer estipulação deste contrato acarretará, para a parte inadimplente, multa de 10% (dez por cento) e juros de 1% ao mês ou fração de mês sobre o valor da presente cessão, ressalvadas as penas específicas estabelecidas neste instrumento e a adoção de outras medidas asseguradas à **CEDENTE**.
- 11.4. O não exercício por qualquer das partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este contrato ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra parte, não constituirá novação, nem prejudicará o posterior exercício dos mesmos direitos, a qualquer tempo.
- 11.5. A **CESSIONÁRIA** é permitido ceder os direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, bem como emitir Certificado de Recebível Imobiliário ("CRI"), independentemente de prévia anuência ou comunicação à **CEDENTE**.
- 11.6. Fica eleito o Foro da Comarca de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste instrumento, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.
- 11.7. As partes autorizam, desde já, o Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente a proceder a todos os registros e averbações necessários decorrentes da presente cessão.
- 11.8 A **CEDENTE** nomeia a **CESSIONÁRIA** sua bastante procuradora com poderes para atender a qualquer exigência formulada pelo Sr. Oficial de Registro de Imóveis, podendo



retificar e aditar cláusulas deste instrumento, retificar ou aditar a descrição dos créditos e suas características, exclusivamente para o fim de atender às exigências formais do Cartório de Registro de Imóveis. De outro lado obriga-se a CEDENTE a firmar eventuais aditamentos que se fizerem necessários para satisfazer exigências registrais de outras naturezas.

É assim por estarem as partes justas e contratadas, assinam o presente em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

São Paulo, 30 de novembro de 2005.

André Matos Alves

CAPUCHI EMPREENDIMENTOS CANDELÁRIA LTDA

André Matos Alves

BRASILIA SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

André Matos Alves

GARANTIDORES

Testemunhas:

Nome:

CPF nº: **Monica Miuki Fujii**
RG: 16.119.511-8
RG nº: CPF: 075.457.968-86

Nome:

Fernando Salat Romero
CPF nº: **Fernando Salat Romero**
RG: 27.311.443-X
RG nº: CPF: 303.655.098-41



ANEXO I
RELAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS OBJETO DA CESSÃO
 Lista dos créditos e seus respectivos saldos a pagar a partir 01/02/2010 conforme
 Contratos de Compra e Venda firmados com os Adquirentes abaixo relacionados:

Cliente	Empreendimento	Unidade	VP CONTRATO	VP CESSÃO
CELIA MARIA SOARES	SUN FAMILY	0101	101.279,11	98.005,56
ANDREZA GOMES DAMASCENO	SUN FAMILY	0102	94.330,79	92.452,50
EDUARDO GRACILIANO DA FONSECA JUNIOR	SUN FAMILY	0101	67.373,16	62.307,49
JOSE ARIMATEA COSME	SUN FAMILY	0102	84.717,56	77.661,94
GEORGE ALEXANDRE DE BARROS LUCENA	SUN FAMILY	0103	102.976,47	94.459,64
GEORGE ALEXANDRE DE BARROS LUCENA	SUN FAMILY	0103	85.313,42	78.207,57
JOSE WELLINGTON DE VASCONCELOS	SUN FAMILY	0103	94.784,33	92.316,71
BARBARA DE LIMA BARROS	SUN FAMILY	0104	102.946,12	94.420,81
MOUNARTE LEITAO DE MEDEIROS BRITO	SUN FAMILY	0104	94.784,32	92.916,70
ELOY OLIVEIRA BRANDAO NUNES	SUN FAMILY	0201	41.978,47	38.653,82
PAULO ROBERTO FERNANDES DE MEDEIROS	SUN FAMILY	0201	95.743,12	93.856,60
CESAR VASCONCELOS CORTEZ	SUN FAMILY	0202	100.570,54	92.621,12
DANILLO PEREIRA DANTAS	SUN FAMILY	0202	91.632,39	83.995,38
FRANCISCO ALBERTO SILVA DE FARIAS	SUN FAMILY	0203	92.996,42	85.566,04
JOSE PEREIRA DA COSTA	SUN FAMILY	0203	88.308,81	80.555,38
DIANILTON HENRIQUE MOURA JUNIOR	SUN FAMILY	0204	95.680,20	94.775,22
RAPHAELLA FERNANDES BEZERRA	SUN FAMILY	0204	97.106,63	89.223,21
FRANCISCO EPIFANIO DE LIMA	SUN FAMILY	0301	90.791,09	83.364,51
JOAO MARIA GOMES	SUN FAMILY	0301	96.680,20	94.775,22
CAO CESAR DE ARAUJO MEDEIROS	SUN FAMILY	0302	80.579,07	74.292,44
MANOEL XAVIER DA SILVA	SUN FAMILY	0302	78.167,95	71.658,95
HUMBERTO CESAR REBOUCAS DE BRITO	SUN FAMILY	0303	88.468,07	81.101,37
VIANNY JUSTOSA RAMOS	SUN FAMILY	0303	88.048,73	80.972,00
JOSE FERNANDO COSTA	SUN FAMILY	0304	90.831,16	83.526,81
JOSE FERNANDO COSTA	SUN FAMILY	0304	87.414,53	80.135,57
JOSE FERNANDO COSTA	SUN FAMILY	0304	97.276,46	95.359,73
MAXIMO LUIZ MOURA DE MEDEIROS	SUN FAMILY	0401	104.148,17	96.230,99
OBERDAN VIEIRA PINTO LIMA	SUN FAMILY	0401	95.848,65	88.469,24
RODRIGO DE SALES CABRAL BARRETO	SUN FAMILY	0402	95.064,95	87.409,08
FERNANDA GASPAR GUIMARAES GOMES	SUN FAMILY	0402	84.265,20	77.246,07
PEDRO LINS WANDERLEY NETO	SUN FAMILY	0402	100.603,85	98.621,56
FRANCISCO MOZART BEZERRA	SUN FAMILY	0403	89.606,80	82.204,93
JOAO DUTRA DE ALMEIDA NETO	SUN FAMILY	0403	86.587,23	79.377,15
MANOEL DE OLIVEIRA FREITAS JUNIOR	SUN FAMILY	0403	100.781,79	98.795,99
EWERTON CAMPELO ASSIS DE OLIVEIRA	SUN FAMILY	0404	100.603,86	98.621,57
FABIANA TRISTAO DE SANTANA	SUN FAMILY	0404	92.023,94	84.381,15
JACQUELINE VALERIO DE SOUZA	SUN FAMILY	0404	101.828,28	93.101,97
LEONARDO FREIRE DE MELO XIMENES	SUN FAMILY	0501	97.717,09	89.826,28
SONIA MARIA DE ARAUJO EIZAGUIRRE	SUN FAMILY	0501	92.413,50	84.718,27
ELIANA LUCIO GOMES DA COSTA	SUN FAMILY	0502	99.071,03	91.028,08
RENNATA MICHELLE SOUSA MEDEIROS	SUN FAMILY	0502	102.669,53	100.646,54
WELBSON SIQUEIRA COSTA	SUN FAMILY	0502	59.606,20	54.642,82
ANTONIO XAVIER DE OLIVEIRA	SUN FAMILY	0503	92.084,37	84.416,55
GENALDO ALCANTARA DE MEDEIROS	SUN FAMILY	0503	83.245,41	81.605,14
JUAN FRANCISCO ARUFE HERMO	SUN FAMILY	0503	98.441,08	91.381,95
MARCELO BARBOSA DE OLIVEIRA	SUN FAMILY	0504	102.166,43	93.872,08
MARIA IRENE PEREIRA DE MELO	SUN FAMILY	0504	91.229,30	83.632,69
IRAN ARAUJO GALVAO	SUN FAMILY	0601	102.266,78	100.251,72

Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças
 Capucho Empreendimentos Candelária - ANEXO I

Handwritten initials and signatures.



SIDNEY MARQUES LOUREIRO	SUN FAMILY	0601	92.093,36	84.424,79
WINDERSON FABIO RIBEIRO	SUN FAMILY	0601	102.966,26	94.607,14
JOSE LUIZ PINTO MARQUES FILHO	SUN FAMILY	0602	99.671,22	97.707,30
MARIA GRACIA CIRALLI	SUN FAMILY	0602	103.016,35	94.492,65
RAFAEL BEVILACQUA MENDES	SUN FAMILY	0602	48.761,12	44.840,79
ANNY HELLEN ALBINO DANTAS	SUN FAMILY	0603	95.872,69	87.959,18
KADDIA JANILLE GUEDES NAZARIO	SUN FAMILY	0603	99.116,87	97.163,39
LEONARDO DE OLIVEIRA MEDEIROS	SUN FAMILY	0603	91.909,60	84.256,33
ALDERI JOSE DO NASCIMENTO	SUN FAMILY	0604	98.221,71	96.286,36
SILVANA MARIA DANTAS	SUN FAMILY	0604	97.252,77	89.131,63
GUSTAVO LUIS AMANCIO DA MATTA	SUN FAMILY	0701	98.945,10	97.975,79
JOZIRENE CORDEIRO DE SOUZA	SUN FAMILY	0701	94.397,24	86.536,83
MARIA DE FATIMA FREIRE MELO XIMENES	SUN FAMILY	0701	96.732,44	88.451,58
GLOBAL FACTORING LTDA	SUN FAMILY	0702	103.804,43	95.377,25
ANA CECILIA SERAFIM DA SILVA	SUN FAMILY	0703	94.645,64	92.780,75
HUMBERTO CESAR REBOUCAS DE BRITO	SUN FAMILY	0703	92.641,36	84.927,16
RICARDO MIRANDA REZENDE	SUN FAMILY	0703	103.804,43	95.377,25
ALEXANDRE AUGUSTO FERNANDES	SUN FAMILY	0704	103.080,71	101.049,62
AYRTON DANTAS WANDERLEY NETO	SUN FAMILY	0704	96.816,72	79.587,53
MARIA LUCIA DA CUNHA DUARTE	SUN FAMILY	0704	103.745,06	95.422,60
NOELDE PESSOA RAMALHO	SUN FAMILY	0801	110.215,26	108.043,58
RITA DE CASSIA RIBEIRO CORRADI	SUN FAMILY	0801	104.640,69	96.145,63
CLAUDIO ROBERTO COSTA DE FARIAS	SUN FAMILY	0802	104.324,68	95.889,33
FRANCISCO DAS CHAGAS SOUZA RIBEIRO	SUN FAMILY	0802	16.954,18	16.655,56
MONICA REJANE ANTUNES DE LIMA	SUN FAMILY	0802	89.450,54	82.002,04
HELIO DE OLIVEIRA	SUN FAMILY	0803	108.510,97	99.770,70
LOURINALDO SILVESTRE DE LIMA FILHO	SUN FAMILY	0803	82.331,45	75.475,75
TELES BRUNO DIAS DE MEDEIROS	SUN FAMILY	0803	100.152,22	98.178,83
FELIPE GUSTAVO AZEVEDO DA NOBREGA	SUN FAMILY	0804	89.450,54	82.002,04
NEESKENS DE CARVALHO FAUSTINO	SUN FAMILY	0804	92.876,75	85.429,74
ARTUR DANTAS DE MORAIS	SUN FAMILY	0902	95.271,82	87.338,67
ROBERTO BRESAOLA	SUN FAMILY	0903	103.755,49	95.444,56
TELES BRUNO DIAS DE MEDEIROS	SUN FAMILY	1002	89.118,24	87.362,26
RAFAEL DE OLIVEIRA FERNANDES	SUN FAMILY	1102	111.806,13	102.892,72
RICARDO ROSEVELTO SOARES PEKOTO	SUN FAMILY	1201	104.333,84	95.580,88
FERNANDO ANTONIO CAVALCANTI BANDEIRA	SUN FAMILY	1202	106.239,66	104.146,32
LUIZ GONZAGA NETO	SUN FAMILY	1202	90.982,66	83.468,58
RENATA PESSOA DA SILVA	SUN FAMILY	1208	123.149,56	120.723,02
JOSE ADRIANO MOREIRA PINTO	SUN FAMILY	1204	102.186,49	94.319,13
MARIA DE FATIMA ARAUJO GALVAO	SUN FAMILY	1204	81.653,14	80.044,25
MARIA DO SOCORRO SILVA GOMES	SUN FAMILY	1204	96.051,32	87.823,55
JANAINA FELIX BARBOSA WANDERLEY	SUN FAMILY	1301	63.491,01	58.832,67
JOSE INALDO LINS DE ALMEIDA	SUN FAMILY	1301	65.053,23	60.559,57
LUIS FERNANDO MORAES MARQUES	SUN FAMILY	1301	97.951,38	95.021,30
ALEXSANDRO DA SILVA FREIRE	SUN FAMILY	1302	104.765,63	102.701,34
JOSE FERNANDES WANDERLEY FILHO	SUN FAMILY	1302	108.186,63	99.209,34
MAURICIO NOVAES FERREIRA	SUN FAMILY	1303	114.056,98	104.442,01
VICTOR SERGIO DE ALBUQUERQUE CALDAS	SUN FAMILY	1303	94.601,17	86.775,10
JOELBER RODRIGUES DA FONSECA	SUN FAMILY	1304	125.672,19	123.195,96
MARIA LAISE FERREIRA DE PAULA	SUN FAMILY	1304	108.827,21	99.992,28
APARECIDA CRISTINA PEREIRA DE MEDEIROS	SUN FAMILY	1401	109.117,75	100.259,23
JOAO CLEBER DE SOUZA TORRES JUNIOR	SUN FAMILY	1401	107.769,98	105.846,49
CARLA KARINI ROCHA DE ANDRADE COSTA	SUN FAMILY	1402	99.786,95	97.459,53
CLARISSA DE ARAUJO BEZERRA	SUN FAMILY	1402	93.289,08	85.576,74
THIAGO VASCONCELOS DOS SANTOS	SUN FAMILY	1402	86.075,57	79.139,01
ARIANE GURGEL UMBEUNO	SUN FAMILY	1403	108.901,60	106.755,81



GENILDO DE SOUZA GOMES	SUN FAMILY	1404	94.511,72	86.698,24
ISTY KARINA COSTA DE FARIAS	SUN FAMILY	1404	126.690,10	124.193,81
TARCISIO ALEXANDRE LEITE OLIVEIRA	SUN FAMILY	1404	109.433,07	100.228,16
EPONINA DE SOUZA TORRES	SUN FAMILY	1501	108.592,46	106.452,76
JOABE DE SOUZA GONDIM	SUN FAMILY	1502	109.949,97	101.023,89
JOSE FERNANDO COSTA	SUN FAMILY	1502	108.748,48	107.586,04
LUIZ DOMINGUES DE VASCONCELOS FILHO	SUN FAMILY	1502	110.500,24	101.529,49
MARCELO DANTAS FREIRE	SUN FAMILY	1502	98.871,36	90.636,25
JOSE FERNANDO COSTA	SUN FAMILY	1503	109.748,48	107.586,01
JOSE MAURICIO DE ARAUJO MEDEIROS	SUN FAMILY	1503	110.712,53	101.483,36
JOSE MAURICIO DE ARAUJO MEDEIROS	SUN FAMILY	1503	99.719,62	91.416,02
LEONARDO LEITE DE CASTRO	SUN FAMILY	1504	87.878,25	80.640,81
LUCELIA SANTIAGO VICENTE	SUN FAMILY	1504	116.073,90	107.125,75
RICARDO DIEGO RIMENEZ GURGEL DA FONSECA	SUN FAMILY	1504	97.701,17	89.813,75
MARCOS VENICIUS GOMES FERREIRA	SUN FAMILY	1601	103.102,15	94.337,67
TONY SWAMARN VALE CASTRO	SUN FAMILY	1601	110.090,26	107.852,23
JORGE MOTTA DA ROCHA	SUN FAMILY	1602	117.710,31	115.390,95
SANDRA GRYVASE DE ARAUJO RAUEN	SUN FAMILY	1602	100.097,94	91.762,10
WALMIR BEZERRA CAVALCANTE	SUN FAMILY	1602	111.271,18	102.346,94
JORGE MOTTA DA ROCHA	SUN FAMILY	1603	108.689,18	106.547,58
RICARDO CESAR GOMES DE LIMA JUNIOR	SUN FAMILY	1603	110.516,01	101.642,37
ANA JANAINA ARAUJO BEZERRA	SUN FAMILY	1604	127.987,51	117.222,08
GLEYSDON DE AZEVEDO FERREIRA DE LIMA	SUN FAMILY	1604	70.691,15	64.804,73
LUIS SERGIO SILVA GUIMARAES	SUN FAMILY	1604	86.395,24	83.344,36
MARCELO NOBREGA ROCHA	SUN FAMILY	1701	111.657,48	102.592,59
SERVENT ARAUJO CID	SUN FAMILY	1701	136.289,93	133.603,50
ALISSON DENES OLIVEIRA DE ARAUJO	SUN FAMILY	1702	108.425,06	99.626,54
ANNE KARINA DE CASTRO FERREIRA BINDE	SUN FAMILY	1703	103.851,43	95.414,63
JANAINA CUNHA MACIEL	SUN FAMILY	1703	110.562,89	108.384,37
ALESSANDRA SILVA DA ROCHA	SUN FAMILY	1704	118.506,48	109.468,21
ALINNE LUISE CAVALCANTI DA SILVA	SUN FAMILY	1704	88.617,05	81.582,27
APARECIDA CRISTINA PEREIRA DE MEDEIROS	SUN FAMILY	1801	112.448,85	103.320,82
MONALISA JANAINA CAMARA BATISTA DA TRINDADE	SUN FAMILY	1801	111.730,04	109.528,51
EDILSON PEREIRA DE OLIVEIRA JUNIOR	SUN FAMILY	1802	92.589,37	85.543,04
WELLINGTON ASSIS DE QUEIROGA	SUN FAMILY	1802	113.012,26	103.837,57
WILLIAM GALVAO CAVALCANTI	SUN FAMILY	1802	112.324,74	110.111,50
MARIA CLARA BRASIL DA FONSECA	SUN FAMILY	1803	102.772,41	94.214,80
WALDOMIR BEZERRA CAVALCANTI	SUN FAMILY	1803	113.012,26	103.837,57
LUCIANA PACHECO SILVA	SUN FAMILY	1804	87.546,25	80.047,03
LUIZ GUSTAVO NADALIN	SUN FAMILY	1804	110.981,60	108.794,82
VINICIUS ROSA COTA	SUN FAMILY	1901	124.598,00	114.135,20
AUTO POSTO SOUZA CUNHA LTDA	SUN FAMILY	1902	102.523,53	94.077,37
MARCELIANO CRISTINO DE SOUZA	SUN FAMILY	1902	113.074,36	110.846,34
ANETE ALVES VAZ	SUN FAMILY	1903	111.819,14	109.615,86
WALDOMIR BEZERRA CAVALCANTI	SUN FAMILY	1903	113.849,93	104.607,23
IRENE MAGNOLIA ARAGAO MELO	SUN FAMILY	1904	112.697,91	103.553,89
POLYANNA KARLA LOPES DA COSTA	SUN FAMILY	2001	91.966,57	84.307,89
TECNOCENTER TELECOMUNICAÇÕES LTDA	SUN FAMILY	2001	114.155,93	104.889,13
THIAGO SOUZA DE OLIVEIRA	SUN FAMILY	2001	115.618,18	113.340,05
MARCIA RODRIGUES PENHA LE GOFF	SUN FAMILY	2002	120.906,45	111.682,16
THIAGO ARAUJO SOARES	SUN FAMILY	2002	114.684,71	105.374,26
HUGUES LE GOFF	SUN FAMILY	2003	122.194,80	112.875,72
JOSE WELLINGTON DE VASCONCELOS	SUN FAMILY	2003	103.589,92	94.964,04
ROBERTO BRESAOLA	SUN FAMILY	2003	114.332,85	105.166,28
FELINTO ETELVINO LINHARES NETO	SUN FAMILY	2004	106.320,01	97.723,52
JOACY MARCOS DE CASTRO VARELA	SUN FAMILY	2004	104.374,48	101.940,06

mm



CARLOS VINICIUS A COSTA LIMA	SUN FAMILY BLOCO 01	2202	88.886,11	83.882,91
VERA LUCIA FERNANDES DE OLIVEIRA	SUN FAMILY BLOCO 02	2012	86.838,53	84.634,32
CELAN VASCONCELOS CORTEZ	SUN FAMILY BLOCO 02	303	173.415,57	169.370,83
LIANA MARIA DE OLIVEIRA	SUN FAMILY BLOCO 02	303	88.172,22	85.045,96
JESSICA DE FARIAS MOISES	SUN FAMILY BLOCO 02	1803	101.919,89	99.552,48
PEDRO HENRIQUE GERMINO OLIVA	SUN FAMILY BLOCO 03	1904	101.533,43	99.163,03
ANDRE LUIZ DE SOUSA FALDO	SUN FAMILY BLOCO 03	1203	78.066,41	76.245,61
TOTAL			10.777.849,04	10.737.327,47

Sto Paulo, 30 de novembro de 2009.

André Motas Alves

CAPUCHE SATELITE INCORPORACOES LTDA

Fernando Salat Romero

RG: 27.811.443-X

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO

André Motas Alves

GARANTIDORES

Testemunhas:

Nome: **Monica Miuki Fujii**
 CPF nº: **RG: 16.119.511-8**
 RG nº: **CPF: 075.457.968-96**

Nome: **Fernando Salat Romero**
 RG: 27.811.443-X
 CPF nº: **CPF: 303.655.098-41**



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS E OUTRAS
AVENÇAS**

Pelo presente instrumento, as partes adiante nomeadas e qualificadas, a saber:

- a) **CAPUCHE SATÉLITE INCORPORAÇÕES LTDA**, com sede na Rua Paulo Barros de Góes, 1840, sala 1704, Ed. Miguel Seabra Fagundes, Lagoa Nova, Natal – RN, inscrita no CNPJ 07.051.644/0001-58, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, doravante designada simplesmente **CEDENTE**;
- b) **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, com sede nesta Capital na Av. Paulista nº 1728, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante designada simplesmente **CESSIONÁRIA**;
- c) **CAPUCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade empresarial com sede na Rua Paulo Barros de Góes, 1840, sala 1801, Ed. Miguel Seabra Fagundes, Lagoa Nova, Natal/RN, inscrita no CNPJ 70.142.278/0001-89 neste ato representada por seus administradores e **DANIEL FERNANDES MATIAS**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade nº 2.116.181 – SSP/RN e do CPF nº 050.453.684-27, residente e domiciliado na Av. Raimundo Chaves nº 2000, apto 401, Candelária, Natal/RN, doravante designadas simplesmente **GARANTIDORES**;

Resolvem firmar o presente instrumento de Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças, mediante as cláusulas e condições a seguir estipuladas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Pelo presente contrato a **CEDENTE** se compromete a ceder à **CESSIONÁRIA**, que se compromete a adquirir, os créditos imobiliários relativos às parcelas do preço de aquisição das unidades em construção do Empreendimento abaixo descrito e caracterizado, vencíveis a

Contrato Particular de Cessão de Créditos
Capuche Satélite Incorporações Ltda



partir de 01/02/2010, inclusive, das quais a CEDENTE é legítima titular ("Créditos"), a saber:

Terreno próprio (constituído pela ÁREA B), situada entre a Rua dos Perdizes, lado par, e Rua dos Pintassilgos, lado ímpar, medindo 15.981,93m² de superfície, limitando-se: ao Nordeste, em três segmentos, com parte do terreno pertencente a Prefeitura Municipal de Natal, com 41,24m mais imóveis pertencentes a diversos proprietários, com 94,90m; e, com a Gleba 01-A, com 50,00m; ao sudeste em três segmentos, com a Rua Projetada 01, com 9,80m; com a Gleba 1-A, com 20,06m; e, com a Rua dos Perdizes, com 69,76m mais arco de curva de desenvolvimento de 25,85m e raio de 14,72m; ao Sudeste, com a Rua dos Pintassilgos em três segmentos com 69,76m mais 81,24m mais 32,52m mais arco de curva de desenvolvimento de 15,32m e raio de 8,11m; e, ao Noroeste, com Área "A", com 96,75m devidamente registrada na matrícula n° 26003 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Natal – RN, ("Sun Towers"), também denominado Empreendimento.

1.2. A individualização dos Créditos e suas características encontram-se devidamente descritas no Anexo I do presente instrumento, que para todos os fins e efeitos de direito dele faz parte integrante e indissociável.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA CESSÃO E DO VALOR

2.1. O Valor dos Créditos descritos no Anexo I é de R\$ 1.884.158,49 (um milhão, oitocentos oitenta e quatro mil, cento e cinquenta e oito reais e quarenta e nove centavos), valor esse que corresponde ao valor presente da totalidade das prestações vencíveis a partir de 01/02/2010, inclusive ("Contratos de Venda").

2.2. O Preço da Cessão deverá ser pago à vista, no prazo de 40 (quarenta) dias da assinatura do presente Contrato, o valor de R\$ 1.847.079,28 (um milhão, oitocentos e quarenta e sete mil, setenta e nove reais e vinte e oito centavos) ("Preço da Cessão"), que corresponderá aos Créditos ora cedidos, a ser mantido em Conta Vinculada da CESSIONÁRIA para tal fim, observadas as seguintes condições::



a.1) R\$ 76.507,91 (setenta e seis mil, quinhentos e sete reais e noventa e um centavos) liberado diretamente para CEDENTE;

a.2) R\$ 1.384.502,82 (um milhão, trezentos e oitenta e quatro mil, quinhentos e dois reais e oitenta e dois centavos) destinado ao custo de obra, a ser mantido na conta vinculada na forma da cláusula 4ª;

a.3) R\$ 16.652,69 (dezesseis mil, seiscentos e cinquenta e dois reais e sessenta e nove centavos) destinado a formação de um fundo que servirá, inclusive e não exclusivamente, para: (i) cobrir eventual inadimplência dos Créditos e (ii) descasamentos de índices entre o estabelecidos nos Contratos de Venda e o IGP-M (FGV) ("Fundo de Reserva"), a ser igualmente mantido na conta vinculada indicada na cláusula 4ª;

a.4) R\$ 369.415,86 (trezentos e sessenta e nove mil, quatrocentos e quinze reais e oitenta e seis centavos) será retido para fins de Acerto de Contas, conforme regrado na cláusula Nona e, será mantido na conta vinculada.

2.2.1 – Os valores retro mencionados serão corrigidos pelo mesmo índice aplicado nos contratos ora cedidos, da data deste instrumento até a data do pagamento, conforme mencionado na cláusula 2.2.

2.3. A liberação pela CESSIONÁRIA à CEDENTE dos valores descritos na cláusula 2.2. (a.2), que serão destinados às Obras, ocorrerá mediante a evolução satisfatória e proporcional do cronograma físico-financeiro da obra, conforme Anexo II e cláusula 4.3., que será verificado mensalmente por empresa de engenharia contratada pela CEDENTE, mediante indicação da CESSIONÁRIA. A liberação dar-se-á na forma prevista na Cláusula 4.3.

2.4. As partes ajustam como condições precedentes para pagamento do Preço da presente Cessão:

i) tenham sido devidamente constituídas as garantias reais e fidejussórias que serão prestadas pela CEDENTE, inclusive, com o registro do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel firmado entre as mesmas



partes nesta data, conforme indicado na cláusula 10 deste Contrato, tal como a alienação fiduciária de imóveis;

ii) tenham sido confirmados os valores constantes do cronograma físico financeiro apresentados pela **CEDENTE**, pela empresa de engenharia contratada pela **CEDENTE**, mediante indicação da **CESSIONÁRIA**;

iii) tenha sido concluída satisfatoriamente a auditoria legal em relação à **CEDENTE**, ao Empreendimento e às unidades cedidas.

2.5. Em razão desta cessão, os Créditos passam a pertencer desde já à **CESSIONÁRIA**, o principal, seu reajuste monetário, juros e demais acessórios, o que abrange todos os direitos oriundos dos Contratos de Venda ali identificados, condicionado tudo ao cumprimento, pela **CESSIONÁRIA**, das obrigações assumidas no presente contrato.

2.5.1. A **CESSIONÁRIA** passa a exercer sobre os Créditos todos os direitos e ações que antes competiam à **CEDENTE**, independentemente da formalização desta cessão nos competentes Serviços de Registro de Imóveis, ou perante a **CETIP S/A - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos ("CETIP")**.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA COBRANÇA E ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS

3.1. A **CESSIONÁRIA** passará a receber as parcelas dos Créditos vincendos a partir de 01/02/2010, inclusive, diretamente dos Adquirentes, as quais deverão ser pagas diretamente na conta corrente de titularidade da **CESSIONÁRIA**, conforme cláusula 4.1.

3.2. Na fase de obras, a cobrança das prestações referentes aos Créditos será efetuada por empresa de administração de créditos "Servicer" de escolha da **CESSIONÁRIA**, que prestará os serviços de cobrança e administração de carteira de créditos. O Custo deste serviço será de responsabilidade da **CEDENTE**, e será pago diretamente ao Servicer pela **CEDENTE**, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contra a apresentação de nota fiscal, com o que concorda expressamente a **CEDENTE**.

3.2.1.1. O valor atual da taxa mensal de administração do crédito ("TMA") é de **RS 19,80 (dezenove reais e oitenta centavos)**, por cada contrato,


atualizado anualmente pela variação do IGPM/FGV, sempre no mês de janeiro, a partir de janeiro de 2010.

3.2.1.2. O valor deste desconto mensal será calculado multiplicando-se o valor atual da TMA pelo prazo a vencer dos contratos objeto da presente cessão, até o Acerto de Contas. A partir do Acerto de Contas o serviço mensal de administração da carteira obedecerá ao disposto nas cláusulas 3.3, e 3.3.1..

3.2.2 O serviço de atendimento aos Adquirentes ficará a cargo do Servicer indicado pela **CESSIONÁRIA**.

3.3. Após o Acerto de Contas, a cobrança das prestações referentes aos Créditos continuará a ser efetuada por empresa de administração de créditos, em razão do que continuará a ser devida a TMA.

3.3.1. Caso a TMA não seja assumida pelo próprio Adquirente por ocasião da celebração da Escritura, o valor correspondente ao custo então vigente da TMA multiplicado pelo número de meses do respectivo Contrato de Venda até a sua liquidação será arcado pela **CEDENTE**, e deverá ser pago em uma única parcela por ocasião do Acerto de Contas.

3.4. A **CEDENTE** expressa a sua concordância em assumir eventuais despesas com pagamentos de prêmios de seguros de Morte e Invalidez Permanente (MIP) e Danos Físicos do Imóvel (DFI), se não contratadas pelos Adquirentes por ocasião da Escritura. Na hipótese do custo com prêmios de seguros não ter sido assumido pelos Adquirentes, a **CEDENTE** pagará à **CESSIONÁRIA** em uma única parcela, por ocasião do Acerto de Contas, o valor correspondente ao custo mensal do referido seguro, multiplicado pelo número de meses do respectivo Contrato de Venda. O valor atual do MIP corresponde a 0,026% sobre o saldo devedor de cada contrato de venda e o valor do DFI corresponde a 0,011% sobre o valor de avaliação do imóvel constante do contrato de venda. Se houver alteração desses percentuais em função de alteração de mercado, esses valores serão repassados aos Adquirentes ou ao **CEDENTE**, mediante comprovação da ocorrência da alteração dos valores de mercado.



3.4.1. Caso a **CEDENTE** assuma a responsabilidade pelo custeio do MIP e/ou DFI, na forma prevista na Cláusula 3.4 a **CESSIONÁRIA** deverá entregar, para a **CEDENTE**, até cinco dias úteis após o pagamento da parcela única a Apólice do(s) Seguro(s) contrato(s).

3.5. Eventual proposta de negociação, parcelamento, modificação de contratos, cessão de direitos pretendida pelos Adquirentes, amortização extraordinária ou liquidação antecipada de valores pelos Adquirentes que envolvam valores pertinentes aos Créditos objeto da presente Cessão, depende, impreterivelmente, da prévia e expressa anuência escrita da **CESSIONÁRIA**, legítima credora dos Créditos sob pena de restar configurada a inadimplência da **CEDENTE**, bem como dos **GARANTIDORES**, na qualidade de co-obrigados.

3.6. Considerando que a administração dos Créditos será feita pela **CESSIONÁRIA**, com a assinatura do presente instrumento, a **CEDENTE** se obriga a fornecer à **CESSIONÁRIA**, no prazo de 30 (trinta) dias, toda documentação e informações referentes aos Contratos de Venda suficientes para a cobrança e administração dos Créditos.

3.7. Para fins de auditoria dos Créditos, que deverá ser concluída em até 30 (trinta) dias de antecedência da data prevista para o Acerto de Contas, conforme cláusula 9, a empresa auditora, já devidamente contratada pela **CESSIONÁRIA** (Anexo VI) deverá concluir esta auditoria, sendo que os respectivos custos serão arcados exclusivamente pela **CEDENTE**.

3.8. A **CESSIONÁRIA** se obriga a prestar informações mensais à **CEDENTE** até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, abordando os aspectos financeiros e de execução operacional dos Créditos sob gestão da **CESSIONÁRIA**.

3.9. Qualquer importância recebida pela **CEDENTE** diretamente dos Adquirentes a título das parcelas do preço previstas nos Contratos de Venda, o será na qualidade de fiel depositária da **CESSIONÁRIA**, obrigando-se a **CEDENTE** a transferir tal importância à **CESSIONÁRIA**, no prazo máximo de até 5 (cinco) dias após referido pagamento.



CLÁUSULA QUARTA – DA CONTA VINCULADA E LIBERAÇÃO DE RECURSOS PARA AS OBRAS

4.1. Os valores relacionados na cláusula 2.2. itens “a.2” à “a.4”, serão mantidos em conta da **CESSIONÁRIA**, (“Conta Vinculada”), especificamente para esta finalidade, ficando a este contrato vinculada. 4.2. Enquanto permanecerem na Conta Vinculada, os recursos previstos na cláusula 4.1 deverão ser mantidos em aplicações de renda fixa de baixo risco, ou em Letra Hipotecária (“LH”) e/ou Letra de Crédito Imobiliária (“LCP”) de emissão de Instituição Financeira escolhida pela **CESSIONÁRIA**, com garantia de rendimento mínimo de 100% (cem por cento) do CDI – Certificado de Depósitos Interbancários, de escolha da **CESSIONÁRIA** deduzidos os impostos e taxas devidos. Fica a **CESSIONÁRIA** obrigada a fornecer, mensalmente, à **CEDENTE** extrato da Conta Vinculada.

4.2.1. Mensalmente será verificado o percentual de rendimento do CDI, e repassado o rendimento líquido correspondente para a **CEDENTE**, deduzidas eventuais despesas, tarifas, ou qualquer outro custo incorrido com esta transferência de recursos da **CESSIONÁRIA** para a **CEDENTE**.

4.3. Os recursos depositados na Conta Vinculada relativo ao item “a.2”, da cláusula 2.2., serão liberados pela **CESSIONÁRIA**, juntamente com a remuneração do CDI mencionada no item 4.2.1. acima, diretamente à **CEDENTE** em até 3 (três) dias úteis após a apresentação do relatório de medição de obras pela empresa de engenharia independente, observado o cumprimento do cronograma físico-financeiro de construção do Empreendimento, conforme Anexo II, acompanhado da declaração que deve ser prestada pela **CEDENTE** à **CESSIONÁRIA** de estarem sendo cumpridas as obrigações pertinentes ao desenvolvimento do Empreendimento, nos termos da Lei 4.591/64 e da legislação aplicável, tal como, exemplificativamente, o correto recolhimento de tributos, cumprimento de obrigações trabalhistas, previdenciárias, da comercialização das unidades em estoque, etc.

4.3.1. Para efeito de acompanhamento das obras, a **CEDENTE** contratará uma empresa de engenharia especializada, mediante indicação da **CESSIONÁRIA**, ficando os custos das referidas medições a cargo da **CEDENTE**.



4.3.2. A **CESSIONÁRIA** será constituída em mora pela **CEDENTE** na hipótese de, estando a **CEDENTE** adimplente com as obrigações previstas no presente contrato, a **CESSIONÁRIA** atrase a liberação dos valores previstos nos itens "a.2", "a.3" e "a.4" da cláusula 2.2.

4.4. A periodicidade das liberações de recursos obedecerá ao cronograma físico da obra, constante do Anexo II.

4.5. Obrigam-se a **CEDENTE** e os **GARANTIDORES**, solidariamente, nos termos da cláusula 6.1. a cumprir o cronograma físico de construção determinado no Anexo II, bem como a aportar todos os recursos necessários para o cumprimento das obras do Empreendimento, caso os valores mensais liberados pela **CESSIONÁRIA** não sejam suficientes para o cumprimento das etapas previstas no mesmo cronograma.

4.6. Obrigam-se a **CEDENTE** e **GARANTIDORES** a assumir todos os custos associados a uma eventual substituição da Construtora.

4.7. Na hipótese de verificação de atraso de obras, a **CESSIONÁRIA** somente liberará o montante equivalente ao que foi efetivamente cumprido de cada obra, conforme estabelecido no relatório de medições.

4.7.1. Na hipótese de verificação de atraso de 30 (trinta) dias ou 10% (dez por cento) de atraso acumulado de acordo com o cronograma físico financeiro de obras ("atraso contumaz") a **CESSIONÁRIA** suspenderá a liberação de valores até que a **CEDENTE** apresente plano de recuperação do atraso de obra.

4.8. Caso haja atraso de obras em relação ao cronograma físico de obras constante do Anexo II, que possa comprometer a conclusão do Empreendimento nos prazos avençados, exceto na hipótese de caso fortuito ou força maior, é facultado à **CESSIONÁRIA** reter os recursos do Preço de Cessão equivalente ao percentual do Empreendimento que estiver em atraso e executar o presente contrato, e/ou exercer o direito estabelecido na cláusula 5.6. para atuar em lugar da **CEDENTE** para que seja dada continuidade das obras e outras atividades, visando a conclusão do Empreendimento, para tanto, a **CESSIONÁRIA** poderá utilizar todos os



recursos disponíveis, sejam os recursos retidos na conta vinculada por conta do pagamento da cessão, sejam os recursos das garantias descritas na cláusula 10.

4.9. As liberações dos recursos pela **CESSIONÁRIA** do Preço de Cessão estão condicionadas, ainda, à adimplência da **CEDENTE** em relação a todas as obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas neste instrumento e nos demais documentos que compõem as garantias vinculadas a esta Cessão.

CLÁUSULA QUINTA – DA FORMALIZAÇÃO DA CESSÃO

5.1. A presente cessão será formalizada mediante a assinatura deste contrato, observadas as condições nele estabelecidas.

5.2. A **CEDENTE** autoriza a **CESSIONÁRIA**, desde logo, a emitir, registrar e transferir Cédula de Crédito Imobiliária (“CCP”), cabendo à **CEDENTE** todas as despesas verificadas com a emissão, custódia, registro e averbação das CCIs.

5.2.1. A negociação das CCIs emitidas com lastro nos Créditos ora cedidos ocorrerá no âmbito da CETIP e será feita sem movimentação financeira, comprometendo-se a **CEDENTE** a firmar as declarações que se fizerem necessárias a atestar a prévia quitação pela **CESSIONÁRIA**.

5.3. Antes da data prevista para o Acerto de Contas relativo ao Empreendimento, observados os prazos estabelecidos neste Contrato, a **CEDENTE** convocará os Adquirentes das unidades do Empreendimento para que sejam firmadas as Escrituras de Compra e Venda na forma da minuta constante do Anexo V. As Escrituras de Compra e Venda serão firmadas em substituição aos Contratos de Venda. Celebradas as Escrituras, obriga-se a **CEDENTE** a retificar as CCIs emitidas, se for o caso, para o fim de refletir a garantia real consistente de alienação fiduciária (CCIs ECVs).

5.4. As CCIs ECVs deverão ser averbadas nas matrículas dos respectivos Imóveis, às expensas dos Adquirentes ou da **CEDENTE**, em até 45 (quarenta e cinco) dias de antecedência da data prevista para o Acerto de Contas.



5.5. A **CESSIONÁRIA** poderá providenciar a competente averbação do presente Contrato de Cessão junto à matrícula das unidades do Empreendimento relacionadas aos Créditos ora cedidos perante o respectivo Cartório de Registro de Imóveis, onde os imóveis encontram-se registrados.

5.6. A **CEDENTE** constitui a **CESSIONÁRIA** sua bastante procuradora, com poderes irrevogáveis e irretiráveis, na forma do artigo 684 do Código Civil, para, na hipótese de descumprimento de qualquer uma das obrigações assumidas pela **CEDENTE** neste instrumento, atuar em lugar da **CEDENTE** para que seja dada continuidade da obra e outras atividades, visando a conclusão do Empreendimento, bem como para representá-la em todos os atos que se fizerem necessários à emissão e retificação de Cédulas de Crédito Imobiliário, podendo assinar todos os atos e contratos que se fizerem necessários à formalização, emissão e retificação das Escrituras de Emissão das CCI's, assim como para o registro, custódia dos títulos e transferência.

5.6.1. A **CEDENTE** igualmente constitui a **CESSIONÁRIA** sua bastante procuradora na forma do artigo 684 do Código Civil, para representá-la, na hipótese de descumprimento de qualquer uma das obrigações assumidas pela **CEDENTE** neste instrumento, em todos os atos que se fizerem necessários à representação da **CEDENTE** em contratos já firmados ou a serem firmados com a finalidade de executar as obras para conclusão do Empreendimento.

CLÁUSULA SEXTA – DA COBRIGAÇÃO DA CEDENTE

6.1. A **CEDENTE** obriga-se à, em até 15 (quinze) dias após notificação que receber da **CESSIONÁRIA** nesse sentido, recomprar da **CESSIONÁRIA** os Créditos nas situações em que se verificar:

- a) a inadimplência dos Adquirentes em prazo superior a 90 (noventa) dias dos pagamentos mensais efetuados até a finalização do Acerto De Contas;



Handwritten signatures and a circular stamp. The stamp is from the 'Cartório de Registro de Imóveis' in 'Lagoa Grande, RJ'.

- b) propositura, por qualquer um dos adquirentes, de medida judicial ou extrajudicial, inclusive, mas não exclusiva, pretendendo a rescisão contratual ou contestação judicial de qualquer características dos Créditos, e;
- c) caso qualquer dos Contratos de Venda venha a ser distratado antes da formalização da Escritura de Compra e Venda (ECV) do Empreendimento pelos Adquirentes e até a finalização do Acerto De Contas,.

6.1.1. À critério exclusivo da **CESSIONÁRIA**, os Créditos que estiverem nas situações apontadas na cláusula 6.1. acima, poderão ser substituídos pela **CEDENTE** no prazo de até 10 (dez) dias a contar do recebimento de notificação neste sentido, limitado à, no máximo, 30% (trinta por cento) do valor da Cessão por Empreendimento, e desde que os créditos dados em substituição atendam as seguintes condições cumulativamente:

- a) ter as mesmas características que dos Créditos substituídos quanto às condições contratuais estabelecidas nos respectivos Contratos de Venda;
- b) ter valor de saldo a vencer, bem como prestações mensais, no mínimo correspondente à dos Créditos substituídos, e;
- c) terem sido selecionados pela **CESSIONÁRIA** de acordo com os critérios de seleção estabelecidos neste Instrumento.

6.1.1.1. As substituições poderão ser realizadas obedecido o limite de até 30% (trinta por cento) do valor da presente Cessão.

6.2. A **CEDENTE** e os **GARANTIDORES** obrigam-se solidariamente na forma da cláusula décima, pela recompra dos Créditos objeto da presente cessão nas seguintes hipóteses:

- a) caso não se efetive em até 45 (quarenta e cinco) dias da data prevista para o Acerto de Contas o registro de qualquer uma das Escrituras, bem como não sejam averbadas as CCI's ECV's nas respectivas matrículas imobiliárias e custodiadas na Instituição Custodiante e registradas na CETIP;



- b) caso os Créditos não estejam em conformidade com os critérios de elegibilidade, nos termos do Anexo III, conforme auditoria a ser realizada por empresa independente de auditoria de créditos até a data do Acerto de Contas;
- c) caso, a qualquer tempo, qualquer uma das obras do Empreendimento venham a ser embargadas por ato administrativo e/ou judicial, por qualquer que seja o motivo do embargo;
- d) caso não sejam concluídos o Empreendimento nos prazos previstos na cláusula 9.1.1 deste Contrato, e;
- e) caso ocorra o acúmulo de atraso na obra maior que 30 (trinta dias) dias ou 10% (dez por cento) sem a contraprestação e aceitação pela **CESSIONÁRIA** de plano de recuperação do atraso, que deve ocorrer em até 30 (trinta) dias da constatação desta insuficiência.

6.2.1. A recompra dos Créditos na forma descrita cláusula 6.1 deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias da data prevista para o Acerto de Contas.

6.3. Na ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 6 acima, obrigam-se a **CEDENTE** e os **GARANTIDORES**, a recomprar os Créditos pelo saldo devedor conforme estabelecido nos Contratos de Venda.

6.4. Ocorrendo qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 6. acima, e havendo recursos na conta vinculada, fica expressamente permitido à **CESSIONÁRIA** valer-se destes recursos a título de pagamento pela recompra dos Créditos. Caso os recursos da conta vinculada não sejam suficientes para cumprir o inadimplemento, continuará a **CESSIONÁRIA** legitimada para cobrança da quantia remanescente do débito, seja mediante execução do contrato, ou das suas garantias.

6.5. Caso a **CEDENTE** deixe de efetivar a retrocessão no prazo previsto neste instrumento, sem prejuízo da imediata execução das garantias prevista neste Contrato, incorrerá no pagamento de multa de 10% (dez por cento) do valor do respectivo Crédito, além de juros moratórios de 1% (um por cento) por mês ou fração, enquanto perdurar a mora na efetivação da retrocessão dos créditos.



6.6. Na hipótese prevista na cláusula 6.4 acima, considera-se este instrumento como título executivo, nos termos do Código de Processo Civil, passível de execução do valor do Crédito objeto da retrocessão, incluindo o reajuste monetário, as taxas de juros remuneratórios e os demais acessórios pactuados nos respectivos contratos, bem como a multa moratória e os juros moratórios acima convencionados. Independentemente das penalidades moratórias acima pactuadas, a CEDENTE responderá pela reparação das perdas e danos a que der causa em razão da inexecução das obrigações ora assumidas.

6.7. Até o Acerto de Contas, obriga-se a CEDENTE a pagar a variação verificada entre o Índice eleito para a atualização monetária dos Créditos de qualquer Índice diverso do IGPM/FGV, caso a CESSIONÁRIA venha a emitir Certificado de Recebível Imobiliário ("CRI").

CLÁUSULA SÉTIMA – DECLARAÇÕES DA CEDENTE

7.1. A CEDENTE declara que: a) conhece os padrões de constituição de créditos estabelecidos pela CESSIONÁRIA à época da assinatura deste contrato, constantes do Anexo III, que fica fazendo parte integrante do presente instrumento; b) se responsabiliza pela existência dos Créditos, nos exatos valores e nas condições enunciadas no Anexo I; c) os Créditos encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, não havendo qualquer fato impeditivo à sua cessão, e; d) os Créditos estão em conformidade com os critérios de elegibilidade constantes do Anexo III.

CLÁUSULA OITAVA – DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA

8.1. Eventuais valores recebidos diretamente pela CESSIONÁRIA decorrentes dos Créditos, a título de pagamento das prestações, amortizações extraordinárias ou liquidação antecipada, deverão ser repassados para CESSIONÁRIA no prazo de até 5 (cinco) dias úteis do seu recebimento, sob pena de restar configurada a inadimplência da CEDENTE, bem como das GARANTIDORAS, na qualidade de obrigadas.



8.2. Caso o repasse dos valores recebidos não ocorra no prazo limite estabelecido na cláusula 8.1, fica desde logo ajustada a incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor não repassado no prazo, bem como a cobrança de juros de 1% (um por cento) por mês ou fração, enquanto perdurar a mora na efetivação do repasse de valores.

8.3. Eventuais diferenças apuradas entre o valor recebido dos Adquirentes, por conta das amortizações ou liquidações e os valores devidos por conta da presente Cessão, na data da sua amortização, serão ajustados na forma da Cláusula Nona adiante.

CLÁUSULA NONA – ACERTO DE CONTAS

9.1. Por ocasião da entrega das chaves de cada um do Empreendimento, nos prazos previstos no item 9.1.1, deverá ser realizado entre as Partes um Acerto de Contas (“Acerto de Contas”) mediante o qual deverá ser calculado o valor a débito ou a crédito pela CEDENTE, consistente de: (1) eventuais sobras de recursos decorrentes do Fundo de Reserva apurado por Empreendimento; (2) eventuais valores em aberto pertinentes as obrigações de recompra da CEDENTE, nos termos deste instrumento; (3) eventuais taxas de administração e seguro dos créditos que não tenham sido cobradas diretamente dos adquirentes; (4) eventual valor referente à variação entre a atualização dos Créditos pelo IGPM, desde a presente data até a data do Acerto de Contas.

9.1.1. Fica desde logo estabelecido o prazo para acerto de contas do Empreendimento deverá ocorrer em até 60 (sessenta) dias após a data de conclusão da obra, prevista para 28/02/2010, podendo esse prazo, à exclusivo critério da CESSIONÁRIA, ser prorrogado por até mais 30 (trinta) dias:

9.1.1.1. Conforme o cronograma estabelecido na cláusula anterior, o Acerto de Contas final da presente Cessão ocorrerá em 31/04/2010 (“Acerto de Contas Final”).

9.2. Após o Acerto de Contas Final será liberado à CEDENTE, se houver, eventual saldo remanescente da conta vinculada com a CEDENTE outorgará, automaticamente, e de forma irrevogável e irretroatável, quitação do preço da presente Cessão de Créditos.



9.2.1. Com o Acerto de Contas Final será outorgada pela **CESSIONÁRIA** à **CEDENTE** e os **GARANTIDORES**, quitação de suas obrigações assumidas no Contrato de Cessão, bem como autorização para liberação da alienação fiduciária de imóveis, conforme descrito na cláusula décima.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS GARANTIAS

10.1. Como garantia de todas as obrigações assumidas pela **CEDENTE** e pelos **GARANTIDORES** no presente instrumento e até o Acerto de Contas Final mencionado na cláusula 9, **CAPUCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** e **DANIEL FERNANDES MATIAS** assinam o presente Instrumento na qualidade de fiadores e principais pagadores, solidariamente responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações contratuais na forma do artigo 264 do Código Civil.

10.2. Sem prejuízo da garantia pignoratícia prevista na cláusula 10.1. acima, as obrigações assumidas pela **CEDENTE** neste Contrato de Cessão serão garantidas pela alienação fiduciária do Empreendimento Sun Towers e penhor de cotas da **CEDENTE**, no montante equivalente à 100.000 (cem mil) cotas, conforme Instrumento particular de penhor de cotas, assinado em 28/05/2008 e aditado em 30/11/2009.

10.3. Fica desde já convencionado que a **CEDENTE** não poderá oferecer os imóveis objeto do Empreendimento ou os Créditos objeto da presente cessão como garantia a quaisquer outras obrigações contraídas com terceiros, sob pena da incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total da presente cessão, e juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, sem prejuízo de execução imediata da garantia pignoratícia oferecida pelos **GARANTIDORES**.

10.4. As partes ajustam ainda que desde que mantido o percentual mínimo de garantia de 2 (duas) vezes o valor do saldo devedor da operação, as frações ideais correspondentes às Unidades Habitacionais (apartamentos) do Empreendimento que não tenham sido objeto da presente Cessão de Créditos, serão liberadas em até 30 (trinta) dias após o recebimento de solicitação formal da **CEDENTE**, e terão as alienações canceladas no momento da averbação

[Handwritten signatures]

[Circular stamp: Nos Códigos Brasileiros (1964/2002) LEGAL BRASILEIRO]

da Certidão de Características e Habite-se do Empreendimento perante o 7º Ofício de Notas de Natal, independentemente de qualquer outra autorização.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA -- DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Obriga-se a CEDENTE a dar ciência da presente cessão a todos os Adquirentes, nos termos do artigo 290 do Código Civil e de conformidade com o Anexo IV, através de carta registrada com aviso de recebimento (AR), no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da assinatura deste instrumento.

11.2. Todas as comunicações entre as partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes deste instrumento, ou em outro que as partes venham a indicar, por escrito, no curso deste contrato.

11.3. O descumprimento de qualquer estipulação deste contrato acarretará, para a parte inadimplente, multa de 10% (dez por cento) e juros de 1% ao mês ou fração de mês sobre o valor da presente cessão, ressalvadas as penas específicas estabelecidas neste instrumento e a adoção de outras medidas asseguradas à CEDENTE.

11.4. O não exercício por qualquer das partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este contrato ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra parte, não constituirá novação, nem prejudicará o posterior exercício dos mesmos direitos, a qualquer tempo.

11.5. À CESSIONÁRIA é permitido ceder os direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, bem como emitir Certificado de Recebível Imobiliário ("CRI"), independentemente de prévia anuência ou comunicação à CEDENTE.

11.6. Fica eleito o Foro da Comarca de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste instrumento, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.



11.7. As partes autorizam, desde já, o Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente a proceder a todos os registros e averbações necessários decorrentes da presente cessão.

11.8 A CEDENTE nomeia a CESSIONÁRIA sua bastante procuradora com poderes para atender a qualquer exigência formulada pelo Sr. Oficial do Registro de Imóveis, podendo retificar e aditar cláusulas deste Instrumento, retificar ou aditar a descrição dos créditos e suas características, exclusivamente para o fim de atender às exigências formais do Cartório de Registro de Imóveis.. De outro lado obriga-se a CEDENTE a firmar eventuais aditamentos que se fizerem necessários para satisfazer exigências registrais de outras naturezas.

E assim por estarem as partes justas e contratadas, assinam o presente em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

São Paulo, 30 de novembro de 2009.

André Matos Alves
CAPUCHE SATELITE INCORPORAÇÕES LTDA

André Matos Alves
BRAZILIAN SECURITY COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

André Matos Alves
GARANTIDORES

Testemunhas:

[Signature]

[Signature]

Nome: **Monica Miuki Fujii**
CPF nº: **RG: 16.119.511-8**
RG nº: **CPF: 075.457.968-96**

Nome: **Fernando Salat Romelio**
CPF nº: **RG: 27.811.443-X**
RG nº: **CPF: 303.655.098-41**



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS E OUTRAS
AVENÇAS**

ANEXO I

RELAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS OBJETO DA CESSÃO

Lista dos créditos e seus respectivos saldos a pagar a partir 01/02/2010 conforme Contratos de Compra e Venda firmados com os Adquirentes abaixo relacionados:

Cliente	Empreendimento	Unidade	VP CONTRATO	VP CESSÃO
ALFREDO CONSTANT MANSO MACIEL FILHO	SUN TOWERS	2002	49.980,44	48.995,63
ROSANGELA STELLA FILGUEIRA DE LUCENA	SUN TOWERS	0101	32.511,66	31.871,05
MANOEL VENÂNCIO RODRIGUES JÚNIOR	SUN TOWERS	0103	32.548,95	31.907,61
ALEX DE LIRA SOARES	SUN TOWERS	0201	32.569,44	31.927,70
MÁRCIO FERREIRA MACIEL	SUN TOWERS	0202	32.569,44	31.927,70
ANDRÉ FEUPE CARVALHO DE OLIVEIRA	SUN TOWERS	0203	34.999,41	33.721,61
JUDITH BEZERRA ALBUQUERQUE DE ARAUJO	SUN TOWERS	0302	33.019,17	32.359,56
THAILTON FERNANDO DO VALE RODRIGUES	SUN TOWERS	0303	80.591,89	79.129,21
KARINNA RIBEIRO DANTAS	SUN TOWERS	0402	33.587,90	32.926,09
DAVID RICARDO DO VALE PEREIRA	SUN TOWERS	0502	33.802,25	33.136,22
ERESANDRA ALVES DE ANDRADE	SUN TOWERS	0603	33.798,97	33.133,00
MARIA DO SOCORRO PINHEIRO DA SILVA	SUN TOWERS	0601	39.725,53	38.942,78
GERSON OLIVEIRA DA ROCHA	SUN TOWERS	0602	33.240,52	32.585,55
JGOR ALEXANDRE DE MOURA MARTINS	SUN TOWERS	0603	67.045,45	65.725,37
SEVERINO CAVALCANTI DO NASCIMENTO	SUN TOWERS	0702	37.901,81	37.154,99
LUCIANA DE LIMA ANDRADE	SUN TOWERS	0703	34.147,34	33.474,50
HIPOLITO FAUSTINO DE PAIVA	SUN TOWERS	0802	29.520,52	28.938,85
SIMONE PEREIRA DA SILVA AVELINO	SUN TOWERS	0902	30.217,48	29.622,08
JOAO MIGUEL PINTO PROENÇA MENDES	SUN TOWERS	0903	35.178,51	34.485,35
RAISSA DINIZ COSTA	SUN TOWERS	1001	35.526,46	34.826,45
MARIA DE FÁTIMA MARIÚCIO	SUN TOWERS	1002	31.739,84	31.114,44
ELIANE BACURAU DE ALMEIDA	SUN TOWERS	1003	35.665,40	34.962,65
JORGE LUIZ DE AZEVEDO	SUN TOWERS	1103	36.011,72	35.302,15
MARIA REGINA DE SOUZA SANTANA RIBEIRO	SUN TOWERS	1202	35.235,20	34.560,53
KERISON PAULINO DE OLIVEIRA	SUN TOWERS	1203	40.925,35	40.118,96
FERNANDO LUIZ CORREIA DE MELO	SUN TOWERS	1302	35.591,02	34.889,73
MARIA EDINALVA CHACON FONTOURA	SUN TOWERS	1303	36.703,95	35.980,73
GUIBSON PABLO GOMES DE MELO	SUN TOWERS	1402	35.926,34	35.218,45
ÓZIAS HORACIO DE MELO	SUN TOWERS	1403	35.926,34	35.218,45
JOSÉ TEIXEIRA DE MELO	SUN TOWERS	1501	30.526,37	29.924,88
ADALBERTO NOBRE DE ABRANTES	SUN TOWERS	1601	37.742,90	36.999,21
MELTRON ISRAEL SARAIVA XAVIER DA SILVA	SUN TOWERS	1602	37.742,90	36.999,21
ELI CELSO DE ARAUJO DANTAS DA SILVEIRA	SUN TOWERS	1603	37.220,35	36.486,96
JOSE ROBERTO CAMPOS	SUN TOWERS	1701	68.684,59	67.331,23
ROMMEL MELHOR MENDES	SUN TOWERS	1703	38.089,22	37.338,71
ILZA MARIA CHIANÇA VARELA	SUN TOWERS	1801	40.599,51	39.799,54
WERLEY RODRIGUES VALE	SUN TOWERS	1802	76.148,42	74.547,99
ILZA MARIA CHIANÇA VARELA	SUN TOWERS	1803	40.438,03	39.641,14
SIDNEY RIBEIRO PALMEIRA	SUN TOWERS	1901	40.945,83	40.139,03
JOÃO BATISTA DE LIMA	SUN TOWERS	1903	33.279,70	32.623,96

Contrato Particular de Cessão de Créditos
Capitche Satellite Incorporações Ltda
ANEXO I



DANIEL FELIPE LOPES MACIEL	SUN TOWERS	2001	95.936,54	93.458,04
DEUSDETE MEDEIROS	SUN TOWERS	2004	95.214,00	93.337,91
RONNIE PETERSON ANDRADE DE SOUSA	SUN TOWERS BLOCO 03	701	116.560,85	114.184,99
TOTAL			1.884.158,49	1.847.079,28

X

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS E
OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento, as partes adiante nomeadas e qualificadas, a saber:

- a) **CAPUCHE VERANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Rua Paulo Barros de Góes, 1840, sala 1602, Ed. Miguel Seabra Fagundes, Lagoa Nova, Natal - RN, inscrita no CNPJ 07.237.486/0001-25, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, doravante designada simplesmente **CEDENTE**;
- b) **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, com sede nesta Capital na Av. Paulista nº 1728, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante designada simplesmente **CESSIONÁRIA**;
- c) **CAPUCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, sociedade empresarial com sede na Rua Paulo Barros de Góes, 1840, sala 1801, Ed. Miguel Seabra Fagundes, Lagoa Nova, Natal/RN, inscrita no CNPJ 70.142.278/0001-89, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante designadas simplesmente **GARANTIDORES**;

Resolvem firmar o presente instrumento de Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças, mediante as cláusulas e condições a seguir estipuladas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO


1.1. Pelo presente contrato a **CEDENTE** se compromete a ceder à **CESSIONÁRIA**, que se compromete a adquirir, os créditos imobiliários relativos às parcelas do preço de aquisição das unidades em construção dos Empreendimentos abaixo descritos e caracterizados, vencíveis a partir de 01/02/2010, inclusive, das quais a **CEDENTE** é legítima titular ("Créditos"), a saber:

Área I - situada na Rua da Campina, lado par, (equivalente a 39,41%), medindo 6.357,27m², limitando-se: ao Norte, com diversos proprietários, com 114,39m; ao Sul, com diversos proprietários, com 98,18m; a Leste, com a Rua da Campina, com 56,21m; e, ao Oeste, com a Área II, com 66,91m, devidamente registrada na matrícula nº 24330 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Natal/RN ("Verano Ponta Negra");

Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças
Capuche Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda

(Handwritten initials)

(Handwritten signature)



Terreno Próprio, designado por Área 1, situada na Rua Industrial João Motta, lado ímpar, esquina com a Rua Professora Dirce Coutinho, bairro de Capim Macio, zona suburbana/sul, na Circunscrição Imobiliária da 3ª Zona, medindo 2.400m2 de superfície (correspondente a 37,5% da totalidade do terreno), limitando-se: ao Norte, com a Área 2, com 50,00m, e com o lote 588, com 10,00m; ao Sul, com a Rua Industrial João Motta, 60,00m; a Leste, com a Rua Professora Dirce Coutinho, com 40,00m; e, ao Oeste, com os lotes 596, 597 e 598, com 40,00m, devidamente registrada na matrícula 27720 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Natal/RN ("Verano de Capim Macio");

Terreno Próprio, designado por Área 2, situado na Rua Professora Dirce Coutinho, lado par, distante 40,00m da Rua Industrial João Motta, no bairro de Capim Macio, zona suburbana/sul, na Circunscrição Imobiliária da 3ª Zona, medindo 4.000,00m2 de superfície (correspondente a 62,5% da totalidade do terreno), limitando-se: ao Norte, com o lote 594, com 50,00m; ao Sul, com a parte da Área 1, com 50,00m; a Leste, com a Rua Professora Dirce Coutinho, com 80,00m; e, ao Oeste, com os lotes 588 e 599, com 80,00m, devidamente registrado na matrícula 27720 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Natal/RN ("Corais de Capim Macio");

Sendo, Verano Capim Macio, Corais Capim Macio, Verano Ponta Negra, em conjunto denominados Empreendimentos.

1.2. A individualização dos Créditos e suas características encontram-se devidamente descritas no Anexo I do presente instrumento, que para todos os fins e efeitos de direito dele faz parte integrante e indissociável.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA CESSÃO E DO VALOR

2.1. O Valor dos Créditos descritos no Anexo I é de R\$ 14.244.587,91 (quatorze milhões, duzentos e quarenta e quatro mil e quinhentos e oitenta e sete reais e noventa e um centavos), valor esse que

corresponde ao valor presente da totalidade das prestações vencíveis a partir de 01/02/2010, inclusive ("Contratos de Venda").

2.2. O Preço da Cessão deverá ser pago à vista, no prazo de 40 (quarenta) dias da assinatura do presente Contrato, o valor de R\$ 14.244.587,91 (quatorze milhões, duzentos e quarenta e quatro mil e quinhentos e oitenta e sete reais e noventa e um centavos) ("Preço da Cessão"), que corresponderá aos Créditos ora cedidos, a ser mantido em

Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças
Capucha Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Circular stamp: Área Centralizada de Registro de Imóveis - LEGAL BRASILEIRO]

Conta Vinculada da **CESSIONÁRIA** para tal fim, observadas as seguintes condições::

a.1) R\$ 987.299,82 (novecentos e oitenta e sete mil, duzentos e noventa e nove reais e oitenta e dois centavos) liberado diretamente para **CEDENTE**;

a.2) R\$ 11.464.050,94 (onze milhões, quatrocentos e sessenta e quatro mil, cinqüenta reais e noventa e quatro centavos) destinado ao custo de obra, a ser depositado na conta vinculada na forma da cláusula 4ª;

a.3) R\$ 286.649,92 (duzentos e oitenta e seis mil, seiscentos e quarenta e nove reais e noventa e dois centavos) destinado a formação de um fundo que servirá, inclusive e não exclusivamente, para: (i) cobrir eventual inadimplência dos Créditos e (ii) descasamentos de índices entre o estabelecidos nos Contratos de Venda e o IGP-M (FGV) ("Fundo de Reserva"), a ser igualmente depositado na conta vinculada indicada na cláusula 4ª;

a.4) R\$ 3.184.500,17 (três milhões, cento e oitenta e quatro mil, quinhentos reais e dezessete centavos) será retido para fins de Acerto de Contas, conforme regrado na cláusula Nona e, será depositado na conta vinculada.

2.2.1 - Os valores retro mencionados serão corrigidos pelo mesmo índice aplicado nos contratos ora cedidos, da data deste instrumento até a data do pagamento, conforme mencionado na cláusula 2.2.

2.3. A liberação pela **CESSIONÁRIA** à **CEDENTE** dos valores descritos na cláusula 2.2. (a.2), que serão destinados às Obras, ocorrerá mediante a evolução satisfatória e proporcional do cronograma físico-financeiro da obra, conforme Anexo II e cláusula 4.3., que será verificado mensalmente por empresa de engenharia contratada pela **CEDENTE**, mediante indicação da **CESSIONÁRIA**. A liberação dar-se-á na forma prevista na Cláusula 4.3.

2.4. As partes ajustam como condições precedentes para pagamento do Preço da presente Cessão:

i) tenham sido devidamente constituídas as garantias reais e fidejussórias que serão prestadas pela **CEDENTE**, inclusive, com o registro do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel firmado entre as mesmas partes nesta data, conforme indicado na cláusula 10 deste Contrato, tal como a alienação fiduciária de imóveis;

Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças
Capuche Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda



ii) tenham sido confirmados os valores constantes do cronograma físico financeiro apresentados pela CEDENTE, pela empresa de engenharia contratada pela CEDENTE, mediante indicação da CESSIONÁRIA;

iii) tenha sido concluída satisfatoriamente a auditoria legal em relação à CEDENTE, aos Empreendimentos e às unidades cedidas.

2.5. Em razão desta cessão, os Créditos passam a pertencer desde já à CESSIONÁRIA, o principal, seu reajuste monetário, juros e demais acessórios, o que abrange todos os direitos oriundos dos Contratos de Venda ali identificados, condicionado tudo ao cumprimento, pela CESSIONÁRIA, das obrigações assumidas no presente contrato.

2.5.1. A CESSIONÁRIA passa a exercer sobre os Créditos todos os direitos e ações que antes competiam à CEDENTE, independentemente da formalização desta cessão nos competentes Serviços de Registro de Imóveis, ou perante a CETIP S/A - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos ("CETIP").

CLÁUSULA TERCEIRA - DA COBRANÇA E ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS

3.1. A CESSIONÁRIA passará a receber as parcelas dos Créditos vincendos a partir de 01/02/2010, inclusive, diretamente dos Adquirentes, as quais deverão ser pagas diretamente na conta corrente de titularidade da CESSIONÁRIA, conforme cláusula 4.1.

3.2. Na fase de obras, a cobrança das prestações referentes aos Créditos será efetuada por empresa de administração de créditos "Servicer" de escolha da CESSIONÁRIA, que prestará os serviços de cobrança e administração de carteira de créditos. O Custo deste serviço será de responsabilidade da CEDENTE, e será pago diretamente ao Servicer pela CEDENTE, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contra a apresentação de nota fiscal, com o que concorda expressamente a CEDENTE.

3.2.1.1. O valor atual da taxa mensal de administração do crédito ("TMA") é de R\$ 19,80 (dezenove reais e oitenta centavos), por cada contrato, atualizado anualmente pela variação do IGPM/FGV, sempre no mês de janeiro, a partir de janeiro de 2010.

3.2.1.2. O valor deste desconto mensal será calculado multiplicando-se o valor atual da TMA pelo prazo a vencer dos contratos objeto da presente cessão, até o Acerto de Contas. A partir do Acerto de Contas o serviço mensal de administração da carteira obedecerá ao disposto nas cláusulas 3.3. e 3.3.1..

Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças
Capuche Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda



3.2.2 O serviço de atendimento aos Adquirentes ficará a cargo do Servicer indicado pela **CESSIONÁRIA**.

3.3. Após o Acerto de Contas, a cobrança das prestações referentes aos Créditos continuará a ser efetuada por empresa de administração de créditos, em razão do que continuará a ser devida a TMA.

3.3.1. Caso a TMA não seja assumida pelo próprio Adquirente por ocasião da celebração da Escritura, o valor correspondente ao custo então vigente da TMA multiplicado pelo número de meses do respectivo Contrato de Venda até a sua liquidação será arcado pela **CEDENTE**, e deverá ser pago em uma única parcela por ocasião do Acerto de Contas.

3.4. A **CEDENTE** expressa a sua concordância em assumir eventuais despesas com pagamentos de prêmios de seguros de Morte e Invalidez Permanente (MIP) e Danos Físicos do Imóvel (DFI), se não contratadas pelos Adquirentes por ocasião da Escritura. Na hipótese do custo com prêmios de seguros não ter sido assumido pelos Adquirentes, a **CEDENTE** pagará à **CESSIONÁRIA** em uma única parcela, por ocasião do Acerto de Contas, o valor correspondente ao custo mensal do referido seguro, multiplicado pelo número de meses do respectivo Contrato de Venda. O valor atual do MIP corresponde a 0,026% sobre o saldo devedor de cada contrato de venda e o valor do DFI corresponde a 0,011% sobre o valor de avaliação do imóvel constante do contrato de venda. Se houver alteração desses percentuais em função de alteração de mercado, esses valores serão repassados aos Adquirentes ou ao **CEDENTE**, mediante comprovação da ocorrência da alteração dos valores de mercado.

3.4.1. Caso a **CEDENTE** assuma a responsabilidade pelo custeio do MIP e/ou DFI, na forma prevista na Cláusula 3.4 a **CESSIONÁRIA** deverá entregar, para a **CEDENTE**, até cinco dias úteis após o pagamento da parcela única a Apólice do(s) Seguro(s) contrato(s).

3.5. Eventual proposta de negociação, parcelamento, modificação de contratos, cessão de direitos pretendida pelos Adquirentes, amortização extraordinária ou liquidação antecipada de valores pelos Adquirentes que envolvam valores pertinentes aos Créditos objeto da presente Cessão, depende, impreterivelmente, da prévia e expressa anuência escrita da **CESSIONÁRIA**, legítima credora dos Créditos sob pena de restar configurada a inadimplência da **CEDENTE**, bem como dos **GARANTIDORES**, na qualidade de co-obrigados.

3.6. Considerando que a administração dos Créditos será feita pela **CESSIONÁRIA**, com a assinatura do presente instrumento, a **CEDENTE** se obriga a fornecer à **CESSIONÁRIA**, no prazo de 30

Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças
Capuche Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda



(trinta) dias, toda documentação e informações referentes aos Contratos de Venda suficientes para a cobrança e administração dos Créditos.

3.7. Para fins de auditoria dos Créditos, que deverá ser concluída em até 30 (trinta) dias de antecedência da data prevista para o Acerto de Contas, conforme cláusula 9, a empresa auditora, já devidamente contratada pela **CESSIONÁRIA** (Anexo VI) deverá concluir esta auditoria, sendo que os respectivos custos serão arcados exclusivamente pela **CEDENTE**.

3.8. A **CESSIONÁRIA** se obriga a prestar informações mensais à **CEDENTE** até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, abordando os aspectos financeiros e de execução operacional dos Créditos sob gestão da **CESSIONÁRIA**.

3.9. Qualquer importância recebida pela **CEDENTE** diretamente dos Adquirentes a título das parcelas do preço previstas nos Contratos de Venda, o será na qualidade de fiel depositária da **CESSIONÁRIA**, obrigando-se a **CEDENTE** a transferir tal importância à **CESSIONÁRIA**, no prazo máximo de até 5 (cinco) dias após referido pagamento.

CLÁUSULA QUARTA - DA CONTA VINCULADA E LIBERAÇÃO DE RECURSOS PARA AS OBRAS

4.1. Os valores relacionados na cláusula 2.2. itens "a.2" à "a.4", serão mantidos em conta da **CESSIONÁRIA**, ("Conta Vinculada"), especificamente para esta finalidade, ficando a este contrato vinculada.

4.2. Enquanto permanecerem na Conta Vinculada, os recursos previstos na cláusula 4.1 deverão ser mantidos em aplicações de renda fixa de baixo risco, ou em Letra Hipotecária ("LH") e/ou Letra de Crédito Imobiliária ("LCI") de emissão de Instituição Financeira escolhida pela **CESSIONÁRIA**, com garantia de rendimento mínimo de 100% (cem por cento) do CDI - Certificado de Depósitos Interbancários, de escolha da **CESSIONÁRIA** deduzidos os impostos e taxas devidos. Fica a **CESSIONÁRIA** obrigada a fornecer, mensalmente, à **CEDENTE** extrato da Conta Vinculada.

4.2.1. Mensalmente será verificado o percentual de rendimento do CDI, e repassado o rendimento líquido correspondente para a **CEDENTE**, deduzidas eventuais despesas, tarifas, ou qualquer outro custo incorrido com esta transferência de recursos da **CESSIONÁRIA** para a **CEDENTE**.

4.3. Os recursos depositados na Conta Vinculada relativo ao item "a.2", da cláusula 2.2., serão liberados pela **CESSIONÁRIA**, juntamente com a remuneração do CDI mencionada no item 4.2.1. acima, diretamente à

Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças
Capucho Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda



CEDENTE em até 3 (três) dias úteis após a apresentação do relatório de medição de obras pela empresa de engenharia independente, observado o cumprimento do cronograma físico-financeiro de construção dos Empreendimentos, conforme Anexo II, acompanhado da declaração que deve ser prestada pela **CEDENTE** à **CESSIONÁRIA** de estarem sendo cumpridas as obrigações pertinentes ao desenvolvimento dos Empreendimentos, nos termos da Lei 4.591/64 e da legislação aplicável, tal como, exemplificativamente, o correto recolhimento de tributos, cumprimento de obrigações trabalhistas, previdenciárias, da comercialização das unidades em estoque, etc.

4.3.1. Para efeito de acompanhamento das obras, a **CEDENTE** contratará uma empresa de engenharia especializada, mediante indicação da **CESSIONÁRIA**, ficando os custos das referidas medições a cargo da **CEDENTE**.

4.3.2. A **CESSIONÁRIA** será constituída em mora pela **CEDENTE** na hipótese de, estando a **CEDENTE** adimplente com as obrigações previstas no presente contrato, a **CESSIONÁRIA** atrase a liberação dos valores previstos nos itens "a.2", "a.3" e "a.4" da cláusula 2.2.

4.4. A periodicidade das liberações de recursos obedecerá ao cronograma físico da obra, constante do Anexo II.

4.5. Obrigam-se a **CEDENTE** e os **GARANTIDORES**, solidariamente, nos termos da cláusula 6.1. a cumprir o cronograma físico de construção determinado no Anexo II, bem como a aportar todos os recursos necessários para o cumprimento das obras dos Empreendimentos, caso os valores mensais liberados pela **CESSIONÁRIA** não sejam suficientes para o cumprimento das etapas previstas no mesmo cronograma.

4.6. Obrigam-se a **CEDENTE** e **GARANTIDORES** a assumir todos os custos associados a uma eventual substituição da Construtora.

4.7. Na hipótese de verificação de atraso de obras, a **CESSIONÁRIA** somente liberará o montante equivalente ao que foi efetivamente cumprido de cada obra, conforme estabelecido no relatório de medições.

4.7.1. Na hipótese de verificação de atraso de 30 (trinta) dias ou 10% (dez por cento) de atraso acumulado de acordo com o cronograma físico financeiro de obras ("atraso contumaz") a **CESSIONÁRIA** suspenderá a liberação de valores até que a **CEDENTE** apresente plano de recuperação do atraso de obra.

Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avencas
Capuche Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda



4.8. Caso haja atraso de obras em relação ao cronograma físico de obras constante do Anexo II, que possa comprometer a conclusão dos Empreendimentos nos prazos avençados, exceto na hipótese de caso fortuito ou força maior, é facultado à **CESSIONÁRIA** reter os recursos do Preço de Cessão equivalente ao percentual dos Empreendimentos que estiverem em atraso e executar o presente contrato, c/ou exercer o direito estabelecido na cláusula 5.6. para atuar em lugar da **CEDENTE** para que seja dada continuidade das obras e outras atividades, visando a conclusão dos Empreendimentos, para tanto, a **CESSIONÁRIA** poderá utilizar todos os recursos disponíveis, sejam os recursos retidos na conta vinculada por conta do pagamento da cessão, sejam os recursos das garantias descritas na cláusula 10.

4.9. As liberações dos recursos pela **CESSIONÁRIA** do Preço de Cessão estão condicionadas, ainda, à adimplência da **CEDENTE** em relação a todas as obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas neste instrumento e nos demais documentos que compõem as garantias vinculadas a esta Cessão.

CLÁUSULA QUINTA - DA FORMALIZAÇÃO DA CESSÃO

5.1. A presente cessão será formalizada mediante a assinatura deste contrato, observadas as condições nele estabelecidas.

5.2. A **CEDENTE** autoriza a **CESSIONÁRIA**, desde logo, a emitir, registrar e transferir Cédula de Crédito Imobiliária ("CCI"), cabendo à **CEDENTE** todas as despesas verificadas com a emissão, custódia, registro e averbação das CCIs.

5.2.1. A negociação das CCIs emitidas com lastro nos Créditos ora cedidos ocorrerá no âmbito da CETIP e será feita sem movimentação financeira, comprometendo-se a **CEDENTE** a firmar as declarações que se fizerem necessárias a atestar a prévia quitação pela **CESSIONÁRIA**.

5.3. Antes da data prevista para o Acerto de Contas relativo aos Empreendimentos, observados os prazos estabelecidos neste Contrato, a **CEDENTE** convocará os Adquirentes das unidades dos Empreendimentos para que sejam firmadas as Escrituras de Compra e Venda na forma da minuta constante do Anexo V. As Escrituras de Compra e Venda serão firmadas em substituição aos Contratos de Venda. Celebradas as Escrituras, obriga-se a **CEDENTE** a retificar as CCIs emitidas, se for o caso, para o fim de refletir a garantia real consistente de alienação fiduciária (CCIs ECVs).

5.4. As CCIs ECVs deverão ser averbadas nas matrículas dos respectivos Imóveis, às expensas dos Adquirentes ou da **CEDENTE**,

Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças
Capuche Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda



em até 45 (quarenta e cinco) dias de antecedência da data prevista para o Acerto de Contas.

5.5. A **CESSIONÁRIA** poderá providenciar a competente averbação do presente Contrato de Cessão junto à matrícula das unidades dos Empreendimentos relacionadas aos Créditos ora cedidos perante o respectivo Cartório de Registro de Imóveis, onde os imóveis encontram-se registrados.

5.6. A **CEDENTE** constitui a **CESSIONÁRIA** sua bastante procuradora, com poderes irrevogáveis e irretroatáveis, na forma do artigo 684 do Código Civil, para, na hipótese de descumprimento de qualquer uma das obrigações assumidas pela **CEDENTE** neste instrumento, atuar em lugar da **CEDENTE** para que seja dada continuidade da obra e outras atividades, visando a conclusão dos Empreendimentos, bem como para representá-la em todos os atos que se fizerem necessários à emissão e retificação de Cédulas de Crédito Imobiliário, podendo assinar todos os atos e contratos que se fizerem necessários à formalização, emissão e retificação das Escrituras de Emissão das CCI's, assim como para o registro, custódia dos títulos e transferência.

5.6.1. A **CEDENTE** igualmente constitui a **CESSIONÁRIA** sua bastante procuradora na forma do artigo 684 do Código Civil, para representá-la, na hipótese de descumprimento de qualquer uma das obrigações assumidas pela **CEDENTE** neste instrumento, em todos os atos que se fizerem necessários à representação da **CEDENTE** em contratos já firmados ou a serem firmados com a finalidade de executar as obras para conclusão dos Empreendimentos.

CLÁUSULA SEXTA – DA COBRIGAÇÃO DA CEDENTE

6.1. A **CEDENTE** obriga-se à, em até 15 (quinze) dias após notificação que receber da **CESSIONÁRIA** nesse sentido, recomprar da **CESSIONÁRIA** os Créditos nas situações em que se verificar:

- a) a inadimplência dos Adquirentes em prazo superior a 90 (noventa) dias dos pagamentos mensais efetuados até a finalização do Acerto De Contas;
- b) propositura, por qualquer um dos adquirentes, de medida judicial ou extrajudicial, inclusive, mas não exclusiva, pretendendo a rescisão contratual ou contestação judicial de qualquer características dos Créditos, e;
- c) caso qualquer dos Contratos de Venda venha a ser distratado antes da formalização da Escritura de Compra e Venda (ECV) dos

Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avanças
Capuche Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda



Empreendimentos pelos Adquirentes e até a finalização do Acerto De Contas.

6.1.1. À critério exclusivo da **CESSIONÁRIA**, os Créditos que estiverem nas situações apontadas na cláusula 6.1. acima, poderão ser substituídos pela **CEDENTE** no prazo de até 10 (dez) dias a contar do recebimento de notificação neste sentido, limitado à, no máximo, 30% (trinta por cento) do valor da Cessão por Empreendimento, e desde que os créditos dados em substituição atendam as seguintes condições cumulativamente:

- a) ter as mesmas características que dos Créditos substituídos quanto às condições contratuais estabelecidas nos respectivos Contratos de Venda;
- b) ter valor de saldo a vencer, bem como prestações mensais, no mínimo correspondente à dos Créditos substituídos, e;
- c) terem sido selecionados pela **CESSIONÁRIA** de acordo com os critérios de seleção estabelecidos neste Instrumento.

6.1.1.1. As substituições poderão ser realizadas obedecido o limite de até 30% (trinta por cento) do valor da presente Cessão.

6.2. A **CEDENTE** e os **GARANTIDORES** obrigam-se solidariamente na forma da cláusula décima, pela recompra dos Créditos objeto da presente cessão nas seguintes hipóteses:

- a) caso não se efetive em até 45 (quarenta e cinco) dias da data prevista para o Acerto de Contas o registro de qualquer uma das Escrituras, bem como não sejam averbadas as CCIs ECVs nas respectivas matrículas imobiliárias e custodiadas na Instituição Custodiante e registradas na CETIP;
- b) caso os Créditos não estejam em conformidade com os critérios de elegibilidade, nos termos do Anexo III, conforme auditoria a ser realizada por empresa independente de auditoria de créditos até a data do Acerto de Contas;
- c) caso, a qualquer tempo, qualquer uma das obras dos Empreendimentos venham a ser embargadas por ato administrativo e/ou judicial, por qualquer que seja o motivo do embargo;
- d) caso não sejam concluídos os Empreendimentos nos prazos previstos na cláusula 9.1.1 deste Contrato, e;
- e) caso ocorra o acúmulo de atraso na obra maior que 30 (trinta) dias ou 10% (dez por cento) sem a contraprestação e aceitação

Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças
Capucho Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda



pela **CESSIONÁRIA** de plano de recuperação do atraso, que deve ocorrer em até 30 (trinta) dias da constatação desta insuficiência.

6.2.1. A recompra dos Créditos na forma descrita cláusula 6.1 deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias da data prevista para o Acerto de Contas.

6.3. Na ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 6 acima, obrigam-se a **CEDENTE** e os **GARANTIDORES**, a recomprar os Créditos pelo saldo devedor conforme estabelecido nos Contratos de Venda.

6.4. Ocorrendo qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 6. acima, e havendo recursos na conta vinculada, fica expressamente permitido à **CESSIONÁRIA** valer-se destes recursos a título de pagamento pela recompra dos Créditos. Caso os recursos da conta vinculada não sejam suficientes para cumprir o inadimplemento, continuará a **CESSIONÁRIA** legitimada para cobrança da quantia remanescente do débito, seja mediante execução do contrato, ou das suas garantias.

6.5. Caso a **CEDENTE** deixe de efetivar a retrocessão no prazo previsto neste instrumento, sem prejuízo da imediata execução das garantias prevista neste Contrato, incorrerá no pagamento de multa de 10% (dez por cento) do valor do respectivo Crédito, além de juros moratórios de 1% (um por cento) por mês ou fração, enquanto perdurar a mora na efetivação da retrocessão dos créditos.

6.6. Na hipótese prevista na cláusula 6.4 acima, considera-se este instrumento como título executivo, nos termos do Código de Processo Civil, passível de execução do valor do Crédito objeto da retrocessão, incluindo o reajuste monetário, as taxas de juros remuneratórios e os demais acessórios pactuados nos respectivos contratos, bem como a multa moratória e os juros moratórios acima convencionados. Independentemente das penalidades moratórias acima pactuadas, a **CEDENTE** responderá pela reparação das perdas e danos a que der causa em razão da inexecução das obrigações ora assumidas.

6.7. Até o Acerto de Contas, obriga-se a **CEDENTE** a pagar a variação verificada entre o índice eleito para a atualização monetária dos Créditos de qualquer índice diverso do IGPM/FGV, caso a **CESSIONÁRIA** venha a emitir Certificado de Recebível Imobiliário ("CRI").

CLÁUSULA SÉTIMA – DECLARAÇÕES DA CEDENTE

Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças
Capitche Vorano Empreendimentos Imobiliários Ltda



7.1. A CEDENTE declara que: a) conhece os padrões de constituição de créditos estabelecidos pela CESSIONÁRIA à época da assinatura deste contrato, constantes do Anexo III, que fica fazendo parte integrante do presente instrumento; b) se responsabiliza pela existência dos Créditos, nos exatos valores e nas condições enunciadas no Anexo I; c) os Créditos encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, não havendo qualquer fato impeditivo à sua cessão, e; d) os Créditos estão em conformidade com os critérios de elegibilidade constantes do Anexo III.

CLÁUSULA OITAVA – DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA

8.1. Eventuais valores recebidos diretamente pela CESSIONÁRIA decorrentes dos Créditos, a título de pagamento das prestações, amortizações extraordinárias ou liquidação antecipada, deverão ser repassados para CESSIONÁRIA no prazo de até 5 (cinco) dias úteis do seu recebimento, sob pena de restar configurada a inadimplência da CEDENTE, bem como das GARANTIDORAS, na qualidade de obrigadas.

8.2. Caso o repasse dos valores recebidos não ocorra no prazo limite estabelecido na cláusula 8.1, fica desde logo ajustada a incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor não repassado no prazo, bem como a cobrança de juros de 1% (um por cento) por mês ou fração, enquanto perdurar a mora na efetivação do repasse de valores.

8.3. Eventuais diferenças apuradas entre o valor recebido dos Adquirentes, por conta das amortizações ou liquidações e os valores devidos por conta da presente Cessão, na data da sua amortização, serão ajustados na forma da Cláusula Nona adiante.

CLÁUSULA NONA – ACERTO DE CONTAS

9.1. Por ocasião da entrega das chaves de cada um dos Empreendimentos, nos prazos previstos no item 9.1.1, deverá ser realizado entre as Partes um Acerto de Contas ("Acerto de Contas") mediante o qual deverá ser calculado o valor a débito ou a crédito pela CEDENTE, consistente de: (1) eventuais sobras de recursos decorrentes do Fundo de Reserva apurado por Empreendimento; (2) eventuais valores em aberto pertinentes as obrigações de recompra da CEDENTE, nos termos deste instrumento; (3) eventuais taxas de administração e seguro dos créditos que não tenham sido cobradas diretamente dos adquirentes; (4) eventual valor referente à variação

Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças
Capucho Vorano Empreendimentos Imobiliários Ltda



entre a atualização dos Créditos pelo IGPM, desde a presente data até a data do Acerto de Contas.

9.1.1. Fica desde logo estabelecido o prazo para acerto de contas dos Empreendimentos deverá ocorrer em até 60 (sessenta) dias após a data de conclusão das obras, previstas para 28/02/2010 (Verano Ponta Negra); 31/08/2010 (Corais Capim Macio) e 30/11/2010 (Verano Capim Macio), podendo esse prazo, à exclusivo critério da **CESSIONÁRIA**, ser prorrogado por até mais 30 (trinta) dias:

9.1.1.1. Conforme o cronograma estabelecido na cláusula anterior, o Acerto de Contas final da presente Cessão ocorrerá em 30/11/2010("Acerto de Contas Final").

9.2. Após o Acerto de Contas Final será liberado à **CEDENTE**, se houver, eventual saldo remanescente da conta vinculada com a **CEDENTE** outorgará, automaticamente, e de forma irrevogável e irretroatável, quitação do preço da presente Cessão de Créditos.

9.2.1. Com o Acerto de Contas Final será outorgada pela **CESSIONÁRIA** à **CEDENTE** e os **GARANTIDORES**, quitação de suas obrigações assumidas no Contrato de Cessão, bem como autorização para liberação da alienação fiduciária de imóveis, conforme descrito na cláusula décima.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS GARANTIAS

10.1. Como garantia de todas as obrigações assumidas pela **CEDENTE** e pelos **GARANTIDORES** no presente instrumento e até o Acerto de Contas Final mencionado na cláusula 9, **CAPUCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** assina o presente Instrumento na qualidade de fiadora e principal pagadora, solidariamente responsável pelo cumprimento de todas as obrigações contratuais na forma do artigo 264 do Código Civil.

10.2. Sem prejuízo da garantia pignoratícia prevista na cláusula 10.1. acima, as obrigações assumidas pela **CEDENTE** neste Contrato de Cessão serão garantidas pela alienação fiduciária dos Empreendimentos Verano Ponta Negra, Verano Capim Macio e Corais Capim Macio e penhor de cotas da **CEDENTE**, no montante equivalente à 451.000 (quatrocentos e cinquenta e um mil) cotas, conforme Instrumento particular de penhor de cotas, assinado em 28/05/2008 e aditado em 30/11/2009.

10.3. Fica desde já convencionado que a **CEDENTE** não poderá oferecer os imóveis objeto dos Empreendimentos ou os Créditos objeto da presente cessão como garantia a quaisquer outras obrigações

Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças
Capuche Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda



contraídas com terceiros, sob pena da incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total da presente cessão, e juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, sem prejuízo de execução imediata da garantia pignoratícia oferecida pelos **GARANTIDORES**.

10.4. As partes ajustam ainda que desde que mantido o percentual mínimo de garantia de 2 (duas) vezes o valor do saldo devedor da operação, as frações ideais correspondentes às Unidades Habitacionais (apartamentos) dos Empreendimentos que não tenham sido objeto da presente Cessão de Créditos, serão liberadas em até 30 (trinta) dias após o recebimento de solicitação formal da **CEDENTE**, e terão as alienações canceladas no momento da averbação da Certidão de Características e Habite-se dos Empreendimentos perante o 7º Ofício de Notas de Natal, independentemente de qualquer outra autorização.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Obriga-se a **CEDENTE** a dar ciência da presente cessão a todos os Adquirentes, nos termos do artigo 290 do Código Civil e de conformidade com o Anexo IV, através de carta registrada com aviso de recebimento (AR), no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da assinatura deste instrumento.

11.2. Todas as comunicações entre as partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes deste instrumento, ou em outro que as partes venham a indicar, por escrito, no curso deste contrato.

11.3. O descumprimento de qualquer estipulação deste contrato acarretará, para a parte inadimplente, multa de 10% (dez por cento) e juros de 1% ao mês ou fração de mês sobre o valor da presente cessão, ressalvadas as penas específicas estabelecidas neste instrumento e a adoção de outras medidas asseguradas à **CEDENTE**.

11.4. O não exercício por qualquer das partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este contrato ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra parte, não constituirá novação, nem prejudicará o posterior exercício dos mesmos direitos, a qualquer tempo.

11.5. A **CESSIONÁRIA** é permitido ceder os direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, bem como emitir Certificado de Recebível Imobiliário ("CRI"), independentemente de prévia anuência ou comunicação à **CEDENTE**.

Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avencas
Capuche Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda



11.6. Fica eleito o Foro da Comarca de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste instrumento, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

11.7. As partes autorizam, desde já, o Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente a proceder a todos os registros e averbações necessários decorrentes da presente cessão.

11.8. A CEDENTE nomeia a CESSIONÁRIA sua bastante procuradora com poderes para atender a qualquer exigência formulada pelo Sr. Oficial de Registro de Imóveis, podendo retificar e aditar cláusulas deste Instrumento, retificar ou aditar a descrição dos créditos e suas características, exclusivamente para o fim de atender às exigências formais do Cartório de Registro de Imóveis. De outro lado obriga-se a CEDENTE a firmar eventuais aditamentos que se fizerem necessários para satisfazer exigências registraes de outras naturezas.

E assim por estarem as partes justas e contratadas, assinam o presente em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

São Paulo, 30 de novembro de 2009.

André Motas Alves

CAPUCHE VERANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

André Motas Alves
 BRAZILLIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

GARANTIDOR - Capuche Empreendimentos Imobiliários S/A

Testemunhas:

Nome:

CPF nº: **Mônica Miuki Fujii**
 RG nº: **16.119.511-8**
075.457.968-96

Nome:

CPF nº: **Fernando Salat Romero**
 RG: **27.811.443-X**
 CPF: **303.655.098-41**

Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avanças
 Capuche Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS E OUTRAS AVENÇAS

ANEXO I

RELAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS OBJETO DA CESSÃO

Lista dos créditos e seus respectivos saldos a pagar a partir 01/02/2010 conforme Contratos de Compra e Venda firmados com os Adquirentes abaixo relacionados:

Table with 5 columns: Cliente, Empreendimento, Unidade, VP CONTRATO, VP CESSÃO. Lists various clients and their respective credit details.

Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças
Capuço Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda
ANEXO I

Handwritten signatures and a circular stamp with the text 'LEGAL BRASIL'.

HENRY MILLER CACHEADO	VERANO DE CAPIM MACIO	1703	134.705,10	112.444,66
PEDRO GOMES SOBRINHO	VERANO DE CAPIM MACIO	1802	117.613,27	115.295,82
FABIO SOARES DE LIMA	VERANO DE CAPIM MACIO	1803	118.013,18	115.687,86
EDMILSON OLIVEIRA DA SILVA	VERANO DE CAPIM MACIO	1804	102.266,13	100.410,08
JAIRO ALVES DA CUNHA	VERANO DE CAPIM MACIO	1904	57.674,88	56.538,46
CIRO ALBUQUERQUE TELLES	VERANO PONTA NEGRA	0205	124.193,35	121.746,25
IVANILDA DOS SANTOS ARAUJO	VERANO PONTA NEGRA	0301	128.261,05	125.816,00
INDIRA FERNANDES FIGUEIREDO	VERANO PONTA NEGRA	0308	117.721,35	115.401,78
HONORILDO HENRIQUE DE FARIAS NETO	VERANO PONTA NEGRA	0405	121.431,41	119.038,73
SIMONE ALVES DE ANDRADE	VERANO PONTA NEGRA	0506	122.021,89	119.617,57
LUODALVA SILVA DOS SANTOS	VERANO PONTA NEGRA	0607	143.984,82	141.147,75
VIVIANE SENA DE OLIVEIRA CARVALCANTE	VERANO PONTA NEGRA	0707	67.246,73	65.921,70
DEBORAH DA SILVA PALMEIRA	VERANO PONTA NEGRA	0805	68.286,44	67.047,10
HORTENCIA PAULA MELO DA ROCHA	VERANO PONTA NEGRA	0908	172.086,78	168.953,55
ALZIJONE SILVA CUNHA	VERANO PONTA NEGRA	0907	99.270,78	97.314,75
RENATA DE FATIMA PANOSSO	VERANO PONTA NEGRA	0908	128.123,20	125.598,66
RITA DOS ANJOS PINTO	VERANO PONTA NEGRA	1102	130.515,26	127.943,59
CIRO LUCHO AZEVEDO DE ARAUJO	VERANO PONTA NEGRA	1105	144.690,82	141.839,84
TELES BRUNO DIAS DE MEDEIROS	VERANO PONTA NEGRA	1107	78.195,37	76.654,61
MARCIO ANTONIO DE OLIVEIRA MORAIS JUNIOR	VERANO PONTA NEGRA	1206	151.151,19	148.172,91
ROBSON PAULO DE ANDRADE	VERANO PONTA NEGRA	1305	84.134,79	82.477,00
CARMEUTA ALVES DANTAS FURTADO MENDES	VERANO PONTA NEGRA	1308	75.924,25	74.428,24
ANTONIO MANUEL TEIXEIRA LOPES DA SILVA PRETO	VERANO PONTA NEGRA	1408	73.051,43	71.612,08
HUMBERTO ANTONIO BARBOSA LIMA	VERANO PONTA NEGRA	1502	86.269,30	84.569,45
ANA BEATRIZ ALVES DE ANDRADE	VERANO PONTA NEGRA	1505	89.170,23	81.531,44
BRASIL HABITA-IMOVEIS NO BRASIL LTDA	VERANO PONTA NEGRA	1506	85.675,95	83.988,78
RITA DE SOUZA RIBEIRO	VERANO PONTA NEGRA	1507	85.453,04	83.779,08
HIRAM CARNEIRO SALDANHA	VERANO PONTA NEGRA	1605	77.627,79	76.098,21
ANTONIO MANUEL TEIXEIRA LOPES DA SILVA PRETO	VERANO PONTA NEGRA	1608	73.786,42	72.332,53
CARLOCELO MACHADO CATTER	VERANO PONTA NEGRA	1902	150.449,47	147.718,94
RICARDO BAYERLEIN	VERANO PONTA NEGRA	2007	78.709,01	77.158,13
VIVIANE DE MENEZES OLIVEIRA	VERANO PONTA NEGRA	2208	75.277,82	73.794,55
ESMERINO PEREIRA DA COSTA	VERANO PONTA NEGRA	2308	171.190,00	168.083,05
MARCELO FERNANDO DA CUNHA LEAL	CORAIS DE CAPIM MACIO	202	188.820,16	175.963,86
JOSE SOARES DE ALMEIDA	CORAIS DE CAPIM MACIO	2002	194.710,19	181.439,06
CLEBER MEDEIROS DE ARAUJO	CORAIS DE CAPIM MACIO	0102	205.421,92	193.558,81
LUIZ SIZENANDO DANTAS SEGUNDO	CORAIS DE CAPIM MACIO	0201	201.698,76	190.062,06
IZENILDO ERNESTO DA COSTA	CORAIS DE CAPIM MACIO	0301	209.877,75	197.757,31
FRED LUIZ DANIEL DE SOUZA	CORAIS DE CAPIM MACIO	0302	209.877,75	197.757,31
GEORGES LUIZ SANTIBERI MARCELINO	CORAIS DE CAPIM MACIO	0401	230.726,33	217.397,92
FABIANO FASANARO DO MONTE DANTAS	CORAIS DE CAPIM MACIO	0402	212.679,04	200.396,83
BOLESLAW MATUSZEWSKI	CORAIS DE CAPIM MACIO	0501	81.759,02	77.020,70
MARIA DE FATIMA FERNANDES	CORAIS DE CAPIM MACIO	0502	214.789,28	202.385,04
JOSE BATISTA SIQUEIRA	CORAIS DE CAPIM MACIO	0502	214.779,84	202.376,31
GERALDO CARNEIRO DA CUNHA	CORAIS DE CAPIM MACIO	0701	164.464,13	154.994,33
JOSE INALDO PEREIRA REIS	CORAIS DE CAPIM MACIO	0702	216.328,46	203.839,47
ANTONIO XAVIER DE OLIVEIRA	CORAIS DE CAPIM MACIO	0801	218.236,20	205.632,90
JOSE UIRATAN DA COSTA BARROS	CORAIS DE CAPIM MACIO	0802	216.715,84	204.194,34
ANA SANTANA SOUZA	CORAIS DE CAPIM MACIO	0901	219.380,92	206.711,67
MARIA DA CONCEIÇÃO DE MEDEIROS FARKATT	CORAIS DE CAPIM MACIO	0902	209.120,91	197.981,70
AUGUSTO CESAR REBOUÇAS DE BRITO	CORAIS DE CAPIM MACIO	1001	220.721,01	207.974,38

Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças
Capuche Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda
ANEXO I



ANEXO

ANEXO I

3

AUGUSTO CESAR REBOUÇAS DE BRITO	CORAIS DE CAPIM MACIO	1002	220.721,01	207.974,38
MARCIO ROBERTO GUEDES VIANHA	CORAIS DE CAPIM MACIO	1402	219.299,58	206.635,03
FRANCISCO PAULINO DUTRA DE MEDEIROS	CORAIS DE CAPIM MACIO	1501	227.422,90	214.289,23
EDMILSON RODRIGUES FREIRE	CORAIS DE CAPIM MACIO	1502	208.694,68	196.645,40
FRAMALIEL ALMINTA	CORAIS DE CAPIM MACIO	1601	228.768,76	215.552,65
SAMIA MARIA DA SILVA BRANDÃO	CORAIS DE CAPIM MACIO	1602	221.900,72	209.085,95
MARCOS MARCHIARO BERTELLI	CORAIS DE CAPIM MACIO	1701	229.200,13	210.310,33
MARCIO D' ANGELO RODRIGUES BARRETO	CORAIS DE CAPIM MACIO	1801	232.062,29	218.652,59
JOSE IVANALDO DE SOUZA	CORAIS DE CAPIM MACIO	1802	224.840,59	212.197,56
JAIRO ALVES DA CUNHA	CORAIS DE CAPIM MACIO	1902	231.477,08	218.142,48
CLAUDETE BEZERRA MARTINS	CORAIS DE CAPIM MACIO	2001	233.495,02	220.010,68
MARCOS VENICIUS BOMES FERREIRA	CORAIS DE CAPIM MACIO	2101	284.904,00	221.339,65
JOAO BOSCO LUCENA DE OLIVEIRA	CORAIS DE CAPIM MACIO	2102	221.111,86	208.349,91
KLAUS LINCOLN XAVIER JARDIM	CORAIS DE CAPIM MACIO	2202	224.486,11	211.553,45
MARIA DE FATIMA OLIVEIRA SANTOS	CORAIS DE CAPIM MACIO	2301	220.174,74	207.463,70
COMERCIAL PRAIAS BELAS LTDA	CORAIS DE CAPIM MACIO	2302	232.852,39	219.752,77
PAULO SERGIO DA SILVA LIMA	CORAIS DE CAPIM MACIO	2401	222.224,83	207.093,52
TOTAL			14.767.744,75	14.189.294,94

[Handwritten signatures]

Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças
 Capuche Varano Empreendimentos Imobiliários Ltda
 ANEXO I



Anexo IV Instrumento Particular de Penhor de Cotas

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PENHOR DE COTAS

Pelo presente instrumento, as partes adiante nomcadas e qualificadas, a saber:

CAPUCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, sociedade empresarial com sede na Rua Paulo Barros de Góes, 1840, sala 1801, Ed. Miguel Scabra Fagundes, Lagoa Nova, Natal/RN, inscrita no CNPJ 70.142.278/0001-89 neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante designados simplesmente **EMPENHANTES**; e

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, com sede nesta Capital na Av. Paulista nº 1728, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante designada simplesmente **SECURITIZADORA**;

INTERVENIENTE ANUENTE:

CAPUCHE EMPREENDIMENTOS CANDELÁRIA LTDA, com sede na Rua Paulo Barros de Góes, 1840, sala 1802, Ed. Miguel Scabra Fagundes, Lagoa Nova, Natal – RN, inscrita no CNPJ 04.741.797/0001-39, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, doravante designada simplesmente **SOCIEDADE**;

CONSIDERANDO QUE

I. Os **EMPENHANTES** são as únicas titulares da integralidade do capital social da Sociedade;

II. A **SOCIEDADE** e a **SECURITIZADORA** firmaram, nesta data, Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças, (“Contrato de Cessão”), tendo por objeto a cessão, pela **SOCIEDADE** à **SECURITIZADORA**, de créditos imobiliários decorrentes de “CONTRATOS PARTICULARES DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL (APARTAMENTO), COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA” (“Compromissos”) celebrados com diversos promitentes compradores

8

K

EM

12



("Adquirentes") a **CEDENTE** se comprometeu a vender frações ideais do terreno e unidades autônomas do empreendimento imobiliário denominado Sun Family, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 40412 do Registro de Imóveis de Panamirim/RN ("Empreendimentos").

III. Como garantia do cumprimento de todas as obrigações assumidas pela **SOCIEDADE** convencionou-se naquele Contrato de Cessão que a **SECURITIZADORA** receberia em penhor as cotas detidas pelos **EMPENHANTES** na **SOCIEDADE**.


Assim, resolver as partes celebrar este instrumento de penhor, segundo as cláusulas e condições a seguir aduzidas.




Cláusula 1ª - Em garantia do fiel e tempestivo cumprimento de todas as obrigações assumidas pela **SOCIEDADE** e pelos **EMPENHANTES** no Contrato de Cessão ("Obrigações Garantidas"), os **EMPENHANTES** dão em penhor à **SECURITIZADORA**, na forma dos artigos 1.431 e seguintes, do Código Civil Brasileiro, 2.000 (dois mil) cotas da **SOCIEDADE**, de sua titularidade ("Cotas Empenhadas").

Parágrafo Primeiro - As Obrigações Garantidas consistentes inclusive, mas não exclusive, do cumprimento do cronograma físico financeiro da obras do Empreendimento Sun Family, término das obras, pagamento de despesas com prêmios de seguros de Morte e Invalidez e Danos Físicos ao Imóvel, acerto de contas conforme previsto na cláusula 9ª da Cessão de Créditos, os **EMPENHANTES** adotarem todas as medidas cabíveis para tornar a cessão boa, firme e valiosa, com a comprovação de registro nas matrículas dos imóveis, obrigação recompra dos Créditos conforme cláusula 6ª da Cessão de Créditos ("Obrigações Garantidas"), encontram-se devidamente descritas e individualizadas no Contrato de Cessão, que constitui parte integrante deste instrumento como se aqui estivessem transcritas (Anexo I).

Parágrafo Segundo - Para os fins do artigo 1.424 do Código Civil Brasileiro, as Obrigações Garantidas são estimadas no valor total de R\$ 15.757.327,49 (quinze milhões, setecentos e cinquenta e sete mil, trezentos e vinte e sete reais e quarenta e nove centavos), quantia esta que corresponde ao valor total do Preço da Cessão.

2



Parágrafo terceiro – Anualmente, até o dia 20 do mês de janeiro de cada ano, a **SOCIEDADE**, se compromete a notificar a **SECURITIZADORA** por escrito para informar o valor das Cotas Empenhadas, tendo por base o mês de dezembro do ano anterior.

Cláusula 2ª - Os **EMPENHANTES** às suas expensas deverão registrar o presente Contrato de Penhor em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo-SP e da Comarca de Natal-RN no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da assinatura deste instrumento, evidenciando o ônus constituído por meio deste Contrato de Penhor.

Parágrafo único: Obrigam-se ainda os **EMPENHANTES** a promoverem a averbação deste instrumento na Junta Comercial do Estado de São Paulo, no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da assinatura deste instrumento.

Cláusula 3ª - Os **EMPENHANTES** declaram, expressamente que são os únicos titulares das Cotas Empenhadas e que elas não se encontram gravadas por quaisquer ônus ou gravames, incluindo-se os fiscais, judiciais ou extrajudiciais, observando-se, ademais, que não há quaisquer procedimentos administrativos ou ações judiciais fiscais, ou de qualquer outra natureza, em face dos **EMPENHANTES**, que possam, de alguma forma, direta ou indiretamente, invalidar ou afetar o presente penhor de cotas.

Cláusula 4ª - No caso de mora superior a 60 (sessenta) dias quanto ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, e desde que notificados os **EMPENHANTES** e a **SOCIEDADE**, a **SECURITIZADORA** poderá tomar todas as medidas necessárias à salvaguarda de seus direitos, ficando, desde já, autorizada e investida de poderes suficientes para realizar, independentemente de qualquer formalidade, a automática venda das Cotas Empenhadas a terceiros, empregando os seus melhores esforços visando a obtenção do melhor preço de venda, aplicando o valor obtido no cumprimento das Obrigações Garantidas e entregando os **EMPENHANTES** eventual saldo remanescente, nos termos previstos na legislação aplicável. Nesta hipótese, é também facultado à **SECURITIZADORA** notificar a **SOCIEDADE** para que passe a destinar-lhe os rendimentos referentes às Cotas Empenhadas, até a regularização do cumprimento das Obrigações Garantidas.

8

K D

3

mm



Parágrafo Primeiro - Para fins de cumprimento das disposições previstas nesta Cláusula, os **EMPENHANTES** nomeiam, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, como condição do presente negócio, na forma prevista no artigo 684 do Código Civil, a **SECURITIZADORA** como seus bastantes procuradores, com amplos poderes para, exclusivamente na ocorrência de inadimplemento das Obrigações Garantidas, na forma e nas hipóteses previstas no Contrato de Cessão, praticar todos os atos necessários à transferência definitiva da propriedade das Cotas Empenhadas a terceiros, podendo celebrar acordos e contratos, instrumentos de cessão e transferência das cotas, assinar termos de transferência, dar e receber quitação, tudo de forma a proceder à liquidação parcial ou total das Obrigações Garantidas.

Cláusula 5ª - O presente penhor de cotas permanecerá em vigor até a quitação integral das Obrigações Garantidas, quando a **SECURITIZADORA** disponibilizará os **EMPENHANTES** os documentos necessários ou autorizações para a liberação do penhor ora constituído.

Cláusula 6ª - Os **EMPENHANTES** garantem e concordam que não irão vender ou de qualquer forma onerar as Cotas Empenhadas sem o expreso consentimento da **SECURITIZADORA**.

Parágrafo único - Comprometem-se ainda os **EMPENHANTES** a informarem eventuais interessados na aquisição das cotas dos termos do presente penhor, dos efeitos *erga omnes* desta garantia.

Cláusula 7ª - Fica desde logo estabelecido que os **EMPENHANTES** não poderão: (i) vender, ceder, transferir, trocar ou de qualquer outra forma dispor das Cotas Empenhadas, sem a expressa autorização da **SECURITIZADORA**; (ii) criar, incorrer, ou permitir a criação de quaisquer ônus ou opção em favor de terceiros com relação às Cotas Empenhadas, tampouco sobre quaisquer direitos a elas relativos; ou (iii) celebrar qualquer contrato ou instrumento que restrinja o direito ou a possibilidade da **SECURITIZADORA** de vender, ceder ou transferir as Cotas Empenhadas.

4



Cláusula 8ª - É assegurado à **SECURITIZADORA** usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber o valor dos Créditos objeto da Cessão e exercer os demais direitos conferidos aos **EMPENHANTES** no uso regular de seus direitos.

Cláusula 9ª - Os **EMPENHANTES** concordam em: (i) indenizar e manter isentos de quaisquer responsabilidades a **SECURITIZADORA** e cada um dos seus respectivos diretores, executivos, empregados, agentes e afiliados, em face de todas e quaisquer reclamações, danos, demandas, prejuízos e obrigações, incluindo, mas não se limitando a, honorários advocatícios razoáveis e custas processuais, que de qualquer modo resultem ou tenham conexão com este Contrato de Penhor, exceto na medida em que os mesmos resultem de dolo, culpa ou má-fé da parte que estiver pleiteando indenização; (ii) pagar e reembolsar a **SECURITIZADORA**, mediante solicitação, por todos os custos razoáveis e despesas (incluindo, mas não se limitando a, honorários advocatícios) que a **SECURITIZADORA** venha a incorrer em relação: (a) ao atendimento da Cláusula 4ª acima, incluindo as despesas razoáveis com a retomada, posse, preparação para venda, alienação ou qualquer outra forma de disposição das Cotas Empenhadas; (b) ao exercício ou execução de quaisquer direitos ou medidas judiciais previstos neste Contrato de Penhor, bem como em quaisquer outros documentos de crédito e na legislação aplicável, ou (c) em caso de falha dos **EMPENHANTES** em desempenhar ou observar quaisquer das obrigações previstas neste Contrato de Penhor; (iii) informar anualmente até todo 10º (décimo) dia útil do mês de fevereiro o valor atualizado de suas cotas, através de correspondência endereçada à **SECURITIZADORA**.

Cláusula 10- A **SECURITIZADORA** poderá, por si ou prepostos previamente credenciados, ter acesso a dados, documentos e informações relacionados às Cotas Empenhadas, com o que os **EMPENHANTES** desde já concordam.

Cláusula 11 - Todas as despesas advindas deste Contrato, inclusive no que se refere aos registros referidos na Cláusula 2ª acima serão suportados pelos **EMPENHANTES**.

Cláusula 12 - Qualquer aditamento ou alteração ao presente contrato somente será válido se for celebrado por escrito e assinado por todas as partes. Nenhuma parte poderá ceder ou

8 5

MM



transferir seus direitos e obrigações a terceiros sem o prévio e expresso consentimento por escrito das outras.

Cláusula 13 - Na eventualidade de qualquer cláusula ou item deste instrumento vir a ser considerado inválido ou nulo, as partes, desde já, se obrigam a substituir o dispositivo prejudicado por outro que atenda ao fim visado, sem que isto afete as demais cláusulas e condições ora pactuadas.

Cláusula 14 - Este instrumento consiste no pleno e completo entendimento entre as Partes com relação às matérias aqui contidas, substituindo todas as discussões e documentos anteriores relativamente às mesmas matérias.

Cláusula 15 - O fato de qualquer das Partes deixar de exigir, a qualquer tempo, o cumprimento de qualquer das disposições do presente instrumento ou deixar de exercer qualquer opção, faculdade ou direito que lhe seja outorgado, nos termos deste instrumento, não significará renúncia por parte de tal Parte às disposições do presente, nem à opção, faculdade ou direito que lhe tenha sido outorgado, salvo se expressamente disposto diversamente neste instrumento.

Cláusula 16 - Os compromissos e obrigações aqui assumidos pelas Partes são passíveis de execução específica, nos termos dos artigos 461 e 639 e seguintes do Código de Processo Civil, servindo este instrumento como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 585, II, do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde logo, que o simples pagamento de perdas e danos não constituirá compensação adequada para o inadimplemento de obrigação assumida neste instrumento.

Cláusula 17 - As partes elegem o Foro de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha ser, para dirimir quaisquer questões relativas ao presente Contrato de Penhor.



E, por estarem assim justas e acertadas, assinam as partes este instrumento, em 3 vias de igual teor e para um só efeito, juntamente com 2 testemunhas, para que se produzam todos os efeitos de direito.

São Paulo, 30 de novembro de 2009.

André Matos Alves

EMPENHANTES

George D.N. Verrão

Diretor
BRAZILIAN SECURITIZADORA S.A. COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
RG: 11.483.000-1
CPF: 079.504.000-03
André Matos Alves

INTERVENIENTE ANUENTE

Testemunhas:

1. Nome: *Monica Maki Fujii*
RG: 16.119.511-8
CPF/MF: 075.487.968-96

2. Nome: *Fernando Salat Romero*
RG: 27.811.443-X
CPF: 303.655.098-41

7



**PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE
PENHOR DE COTAS**

Pelo presente instrumento ("Aditamento ao Contrato de Penhor de Cotas"), as partes adiante nomeadas e qualificadas, a saber:

CAPUCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, sociedade empresarial com sede na Rua Paulo Barros de Góes, 1840, sala 1801, Ed. Miguel Seabra Fagundes, Lagoa Nova, Natal/RN, inscrita no CNPJ 70.142.278/0001-89 neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante designados simplesmente **EMPENHANTES**; e

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, com sede nesta Capital na Av. Paulista nº 1728, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante designada simplesmente **SECURITIZADORA**;

INTERVENIENTE ANUENTE:

CAPUCHE VERANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Rua Paulo Barros de Góes, 1840, sala 1602, Ed. Miguel Seabra Fagundes, Lagoa Nova, Natal - RN, inscrita no CNPJ 07.237.486/0001-25, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, doravante designada simplesmente **SOCIEDADE**;

CONSIDERANDO QUE:

I. As EMPENHANTES são as únicas titulares da integralidade do capital social da Sociedade;

II. A SOCIEDADE e a SECURITIZADORA firmaram, em 29/05/2008, Instrumento Particular de Cessão de Créditos, ("Contrato de Cessão"), tendo por objeto a cessão, pela **SOCIEDADE** à **SECURITIZADORA**, de créditos imobiliários decorrentes de "CONTRATOS PARTICULARES DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL (APARTAMENTO), COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA" ("Compromissos") celebrados com diversos promitentes compradores ("Adquirentes") a **SOCIEDADE** se comprometeu a vender frações ideais do terreno e unidades autônomas do empreendimento imobiliário denominado "VERANO PONTA NEGRA", devidamente descritos e caracterizados na matrícula nº 24330 do 7º Ofício de Notas e Oficial Privativo de Registro de Imóveis da 3ª Zona de Natal/RN ("Empreendimento");

Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Penhor de Cotas
Capuche Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda

S *W*

PM

B



III. Em 30/11/2009 as Partes firmaram novo Instrumento Particular de Cessão de Créditos ("Nova Cessão de Créditos"), mediante o qual foram cedidos créditos imobiliários relacionados aos empreendimentos Verano Capim Macio, Corais Capim Macio, Verano Ponta Negra ("Empreendimentos");

IV. Como garantia do cumprimento de todas as obrigações assumidas pela **SOCIEDADE** convencionou-se no Contrato de Cessão que a **SECURITIZADORA** receberia em penhor as quotas detidas pelos **EMPENHANTES** na **SOCIEDADE**;

V. Pretendem as Partes aditar o Contrato de Penhor de Cotas para incluir nas obrigações garantidas assumidas naquele instrumento, a obrigação de cumprir integralmente as cláusulas e condições estabelecidas na Nova Cessão de Créditos,

Resolvem as Partes firmar o presente Aditamento ao Contrato de Penhor de Cotas, segundo as cláusulas e condições a seguir descritas.

1. Pelo presente instrumento, as Partes expressamente retificam os termos do Contrato de Penhor de Cotas para incluir nas obrigações garantidas pelo penhor de cotas as abaixo descritas, de forma que todas as remissões do instrumento às obrigações garantidas passarão a abranger as obrigações abaixo, bem como todas as remissões no Contrato de Penhor de Cotas à Cessão de Créditos passará a se referir não somente ao Contrato de Cessão, mas também a Nova Cessão de Créditos, a saber:


- Para garantia de todas as obrigações assumidas pela **SOCIEDADE** na Nova Cessão de Créditos, inclusive, mas não exclusive, cumprimento do cronograma físico financeiro das obras dos Empreendimentos Verano Capim Macio, Corais Capim Macio, Verano Ponta Negra, descritos e caracterizados no Anexo I, término das obras, pagamento de despesas com prêmios de seguros de Morte e Invalidez e Danos Físicos ao Imóvel, acerto de contas, adotar todas as medidas cabíveis para tornar a cessão boa, firme e valiosa, com a comprovação de registro nas matrículas dos imóveis, obrigação recompra.

2. Os **EMPENHANTES** às suas expensas deverão registrar o presente Contrato de Penhor em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Natal/RN no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da assinatura deste instrumento, evidenciando o ônus constituído por meio deste Contrato de Penhor.

Parágrafo único: Obrigam-se ainda os **EMPENHANTES** a promover a averbação deste instrumento na Junta Comercial do Estado de São Paulo, no prazo máximo de 10(dez) dias a contar da assinatura deste instrumento.

Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Penhor de Cotas
Capuche Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda

66



3. As partes elegem o Foro de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha ser, para dirimir quaisquer questões relativas ao presente Contrato de Penhor.

E, por estarem assim justas e acertadas, assinam as partes este instrumento, em 3 vias de igual teor e para um só efeito, juntamente com 2 testemunhas, para que se produzam todos os efeitos de direito.

São Paulo, 30 de novembro 2009.

Georges D.N. Veras *André Matias Alves*

CAPUCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Roberto Saka *Georges D.N. Veras*
11.224.886-7
084.000-00
Diretor

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Georges D.N. Veras *André Matias Alves*

CAPUCHE VERANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Testemunhas:

1. Nome:

CPF/MF: **Monica Miuki Fujii**
RG: **16.119.511-8**
CPF: **075.457.968-96**

2. Nome:

CPF/MF: **Fernando Sata Romero**
RG: **27.811.443-X**
CPF: **303.655.098-41**

Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Penhor de Coisas
Capuche Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda



ANEXO I
NOVA CESSÃO DE CRÉDITOS

Cliente	Empreendimento	Unidade	VP CONTRATO	VP CESSÃO
FRANCISCO JOSÉ CAVALCANTE GUEDES	VERANO DE CAPIIM MACIO	0102	85.790,62	83.789,65
ANA MARIA DE OLIVEIRA	VERANO DE CAPIIM MACIO	0103	90.823,09	89.038,52
EDINETE FORTE MAIA	VERANO DE CAPIIM MACIO	0104	83.662,06	82.013,59
DANIEL ROBSON LINHARES DE LIMA	VERANO DE CAPIIM MACIO	0201	96.116,51	94.222,64
MILLENY CARLA GOMES	VERANO DE CAPIIM MACIO	0203	92.724,90	90.897,86
MARIA DA CONCEICAO FERREIRA DE ARAUJO	VERANO DE CAPIIM MACIO	0204	80.054,17	78.476,78
MARIA JOSE SILVA	VERANO DE CAPIIM MACIO	0302	90.770,88	89.123,46
LINDOLFO FERREIRA DE SOUZA JUNIOR	VERANO DE CAPIIM MACIO	0402	92.202,58	90.385,83
ALFREDO JOSE PEREIRA E SILVA	VERANO DE CAPIIM MACIO	0403	45.636,08	44.736,87
HELIO CABRAL MEDEIROS	VERANO DE CAPIIM MACIO	0501	53.193,64	52.145,51
ROOSEVELT DE PONTES COSTA	VERANO DE CAPIIM MACIO	0502	97.509,20	95.587,89
MYCLECIA REGINA GOMES	VERANO DE CAPIIM MACIO	0503	97.782,71	95.856,00
FRANCISCA GOMES DANTAS DE OLIVEIRA	VERANO DE CAPIIM MACIO	0701	109.921,28	107.755,40
MARIA DE FATIMA DE MEDEIROS	VERANO DE CAPIIM MACIO	0702	98.896,76	96.948,11
RECIFE FERROS E METAIS LTDA	VERANO DE CAPIIM MACIO	0703	107.332,59	105.217,71
ROSANGELA DE SIQUEIRA CEZAR	VERANO DE CAPIIM MACIO	0704	90.848,49	89.058,52
RODRIGO CREPALDI VITALI	VERANO DE CAPIIM MACIO	0801	99.806,41	97.839,83
MARIA ANAKARINE DE SOUZA	VERANO DE CAPIIM MACIO	0802	99.468,64	97.508,71
JORGE DE PAULA LOPES	VERANO DE CAPIIM MACIO	0803	99.448,90	97.489,36
CARLOS HENRIQUE SILVEIRA D'ELBOUX	VERANO DE CAPIIM MACIO	0804	85.425,53	83.742,31
TOMAZ SALUSTINO SOARES	VERANO DE CAPIIM MACIO	1001	101.155,31	99.162,15
JOSE INALDO PEREIRA REIS	VERANO DE CAPIIM MACIO	1002	101.155,31	99.162,15
CONCEICAO MARIA DE OLIVEIRA GONCALVES	VERANO DE CAPIIM MACIO	1004	97.987,83	96.057,08
ROBERTO LUIZ RIBEIRO VIANA	VERANO DE CAPIIM MACIO	1101	156.226,71	153.148,43
MANOEL DIAS XIMENES NETO	VERANO DE CAPIIM MACIO	1102	92.920,60	90.753,33
WALKER BEZERRA CAVALCANTI	VERANO DE CAPIIM MACIO	1103	102.504,20	100.484,46
GERALDO VALTER DE ARAUJO	VERANO DE CAPIIM MACIO	1104	112.215,72	110.004,63
RENATO BEZERRA DA SILVA JUNIOR	VERANO DE CAPIIM MACIO	1302	97.542,17	95.620,21
IVALTO MIR BEZERRA CAVALCANTI	VERANO DE CAPIIM MACIO	1303	105.200,52	103.127,66
ELAINE MARIA FERREIRA LIRA	VERANO DE CAPIIM MACIO	1304	115.284,22	113.012,66
MERCIA MARIA CAVALCANTI DE ARAUJO	VERANO DE CAPIIM MACIO	1401	106.188,25	104.095,92
FABIO MARQUES FONSECA	VERANO DE CAPIIM MACIO	1402	116.997,20	114.691,89
WALKER BEZERRA CAVALCANTI	VERANO DE CAPIIM MACIO	1403	106.549,42	104.449,97
FATIMA BEZERRA GOUVINHAS	VERANO DE CAPIIM MACIO	1501	97.561,91	95.639,56
BRUNO BEZERRA LOPES LEITE	VERANO DE CAPIIM MACIO	1502	88.893,36	86.789,09
MARCOS ANTONIO REZENDE FEITOZA	VERANO DE CAPIIM MACIO	1601	111.944,99	109.739,23
ALANA CARLA SILVA	VERANO DE CAPIIM MACIO	1604	64.888,05	63.710,38
MARCOS ANTONIO REZENDE FEITOZA	VERANO DE CAPIIM MACIO	1701	114.980,55	112.714,93
MICHELL MARQUES LOPES	VERANO DE CAPIIM MACIO	1702	114.705,10	112.444,96
HENRY MILLER CACHEADO	VERANO DE CAPIIM MACIO	1703	114.705,10	112.444,96
PEDRO GOMES SOBRINHO	VERANO DE CAPIIM MACIO	1802	117.613,27	115.295,82
FABIO SOARES DE LIMA	VERANO DE CAPIIM MACIO	1803	118.013,18	115.687,86
EDMILSON OLIVEIRA DA SILVA	VERANO DE CAPIIM MACIO	1804	102.266,13	100.410,08
JAIRO ALVES DA CUNHA	VERANO DE CAPIIM MACIO	1904	57.674,88	56.538,46
CIRO ALBUQUERQUE TELLES	VERANO PONTA NEGRA	0205	124.193,35	121.746,25
IVANILDA DOS SANTOS ARAUJO	VERANO PONTA NEGRA	0301	128.261,05	125.616,00

Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Penhor de Cotas
Capuche Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda



INDIRA FERNANDES FIGUEIREDO	VERANO PONTA NEGRA	0908	117.721,36	115.401,78
HONORIO HENRIQUE DE FARIAS NETO	VERANO PONTA NEGRA	0405	121.431,41	119.038,73
SIMONE ALVES DE ANDRADE	VERANO PONTA NEGRA	0506	122.021,89	119.617,57
LUCIDALVA SILVA DOS SANTOS	VERANO PONTA NEGRA	0607	143.984,82	141.147,75
VIVIANE SENA DE OLIVEIRA CAVALCANTE	VERANO PONTA NEGRA	0707	67.246,73	65.921,70
DEBORAH DA SILVA PALMEIRA	VERANO PONTA NEGRA	0805	68.286,44	67.047,10
HORTENCIA PAULA MELO DA ROCHA	VERANO PONTA NEGRA	0808	172.086,78	168.963,55
ALZIONE SILVA CUNHA	VERANO PONTA NEGRA	0907	99.270,78	97.314,75
RENATA DE FATIMA PANCOSSO	VERANO PONTA NEGRA	0908	128.123,20	125.588,66
RITA DOS ANJOS PINTO	VERANO PONTA NEGRA	1102	130.515,26	127.943,59
CIRO UCHOA AZEVEDO DE ARAUJO	VERANO PONTA NEGRA	1105	144.690,82	141.839,84
TELES BRUNO DIAS DE MEDEIROS	VERANO PONTA NEGRA	1107	78.195,37	76.654,61
MARCIO ANTONIO DE OLIVEIRA MORAIS JUNIOR	VERANO PONTA NEGRA	1206	151.151,19	148.172,91
ROBSON PAULO DE ANDRADE	VERANO PONTA NEGRA	1305	84.134,79	82.477,00
CARMELITA ALVES DANTAS FURTADO MENDES	VERANO PONTA NEGRA	1308	75.924,25	74.428,24
ANTONIO MANUEL TEIXEIRA LOPES DA SILVA PRETO	VERANO PONTA NEGRA	1408	73.051,43	71.612,03
HUMBERTO ANTONIO BARBOSA LIMA	VERANO PONTA NEGRA	1502	86.269,30	84.559,45
ANA BEATRIZ ALVES DE ANDRADE	VERANO PONTA NEGRA	1505	83.170,23	81.531,44
BRASIL HABITA-IMOVEIS NO BRASIL LTDA	VERANO PONTA NEGRA	1506	85.676,95	83.988,78
RITA DE SOUZA RIBEIRO	VERANO PONTA NEGRA	1507	85.469,04	83.779,08
HIRAM CARNEIRO SALDANHA	VERANO PONTA NEGRA	1605	77.627,79	76.098,21
ANTONIO MANUEL TEIXEIRA LOPES DA SILVA PRETO	VERANO PONTA NEGRA	1608	73.786,42	72.332,53
CARLOCELO MACHADO CATTER	VERANO PONTA NEGRA	1902	150.449,47	147.718,54
RICARDO BAYERLEIN	VERANO PONTA NEGRA	2007	78.709,01	77.158,13
VIVIANNE DE MENEZES OLIVEIRA	VERANO PONTA NEGRA	2209	75.277,82	73.794,55
ESMERINO PEREIRA DA COSTA	VERANO PONTA NEGRA	2308	171.190,00	168.083,05
MARCELO FERNANDO DA CUNHA LEAL	CORAIS DE CAPIM MACIO	202	188.820,16	175.963,86
JOSE SOARES DE ALMEIDA	CORAIS DE CAPIM MACIO	2002	194.710,19	181.439,06
CLEBER MEDEIROS DE ARAUJO	CORAIS DE CAPIM MACIO	0102	205.421,92	193.558,81
LUIZ SIZENANDO DANTAS SEGUNDO	CORAIS DE CAPIM MACIO	0201	201.698,76	190.062,06
IRENILDO ERNESTO DA COSTA	CORAIS DE CAPIM MACIO	0301	209.877,75	197.757,31
FRED LUIZ DANIEL DE SOUZA	CORAIS DE CAPIM MACIO	0302	209.877,75	197.757,31
GEORGES LOUIS SANTIBERI MARCELINO	CORAIS DE CAPIM MACIO	0401	230.726,33	217.397,92
FABIANO FASANARO DO MONTE DANTAS	CORAIS DE CAPIM MACIO	0402	212.679,04	200.386,83
BOLESLAW MATUSZEWSKI	CORAIS DE CAPIM MACIO	0501	81.759,02	77.020,70
MARIA DE FATIMA FERNANDES	CORAIS DE CAPIM MACIO	0502	214.789,28	202.385,04
JOSE BATISTA SIQUEIRA	CORAIS DE CAPIM MACIO	0602	214.779,84	202.376,31
GERALDO CARNEIRO DA CUNHA	CORAIS DE CAPIM MACIO	0701	164.464,13	154.594,33
JOSE INALDO PEREIRA REIS	CORAIS DE CAPIM MACIO	0702	216.328,46	203.839,47
ANTONIO XAVIER DE OLIVEIRA	CORAIS DE CAPIM MACIO	0801	218.236,20	205.632,90
JOSE UBIRATAN DA COSTA BARROS	CORAIS DE CAPIM MACIO	0802	216.715,84	204.194,84
ANA SANTANA SOUZA	CORAIS DE CAPIM MACIO	0901	219.380,92	205.711,57
MARIA DA CONCEIÇÃO DE MEDEIROS FARKATT	CORAIS DE CAPIM MACIO	0902	209.120,91	197.981,70
AUGUSTO CESAR REBOUÇAS DE BRITO	CORAIS DE CAPIM MACIO	1001	220.721,01	207.974,38
AUGUSTO CESAR REBOUÇAS DE BRITO	CORAIS DE CAPIM MACIO	1002	220.721,01	207.974,38
MARCIO ROBERTO GUEDES VIANNA	CORAIS DE CAPIM MACIO	1402	219.239,58	205.635,03
FRANCISCO PAULINO DUTRA DE MEDEIROS	CORAIS DE CAPIM MACIO	1501	227.422,80	214.289,23
EDMILSON RODRIGUES FREIRE	CORAIS DE CAPIM MACIO	1502	208.694,68	196.646,40
FRAMAUÉL ALMINTA	CORAIS DE CAPIM MACIO	1601	228.763,76	215.552,65
SAMIA MARIA DA SILVA BRANDÃO	CORAIS DE CAPIM MACIO	1602	221.900,72	209.085,95
MARCOS MARCIORO BERTELLI	CORAIS DE CAPIM MACIO	1701	229.200,13	210.310,33

Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Penhor de Cotas
Capuche Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda



MARCIO D'ANGELO RODRIGUES BARRETO	CORAIS DE CAPIM MACIO	1801	232.062,29	218.652,59
JOSE IVANALDO DE SOUZA	CORAIS DE CAPIM MACIO	1802	224.840,59	212.197,56
JAIRO ALVES DA CUNHA	CORAIS DE CAPIM MACIO	1902	231.477,08	218.142,48
CLAUDETTE BEZERRA MARTINS	CORAIS DE CAPIM MACIO	2001	233.495,02	220.010,68
MARCOS VENICIUS GOMES FERREIRA	CORAIS DE CAPIM MACIO	2101	234.904,00	221.339,65
JOAO BOSCO LUCENA DE OLIVEIRA	CORAIS DE CAPIM MACIO	2102	221.111,86	208.343,91
KLAUS LINCOLN XAVIER JARDIM	CORAIS DE CAPIM MACIO	2202	224.496,11	211.553,45
MARIA DE FATIMA OLIVEIRA SANTOS	CORAIS DE CAPIM MACIO	2301	220.174,74	207.463,70
COMERCIAL PRAIAS BELAS LTDA	CORAIS DE CAPIM MACIO	2302	232.852,99	219.752,77
PAULO SERGIO DA SILVA LIMA	CORAIS DE CAPIM MACIO	2401	222.224,83	207.093,52
TOTAL			14.767.744,75	14.189.294,94

8 J M P

Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Penhor de Cotas
Capucha Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda



PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PENHOR DE COTAS

Pelo presente instrumento ("Aditamento ao Contrato de Penhor de Cotas"), as partes adiante nomeadas e qualificadas, a saber:

CAPUCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, sociedade empresarial com sede na Rua Paulo Barros de Góes, 1840, sala 1801, Ed. Miguel Seabra Fagundes, Lagoa Nova, Natal/RN, inscrita no CNPJ 70.142.278/0001-89 neste ato representada na forma do seu Estatuto Social e **DANIEL FERNANDES MATIAS**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade nº 2.116.181 - SSP/RN e do CPF nº 050.453.684-27, residente e domiciliado na Av. Raimundo Chaves nº 2000, apto 401, Candelária, Natal/RN, doravante designados simplesmente **EMPENHANTES**; e

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, com sede nesta Capital na Av. Paulista nº 1728, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante designada simplesmente **SECURITIZADORA**;

INTERVENIENTE ANUENTE:

CAPUCHE SATÉLITE INCORPORAÇÕES LTDA, com sede na Rua Paulo Barros de Góes, 1890, sala 1704, Ed. Miguel Seabra Fagundes, Lagoa Nova, Natal - RN, inscrita no CNPJ 07.051.644/0001-58, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, doravante designada simplesmente **SOCIEDADE**;


CONSIDERANDO QUE:

I. As **EMPENHANTES** são as únicas titulares da integralidade do capital social da Sociedade;

II. A **SOCIEDADE** e a **SECURITIZADORA** firmaram, em 29/05/2008, Instrumento Particular de Cessão de Créditos, ("Contrato de Cessão"), tendo por objeto a cessão, pela **SOCIEDADE** à **SECURITIZADORA**, de créditos imobiliários decorrentes de "CONTRATOS PARTICULARES DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL (APARTAMENTO), COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA" ("Compromissos") celebrados com diversos promitentes compradores ("Adquirentes") a **SOCIEDADE** se comprometeu a vender frações ideais do terreno e unidades autônomas dos empreendimentos imobiliários denominados "SUN GARDENS e SUN TOWERS", devidamente descritos e caracterizados nas matrículas nºs 26.003 e 26.225

Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Penhor de Quotas
Capucho Satélite Incorporações Ltda

[Handwritten signatures and stamps]



III. Em 30/11/2009 as Partes firmaram novo Instrumento Particular de Cessão de Créditos ("Nova Cessão de Créditos"), mediante o qual foram cedidos créditos imobiliários relacionados aos empreendimentos Verano Capim Macio, Corais Capim Macio, Verano Ponta Negra ("Empreendimentos");

IV. Como garantia do cumprimento de todas as obrigações assumidas pela **SOCIEDADE** convencionou-se no Contrato de Cessão que a **SECURITIZADORA** receberia em penhor as quotas detidas pelos **EMPENHANTES** na **SOCIEDADE**;

V. Pretendem as Partes aditar o Contrato de Penhor de Cotas para incluir nas obrigações garantidas assumidas naquele instrumento, a obrigação de cumprir integralmente as cláusulas e condições estabelecidas na Nova Cessão de Créditos,

Resolvem as Partes firmar o presente Aditamento ao Contrato de Penhor de Cotas, segundo as cláusulas e condições a seguir descritas.

1. Pelo presente instrumento, as Partes expressamente retificam os termos do Contrato de Penhor de Cotas para incluir nas obrigações garantidas pelo penhor de cotas as abaixo descritas, de forma que todas as remissões do instrumento às obrigações garantidas passarão a abranger as obrigações abaixo, bem como todas as remissões no Contrato de Penhor de Cotas à Cessão de Créditos passará a se referir não somente ao Contrato de Cessão, mas também a Nova Cessão de Créditos, a saber:

- Para garantia de todas as obrigações assumidas pela **SOCIEDADE** na Nova Cessão de Créditos, inclusive, mas não exclusive, cumprimento do cronograma físico financeiro das obras dos Empreendimentos Verano Capim Macio, Corais Capim Macio, Verano Ponta Negra, descritos e caracterizados no Anexo I, término das obras, pagamento de despesas com prêmios de seguros de Morte e Invalidez e Danos Físicos ao Imóvel, acerto de contas, adotar todas as medidas cabíveis para tornar a cessão boa, firme e valiosa, com a comprovação de registro nas matrículas dos imóveis, obrigação recompra.

2. Os **EMPENHANTES** às suas expensas deverão registrar o presente Contrato de Penhor em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Natal/RN no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da assinatura deste instrumento, evidenciando o ônus constituído por meio deste Contrato de Penhor.

Parágrafo único: Obrigam-se ainda os **EMPENHANTES** a promover a averbação deste instrumento na Junta Comercial do Estado de São Paulo, no prazo máximo de 10(dez) dias a contar da assinatura deste instrumento.

Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Penhor de Cotas
Capuche Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda

cb



3. As partes elegem o Foro de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha ser, para dirimir quaisquer questões relativas ao presente Contrato de Penhor.

E, por estarem assim justas e acertadas, assinam as partes este instrumento, em 3 vias de igual teor e para um só efeito, juntamente com 2 testemunhas, para que se produzam todos os efeitos de direito.

São Paulo, 30 de novembro 2009.

Tratios André Matos Alves

CARUCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

George D.N. Verras

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Diretor

Tratios André Matos Alves

CAPUCHE VERANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Testemunhas:

1. Nome: **Monica Miuki Fujii**
CPF/MF: **RG: 16.119.511-8**
RG: **CPF: 075.457.968-96**

2. Nome: *Fernando Salat Romero*

CPF/MF: **RG: 27.817.443-X**
RG: **CPF: 303.655.098-41**

Primeiro Adilamento ao Instrumento Particular de Penhor de Ocelos
Capuche Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda



ANEXO I
NOVA CESSÃO DE CRÉDITOS

Cliente	Empreendimento	Unidade	VP CONTRATO	VP CESSÃO
FRANCISCO JOSÉ CAVALCANTE GUEDES	VERANO DE CAPIM MACIO	0102	85.790,62	83.789,65
ANA MARIA DE OLIVEIRA	VERANO DE CAPIM MACIO	0103	90.823,09	89.033,52
EDINETE FORTÉ MAIA	VERANO DE CAPIM MACIO	0104	83.662,06	82.013,59
DANIEL ROBSON LINHARES DE LIMA	VERANO DE CAPIM MACIO	0201	96.116,51	94.222,64
MILENY CARLA GOMES	VERANO DE CAPIM MACIO	0203	92.724,90	90.897,86
MARIA DA CONCEIÇÃO FERREIRA DE ARAUJO	VERANO DE CAPIM MACIO	0204	80.054,17	78.476,78
MARIA JOSE SILVA	VERANO DE CAPIM MACIO	0302	90.770,88	89.123,46
LINDOLFO FERREIRA DE SOUZA JUNIOR	VERANO DE CAPIM MACIO	0402	92.202,58	90.388,83
ALFREDO JOSÉ PEREIRA E SILVA	VERANO DE CAPIM MACIO	0403	45.636,08	44.736,87
HELIO CABRAL MEDEIROS	VERANO DE CAPIM MACIO	0501	53.193,64	52.145,51
ROOSEVELT DE PONTES COSTA	VERANO DE CAPIM MACIO	0502	97.509,20	95.587,89
MYCLECIA REGINA GOMES	VERANO DE CAPIM MACIO	0503	97.782,71	95.856,00
FRANCISCA GOMES DANTAS DE OLIVEIRA	VERANO DE CAPIM MACIO	0701	109.921,28	107.755,40
MARIA DE FATIMA DE MEDEIROS	VERANO DE CAPIM MACIO	0702	98.896,76	96.948,11
RECIFE FERROS E METAIS LTDA	VERANO DE CAPIM MACIO	0703	107.332,59	105.217,71
ROSANGELA DE SIQUEIRA CEZAR	VERANO DE CAPIM MACIO	0704	90.843,49	89.053,52
RODRIGO CREPALDI VITALI	VERANO DE CAPIM MACIO	0801	99.806,41	97.839,83
MARIA ANAKARINE DE SOUZA	VERANO DE CAPIM MACIO	0802	99.468,64	97.508,71
JORGE DE PAULA LOPES	VERANO DE CAPIM MACIO	0803	99.448,90	97.489,36
CARLOS HENRIQUE SILVEIRA D'ELBOUX	VERANO DE CAPIM MACIO	0804	85.425,53	83.742,31
TOMAZ SALUSTINO SOARES	VERANO DE CAPIM MACIO	1001	101.155,31	99.162,15
JOSE INALDO PEREIRA REIS	VERANO DE CAPIM MACIO	1002	101.155,31	99.162,15
CONCEIÇÃO MARIA DE OLIVEIRA GONCALVES	VERANO DE CAPIM MACIO	1004	97.987,83	96.057,08
ROBERTO LUIZ RIBEIRO VIANA	VERANO DE CAPIM MACIO	1101	155.226,71	153.148,43
MANOEL DIAS XIMENES NETO	VERANO DE CAPIM MACIO	1102	92.920,60	90.753,33
WALKER BEZERRA CAVALCANTI	VERANO DE CAPIM MACIO	1103	102.504,20	100.484,46
GERALDO VALTER DE ARAUJO	VERANO DE CAPIM MACIO	1104	112.215,72	110.004,63
RENATO BEZERRA DA SILVA JUNIOR	VERANO DE CAPIM MACIO	1302	97.542,17	95.620,21
WALDOMIR BEZERRA CAVALCANTI	VERANO DE CAPIM MACIO	1303	105.200,52	103.127,66
ELAINE MARIA FERREIRA LIRA	VERANO DE CAPIM MACIO	1304	115.284,22	113.012,66
MERCIA MARIA CAVALCANTI DE ARAUJO	VERANO DE CAPIM MACIO	1401	105.188,25	104.095,92
FABIO MARQUES FONSECA	VERANO DE CAPIM MACIO	1402	115.997,20	114.691,89
WALKER BEZERRA CAVALCANTI	VERANO DE CAPIM MACIO	1403	105.549,42	104.449,97
FATIMA PEREIRA GOUVINHAS	VERANO DE CAPIM MACIO	1501	97.561,91	95.639,56
BRUNO BEZERRA LOPES LEITE	VERANO DE CAPIM MACIO	1502	88.999,36	86.789,09
MARCOS ANTONIO REZENDE FEITOZA	VERANO DE CAPIM MACIO	1601	111.944,99	109.739,23
ALANA CARLA SILVA	VERANO DE CAPIM MACIO	1604	64.888,05	63.710,38
MARCOS ANTONIO REZENDE FEITOZA	VERANO DE CAPIM MACIO	1701	114.980,55	112.714,98
MICHELL MARQUES LOPES	VERANO DE CAPIM MACIO	1702	114.705,10	112.444,96
HENRY MILLER CACHEADO	VERANO DE CAPIM MACIO	1703	114.705,10	112.444,96
PEDRO GOMES SOBRINHO	VERANO DE CAPIM MACIO	1802	117.613,27	115.295,82
FABIO SOARES DE LIMA	VERANO DE CAPIM MACIO	1803	118.013,18	115.687,86
EDMILSON OLIVEIRA DA SILVA	VERANO DE CAPIM MACIO	1804	102.266,13	100.410,08
JAIRO ALVES DA CUNHA	VERANO DE CAPIM MACIO	1904	57.674,88	56.338,46
CIRO ALBUQUERQUE TELLES	VERANO PONTA NEGRA	0205	124.193,35	121.745,25
IVANILDA DOS SANTOS ARAUJO	VERANO PONTA NEGRA	0301	128.261,05	125.616,00

Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Penhor de Coisas
Capucho Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda

[Handwritten signatures]



INDIRA FERNANDES FIGUEIREDO	VERANO PONTA NEGRA	0808	117.721,36	115.401,78
HONORIO HENRIQUE DE FARIAS NETO	VERANO PONTA NEGRA	0405	121.431,41	119.038,73
SIMONE ALVES DE ANDRADE	VERANO PONTA NEGRA	0506	122.021,89	119.617,57
LUCIDALVA SILVA DOS SANTOS	VERANO PONTA NEGRA	0607	143.984,82	141.147,75
VIVIANE SENA DE OLIVEIRA CAVALCANTE	VERANO PONTA NEGRA	0707	67.246,73	65.921,70
DEBORAH DA SILVA PALMEIRA	VERANO PONTA NEGRA	0805	68.286,44	67.047,10
HORTENCIA PAULA MELO DA ROCHA	VERANO PONTA NEGRA	0808	172.086,78	168.963,55
ALZIJONE SILVA CUNHA	VERANO PONTA NEGRA	0907	99.270,78	97.314,75
RENATA DE FATIMA PANOSSO	VERANO PONTA NEGRA	0908	128.123,20	125.588,66
RITA DOS ANJOS PINTO	VERANO PONTA NEGRA	1102	130.515,26	127.943,59
CIRO UCHOA AZEVEDO DE ARAUJO	VERANO PONTA NEGRA	1105	144.690,82	141.839,84
TELES BRUNO DIAS DE MEDEIROS	VERANO PONTA NEGRA	1107	78.195,37	76.654,61
MARCIO ANTONIO DE OLIVEIRA MORAIS JUNIOR	VERANO PONTA NEGRA	1206	151.151,19	148.172,91
ROBSON PAULO DE ANDRADE	VERANO PONTA NEGRA	1305	84.134,79	82.477,00
CARMELITA ALVES DANTAS FURTADO MENDES	VERANO PONTA NEGRA	1808	75.924,25	74.428,24
ANTONIO MANUEL TEIXEIRA LOPES DA SILVA PRETO	VERANO PONTA NEGRA	1408	73.051,43	71.612,03
HUMBERTO ANTONIO BARBOSA LIMA	VERANO PONTA NEGRA	1502	86.269,30	84.589,45
ANA BEATRIZ ALVES DE ANDRADE	VERANO PONTA NEGRA	1505	83.170,23	81.531,44
BRASIL HABITACAO MOVEIS NO BRASIL LTDA	VERANO PONTA NEGRA	1506	85.676,95	83.988,78
RITA DE SOUZA RIBEIRO	VERANO PONTA NEGRA	1507	85.463,04	83.779,08
HIRAM CARNEIRO SALDANHA	VERANO PONTA NEGRA	1605	77.627,79	76.098,21
ANTONIO MANUEL TEIXEIRA LOPES DA SILVA PRETO	VERANO PONTA NEGRA	1608	73.786,42	72.332,53
CARLOCELO MACHADO CATTER	VERANO PONTA NEGRA	1902	150.449,47	147.718,94
RICARDO BAYERLEIN	VERANO PONTA NEGRA	2007	78.709,01	77.158,13
VIVIANNE DE MENEZES OLIVEIRA	VERANO PONTA NEGRA	2208	75.277,82	73.794,55
ESMERINO PEREIRA DA COSTA	VERANO PONTA NEGRA	2208	171.190,00	168.083,05
MARCELO FERNANDO DA CUNHA LEAL	CORAIS DE CAPIM MACIO	202	188.820,16	175.963,86
JOSE SOARES DE ALMEIDA	CORAIS DE CAPIM MACIO	2002	194.710,19	181.489,06
CLEBER MEDEIROS DE ARAUJO	CORAIS DE CAPIM MACIO	0102	205.421,92	193.558,81
LUIZ SIZENANDO DANTAS SEGUNDO	CORAIS DE CAPIM MACIO	0201	201.698,76	190.062,06
IZENILDO ERNESTO DA COSTA	CORAIS DE CAPIM MACIO	0901	209.877,75	197.757,31
FRED LUIZ DANIEL DE SOUZA	CORAIS DE CAPIM MACIO	0302	209.877,75	197.757,31
GEORGES LOUIS SANTIBERI MARCELINO	CORAIS DE CAPIM MACIO	0401	230.725,93	217.397,92
FABIANO FASANARO DO MONTE DANTAS	CORAIS DE CAPIM MACIO	0402	212.679,04	200.396,83
BOLESLAW MATUSZEWSKI	CORAIS DE CAPIM MACIO	0501	81.759,02	77.020,70
MARIA DE FATIMA FERNANDES	CORAIS DE CAPIM MACIO	0502	214.789,28	202.385,04
JOSE BATISTA SIQUEIRA	CORAIS DE CAPIM MACIO	0602	214.779,84	202.376,31
GERALDO CARNEIRO DA CUNHA	CORAIS DE CAPIM MACIO	0701	164.464,13	154.994,33
JOSE INALDO PEREIRA REIS	CORAIS DE CAPIM MACIO	0702	216.328,46	203.839,47
ANTONIO XAVIER DE OLIVEIRA	CORAIS DE CAPIM MACIO	0801	218.236,20	205.632,90
JOSE UBIRATAN DA COSTA BARROS	CORAIS DE CAPIM MACIO	0802	216.715,84	204.194,34
ANA SANTANA SOUZA	CORAIS DE CAPIM MACIO	0901	219.380,92	206.711,67
MARIA DA CONCEIÇÃO DE MEDEIROS FARKATT	CORAIS DE CAPIM MACIO	0902	209.120,91	197.981,70
AUGUSTO CESAR REBOUÇAS DE BRITO	CORAIS DE CAPIM MACIO	1001	220.721,01	207.974,38
AUGUSTO CESAR REBOUÇAS DE BRITO	CORAIS DE CAPIM MACIO	1002	220.721,01	207.974,38
MARCIO ROBERTO GUEDES VIANNA	CORAIS DE CAPIM MACIO	1402	219.299,58	205.635,05
FRANCISCO PAULINO DUTRA DE MEDEIROS	CORAIS DE CAPIM MACIO	1501	227.422,90	214.289,23
EDMILSON RODRIGUES FREIRE	CORAIS DE CAPIM MACIO	1502	208.694,68	195.646,40
FRAMALIEL ALMINTA	CORAIS DE CAPIM MACIO	1501	228.763,76	215.552,65
SAMIA MARIA DA SILVA BRANDÃO	CORAIS DE CAPIM MACIO	1502	221.900,72	209.085,95
MARCOS MARCHIRO BERTELLI	CORAIS DE CAPIM MACIO	1701	229.200,13	210.310,33

Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Penhor de Cotes
Capuche Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda



Anexo V

Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA

Pelo presente instrumento particular ("Alienação Fiduciária"), celebrado nos termos do art. 38 da Lei 9.514/97, as partes a seguir qualificadas:






CAPUCHE EMPREENDIMENTOS CANDELÁRIA LTDA, com sede na Rua Paulo Barros de Góes, 1840, sala 1802, Ed. Miguel Seabra Fagundes, Lagoa Nova, Natal – RN, inscrita no CNPJ 04.741.797/0001-39, neste ato representada por seus representantes abaixo assinados, doravante designada simplesmente **FIDUCIANTE**, e

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, com sede nesta Capital na Avenida Paulista nº 1728, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representado na forma do seu Estatuto Social, doravante designada simplesmente **FIDUCIÁRIA**.

As partes acima nomeadas têm entre si justo e acordado o presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir:

1. OBJETO

Para garantia de todas as obrigações assumidas pela **FIDUCIANTE** no Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças firmado nesta data entre as mesmas partes ("Cessão de Créditos"), inclusive, mas não exclusiva, cumprimento do cronograma físico financeiro das obras do Empreendimento Sun Family abaixo descrito e caracterizado, término das obras, pagamento de despesas com prêmios de seguros de Morte e Invalidez e Danos Físicos ao Imóvel, acerto de contas conforme previsto na cláusula 9ª da Cessão de Créditos, adotar todas as medidas cabíveis para tornar a cessão boa, firme e valiosa, com a comprovação de registro nas matrículas dos imóveis, obrigação recompra dos Créditos conforme cláusula 6ª da Cessão de Créditos ("Obrigações Garantidas"), a **FIDUCIANTE** aliena fiduciariamente à **FIDUCIÁRIA** o Imóvel a seguir descrito:

1     

Terreno próprio designado pela Parte 03, situada à Rua Adeodato José dos Reis, lado par, esquina com a Avenida Santa Luzia, integrante do desmembramento da área remembrada, originada da fusão das Glebas 01, 02, 03 e 04, integrantes do desmembramento dos lotes 12, 13 e 14 da quadra 25, do loteamento denominado "Boa Esperança"; no bairro de Nova Parnamirim, neste Município, medindo 15.547,60m² de superfície, limitando-se ao Norte, em dois segmentos, sendo o primeiro, com Rua Adeodato Jose dos Reis, com 213,74m, e o segundo, com parte da Parte 01, com 10,50m; ao Sul, com os lotes 11 e 15, com 219,11m; ao Leste, em dois segmentos, sendo o primeiro, com a Parte 01, com 38,32m, e o segundo, com a Parte 02, com 70,06m; e ao Oeste, com Avenida Santa Luzia, com 36,11 m, devidamente registrado na matrícula nº 40412 do Registro de Imóveis de Parnamirim/RN.

CLÁUSULA SEGUNDA – VALOR OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

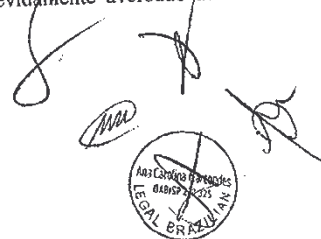
2.1. Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, as Partes declaram que o valor dos Créditos objeto da Cessão de Créditos (Dívida Garantida) é de R\$ 16.777.343,04 (dezesesse milhões, setecentos e setenta e sete mil, trezentos e quarenta e três reais e quatro centavos), a serem liberadas no valor e forma expressos na cláusula 2.2 da Cessão de Créditos.

3. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

3.1. Em garantia do fiel cumprimento as obrigações assumidas na Cessão de Créditos a **FIDUCIANTE** aliena à **FIDUCIÁRIA** em caráter fiduciário, o Imóvel Sun Family.

3.2. A **FIDUCIANTE** obriga-se a proceder ao registro da presente Alienação Fiduciária no Ofício de Registro de Imóveis competentes no prazo de 30 (trinta) dias contado da assinatura deste instrumento. Caso a **FIDUCIANTE** não efetue o correspondente registro, ficará a **FIDUCIÁRIA** investida de todos os poderes para tanto necessários, na qualidade de procuradora, que não eximirá a **FIDUCIANTE**, todavia, do cumprimento das obrigações por ela acima assumidas.

3.3. A garantia fiduciária ora contratada abrange o Imóvel todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações e vigorará até que o Habite-se seja devidamente averbado nas matrículas.



Handwritten signatures and a circular stamp of the Brazilian Legal System. The stamp contains the text: 'Ano 3 Cópia Fidedigna em 04/05/2023 LEGAL BRASILIAN'.

3.4. Por força desta Alienação Fiduciária a **FIDUCIANTE** cede e transfere à **FIDUCIÁRIA**, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta do Imóvel, reservando-se a posse direta na forma da lei, e obriga-se, por si e por seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da Lei.

3.5. Foram apresentadas as certidões negativas de ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como as de ônus reais, relativa ao Imóvel, objeto da presente garantia, expedida pelo competente Ofício de Registro de Imóveis.

3.6. Na hipótese de a propriedade do Imóvel dado em garantia se consolidar em nome da **FIDUCIÁRIA**, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar do valor da venda, depois de deduzido todo o saldo da Dívida Garantida e demais acréscimos legais, sendo que, não havendo a venda do Imóvel no leilão, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias.

3.7. No prazo de 30 (trinta) dias a contar da liquidação da Dívida Garantida, a **FIDUCIÁRIA** fornecerá, a requerimento da parte interessada ou encaminhará para o endereço de correspondência da **FIDUCIANTE**, o respectivo termo de quitação, sob pena de multa em favor da **FIDUCIANTE** equivalente a 0,5%(meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor da Dívida Garantida.

3.8. A **FIDUCIANTE** deverá apresentar ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis o termo de quitação para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária para reversão da propriedade plena do Imóvel a seu favor.

4. DA MORA E DO INADIMPLEMENTO

4.1. No caso de descumprimento de quaisquer Obrigações Garantidas, no todo ou em parte, o **FIDUCIANTE** será intimado a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, o valor correspondente à Dívida Garantida, somado ao valor das penalidades e demais encargos contratuais e/ou legais, inclusive tributos, contribuições condominiais, além das despesas com a cobrança e de intimação.



4.2. A intimação obedecerá ao seguinte procedimento:

(a) a intimação de que trata o art. 26 da Lei 9.514/97, será requerida pela **FIDUCIÁRIA** ao Oficial do Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais e legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao Imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação;

(b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o Imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento;

(c) a intimação será feita pessoalmente a **FIDUCIANTE**, a seus representantes legais, ou a procurador regularmente constituído. Na hipótese da **FIDUCIANTE**, ou de seus representantes legais, se furtarem ao recebimento da intimação ou se encontrarem em local incerto e não sabido, o Oficial do Registro de Imóveis certificará o fato (da mesma forma acontece se a constatação do fato tiver sido feita pelo Oficial de Títulos e Documentos), e competirá ao Oficial de Registro de Imóveis promover a intimação da **FIDUCIANTE** por edital, publicado por três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis, a Cidade de São Paulo.

4.2.1. Purgada a mora perante o Oficial do Registro de Imóveis, o presente Instrumento se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial entregará à **FIDUCIÁRIA** as importâncias recebidas, cabendo também a **FIDUCIANTE** o pagamento das despesas de cobrança e de intimação.

4.2.2. No caso de não ser purgada a mora no prazo assinalado, o Oficial do Registro de Imóveis certificará esse fato e, diante da comprovação do recolhimento do imposto de transmissão inter vivos - ITBI, registrará a consolidação da propriedade do Imóvel em nome da **FIDUCIÁRIA**, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514, de 20.11.97. O simples pagamento da prestação devida, sem atualização monetária e os demais acréscimos



moratórios, não exonerará a **FIDUCIANTE** da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais e da excussão iniciada.

4.2.3. Uma vez consolidada a propriedade do Imóvel em nome da **FIDUCIÁRIA**, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514, de 20.11.97, a **FIDUCIÁRIA** deverá promover público leilão para a alienação do Imóvel, nos termos do artigo 27 da Lei acima mencionada, respeitadas as disposições a seguir:

(a) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias contados da data do registro da consolidação da propriedade do Imóvel em nome da **FIDUCIÁRIA**, e nele o Imóvel será ofertado pelo seu valor reajustado, de acordo com a cláusula 5.1.1. deste Instrumento;

(b) se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do Imóvel, será realizado o segundo leilão, nos 15 (quinze) dias subsequentes. Para os fins do segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da Dívida Garantida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais;

(c) no segundo leilão, se o lance oferecido for inferior ao valor da dívida, poderá ser recusado pela **FIDUCIÁRIA**, a seu exclusivo critério, caso em que a propriedade do Imóvel será consolidada, de forma definitiva, em nome da **FIDUCIÁRIA**, sendo a dívida considerada extinta. Neste caso, no prazo de 5 (cinco) dias a contar da data do segundo leilão, a **FIDUCIANTE**, colocará à disposição da **FIDUCIÁRIA** o termo de quitação da dívida. Também será considerada extinta a dívida se no segundo leilão não houver licitante;

(d) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, com prazo de 10 (dez) dias contados do primeiro anúncio, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis, na Cidade de São Paulo;

(e) a **FIDUCIÁRIA**, já como titular do domínio pleno dos Imóveis, em razão da consolidação da propriedade do imóvel, transmitirá seu domínio e posse, direta e/ou indireta, ao(s) licitante(s) vencedor(es);



(f) para os fins do disposto nesta cláusula, o valor da dívida é o equivalente ao valor do saldo em aberto da Dívida Garantida, nele incluídas as prestações e os prêmios de seguro vencidos e não pagos, atualizados monetariamente até o dia da consolidação de plena propriedade na pessoa da **FIDUCIÁRIA**, e acrescidas das penalidades moratórias e despesas abaixo relacionadas:

(f.1) contribuições condominiais devidas pela utilização do Imóvel (valores vencidos e não pagos à data do leilão);

(f.2) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), devidas pela utilização do Imóvel;

(f.3) IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), devidos pela utilização do Imóvel;

(f.4) taxa diária de ocupação, na forma da alínea (i) abaixo;

(f.5) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela **INTERVENIENTE**, em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à **FIDUCIÁRIA**;

(f.6) custeio dos reparos necessários à reposição dos Imóveis, no mínimo, em idêntico estado em que se encontra na presente data, a menos que ela já o tenha devolvido em tais ou melhores condições à **FIDUCIÁRIA**;

(f.7) imposto de transmissão que eventualmente tenha sido pago pela **FIDUCIÁRIA** em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento da Dívida Garantida;

(f.8) custas e demais encargos de intimação e outras despesas necessárias à realização do leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; e

(f.9) outros encargos devidos na forma do presente Instrumento.



(g) nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do Imóvel no leilão, a **FIDUCIÁRIA**, entregará a **FIDUCIANTE**, a importância que sobejar depois de deduzidos os valores da Dívida Garantida e das despesas e encargos de que tratam os §§2º e 3º do art. 27 da Lei 9.514/97, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 1.219 do Código Civil, quanto à retenção de benfeitorias;

(h) a **FIDUCIANTE**, manterá, em seu escritório, à disposição da **FIDUCIÁRIA**, a correspondente prestação de contas pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do(s) leilão(ões);

(i) A **FIDUCIANTE** pagará a **FIDUCIÁRIA**, ou àquele que vier a sucedê-la, a título de taxa de ocupação dos Imóveis, valor equivalente a 1% (um por cento) ao mês ou fração, calculada sobre o valor de avaliação dos imóveis constante no Anexo I, desde a data da realização da alienação do imóvel em leilão até a data em que a **FIDUCIÁRIA**, vier a ser imitada na posse do imóvel, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento: a) de todas as despesas de condomínio, mensalidades associativas, foro, água, luz e gás, impostos, taxas, encargos, incorridas após a data da realização do leilão público; b) de todas as despesas necessárias à reposição do Imóvel ao estado em que os recebeu, como referido no item (f.6) acima, tudo na forma do artigo 37-A da Lei 9.514/97;

(j) A **FIDUCIANTE** deverá desocupar o Imóvel até a data da realização do primeiro público leilão, deixando-o livres e desimpedidos de pessoas e coisas, podendo esse prazo ser prorrogado exclusivamente pela **FIDUCIÁRIA**;

(k) não ocorrendo a desocupação do Imóvel no prazo e forma ajustados, caberá nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/97 a reintegração de posse, com ordem liminar para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula dos imóveis, a consolidação da plena propriedade em nome da **FIDUCIÁRIA**, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, que poderá ser cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste Instrumento;

7

[Handwritten signatures and initials]



(l) Se o Imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade na **FIDUCIÁRIA**, e;

(m) Responde a **FIDUCIANTE** pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o Imóvel, cuja posse tenha sido transferida para a **FIDUCIÁRIA** nos termos desta cláusula, até a data em que a **FIDUCIÁRIA** (seu cessionário ou sucessores) vier(em) a ser imitada(o) na posse do imóvel.

4.3. À critério da **FIDUCIÁRIA**, à época do leilão, o valor acima descrito poderá ser atualizado, mediante nova avaliação do bem por empresa de engenharia independente.

4.4. Estabelecem as Partes que a divulgação e a realização dos leilões para alienação do Imóvel será realizada exclusivamente na Comarca da situação dos Imóveis.

4.5. Fica desde logo facultado à **FIDUCIÁRIA** promover a execução da alienação fiduciária prevista neste Instrumento no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos.

4.5.1. A execução parcial da alienação fiduciária não implica a renúncia da **FIDUCIÁRIA** de posteriormente executar o remanescente.

4.5.2. Na hipótese de execução parcial, a parcela remanescente da Dívida Garantida continuará plenamente garantida pela parte dos Imóveis que não tenha sido executada, e a presente alienação fiduciária permanecerá plenamente válida e eficaz com relação a essa parcela remanescente da Dívida Garantida, a qual não será considerada extinta na forma do § 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514/1997, continuando a **FIDUCIANTE** obrigada a satisfazê-la até que seja integralmente paga ou até que alienação fiduciária tenha sido totalmente executada.

4.5.3. A execução parcial da alienação **FIDUCIÁRIA** dar-se-á pelo valor do Imóvel previsto na cláusula 5.1 supra.



5. DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO

5.1. As partes convencionam que o valor do Imóvel para fins de leilão é de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).

6. DAS CONDIÇÕES GERAIS

6.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra Parte no cumprimento das Obrigações Garantidas, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

6.2. O disposto neste item anterior prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

6.3. A ocorrência de uma ou mais hipóteses supra referidas não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições deste Instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

6.4. Fica autorizada a **FIDUCIÁRIA** a definir, a seu exclusivo critério, a ordem de execução da presente Garantia, nas hipóteses previstas neste contrato.

6.5. As partes desde já autorizam, o Sr Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder, a todos os assentamentos necessários decorrentes do presente instrumento.

6.6. Caso a **FIDUCIANTE** não providencie o registro do presente contrato no prazo máximo de 60 (sessenta) dias fica a **FIDUCIÁRIA**, autorizada desde logo a promover o registro do contrato, e efetuar eventuais retificações no Contrato que se façam necessárias para fins de atender a exigências dos Oficiais de Registro de Imóveis, dispensando, expressamente sua anuência no instrumento de retificação.

6.7. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços constantes do preâmbulo deste Instrumento, ou em outros que



venham a indicar, por escrito, no curso desta relação. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por fax ou por telegrama nos endereços acima.

7. PRAZO

7.1. A presente garantia fiduciária vigorará até que seja finalizado o Acerto de Contas Final entre as Partes, na forma da cláusula nona da Cessão de Créditos.

8. FORO

8.1. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir eventuais dúvidas emergentes deste Instrumento, ficando a parte perdedora obrigada a pagar as despesas e custos decorrentes da execução deste instrumento e honorários advocatícios incorridos pela parte vencedora desde já arbitrados em 20% (vinte por cento) do valor da causa.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 03(três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 30 de novembro de 2009.

Roberto Saka
George D.N. Verras
CAPUÇHE EMPREENDIMENTOS CANDELÁRIA LTDA

Roberto Saka
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Roberto Saka
RG: 11.826.286-7
CPF: 075.584.098-33
Testemunhas:

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

Nome: *Fernando Saito Romero*
RG: **27.811.443-X**
CPF: **303.655.098-41**



1

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE
IMÓVEL EM GARANTIA**

Pelo presente instrumento particular ("Alienação Fiduciária"), celebrado nos termos do art. 38 da Lei 9.514/97, as partes a seguir qualificadas:

CAPUCHE VERANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Rua Paulo Barros de Góes, 1840, sala 1602, Ed. Miguel Seabra Fagundes, Lagoa Nova, Natal - RN, inscrita no CNPJ 07.237.486/0001-25, neste ato representada por seus representantes abaixo assinados, doravante designada simplesmente **FIDUCIANTE**, e

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, com sede nesta Capital na Avenida Paulista nº 1728, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representado na forma do seu Estatuto Social, doravante designada simplesmente **FIDUCIÁRIA**.





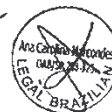
As partes acima nomeadas têm entre si justo e acordado o presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir:

1. OBJETO

Para garantia de todas as obrigações assumidas pela **FIDUCIANTE** no Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças firmado nesta data entre as mesmas partes ("Cessão de Créditos"), inclusive, mas não exclusive, cumprimento do cronograma físico financeiro das obras dos Empreendimentos Verano Ponta Negra, Verano Capim Macio e Corais de Capim Macio abaixo descritos e caracterizados, término das obras, pagamento de despesas com prêmios de seguros de Morte e Invalidez e Danos Físicos ao Imóvel, acerto de contas conforme previsto na cláusula 9ª da Cessão de Créditos, adotar todas as medidas cabíveis para tornar a cessão boa, firme e valiosa, com a comprovação de registro nas matrículas dos imóveis, obrigação recompra dos Créditos conforme cláusula 6ª da Cessão de Créditos ("Obrigações Garantidas"), a **FIDUCIANTE** aliena fiduciariamente à **FIDUCIÁRIA** o Imóvel a seguir descrito:

Área I - situada na Rua da Campina, lado par, (equivalente a 39,41%), medindo 6.357,27m², limitando-se: ao Norte, com diversos proprietários, com 114,39m; ao Sul, com diversos proprietários, com 98,18m; a Leste, com a Rua da Campina, com 56,21m; e, ao Oeste, com a Área II, com 66,91m, devidamente registrada na matrícula nº 24330

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA
Capuche Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda

do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Natal/RN ("Verano Ponta Negra");

Terreno Próprio, designado por Área 1, situada na Rua Industrial João Motta, lado ímpar, esquina com a Rua Professora Dirce Coutinho, bairro de Capim Macio, zona suburbana/sul, na Circunscrição Imobiliária da 3ª Zona, medindo 2.400m² de superfície (correspondente a 37,5% da totalidade do terreno), limitando-se: ao Norte, com a Área 2, com 50,00m, e com o lote 588, com 10,00m; ao Sul, com a Rua Industrial João Motta, 60,00m; a Leste, com a Rua Professora Dirce Coutinho, com 40,00m; e, ao Oeste, com os lotes 596, 597 e 598, com 40,00m, devidamente registrada na matrícula 27720 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Natal/RN ("Verano de Capim Macio");

Terreno Próprio, designado por Área 2, situado na Rua Professora Dirce Coutinho, lado par, distante 40,00m da Rua Industrial João Motta, no bairro de Capim Macio, zona suburbana/sul, na Circunscrição Imobiliária da 3ª Zona, medindo 4.000,00m² de superfície (correspondente a 62,5% da totalidade do terreno), limitando-se: ao Norte, com o lote 594, com 50,00m; ao Sul, com a parte da Área 1, com 50,00m; a Leste, com a Rua Professora Dirce Coutinho, com 80,00m; e, ao Oeste, com os lotes 588 e 599, com 80,00m, devidamente registrado na matrícula 27720 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Natal/RN ("Corais de Capim Macio");

CLÁUSULA SEGUNDA - VALOR OBRIGAÇÕES GARANTIDAS





2.1. Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, as Partes declaram que o valor dos Créditos objeto da Cessão de Créditos (Dívida Garantida) é de R\$ 14.244.587,91 (quatorze milhões, duzentos e quarenta e quatro mil e quinhentos e oitenta e sete reais e noventa e um centavos), a serem liberadas no valor e forma expressos na cláusula 2.2 da Cessão de Créditos.

3. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

3.1. Em garantia do fiel cumprimento as obrigações assumidas na Cessão de Créditos a **FIDUCIANTE** aliena à **FIDUCIÁRIA** em caráter fiduciário, os Imóveis Verano Ponta Negra, Verano Capim Macio e Corais de Capim Macio.

3.2. A **FIDUCIANTE** obriga-se a proceder ao registro da presente Alienação Fiduciária no Ofício de Registro de Imóveis competentes no prazo de 30 (trinta) dias contado da assinatura deste instrumento. Caso a **FIDUCIANTE** não efetue o correspondente registro, ficará a **FIDUCIÁRIA** investida de todos os poderes para tanto necessários, na qualidade de procuradora, que não eximirá a **FIDUCIANTE**, todavia, do cumprimento das obrigações por ela acima assumidas.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA
Capuche Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda

3.3. A garantia fiduciária ora contratada abrange o Imóvel todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações e vigorará até que o Habite-se seja devidamente averbado nas matrículas.

3.4. Por força desta Alienação Fiduciária a **FIDUCIANTE** cede e transfere à **FIDUCIÁRIA**, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta do Imóvel, reservando-se a posse direta na forma da lei, e obriga-se, por si e por seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da Lei.

3.5. Foram apresentadas as certidões negativas de ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como as de ônus reais, relativa ao Imóvel, objeto da presente garantia, expedida pelo competente Ofício de Registro de Imóveis.

3.6. Na hipótese de a propriedade do Imóvel dado em garantia se consolidar em nome da **FIDUCIÁRIA**, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar do valor da venda, depois de deduzido todo o saldo da Dívida Garantida e demais acréscimos legais, sendo que, não havendo a venda do Imóvel no leilão, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias.

3.7. No prazo de 30 (trinta) dias a contar da liquidação da Dívida Garantida, a **FIDUCIÁRIA** fornecerá, a requerimento da parte interessada ou encaminhará para o endereço de correspondência da **FIDUCIANTE**, o respectivo termo de quitação, sob pena de multa em favor da **FIDUCIANTE** equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor da Dívida Garantida.

3.8. A **FIDUCIANTE** deverá apresentar ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis o termo de quitação para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária para reversão da propriedade plena do Imóvel a seu favor.

4. DA MORA E DO INADIMPLEMENTO

4.1. No caso de descumprimento de quaisquer Obrigações Garantidas, no todo ou em parte, o **FIDUCIANTE** será intimado a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, o valor correspondente à Dívida Garantida, somado ao valor das penalidades e demais encargos contratuais e/ou legais, inclusive tributos, contribuições condominiais, além das despesas com a cobrança e de intimação.

4.2. A intimação obedecerá ao seguinte procedimento:

(a) a intimação de que trata o art. 26 da Lei 9.514/97, será requerida pela **FIDUCIÁRIA** ao Oficial do Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais e legais, inclusive tributos, as

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA
Capuche Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda



contribuições condominiais imputáveis ao Imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação;

(b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o Imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento;

(c) a intimação será feita pessoalmente a **FIDUCIANTE**, a seus representantes legais, ou a procurador regularmente constituído. Na hipótese da **FIDUCIANTE**, ou de seus representantes legais, se furtarem ao recebimento da intimação ou se encontrarem em local incerto e não sabido, o Oficial do Registro de Imóveis certificará o fato (da mesma forma acontece se a constatação do fato tiver sido feita pelo Oficial de Títulos e Documentos), e competirá ao Oficial de Registro de Imóveis promover a intimação da **FIDUCIANTE** por edital, publicado por três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis, a Cidade de São Paulo.

4.2.1. Purgada a mora perante o Oficial do Registro de Imóveis, o presente Instrumento se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial entregará à **FIDUCIÁRIA** as importâncias recebidas, cabendo também a **FIDUCIANTE** o pagamento das despesas de cobrança e de intimação.

4.2.2. No caso de não ser purgada a mora no prazo assinalado, o Oficial do Registro de Imóveis certificará esse fato e, diante da comprovação do recolhimento do imposto de transmissão inter vivos - ITBI, registrará a consolidação da propriedade do Imóvel em nome da **FIDUCIÁRIA**, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514, de 20.11.97. O simples pagamento da prestação devida, sem atualização monetária e os demais acréscimos moratórios, não exonerará a **FIDUCIANTE** da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais e da excussão iniciada.

4.2.3. Uma vez consolidada a propriedade do Imóvel em nome da **FIDUCIÁRIA**, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514, de 20.11.97, a **FIDUCIÁRIA** deverá promover público leilão para a alienação do Imóvel, nos termos do artigo 27 da Lei acima mencionada, respeitadas as disposições a seguir:

(a) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias contados da data do registro da consolidação da propriedade do Imóvel em nome da **FIDUCIÁRIA**, e nele o Imóvel será ofertado pelo seu valor reajustado, de acordo com a cláusula 5.1.1. deste Instrumento;

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA
Capuche Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda

[Handwritten signatures and stamps]

[Circular stamp: Not. Carreira Marcondes de Oliveira e Lima, LEGAL BRAZILIAN]

(b) se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do Imóvel, será realizado o segundo leilão, nos 15 (quinze) dias subseqüentes. Para os fins do segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da Dívida Garantida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais;

(c) no segundo leilão, se o lance oferecido for inferior ao valor da dívida, poderá ser recusado pela FIDUCIÁRIA, a seu exclusivo critério, caso em que a propriedade do Imóvel será consolidada, de forma definitiva, em nome da FIDUCIÁRIA, sendo a dívida considerada extinta. Neste caso, no prazo de 5 (cinco) dias a contar da data do segundo leilão, a FIDUCIANTE, colocará à disposição da FIDUCIÁRIA o termo de quitação da dívida. Também será considerada extinta a dívida se no segundo leilão não houver licitante;

(d) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, com prazo de 10 (dez) dias contados do primeiro anúncio, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis, na Cidade de São Paulo;

(e) a FIDUCIÁRIA, já como titular do domínio pleno dos Imóveis, em razão da consolidação da propriedade do imóvel, transmitirá seu domínio e posse, direta e/ou indireta, ao(s) licitante(s) vencedor(es);

(f) para os fins do disposto nesta cláusula, o valor da dívida é o equivalente ao valor do saldo em aberto da Dívida Garantida, nele incluídas as prestações e os prêmios de seguro vencidos e não pagos, atualizados monetariamente até o dia da consolidação de plena propriedade na pessoa da FIDUCIÁRIA, e acrescidas das penalidades moratórias e despesas abaixo relacionadas:

(f.1) contribuições condominiais devidas pela utilização do Imóvel (valores vencidos e não pagos à data do leilão);

(f.2) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), devidas pela utilização do Imóvel;

(f.3) IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), devidos pela utilização do Imóvel;

(f.4) taxa diária de ocupação, na forma da alínea (i) abaixo;

(f.5) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela INTERVENIENTE, em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à FIDUCIÁRIA;

(f.6) custeio dos reparos necessários à reposição dos Imóveis, no mínimo, em idêntico estado em que se encontra na presente data, a

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA
Capuche Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda

8 f







menos que ela já o tenha devolvido em tais ou melhores condições à **FIDUCIÁRIA**;

(f.7) imposto de transmissão que eventualmente tenha sido pago pela **FIDUCIÁRIA** em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento da Dívida Garantida;

(f.8) custas e demais encargos de intimação e outras despesas necessárias à realização do leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; e

(f.9) outros encargos devidos na forma do presente Instrumento.

(g) nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do Imóvel no leilão, a **FIDUCIÁRIA**, entregará a **FIDUCIANTE**, a importância que sobejar depois de deduzidos os valores da Dívida Garantida e das despesas e encargos de que tratam os §§2º e 3º do art. 27 da Lei 9.514/97, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 1.219 do Código Civil, quanto à retenção de benfeitorias;

(h) a **FIDUCIANTE**, manterá, em seu escritório, à disposição da **FIDUCIÁRIA**, a correspondente prestação de contas pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do(s) leilão(ões);

(i) A **FIDUCIANTE** pagará a **FIDUCIÁRIA**, ou àquele que vier a sucedê-la, a título de taxa de ocupação dos Imóveis, valor equivalente a 1% (um por cento) ao mês ou fração, calculada sobre o valor de avaliação dos imóveis constante no Anexo I, desde a data da realização da alienação do imóvel em leilão até a data em que a **FIDUCIÁRIA**, vier a ser imitada na posse do imóvel, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento: a) de todas as despesas de condomínio, mensalidades associativas, foro, água, luz e gás, impostos, taxas, encargos, incorridas após a data da realização do leilão público; b) de todas as despesas necessárias à reposição do Imóvel ao estado em que os recebeu, como referido no item (f.6) acima, tudo na forma do artigo 37-A da Lei 9.514/97;

(j) A **FIDUCIANTE** deverá desocupar o Imóvel até a data da realização do primeiro público leilão, deixando-o livres e desimpedidos de pessoas e coisas, podendo esse prazo ser prorrogado exclusivamente pela **FIDUCIÁRIA**;

(k) não ocorrendo a desocupação do Imóvel no prazo e forma ajustados, caberá nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/97 a reintegração de posse, com ordem liminar para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula dos imóveis, a consolidação da plena propriedade em nome da **FIDUCIÁRIA**, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA
Capuche Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda



seja o autor da ação de reintegração de posse, que poderá ser cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste Instrumento;

(l) Se o Imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade na FIDUCIÁRIA, e;

(m) Responde a FIDUCIANTE pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o Imóvel, cuja posse tenha sido transferida para a FIDUCIÁRIA nos termos desta cláusula, até a data em que a FIDUCIÁRIA (seu cessionário ou sucessores) vier(em) a ser imitada(o) na posse do Imóvel.

4.3. À critério da FIDUCIÁRIA, à época do leilão, o valor acima descrito poderá ser atualizado, mediante nova avaliação do bem por empresa de engenharia independente.

4.4. Estabelecem as Partes que a divulgação e a realização dos leilões para alienação do Imóvel será realizada exclusivamente na Comarca da situação dos Imóveis.

4.5. Fica desde logo facultado à FIDUCIÁRIA promover a execução da alienação fiduciária prevista neste Instrumento no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos.

4.5.1. A execução parcial da alienação fiduciária não implica a renúncia da FIDUCIÁRIA de posteriormente executar o remanescente.

4.5.2. Na hipótese de execução parcial, a parcela remanescente da Dívida Garantida continuará plenamente garantida pela parte dos Imóveis que não tenha sido executada, e a presente alienação fiduciária permanecerá plenamente válida e eficaz com relação a essa parcela remanescente da Dívida Garantida, a qual não será considerada extinta na forma do § 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514/1997, continuando a FIDUCIANTE obrigada a satisfazê-la até que seja integralmente paga ou até que alienação fiduciária tenha sido totalmente executada.

4.5.3. A execução parcial da alienação FIDUCIÁRIA dar-se-á pelo valor do Imóvel previsto na cláusula 5.1 supra.

5. DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO

5.1. As partes convencionam que o valor do Imóvel para fins de leilão é de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).

6. DAS CONDIÇÕES GERAIS

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA
Capucho Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda



- 6.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra Parte no cumprimento das Obrigações Garantidas, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.
- 6.2. O disposto neste item anterior prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.
- 6.3. A ocorrência de uma ou mais hipóteses supra referidas não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições deste Instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.
- 6.4. Fica autorizada a FIDUCIÁRIA a definir, a seu exclusivo critério, a ordem de execução da presente Garantia, nas hipóteses previstas neste contrato.
- 6.5. As partes desde já autorizam, o Sr Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder, a todos os assentamentos necessários decorrentes do presente instrumento.
- 6.6. Caso a FIDUCIANTE não providencie o registro do presente contrato no prazo máximo de 60 (sessenta) dias fica a FIDUCIÁRIA, autorizada desde logo a promover o registro do contrato, e efetuar eventuais retificações no Contrato que se façam necessárias para fins de atender a exigências dos Oficiais de Registro de Imóveis, dispensando, expressamente sua anuência no instrumento de retificação.
- 6.7. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços constantes do preâmbulo deste Instrumento, ou em outros que venham a indicar, por escrito, no curso desta relação. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por fax ou por telegrama nos endereços acima.

7. PRAZO

- 7.1. A presente garantia fiduciária vigorará até que seja finalizado o Acerto de Contas Final entre as Partes, na forma da cláusula nona da Cessão de Créditos.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA
Capuche Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda

[Handwritten signatures and stamps]

[Circular stamp: Av. Celso de Mello, 100 - JARDIM SÃO CARLOS - SÃO PAULO - SP - BRASIL]

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM
GARANTIA**

Pelo presente instrumento particular ("Alienação Fiduciária"), celebrado nos termos do art. 38 da Lei 9.514/97, as partes a seguir qualificadas:

CAPUCHE SATÉLITE INCORPORAÇÕES LTDA, com sede na Rua Paulo Barros de Góes, 1890, sala 1704, Ed. Miguel Seabra Fagundes, Lagoa Nova, Natal – RN, inscrita no CNPJ 07.051.644/0001-58, neste ato representada por seus representantes abaixo assinados, doravante designada simplesmente **FIDUCIANTE**, e

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, com sede nesta Capital na Avenida Paulista nº 1728, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representado na forma do seu Estatuto Social, doravante designada simplesmente **FIDUCIÁRIA**.

As partes acima nomeadas têm entre si justo e acordado o presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir:

1. OBJETO

Para garantia de todas as obrigações assumidas pela **FIDUCIANTE** no Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças firmado nesta data entre as mesmas partes ("Cessão de Créditos"), inclusive, mas não exclusive, cumprimento do cronograma físico financeiro das obras do Empreendimento Sun Towers abaixo descrito e caracterizado, término das obras, pagamento de despesas com prêmios de seguros de Morte e Invalidez e Danos Físicos ao Imóvel, acerto de contas conforme previsto na cláusula 9ª da Cessão de Créditos, adotar todas as medidas cabíveis para tornar a cessão boa, firme e valiosa, com a comprovação de registro nas matrículas dos imóveis, obrigação recompra dos Créditos

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA
CAPUCHE SATÉLITE INCORPORAÇÕES LTDA



A circular stamp of the Brazilian Securities Company (Brazilian Securities Company) is visible. The stamp contains the text: "Avenida Paulista nº 1728", "7º andar", "Cidade de São Paulo", "SP", "CNPJ nº 03.767.538/0001-14", and "LEGAL BRAZILIAN". There are also handwritten signatures and initials over the stamp.

conforme cláusula 6ª da Cessão de Créditos (“Obrigações Garantidas”), a **FIDUCIANTE** aliena fiduciariamente à **FIDUCIÁRIA** o Imóvel a seguir descrito:

Terreno próprio (constituído pela ÁREA B), situada entre a Rua dos Perdizes, lado par, e Rua dos Pintassilgos, lado ímpar, medindo 15.981,93m² de superfície, limitando-se: ao Nordeste, em três segmentos, com parte do terreno pertencente a Prefeitura Municipal de Natal, com 41,24m mais imóveis pertencentes a diversos proprietários, com 94,90m; e, com a Gleba 01-A, com 50,00m; ao sudeste em três segmentos, com a Rua Projetada 01, com 9,80m; com a Gleba 1-A, com 20,00m; e, com a Rua dos Perdizes, com 69,76m mais arco de curva de desenvolvimento de 25,85m e raio de 14,72m; ao Sudeste, com a Rua dos Pintassilgos em três segmentos com 69,76m mais 81,24m mais 32,52m mais arco de curva de desenvolvimento de 15,32m e raio de 8,11m; e, ao Noroeste, com Área “A”, com 96,75m devidamente registrada na matrícula nº 26003 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Natal – RN;

CLÁUSULA SEGUNDA – VALOR OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, as Partes declaram que o valor dos Créditos objeto da Cessão de Créditos (Dívida Garantida) é de R\$ 1.884.158,49 (um milhão, oitocentos oitenta e quatro mil, cento e cinquenta e oito reais e quarenta e nove centavos), a serem liberadas no valor e forma expressos na cláusula 2.2 da Cessão de Créditos.

3. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

3.1. Em garantia do fiel cumprimento as obrigações assumidas na Cessão de Créditos a **FIDUCIANTE** aliena à **FIDUCIÁRIA** em caráter fiduciário, o Imóvel Sun Towers.

3.2. A **FIDUCIANTE** obriga-se a proceder ao registro da presente Alienação Fiduciária no Ofício de Registro de Imóveis competentes no prazo de 30 (trinta) dias contado da assinatura deste instrumento. Caso a **FIDUCIANTE** não efetue o correspondente registro, ficará a **FIDUCIÁRIA** investida de todos os poderes para tanto necessários, na qualidade de procuradora, que não eximirá a **FIDUCIANTE**, todavia, do cumprimento das obrigações por ela acima assumidas.

[Handwritten signatures and stamps]

[Circular stamp: Ana Carolina Rodrigues LEGAL BRAZILIAN]

3.3. A garantia fiduciária ora contratada abrange o Imóvel todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações e vigorará até que o Habite-se seja devidamente averbado nas matrículas.

3.4. Por força desta Alienação Fiduciária a **FIDUCIANTE** cede e transfere à **FIDUCIÁRIA**, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta do Imóvel, reservando-se a posse direta na forma da lei, e obriga-se, por si e por seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da Lei.

3.5. Foram apresentadas as certidões negativas de ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como as de ônus reais, relativa ao Imóvel, objeto da presente garantia, expedida pelo competente Ofício de Registro de Imóveis.

3.6. Na hipótese de a propriedade do Imóvel dado em garantia se consolidar em nome da **FIDUCIÁRIA**, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar do valor da venda, depois de deduzido todo o saldo da Dívida Garantida e demais acréscimos legais, sendo que, não havendo a venda do Imóvel no leilão, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias.

3.7. No prazo de 30 (trinta) dias a contar da liquidação da Dívida Garantida, a **FIDUCIÁRIA** fornecerá, a requerimento da parte interessada ou encaminhará para o endereço de correspondência da **FIDUCIANTE**, o respectivo termo de quitação, sob pena de multa em favor da **FIDUCIANTE** equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor da Dívida Garantida.

3.8. A **FIDUCIANTE** deverá apresentar ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis o termo de quitação para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária para reversão da propriedade plena do Imóvel a seu favor.

4. DA MORA E DO INADIMPLEMENTO

4.1. No caso de descumprimento de quaisquer Obrigações Garantidas, no todo ou em parte, o **FIDUCIANTE** será intimado a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, o valor correspondente à Dívida Garantida, somado ao valor das penalidades e demais encargos



contratuais e/ou legais, inclusive tributos, contribuições condominiais, além das despesas com a cobrança e de intimação.

4.2. A intimação obedecerá ao seguinte procedimento:

(a) a intimação de que trata o art. 26 da Lei 9.514/97, será requerida pela **FIDUCIÁRIA** ao Oficial do Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais e legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao Imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação;

(b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o Imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento;

(c) a intimação será feita pessoalmente a **FIDUCIANTE**, a seus representantes legais, ou a procurador regularmente constituído. Na hipótese da **FIDUCIANTE**, ou de seus representantes legais, se furtarem ao recebimento da intimação ou se encontrarem em local incerto e não sabido, o Oficial do Registro de Imóveis certificará o fato (da mesma forma acontece se a constatação do fato tiver sido feita pelo Oficial de Títulos e Documentos), e competirá ao Oficial de Registro de Imóveis promover a intimação da **FIDUCIANTE** por edital, publicado por três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis, a Cidade de São Paulo.

4.2.1. Purgada a mora perante o Oficial do Registro de Imóveis, o presente Instrumento se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial entregará à **FIDUCIÁRIA** as importâncias recebidas, cabendo também a **FIDUCIANTE** o pagamento das despesas de cobrança e de intimação.

4.2.2. No caso de não ser purgada a mora no prazo assinalado, o Oficial do Registro de Imóveis certificará esse fato e, diante da comprovação do recolhimento do imposto de transmissão inter vivos – ITBI, registrará a consolidação da propriedade do Imóvel em nome da **FIDUCIÁRIA**, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514, de 20.11.97. O simples pagamento da prestação devida, sem atualização monetária e os demais acréscimos



moratórios, não exonerará a **FIDUCIANTE** da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais e da excussão iniciada.

4.2.3. Uma vez consolidada a propriedade do Imóvel em nome da **FIDUCIÁRIA**, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514, de 20.11.97, a **FIDUCIÁRIA** deverá promover público leilão para a alienação do Imóvel, nos termos do artigo 27 da Lei acima mencionada, respeitadas as disposições a seguir:

(a) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias contados da data do registro da consolidação da propriedade do Imóvel em nome da **FIDUCIÁRIA**, e nele o Imóvel será ofertado pelo seu valor reajustado, de acordo com a cláusula 5.1.1. deste Instrumento;





(b) se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do Imóvel, será realizado o segundo leilão, nos 15 (quinze) dias subsequentes. Para os fins do segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da Dívida Garantida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais;

(c) no segundo leilão, se o lance oferecido for inferior ao valor da dívida, poderá ser recusado pela **FIDUCIÁRIA**, a seu exclusivo critério, caso em que a propriedade do Imóvel será consolidada, de forma definitiva, em nome da **FIDUCIÁRIA**, sendo a dívida considerada extinta. Neste caso, no prazo de 5 (cinco) dias a contar da data do segundo leilão, a **FIDUCIANTE**, colocará à disposição da **FIDUCIÁRIA** o termo de quitação da dívida. Também será considerada extinta a dívida se no segundo leilão não houver licitante;

(d) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, com prazo de 10 (dez) dias contados do primeiro anúncio, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis, na Cidade de São Paulo;

(e) a **FIDUCIÁRIA**, já como titular do domínio pleno dos Imóveis, em razão da consolidação da propriedade do imóvel, transmitirá seu domínio e posse, direta e/ou indireta, ao(s) licitante(s) vencedor(es);

(f) para os fins do disposto nesta cláusula, o valor da dívida é o equivalente ao valor do saldo em aberto da Dívida Garantida, nele incluídas as prestações e os prêmios de seguro vencidos e não pagos, atualizados monetariamente até o dia da consolidação de plena propriedade na

pessoa da **FIDUCIÁRIA**, e acrescidas das penalidades moratórias e despesas abaixo relacionadas:

(f.1) contribuições condominiais devidas pela utilização do Imóvel (valores vencidos e não pagos à data do leilão);

(f.2) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), devidas pela utilização do Imóvel;

(f.3) IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), devidos pela utilização do Imóvel;

(f.4) taxa diária de ocupação, na forma da alínea (i) abaixo;

(f.5) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela **INTERVENIENTE**, em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à **FIDUCIÁRIA**;

(f.6) custeio dos reparos necessários à reposição dos Imóveis, no mínimo, em idêntico estado em que se encontra na presente data, a menos que ela já o tenha devolvido em tais ou melhores condições à **FIDUCIÁRIA**;

(f.7) imposto de transmissão que eventualmente tenha sido pago pela **FIDUCIÁRIA** em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento da Dívida Garantida;

(f.8) custas e demais encargos de intimação e outras despesas necessárias à realização do leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; e

(f.9) outros encargos devidos na forma do presente Instrumento.

(g) nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do Imóvel no leilão, a **FIDUCIÁRIA**, entregará a **FIDUCIANTE**, a importância que sobejar depois de deduzidos os valores da Dívida Garantida e das despesas e encargos de que tratam os §§2º e 3º do art. 27 da Lei 9.514/97, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 1.219 do Código Civil, quanto à retenção de benfeitorias;

(h) a **FIDUCIANTE**, manterá, em seu escritório, à disposição da **FIDUCIÁRIA**, a correspondente prestação de contas pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do(s) leilão(ões);

(i) A **FIDUCIANTE** pagará a **FIDUCIÁRIA**, ou àquele que vier a sucedê-la, a título de taxa de ocupação dos Imóveis, valor equivalente a 1% (um por cento) ao mês ou fração, calculada sobre o valor de avaliação dos imóveis constante no Anexo I, desde a data da realização da alienação do imóvel em leilão até a data em que a **FIDUCIÁRIA**, vier a ser imitada na posse do imóvel, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento: a) de todas as despesas de condomínio, mensalidades associativas, foro, água, luz e gás, impostos, taxas, encargos,



incurridas após a data da realização do leilão público; b) de todas as despesas necessárias à reposição do Imóvel ao estado em que os recebeu, como referido no item (f.6) acima, tudo na forma do artigo 37-A da Lei 9.514/97;

(j) A **FIDUCIANTE** deverá desocupar o Imóvel até a data da realização do primeiro público leilão, deixando-o livres e desimpedidos de pessoas e coisas, podendo esse prazo ser prorrogado exclusivamente pela **FIDUCIÁRIA**;

(k) não ocorrendo a desocupação do Imóvel no prazo e forma ajustados, caberá nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/97 a reintegração de posse, com ordem liminar para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula dos imóveis, a consolidação da plena propriedade em nome da **FIDUCIÁRIA**, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, que poderá ser cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste Instrumento;

(l) Se o Imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade na **FIDUCIÁRIA**, e;

(m) Responde a **FIDUCIANTE** pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o Imóvel, cuja posse tenha sido transferida para a **FIDUCIÁRIA** nos termos desta cláusula, até a data em que a **FIDUCIÁRIA** (seu cessionário ou sucessores) vier(em) a ser imitada(o) na posse do Imóvel.

4.3. À critério da **FIDUCIÁRIA**, à época do leilão, o valor acima descrito poderá ser atualizado, mediante nova avaliação do bem por empresa de engenharia independente.

4.4. Estabelecem as Partes que a divulgação e a realização dos leilões para alienação do Imóvel será realizada exclusivamente na Comarca da situação dos Imóveis.

4.5. Fica desde logo facultado à **FIDUCIÁRIA** promover a execução da alienação fiduciária prevista neste Instrumento no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos.



4.5.1. A execução parcial da alienação fiduciária não implica a renúncia da FIDUCIÁRIA de posteriormente executar o remanescente.

4.5.2. Na hipótese de execução parcial, a parcela remanescente da Dívida Garantida continuará plenamente garantida pela parte dos Imóveis que não tenha sido executada, e a presente alienação fiduciária permanecerá plenamente válida e eficaz com relação a essa parcela remanescente da Dívida Garantida, a qual não será considerada extinta na forma do § 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514/1997, continuando a FIDUCIANTE obrigada a satisfazê-la até que seja integralmente paga ou até que alienação fiduciária tenha sido totalmente executada.

4.5.3. A execução parcial da alienação FIDUCIÁRIA dar-se-á pelo valor do Imóvel previsto na cláusula 5.1 supra.

5. DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO

5.1. As partes convencionam que o valor do Imóvel para fins de leilão é de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).

6. DAS CONDIÇÕES GERAIS

6.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra Parte no cumprimento das Obrigações Garantidas, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

6.2. O disposto neste item anterior prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

6.3. A ocorrência de uma ou mais hipóteses supra referidas não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições deste Instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

The block contains several handwritten signatures in black ink. Below the signatures is a circular stamp with the text "ANEXO CANCELADO" at the top, "REGISTRO DE IMÓVEIS" in the middle, and "LEGAL BRASIL" at the bottom. The stamp is partially obscured by the signatures.

6.4. Fica autorizada a **FIDUCIÁRIA** a definir, a seu exclusivo, critério, a ordem de execução da presente Garantia, nas hipóteses previstas neste contrato.

6.5. As partes desde já autorizam, o Sr Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder, a todos os assentamentos necessários decorrentes do presente instrumento.

6.6. Caso a **FIDUCIANTE** não providencie o registro do presente contrato no prazo máximo de 60 (sessenta) dias fica a **FIDUCIÁRIA**, autorizada desde logo a promover o registro do contrato, e efetuar eventuais retificações no Contrato que se façam necessárias para fins de atender a exigências dos Oficiais de Registro de Imóveis, dispensando, expressamente sua anuência no instrumento de retificação.

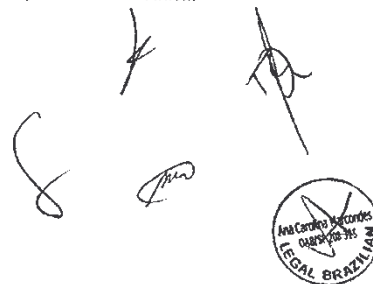
6.7. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços constantes do preâmbulo deste Instrumento, ou em outros que venham a indicar, por escrito, no curso desta relação. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por fax ou por telegrama nos endereços acima.

7. PRAZO

7.1. A presente garantia fiduciária vigorará até que seja finalizado o Acerto de Contas Final entre as Partes, na forma da cláusula nona da Cessão de Créditos.

8. FORO

8.1. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir eventuais dúvidas emergentes deste Instrumento, ficando a parte perdedora obrigada a pagar as despesas e custas decorrentes da execução deste instrumento e honorários advocatícios incorridos pela parte vencedora desde já arbitrados em 20% (vinte por cento) do valor da causa.

The block contains several handwritten signatures in black ink. To the right, there is a circular stamp with the text "Ano Centenário das Cidades LEGAL BRAZILIAN" around the perimeter and a central emblem.

8. FORO

8.1. Fica eleito o foro da comarca de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, para dirimir eventuais dúvidas emergentes deste Instrumento, ficando a parte perdedora obrigada a pagar as despesas e custas decorrentes da execução deste instrumento e honorários advocatícios incorridos pela parte vencedora desde já arbitrados em 20% (vinte por cento) do valor da causa.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 03(três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 30 de novembro de 2009.

Partias André Matias Alves

CAPUCHE VERANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Roberto Salta

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Roberto Salta
RG: 11.925.886.7
CPF: 075.694.009-33

Testemunhas:

Nome: *[Signature]*
RG: **Monica Miuki Fujii**
RG: 16.119.511-8
CPF: 075.457.968-96

Nome: *[Signature]*
RG: **Fernando Salta Romero**
RG: 27.811.443-X
CPF: 303.655.098-41

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA
Capuche Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda



Anexo VI

Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE AGENTE FIDUCIÁRIO NA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Por este instrumento particular de Contrato de Prestação de Serviços, de um lado, **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 12º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.767.538/0001-14, com seus atos constitutivos aprovados pela Assembleia Geral de Constituição realizada em 10/04/2000, cuja ata se encontra arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 167355/00-4, em sessão de 10/04/2000, neste ato representada por seu Diretor Fábio Lopes Gonçalves, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 4.536.667-6 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 549.722.808-91 e por seu procurador Fábio de Araújo Nogueira, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 9.464.017 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 010.403.038-03, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório no endereço supra, o primeiro eleito pelo Conselho de Administração da sociedade em reunião realizada em 13/11/2000, cuja ata se encontra arquivada na JUCESP sob nº 219965/00-6 e o segundo nomeado por procuração lavrada nas notas do 16º Tabelião de Notas de São Paulo, livro 2490, páginas 281/282 em 1º de dezembro de 2000, respectivamente, doravante denominada simplesmente **CONTRATANTE**, e de outro, **OLIVEIRA TRUST DTVM LTDA.**, sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada **CONTRATADA**, e ainda como interveniente anuente **OLIVEIRA TRUST SERVICER LTDA.**, sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, sala 205 - parte, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.150.453/0001-20, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante simplesmente denominada **ANUENTE**.

CONSIDERANDO QUE:

- (i) A **CONTRATANTE** emitirá Certificados de Recebíveis Imobiliários (doravante "CRIs") em séries com a instituição do regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que as lastream;
- (ii) A **CONTRATANTE** deseja ajustar com a **CONTRATADA** a prestação dos serviços de Agente Fiduciário para as séries de CRIs sob regime fiduciário da 1ª emissão da **CONTRATANTE**, que constituem patrimônio separado (doravante "Patrimônio Separado");
- (iii) A **CONTRATADA** tem interesse de prestar à **CONTRATANTE** os serviços elencados neste contrato;
- (iv) A **CONTRATADA** é uma sociedade devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil (BACEN) para prestação de serviços de Agente Fiduciário, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97;

as partes acima qualificadas vêm celebrar o presente contrato, mediante as seguintes cláusulas, condições e características:

I - DO OBJETO

1.1. O presente instrumento tem por objeto a prestação, pela **CONTRATADA** à **CONTRATANTE**, de serviços de Agente Fiduciário, nos termos da Lei nº 9.514/97, com poderes gerais de representação da comunhão dos titulares dos CRIs da 1ª emissão desses títulos pela **CONTRATANTE**.

7ª Oficial de Reg. de TR. e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica de Capital
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL

30 JAN. 2001

MICROFILMAGEM

II – DOS SERVIÇOS DA CONTRATADA

2.1. À **CONTRATADA** são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos Investidores, inclusive os de receber e dar quitação.

2.2. São deveres da **CONTRATADA**, além de outros previstos em lei ou em ato normativo da Comissão de Valores Mobiliários (doravante simplesmente CVM):

(a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidores, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da **CONTRATANTE**, cu de qualquer terceiro por esta contratado, na administração do Patrimônio Separado;

(b) adotar, quando cabíveis, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a **CONTRATANTE** não o faça, observando os itens 5.2 e 5.3 deste Contrato;

(c) exercer, na hipótese de insolvência da **CONTRATANTE**, a administração do Patrimônio Separado, observando os itens 5.2 e 5.3 deste Contrato;

(d) promover, na forma disposta no respectivo Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado, observando os itens 5.2 e 5.3 deste Contrato;

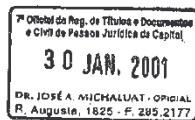
(e) convocar assembleia geral dos Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado no caso de insuficiência de tal patrimônio;

(f) no caso de renúncia de suas funções em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício das mesmas pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à **CONTRATANTE** ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções;

(g) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da **CONTRATANTE**;

(h) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no Termo de Securitização, nos CRIs e demais documentos entregues pela **CONTRATANTE**, bem como a regularidade dos registros/averbações nos competentes Registros de Imóveis da cessão dos créditos imobiliários para a **CONTRATANTE**, dos Termos de Securitização, das garantias em favor da **CONTRATANTE** e dos Investidores, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou falhas de que tenha conhecimento;

(i) exercer, especialmente quanto ao controle da efetividade e realização de garantias constituídas em favor dos titulares dos CRIs, a seguinte atribuição: acompanhar mensalmente, através de gestões junto à **CONTRATANTE**, diretamente ou através de prepostos que esta vier a indicar, o andamento do processo de transferência dos créditos imobiliários, sua realização e Substituições (tal como definido em k.2 abaixo), especialmente quanto ao nível de inadimplência dos adquirentes dos imóveis, bem como o andamento de seu fluxo;



(j) solicitar, quando considerar necessária, de forma fundamentada, auditoria extraordinária na **CONTRATANTE**, que será realizada às expensas da **CONTRATANTE**, observado o disposto no item 5.2 deste contrato;

(k) elaborar anualmente relatório e colocá-lo sempre que solicitado, à disposição dos titulares dos CRIs, na sede da **CONTRATANTE** e na sua própria sede, dentro de 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

(1) créditos imobiliários que lastreiam os CRIs, conforme identificados no Termo de Securitização;

(2) eventuais substituições e modificações de quaisquer dos créditos que lastreiam os CRIs (denominadas neste instrumento como "Substituições" e "Modificações", e conforme adiante definidas). Entende-se por Substituições toda e qualquer permuta ou troca de créditos imobiliários que constituam lastro dos CRIs emitidos pela **CONTRATANTE**, sendo certo que toda e qualquer Substituição dependerá de prévia e escrita manifestação da **CONTRATADA** ou dos titulares dos CRIs reunidos em Assembleia, respeitadas as condições estabelecidas no Termo de Securitização. Entende-se por "Modificações" as alterações nos contratos para financiamento da compra dos imóveis, em virtude de (i) transferência ou sub-rogações, (ii) renegociações, (iii) termos aditivos, (iv) acordos, (v) utilização do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, ou (vi) alterações na legislação própria do Sistema Financeiro de Habitação e do Sistema Financeiro Imobiliário, respeitadas as condições estabelecidas no Termo de Securitização;

(3) eventuais pagamentos antecipados dos créditos imobiliários, devendo, nesta hipótese, os respectivos CRIs vencerem antecipadamente na mesma proporção dos créditos imobiliários, conforme estabelecido Termo de Securitização e nos Regulamentos das operações de securitização relativas à primeira emissão de CRIs pela **CONTRATANTE**. A **CONTRATADA** neste ato reconhece e se obriga a respeitar e cumprir, no que for aplicável às suas atividades, o Regulamento firmado pela **CONTRATANTE** em 05 de Dezembro de 2000, que estabelece a base da securitização dos créditos imobiliários lastreadores da Série 2.001-1 da 1ª emissão de CRIs pela **CONTRATANTE** (doravante o "Regulamento");

(4) cumprimento das obrigações assumidas pela **CONTRATANTE** nos termos dos Termos de Securitização e dos CRIs;

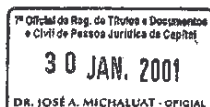
(l) declarar sua aptidão para continuar exercendo sua função de Agente Fiduciário;

(m) identificar os titulares dos CRIs, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, acerca de eventual inadimplemento de obrigações afinentes à respectiva securitização, por parte da **CONTRATANTE**;

(n) fornecer à **CONTRATANTE** termo de quitação, no prazo de 05 (cinco) dias após satisfeitos os créditos imobiliários e extinto o regime fiduciário, que servirá para baixa, nos competentes Registros de Imóveis, da averbação que instituiu o regime fiduciário dos créditos imobiliários;

(o) acompanhar o pagamento, pela **CONTRATANTE**, dos CRIs, das despesas e das comissões relacionadas a referidos títulos, conforme previsto no Termo de Securitização, através do envio de relatórios mensais pela **CONTRATANTE**.

(p) acompanhar e analisar: (i) a indicação de outros prestadores de serviços de análise prévia, auditoria e administração, para substituição dos atuais; e (ii) a formalização das cessões de créditos imobiliários em Substituição aos atuais, quando for o caso. A contratação de tais prestadores de serviços pela **CONTRATANTE** estará sujeita à aprovação prévia e por escrito da Moody's Investors Service (Agência de



"Rating"), que, para tanto, deverá ser notificada pela CONTRATADA. A formalização da cessão retro indicada deverá ser previamente informada à Moody's Investors Service pela CONTRATADA. As comunicações de que trata a presente alínea deverão ser realizadas mediante notificação da CONTRATADA à Moody's Investors Service, no endereço indicado na cláusula X abaixo. Os titulares de CRIs deverão ser comunicados da efetiva substituição do prestador de serviços e/ou dos créditos vinculados à sua respectiva série de CRIs, quando for o caso. A CONTRATADA, neste ato, toma ciência da contratação pela CONTRATANTE da empresa Serviços Financeiros Imobiliários Ltda., para prestação de serviços de administração de carteiras de créditos imobiliários adquiridas e a serem adquiridas pela CONTRATADA, para emissão e colocação pública por esta última de CRIs lastreados em referidos créditos, de acordo com o Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Carteira de Créditos Imobiliários (Anexo I).

(q) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização.

(r) observar e cumprir, no que for aplicável às suas atividades, as condições estabelecidas nos Regulamentos e Termos de Securitização das demais séries de 1ª emissão da CONTRATANTE;

2.3. A CONTRATADA responderá pelos prejuízos que causar pelo descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

III – DO SIGILO

3.1. A CONTRATADA, ressalvadas as informações de caráter público ou as que se tornem públicas por meio de obrigações legais, manterá sob o mais absoluto sigilo, durante e após a vigência do presente contrato, pelo período de 02 (dois) anos, por si, seus Diretores, empregados contratados e prepostos, e por toda e qualquer pessoa que tiver acesso a seus escritórios e/ou demais dependências, toda e quaisquer informações recebidas da CONTRATANTE, verbalmente ou por escrito, inclusive aquelas reveladas em reuniões, demonstrações, correspondências ou qualquer outro material a que tiver acesso, obtidas em razão dos seus serviços.

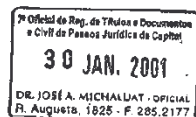
3.2. O caráter sigiloso das informações não impede a disponibilização das informações pela CONTRATADA aos Investidores, que deverão ser informados acerca da necessidade de atendimento ao previsto nesta Cláusula III quando do recebimento da informação.

IV – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

4.1. A CONTRATANTE se obriga, diretamente ou através de empresas por ela contratada para este fim, a fornecer à CONTRATADA:

(a) mensalmente, relatórios de gestão e posição financeira dos créditos imobiliários vinculados aos Termos de Securitização, que deverão incluir: (i) os índices de inadimplência dos adquirentes dos imóveis; (ii) os valores recebidos dos adquirentes dos imóveis no mês imediatamente anterior; (iii) os valores pagos aos titulares de CRIs; (iv) o saldo devedor dos CRIs e dos créditos imobiliários vinculados aos CRIs. Os referidos relatórios de gestão serão preparados e fornecidos aos interessados pela empresa Serviços Financeiros Imobiliários Ltda., contratada para a prestação dos serviços de análise e administração da carteira de créditos imobiliários adquirida pela CONTRATANTE, ou por qualquer outra empresa que venha a substituí-la.

(b) trimestralmente, cópia das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;



(c) cópia autenticada de toda documentação encaminhada à CVM, dos registros concedidos pela CVM, bem como das averbações e dos registros nos competentes Registros de Imóveis dos Termos de Securitização, das garantias constituídas em favor da CONTRATANTE e dos titulares dos CRIs e da cessão dos créditos imobiliários à CONTRATANTE;

(d) informações pertinentes às Instruções CVM nº 202/93 e 284/98, com a mesma periodicidade do envio dessas informações à CVM;

(e) qualquer informação que razoavelmente lhe venha a ser solicitada, ressalvadas as consideradas de caráter confidencial.

4.2. Cabe à CONTRATANTE administrar o Patrimônio Separado, manter registros contábeis independentes em relação ao Patrimônio Separado e elaborar e publicar as respectivas demonstrações financeiras.

4.3. A CONTRATANTE se responsabiliza pela exatidão das informações, declarações e eventuais garantias por ela prestadas à CVM e aos Investidores.

4.4. A totalidade do patrimônio da CONTRATANTE responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

V – DA REMUNERAÇÃO DA CONTRATADA

5.1. Serão devidas à CONTRATADA, pela prestação dos serviços que lhe competem, nos termos da Lei e do presente instrumento, a título de remuneração:

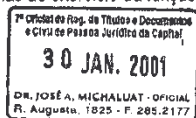
(a) uma parcela de implantação de serviço equivalente a 2 (duas) parcelas semestrais antecipadas, para o primeiro Termo de Securitização da 1ª emissão de CRIs pela CONTRATANTE, e uma parcela equivalente ao valor de uma parcela semestral antecipada, para os demais Termos de Securitização a serem celebrados, paga integralmente antes do início de cada implantação do serviço;

(b) parcelas semestrais de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) por Termo de Securitização celebrado, paga a primeira 2 (dois) dias após a assinatura do Termo de Securitização. Será concedido um desconto cumulativo de 10% (dez por cento) sobre a parcela semestral para cada Termo de Securitização adicional, limitado ao máximo de 50% (cinquenta por cento) de desconto. Caso a série seja inferior a R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), as parcelas semestrais correspondentes ao Termo de Securitização celebrado para aquela série serão reduzidas para R\$ 3.000,00 (três mil reais) e, caso a série tenha volume inferior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), as parcelas semestrais correspondentes ao Termo de Securitização celebrado para aquela série serão reduzidas para R\$ 2.000,00 (dois mil reais);

(c) as remunerações previstas nos itens anteriores serão devidas mesmo após o vencimento dos CRIs, caso a CONTRATADA ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela CONTRATANTE (ou pelo garantidor, se houver);

(d) as parcelas referidas acima, bem como o valor previsto no item 5.1.2. abaixo, 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 de 01/12/2000 até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas "pro-rata" dia se necessário;

(e) as remunerações não incluem as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço,



5

a serem cobertas pela **CONTRATANTE**, 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 **CONTRATANTE** ou aos Investidores, sendo que tais despesas com especialistas deverão ser, antes de incorridas, previamente aprovadas pela **CONTRATANTE**;

(f) no caso de inadimplemento da **CONTRATANTE** acerca das obrigações por ela assumidas perante os Investidores, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que a **CONTRATADA** venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRIs deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos, e posteriormente, conforme previsto em Lei, ressarcidas pela **CONTRATANTE**. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRIs incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pela **CONTRATADA** ou decorrentes de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos titulares dos CRIs. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRIs, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis da **CONTRATADA** na hipótese da **CONTRATANTE** permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo a **CONTRATADA** solicitar garantia dos titulares dos CRIs para cobertura do risco da sucumbência;

(g) as remunerações serão acrescidas dos seguintes impostos: Impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS ou outros), PIS (Contribuição ao Programa de integração social), Cofins, e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da **CONTRATADA**, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

5.1.1. As partes estabelecem que os valores devidos pela **CONTRATANTE** à **CONTRATADA**, nos termos do item 5.1. "a" acima, deverão ser pagos diretamente a **ANUENTE** (Oliveira Trust Servicer Ltda.), com recursos oriundos do fluxo de caixa da **CONTRATANTE** obtidos através da realização dos créditos imobiliários que lastreiam os CRIs, observada a prioridade de pagamentos das obrigações relativas ao Patrimônio Separado prevista no Termo de Securitização.

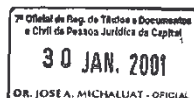
5.1.2. A **CONTRATANTE** está ciente que, não estão incluídas no preço dos serviços ora contratados, as despesas relativas a viagens e estadias necessárias ao exercício das atribuições da **CONTRATADA**, durante ou após a fase de implantação do serviço, observado ainda que a **CONTRATANTE** deverá ser comunicada previamente e por escrito sobre tais despesas, sendo que tais despesas não poderão ultrapassar o limite de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por ano.

5.1.3. A **CONTRATADA** está ciente que todas as despesas extraordinárias referidas no item 5.1.2 supra, deverão ser realizadas dentro de critérios de responsabilidade estrita quanto à adequação de custos e à necessidade das atribuições da **CONTRATADA**.

5.1.4. Todos os pagamentos devidos por força deste contrato serão efetuados pela **CONTRATANTE** mediante pagamento de fichas de compensação emitidas diretamente em seu nome ou através de depósito em conta corrente de titularidade da **CONTRATADA** ou da **ANUENTE**, conforme o caso, sendo que nesta última hipótese os recibos de depósitos serão comprovantes adequados, para todos os fins de direito.

5.2. A remuneração referida no item 5.1. não inclui:

(a) despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes a sua transferência para outra entidade que opere no Sistema de



6

Financiamento Imobiliário, na hipótese da **CONTRATADA** vir a assumir a sua gestão; despesas estas que serão suportados pelos titulares dos CRIs;

(b) 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 **CONTRATANTE**, observada a comunicação prévia por escrito a ser enviada à **CONTRATANTE**, bem como o disposto no item 5.1.2 supra.

5.3. Todas as despesas, por força deste contrato, com terceiros especialistas ou assessoria legal à **CONTRATADA**, bem como as despesas com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRIs, deverão ser previamente informadas à **CONTRATANTE**, que deverá aprová-las por escrito e, se for o caso, pagá-las através de recursos oriundos de seu próprio fluxo de caixa, obtidos através da realização dos créditos imobiliários que lastreiam os CRIs emitidos. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pela **CONTRATADA** ou decorrentes de ações contra ela intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos titulares de CRIs. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRIs.

VI - DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS

6.1. A **CONTRATADA** deverá assinar os Termos de Securitização referentes à 1ª emissão de CRIs pela **CONTRATANTE**, conforme definidos no considerando (ii) supra, em conjunto com a **CONTRATANTE**, aceitando sua nomeação para função de Agente Fiduciário da série em questão, na forma da legislação em vigor.

6.2. As disposições deste contrato, principalmente com relação às obrigações da **CONTRATADA**, estarão igualmente previstas nos Termos de Securitização.

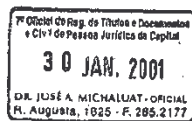
VII - DA VIGÊNCIA

7.1. O presente Contrato vigorará a partir da data de sua assinatura até que sejam totalmente liquidados os CRIs, cuja gestão tenha sido atribuída à **CONTRATADA** pela **CONTRATANTE**, exceto nos casos previstos na cláusula VIII abaixo.

VIII - DA RESCISÃO, SUBSTITUIÇÃO E RENÚNCIA DA CONTRATADA

8.1. O presente contrato somente poderá ser rescindido: (i) pela **CONTRATANTE**, se houver o consentimento expresso da maioria dos titulares de CRIs reunidos em Assembleia Geral, maioria esta considerada como a participação de cada um dos titulares de CRIs em relação ao valor total dos CRIs emitidos e subscritos, ou pelo descumprimento das obrigações da **CONTRATADA** aqui pactuadas; (ii) pela **CONTRATADA**, através de renúncia de suas funções, na forma prevista em Lei; ou ainda (iii) pelas partes, caso não seja concedido o registro definitivo da emissão dos CRIs, pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, nos prazos definidos na regulamentação CVM.

8.2. Caso ocorra a renúncia da **CONTRATADA**, a sua substituição ocorrerá nas hipóteses previstas no respectivo Termo de Securitização e em lei, em especial em atos editados pela CVM, com base nas seguintes condições:



(a) em nenhuma hipótese a função da **CONTRATADA** poderá ficar vaga por um período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada convocação de assembléia dos titulares de CRIs para a escolha do novo agente fiduciário;

(b) a assembléia dos titulares de CRIs, referida na alínea anterior, poderá ser convocada pela **CONTRATADA** a ser substituída, pela **CONTRATANTE** ou por titulares de CRIs que representem no mínimo 10% dos CRIs emitidos e subscritos, ou pela CVM,

(c) se a convocação da assembléia não ocorrer até 30 (trinta) dias antes do termo final do prazo previsto nesta alínea "b" supra, caberá à **CONTRATANTE** convocá-la;

(d) aos titulares dos CRIs só é facultado proceder à substituição da **CONTRATADA** e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRIs, em assembléia dos titulares de CRIs, especialmente convocada para esse fim;

(e) a substituição da **CONTRATADA** fica sujeita à prévia comunicação à CVM.

(f) a substituição permanente da **CONTRATADA** deverá ser objeto de aditamento ao Termo de Securitização, cabendo à **CONTRATANTE** providenciar as correspondentes averbações e registros.

8.3. A **CONTRATADA** inicia o exercício de suas funções a partir da data do registro do respectivo Termo de Securitização na CVM, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRIs.

8.4. O Agente Fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à fixada neste contrato. O Agente Fiduciário substituído deverá comunicar imediatamente o fato aos titulares dos CRIs, às expensas da **CONTRATANTE**, mediante publicação em jornal com circulação na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, observado o disposto no item 5.2. "b" retro.

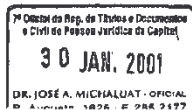
8.5. A **CONTRATADA** deverá renunciar às suas funções, sob pena de ser destituída pela **CONTRATANTE** ou pela assembléia dos titulares de CRIs, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inapetência de suas funções.

IX - DA INADIMPLÊNCIA

9.1. Caso a **CONTRATANTE** se torne inadimplente na obrigação de pagar a remuneração prevista na Cláusula V estará sujeita a multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado "pro rata die" se necessário.

X - NOTIFICAÇÕES

10.1. Todas as notificações ou comunicações enviadas por qualquer das partes signatárias à outra, bem como por qualquer das partes signatárias à Moody's Investors Service (Agência de "Rating"), poderão ser feitas por carta registrada (sendo exigido o aviso de recebimento - "AR" - ou seu equivalente), por e-mail confirmado por escrito, ou por fac-símile, ou por via cartorária ou judicial. Qualquer notificação ou comunicação entregue de qualquer forma que não seja por via cartorária ou judicial será considerada



8

recebida 48 (quarenta e oito) horas após a sua expedição, no caso de e-mail ou fac-símile, e 10 (dez) dias depois de sua expedição, no caso de carta registrada.

10.2. As notificações ou comunicações acima mencionadas serão enviadas às partes signatárias nos endereços indicados no preâmbulo deste instrumento, ou em qualquer endereço que as signatárias vierem indicar por escrito às demais, sendo que aquelas endereçadas à Moody's Investors Service (Agência de "Rating") serão enviadas para o seguinte endereço:

Moody's Investors Service
Brigitte Posch
Telefone: (212) 5534507
Fax: (212) 5533850
poschb@moodys.com
99 Church Street 4th Floor
10007, NYC, NY - USA

XI – DECLARAÇÕES DAS PARTES

11.1. A **CONTRATADA** declara que foi regularmente constituída sob forma de sociedade por quotas de responsabilidade limitada, é legalmente existente, está devidamente registrada ou inscrita perante o Registro do Comércio e demais autoridades competentes, estando, pois, em situação regular e inteiramente apta a exercer suas atividades e operar seus negócios, tendo também a legítima e regular propriedade, e livre administração, de seus bens e direitos.

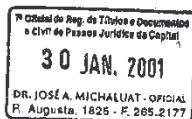
11.2. A **CONTRATADA** tem todas as autorizações necessárias para funcionar e exercer suas atividades, inclusive no que diz respeito à autorização do Banco Central do Brasil (BACEN) para prestação de serviços de Agente Fiduciário, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97. A **CONTRATADA** preenche e cumpre todos os requisitos, padrões, alvarás e demais regulamentos aplicáveis às matérias acima referidas.

11.3. A **CONTRATANTE**, por sua vez, declara que é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, instituição não financeira constituída sob a forma de sociedade por ações, cujo objeto é a aquisição e securitização de créditos imobiliários, bem como a emissão e a colocação, no mercado financeiro, de Certificado de Recebíveis Imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com a sua atividade, é legalmente existente, está devidamente registrada ou inscrita perante o Registro do Comércio e demais autoridades competentes, estando, pois, em situação regular e inteiramente apta a exercer suas atividades e operar seus negócios, tendo também a legítima e regular propriedade, e livre administração, de seus bens e direitos.

11.4. A **CONTRATADA** e a **CONTRATANTE** declaram e garantem solenemente que a assinatura, formalização e cumprimento deste contrato foram devidamente autorizados por todos os atos societários necessários a esse fim e, assim assinado e formalizado, que o presente contrato constitui obrigação válida e vinculativa, exequível de acordo com os seus termos.

XII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Todas séries de CRIS subsequentes, referentes à 1ª emissão, a serem porventura emitidas pela **CONTRATANTE**, serão regidas por este mesmo contrato não sendo necessária a celebração de quaisquer aditamentos ou suplementos a este contrato.





12.2. A ANUENTE assina o presente instrumento na qualidade de interveniente anuente e declara-se ciente dos termos do presente para todos os fins e efeitos de direito.

12.3. A eventual aceitação por uma parte da inexecução, pela outra, de qualquer das cláusulas e condições aqui estipuladas, constituirá mera liberalidade, não podendo ser invocada como novação e não implicando, portanto, em renúncia do direito de exigir o cumprimento integral de cada uma das obrigações deste instrumento.

12.4. Declara a CONTRATADA dispor de equipe especializada para execução dos serviços acima discriminados, ficando sob sua exclusiva responsabilidade todos os encargos trabalhistas e previdenciários decorrentes do emprego de pessoal na execução dos mesmos. Fica estabelecido que nenhum vínculo empregatício se estabelecerá entre a CONTRATANTE e os empregados da CONTRATADA, a qual responderá por eventuais reclamações trabalhistas por estes propostas.

12.5. Entre a CONTRATADA e a CONTRATANTE há vínculos meramente comerciais, não havendo solidariedade legal entre as empresas.

12.6. A nulidade de qualquer cláusula deste contrato, declarada em qualquer foro, não afetará a validade das demais cláusulas.

XIII – DO FORO

13.1. O Foro do presente Instrumento será o da Comarca Central da Capital do Estado de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes deste contrato.

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 assinam.

São Paulo, 05 de Dezembro de 2001

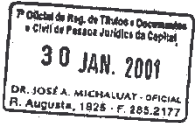
[Signature]
 BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
 CONTRATANTE
 Fabris Lopes Gonçalves
 Diretor *Fabris Lopes Gonçalves*

OLIVEIRA TRUST DTVM LTDA.
 CONTRATADA
 Antonio Amaro R. O. Silva
 Procurador

[Signature]
 OLIVEIRA TRUST SERVICES LTDA.
 ANUENTE
 Juarez Dias Costa José Alexandre C. de Freitas
 Diretor DIRETOR

Testemunhas:
[Signature]
 Henrique Simill
 Nome: Carlos Henrique Correa Simill
 R.G.: CPF 011.896.377-58
 CPF: 09503183-4

[Signature]
 Nome: Fernando P. Cruz
 R.G.: 6292361
 CPF: 013.106.988-30



30 JAN. 2001

MICROFILMAGEM

798771

ANEXO I

[Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Carteira de Créditos Imobiliários]



Anexo VII

Contrato de Prestação de Serviços da Empresa de Administração e Cobrança de Créditos

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE "BACK UP" DE ADMINISTRAÇÃO DE FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS, AUDITORIA E COBRANÇA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento, na melhor forma e para todos os efeitos de direito, as partes adiante nomeadas e qualificadas, a saber:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.723, 12º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **CONTRATANTE**, e

DR2 REAL ESTATE SERVICER LTDA., com sede na Capital do Estado de São Paulo na Rua Libero Badaró, nº 377, 24º andar, cj. 2402, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.708.570/0001-80, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **CONTRATADA**;

RODOLFO PEREIRA DA SILVA, brasileiro, maior, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, nascido em 13/12/1948, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 4.300.931 SSP/SP e do CPF/MF nº 201.420.488-87, residente e domiciliado à Rua Adalvia de Toledo, nº 574, Paineiras do Morumbi, CEP: 05683-000, São Paulo/SP, na qualidade de garantidor da totalidade das obrigações assumidas pela **CONTRATADA** neste Contrato.

Têm entre si, justo e acordado que:

CONSIDERANDO ser a **CONTRATANTE** instituição integrante do Sistema de Financiamento Imobiliário, conforme estabelece a Lei nº 9514, de 30 de novembro de 1997, cujo objeto social abrange a aquisição de créditos imobiliários para futura securitização;

CONSIDERANDO que a **CONTRATANTE** já contratou uma empresa encarregada da administração de sua carteira de recebíveis, mas tem a intenção de assegurar a regularidade e continuidade da prestação de tais serviços caso se verifique alguma situação de contingência.

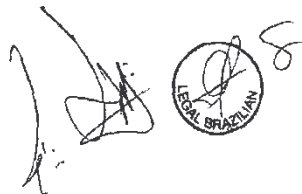
CONSIDERANDO ser a **CONTRATADA** empresa cujo objeto social é a prestação de serviços especializados de gestão, administração e cobrança de financiamentos e recebíveis para os mercados financeiro e imobiliário;

RESOLVEM celebrar o presente Contrato de Prestação de Serviços de Back Up de Administração de Financiamentos Imobiliários, Auditoria e Cobrança de Créditos, que se regerá de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES.

Os termos a seguir definidos devem possuir o significado aos mesmos atribuídos nesta cláusula:

Back Up de Dados: Atividade de recuperação de dados e processamento de informações. .



Clientes: Pessoa física ou jurídica, devedora dos Financiamentos Imobiliários abrangidos pelo presente Contrato e que seja a responsável pelo pagamento das obrigações principal e acessória consignadas nos respectivos Contratos de Financiamento Imobiliário, especialmente o pagamento mensal de principal e juros, prêmios de seguro e demais encargos regulares, além dos encargos por atraso, quando for o caso.

Contratos de Financiamento Imobiliário: Compreendem os contratos firmados pelos Clientes e empresas de incorporação imobiliária e/ou construção civil, bancos ou outras instituições, através dos quais os imóveis são vendidos ou prometidos à venda aos Clientes, e o saldo do preço de aquisição de tais imóveis é garantido por alienação fiduciária ou hipoteca dos respectivos imóveis.

Créditos Imobiliários: recebíveis oriundos de Contratos de Financiamento Imobiliário ou outras espécies de recebíveis imobiliários, tais como alugueis, cuja credora seja a **CONTRATANTE**, ou cuja aquisição seja pretendida pela **CONTRATANTE**.

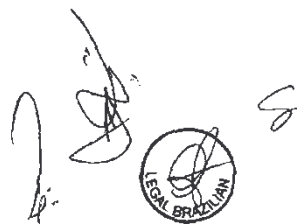
Data de Transferência: Serão as datas nas quais a **CONTRATANTE** transfere à **CONTRATADA** os dados pertinentes aos Financiamentos Imobiliários, ou os dados relativos aos Créditos Imobiliários apresentados em substituição aos Financiamentos Imobiliários originais, de acordo com as condições estabelecidas na operação específica de securitização desses créditos.

Dia Útil: qualquer dia exceto (i) Sábados e Domingos e (ii) dia no qual o não funcionamento de instituições financeiras sediadas na Cidade de São Paulo.

Dossiê Individual do Crédito: Pasta contendo os documentos particulares de cada Contrato de Financiamento Imobiliário, incluindo:

- (i) cópia do Contrato de Financiamento Imobiliário;
- (ii) cópia dos instrumentos de alteração do Contrato de Financiamento Imobiliário, caso existentes;
- (iii) relação dos pagamentos recebidos desde a celebração do Contrato de Financiamento Imobiliário;
- (iv) cópia da escritura da hipoteca do imóvel residencial ou comercial objeto do Contrato de Financiamento Imobiliário, caso aplicável;
- (v) cópia da escritura/instrumento da alienação fiduciária do imóvel residencial ou comercial objeto do Contrato de Financiamento Imobiliário, caso aplicável;
- (vi) cópia das certidões de matrícula dos imóveis, constando os registros da hipoteca ou alienação fiduciária dos imóveis em favor da **CONTRATANTE**;
- (vii) cópia das certidões de filiação vintenária, relativas ao imóvel residencial ou comercial objeto do Contrato de Financiamento Imobiliário, caso aplicável, e ficha resumo das condições contratuais;
- (viii) Laudo de avaliação do imóvel e
- (ix) Documento de inclusão do Financiamento Imobiliário na apólice de seguros de MIP e DFI.

Financiamentos Imobiliários ou Créditos ou Recebíveis: direitos creditórios imobiliários detidos pela **CONTRATANTE** decorrentes de Contratos de Financiamento Imobiliário, referentes a imóveis residenciais ou comerciais.



Saldo Devedor: Corresponde ao valor principal do Financiamento Imobiliário, apurado em uma determinada data, devendo refletir a aplicação da remuneração e atualização monetária até aquela data, assim como as amortizações ocorridas.

Servicer Principal: FPS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 04.176.494/0001-10, sediada nesta Capital na Av. Paulista n.º 1009 – 22º andar e SFI - SERVIÇOS FINANCEIROS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.609.299/0001-01, com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Calçada das Margaridas n.º 191, sala 253, ambas empresas Contratadas pela CONTRATANTE para a administração de sua carteira de financiamentos imobiliários.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO

2.1. Constitui objeto do presente contrato a prestação dos seguintes serviços:

I - "Back Up" de Administração de Créditos Imobiliários: Execução das atividades necessárias à pronta recuperação e manutenção dos dados pertinentes à administração dos Créditos Imobiliários, propiciando à **CONTRATADA** condições para, a exclusivo critério da **CONTRATANTE**, assumir as atividades de gestão, administração, e cobrança dos Créditos Imobiliários, dando continuidade aos serviços prestados pelo Servicer Principal ou por qualquer outro Servicer ou Empresa que realize essas atividades, sem interrupção de prazo ou perda de qualidade, caso seja verificada situação de contingência (Serviços de Back Up), sendo certo que, para tanto bastará a expressa solicitação da **CONTRATANTE**, realizada nos termos desse Contrato.

II - Análise de Carteira de Créditos Imobiliários: Serviços de análise, auditoria e formalização de cessões de créditos imobiliários, avaliando a viabilidade da aquisição desses créditos pela **CONTRATANTE**, de acordo com os critérios de enquadramento previamente estabelecidos pela **CONTRATANTE** ("Serviço de Auditoria de Créditos").

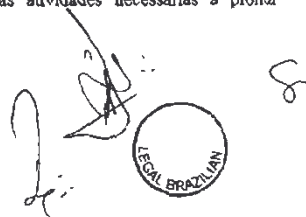
III - Cobrança dos Créditos Imobiliários Inadimplentes: Adoção das providências amigáveis para tentativa de solução da dívida e, em não havendo resultados, deverá iniciar, acompanhar e finalizar o procedimento de cobrança extrajudicial da dívida, em nome da **CONTRATANTE**, nos termos previstos na Lei 9.514/97, visando a consolidação da propriedade do imóvel e realização dos leilões extrajudiciais.

2.1.1. O modo de execução dos serviços previstos nos itens I, II e III supra, encontram-se descritos e pormenorizados, respectivamente, nas cláusulas 3, 4 e 5 abaixo.

2.1.2. O dever de cumprir as obrigações previstas neste Instrumento inicia-se na data de sua assinatura, independentemente do início da prestação de serviços objeto desta cláusula.

CLÁUSULA TERCEIRA - MODO DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS DE "BACK UP" DA ADMINISTRAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Os serviços de Back Up previstos no item I da cláusula 2.1 acima serão prestados pela **CONTRATADA** e correspondem à execução de todas as atividades necessárias à pronta



recuperação e manutenção dos dados pertinentes à administração dos Créditos Imobiliários, de modo que seja possível, à CONTRATADA (quando assim determinar a CONTRATANTE) assumir as atividades de gestão, administração, e cobrança dos Créditos Imobiliários, dando continuidade aos serviços prestados pelo Servicer Principal ou por qualquer outro Servicer ou empresa que realize tais atividades, sem interrupção de prazo ou perda de qualidade, caso seja verificada situação de contingência, nos moldes do item 3.7 abaixo.

3.1.1. As atividades do Servicer Principal encontram-se previstas no Anexo I a este Instrumento, no qual constam o Contrato Prestação de Serviços de Administração de Carteira de Créditos, firmado em 05/12/2000, entre a CONTRATANTE e a Serviços Financeiros Imobiliários Ltda e o Contrato Prestação de Serviços de Administração de Carteira de Créditos firmado em 01/12/2003, entre a CONTRATANTE e a FPS Negócios Imobiliários. A CONTRATADA declara ter pleno conhecimento do teor dos contratos constantes do Anexo I, e está plenamente ciente das atividades atribuídas ao Servicer Principal, bem como de seu modo de execução.

3.2. A CONTRATANTE compromete-se a transferir diariamente à CONTRATADA as informações necessárias para permitir-lhe a execução dos serviços, incluindo a base de dados do Servicer Principal

3.2.10 início da execução dos serviços de que trata esta cláusula dar-se-á imediatamente após o recebimento das informações mencionadas no item 3.2. supra.

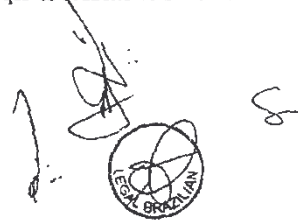
3.3. Caso a CONTRATADA entenda não estar na posse de todas as informações necessárias para permitir-lhe o início da execução dos serviços, deverá notificar tal fato imediatamente, por escrito, à CONTRATANTE, especificando na notificação os documentos / informações faltantes.

3.4. Obriga-se a CONTRATADA, no prazo máximo de 10 (dez) dias contados a partir da data de assinatura deste Contrato, a estar plenamente em operação. Isso inclui a efetiva implantação no sistema de Back Up de Dados das informações da carteira dos financiamentos imobiliários da CONTRATANTE, e em condições de assumir a atividade de gestão, administração e cobrança de Financiamentos e Recebíveis em caso de situação de contingência, prevista no item 3.7 abaixo.

3.5. A comprovação da capacidade tratada na cláusula anterior poderá ser aferida por terceira pessoa, credenciada e indicada pela CONTRATANTE.

3.6. Na hipótese de, ao final do prazo de 30 (trinta) dias ser constatada ineficiência do sistema da CONTRATANTE, o presente contrato estará rescindido de pleno direito.

3.7. Situação de Contingência: Caracterizam-se como situações de contingência todas aquelas em que a administração dos Contratos de Financiamento de titularidade da CONTRATANTE puder sofrer interrupção em virtude de eventos que venham a afetar o contrato de prestação de serviços firmado entre esta e o Servicer Principal (Anexo I), tais como rescisão espontânea do contrato ou por descumprimento de cláusulas contratuais, início de processo de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, impedimento de prestação dos serviços por autoridade judicial ou administrativa, e afins. Também configurarão "Situação de Contingência" as situações em que a CONTRATANTE avaliar que necessita dos serviços da CONTRATADA, ainda que os contratos com o Servicer Principal continuem em andamento.



3.7.1. Caso ocorra uma Situação de Contingência e, em sendo a CONTRATADA notificada para assumir a integralidade das atividades do Servicer Principal, deverá, a partir de então, realizar a prestação de serviços de administração da carteira de Financiamentos Imobiliários da CONTRATANTE, compreendendo todas as atividades de atendimento aos clientes, cobrança dos créditos, acompanhamento da evolução do saldo devedor, envio de relatórios e guarda e manutenção de documentos, serviços esses que se encontram descritos nos contratos constantes do Anexo I.

3.8. Assunção das Atividades do Servicer Principal: Configurando-se uma situação de contingência, a CONTRATADA será notificada sobre o fato, devendo iniciar imediatamente os procedimentos para administrar os Financiamentos Imobiliários de titularidade da CONTRATANTE.

3.8.1 A partir da notificação recebida pela CONTRATADA, em no máximo 30 (trinta) dias os serviços de administração de Financiamentos Imobiliários deverão estar plenamente em operação, nas mesmas condições contratadas originalmente com o Servicer Principal, para o que será estabelecido cronograma para a transferência de informações, documentos e dados entre o Servicer Principal e a CONTRATADA.


3.8.2 A CONTRATADA declara ter integral ciência dos termos do contrato firmado entre a CONTRATANTE e o Servicer Principal, conhecendo amplamente a abrangência de suas atividades, conforme disposto no item 3.1.1 supra.

3.8.3 Ao assumir as responsabilidades de Servicer Principal, a CONTRATADA passará a considerar como correta a base de dados que lhe foi ou que está sendo entregue, ficando eximida de qualquer responsabilidade por fatos decorrentes de distorções que venham a ser conhecidas a posteriori. Também não será requerida da CONTRATADA nenhuma atividade de validação da referida base de dados, exceto quanto ao asseguramento de que os dados recebidos sejam adequadamente instalados nos sistemas.

3.8.4. Assumida a condição de Servicer Principal, compromete-se a CONTRATADA a fornecer os dados necessários, bem como atuar nos Instrumentos indicados pela CONTRATANTE, caso seja necessária ou conveniente a contratação de um novo Servicer para prestar os serviços de Back Up.

3.8.5. Superado o período de contingência, mediante notificação da CONTRATANTE, a base de dados deverá retornar ao Servicer Principal, desde que o período da Situação de Contingência não seja superior a 60 (sessenta) dias. Na hipótese de o período da Situação de Contingência perdurar por mais de 60 (sessenta) dias, a CONTRATADA assumirá definitivamente a condição do Servicer, obrigando-se a gerar informações em critérios e periodicidade estabelecidos pela CONTRATANTE, para um Back Up a ser por ela contratado.

3.8.6. Fica desde logo estabelecido que a condição de Servicer Principal poderá ser assumida mediante solicitação formal da CONTRATANTE à, a qualquer tempo, para a gestão dos Créditos Imobiliários determinados pela CONTRATANTE, independentemente de se verificar uma Situação de Contingência nos termos da cláusula 3.7, bastando para a assunção das atividades, a

Handwritten signature and stamp of the company. The stamp is circular and contains the text "FISCAL BRASILEIRO".

manifestação expressa de vontade por parte da CONTRATANTE, através da notificação prevista no item 3.8.1

CLÁUSULA QUARTA – MODO DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS AUDITORIA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.

4.1. Os serviços de Auditoria dos Créditos Imobiliários, previsto no item II da cláusula 2.1, serão prestados nos termos abaixo descritos, sendo certo que a CONTRATADA deverá realizar os serviços de análise dos Créditos Imobiliários de acordo com o seguinte cronograma de atividades:

4.1.1. Análise e Auditoria dos Créditos Imobiliários: A análise e auditoria dos Créditos Imobiliários corresponde à verificação da conciliação com o detentor original do Crédito das condições contratadas nos contratos de compra e venda das unidades, comparativamente aos fluxos financeiros ocorridos e projetados desses contratos devendo ser considerados os seguintes aspectos:

(i) Verificação jurídica e financeira das condições contratuais de cada um dos contratos de compra e venda, inclusive verificando se tais contratos encontram-se enquadrados nos critérios de elegibilidade da CONTRATANTE;

(ii) Confirmação dos valores de saldo devedor, séries de prestações, prazo e condições de pagamento, indexadores e parâmetros de cobrança, etc...

(iii) Verificação da situação de comercialização do empreendimento;

(iv) Identificação das alterações contratuais ocorridas, sua natureza e frequência;

(v) Projeção do fluxo de recebíveis por unidade, por grupo de indexadores;

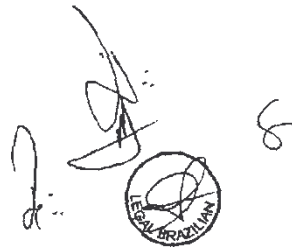
(vi) Avaliação do padrão de administração da carteira, rotinas operacionais e flexibilidade na cobrança;

(vii) Segmentação da carteira de recebíveis segundo parâmetros pré estabelecidos para qualificação de créditos para cessão, considerando aspectos como: regularidade cadastral, relação saldo devedor / valor de avaliação, regularidade no pagamento das obrigações pretéritas, dentre outros critérios que serão fixados pela Contratante quando do acionamento para o início das atividades.

4.1.2. Avaliação dos Imóveis: A avaliação dos imóveis objeto dos contratos de compra e venda deverá ser feita por engenheiro credenciado ou empresa de engenharia que deverá emitir o competente laudo de avaliação.

4.1.3. Seleção dos Créditos (Enquadramento): A seleção dos créditos deverá se dar mediante a análise dos seguintes elementos:

(i) Checagem dos históricos de pagamento dos adquirentes das unidades, visando atestar sua regularidade ou não



(ii) Aplicação dos critérios definidos pela **CONTRATANTE** para a análise de cada um dos contratos individuais, de modo a excluir aqueles não se enquadrarem nos parâmetros de elegibilidade pré-estabelecidos.

(iii) Checagem da existência de restrições cadastrais em nome dos adquirentes das unidades;

(iv) Determinação do valor de cada crédito individual para a cessão, mediante a aplicação do deságio ou taxa de desconto estabelecida para a operação.

4.1.4. Suporte à formalização dos contratos de cessão individuais e coletivos: A **CONTRATADA** realizará todas atividades relacionadas à formalização dos negócios jurídicos que visem a cessão do Crédito Imobiliário, inclusive atuando na convocação, atendimento e análise da documentação dos clientes, preparação das minutas, segundo os modelos a serem fornecidos pela **CONTRATANTE**, assinatura e registro dos Contratos junto aos Cartórios de registro de Imóveis, se for o caso.

4.2. A execução dos serviços previstos nesta cláusula terá início mediante requisição expressa da **CONTRATANTE** à **CONTRATADA** nesse sentido.

CLÁUSULA QUINTA – MODO DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS DE COBRANÇA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS COM INADIMPLÊNCIA.

5.1 Nos termos do item III da cláusula 2.1 supra, caberá a **CONTRATADA** o exercício dos procedimentos de cobrança relativos aos Créditos Imobiliários.

5.1.1 O procedimento de cobrança divide-se em duas etapas e encontra-se detalhado no Anexo II deste Contrato. Na primeira fase do procedimento de cobrança, caberá à **CONTRATADA** a adoção de todas as providências para a composição amigável com os Clientes, sempre observados os prazos e procedimentos previstos no anexo II.

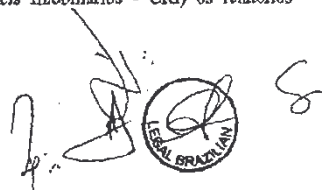
5.1.2. Não sendo possível a composição amigável acima prevista, no Dia Útil imediatamente subsequente ao 80º (octogésimo) dia de inadimplência, terá início a segunda fase do procedimento de cobrança, que deverá ser realizado nos moldes dos artigos 26 e seguintes da Lei 9.514/97 e, em estrita observância dos prazos e procedimentos previstos no anexo II.

5.2. No exercício das atividades de cobrança dos Créditos Imobiliários que apresentem inadimplência caberá a **CONTRATADA**:

(i) acompanhar a evolução dos Saldos Devedores e cálculo da evolução dos valores devidos pelos Clientes nos termos dos Contratos de Financiamento Imobiliário, com base nas condições efetivamente contratadas, mediante a aplicação dos índices de atualização monetária estabelecidos nos Contratos de Financiamento Imobiliário e a dedução dos valores correspondentes às amortizações do valor principal do respectivo empréstimo ou compra e venda parcelada.

(ii) elaborar e enviar à **CONTRATANTE** e à Agência de Rating (se for o caso, na hipótese de o Crédito Imobiliário integrar uma Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI) os relatórios

7

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text 'FUND. BRAZILIAN' around its perimeter. To the right of the stamp, there is a handwritten number '5'.

mensais contendo informações gerenciais e contábeis sobre o Financiamentos Imobiliários sob a administração da CONTRATADA, incluindo informações discriminadas sobre pagamentos recebidos e saldos devedores dos Clientes.

(III) o cadastramento de eventuais Modificações dos Contratos de Financiamento Imobiliário, que fôrne autorizadas pela CONTRATANTE;

(iv) a promoção da guarda e manutenção de toda a documentação que esteja na sua posse ou sob seu controle, em decorrência da prestação dos Serviços objeto deste Contrato;

5.3. Quaisquer recebimentos de parcelas em atraso ou mediante purga de mora durante processo de execução, ou em medidas correspondentes à ação de resolução dos contratos de compra e venda de imóvel, desde que negociados com a CONTRATADA, deverão ser efetuados por meio de Ficha de Compensação, via Banco Cobrador, para crédito na conta da CONTRATANTE mantida junto ao Banco Cobrador.

5.4. Os pagamentos que vierem a ser feitos diretamente ao Serviço de Registro de Imóveis, em decorrência da purga de mora, após a Notificação do devedor, em consonância com as disposições da Lei 9.514/97, serão entregues diretamente pelo Cartório à CONTRATANTE, devendo a CONTRATADA ser imediatamente informada, pela CONTRATANTE, de modo a proceder a baixa das pendências em relação ao respectivo Financiamento Imobiliário e reconduzi-lo à situação de normalidade.

5.5. Nas hipóteses em que o imóvel retomado pelo procedimento extrajudicial através da transferência da propriedade plena para a CONTRATANTE, seja arrematado em Público Leilão, de acordo com as disposições da Lei 9.514/97, os recursos recebidos do arrematante serão creditados na mesma conta bancária mantida pela CONTRATANTE junto ao Banco Cobrador, para recebimento das prestações regulares dos Financiamentos Imobiliários.

5.6. A execução dos serviços previstos nesta cláusula terá início mediante requisição expressa da CONTRATANTE à CONTRATADA nesse sentido.

CLÁUSULA SEXTA - PODERES DA CONTRATADA

6.1. A CONTRATANTE outorga à CONTRATADA todos os necessários poderes para a execução das obrigações por esta assumidas neste Contrato, incluindo aqueles poderes necessários à prestação dos Serviços ora contratados, comprometendo-se, quando necessário, a outorgar à CONTRATADA procurações com poderes especiais, e entregar à mesma outros documentos e instrumentos que evidenciem estar a CONTRATADA autorizada à prática de todos os atos e assinatura de todos documentos necessários à consecução dos Serviços objeto deste instrumento.

6.2. A CONTRATADA observará as orientações emanadas da Contratante relativamente ao modo de cumprimento das atividades referidas no presente Contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA - CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

7.1. Os Serviços serão executados diretamente pela CONTRATADA, sendo-lhe, entretanto, permitido sub-contratar terceiros mediante prévia e expressa autorização da CONTRATANTE.

7.1.1. Na hipótese acima, a CONTRATADA não estará liberada de sua responsabilidade pela prestação dos Serviços previstos neste instrumento. Eventual sub-contratação, não implicará a existência de relação contratual entre a CONTRATANTE e o sub-contratado, permanecendo a CONTRATADA responsável pelo integral cumprimento das obrigações previstas neste Contrato.

CLÁUSULA OITAVA - LOCAL DE PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

8.1. Os Serviços serão prestados nas instalações da CONTRATADA situadas nas seguintes endereços: Rua Libero Badaró, 377 - 24º andar, cj 2402 São Paulo - SP.

CLÁUSULA NONA - PESSOAL

9.1. Será de responsabilidade exclusiva da CONTRATADA a contratação e administração de todo o pessoal necessário a assegurar a correta execução dos Serviços, sendo-lhe expressamente vedada a possibilidade de contratação de funcionários dos quadros da CONTRATANTE ou do Servicer Principal, sem a prévia e expressa anuência da CONTRATANTE.

9.2. A CONTRATADA deverá responder pelas obrigações trabalhistas, previdenciárias, tributárias e cíveis, relativamente ao pessoal que mobilizar para a realização dos Serviços contratados, eximindo a CONTRATANTE de toda responsabilidade acessória, subsidiária ou solidária. De igual modo a CONTRATADA é a única responsável pelos serviços autônomos de terceiros a quem atribua serviços relacionados ao objeto do presente. Caso a CONTRATANTE seja obrigada a indenizar ou de qualquer forma venha despende qualquer quantia em favor de funcionários, procuradores, prepostos ou terceiros contratados pela CONTRATADA, deverá esta, imediatamente após o recebimento de comunicação pela CONTRATANTE, reembolsá-la do correspondente valor, incluindo juros, correções e honorários eventualmente incidentes sobre o valor principal.

9.2.1. O cumprimento das obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias acima previstas deverão ser demonstradas anualmente, ou sempre que solicitado, à CONTRATANTE, por meio da apresentação das respectivas certidões negativas, balanços, relatórios e declarações, o que não exime a CONTRATADA do dever de indenizar acima previsto, nem tampouco vincula a CONTRATANTE aos deveres de pagamento e de diligência da CONTRATADA.

CLÁUSULA DEZ - EXCLUSIVIDADE NA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

10.1. A prestação dos Serviços objeto do presente Contrato pela CONTRATADA dar-se-á em caráter não exclusivo.



10.2 A **CONTRATADA** compromete-se a praticar o menor preço, no máximo igual, com a **CONTRATANTE**, em relação a todos os negócios de mesma natureza, semelhantes entre si, que possuir ou vier a possuir durante a vigência do presente contrato.

10.3 A **CONTRATADA** compromete-se a oferecer à **CONTRATANTE** um desconto de 5% (cinco por cento) na fatura de prestação de serviços, se, em virtude de indicação da **CONTRATANTE**, outros clientes que passarem a utilizar de serviços da **CONTRATADA**. O valor do desconto de 5% será calculado sobre a fatura da prestação de serviço da empresa indicada e este valor resultante será aplicado como desconto na fatura da **CONTRATANTE**, sendo devido durante os 12 (doze) primeiros meses em que este serviço estiver sendo prestado aos clientes captados em razão da indicação acima referida.

CLÁUSULA ONZE - GUARDA E CUSTÓDIA

11.1. Será de responsabilidade da **CONTRATADA** a guarda e custódia física, durante o prazo mínimo exigido pela legislação fiscal: (i) dos comprovantes de pagamento pelos Clientes; (ii) dos *Dossiês Individuais de Crédito, que também sido entregues pela CONTRATANTE à CONTRATADA;* e (iii) de todos os demais documentos relacionados aos Financiamentos Imobiliários e seu descarte somente poderá ser efetuado mediante manifestação expressa da **CONTRATANTE**. A guarda da documentação referida acima, poderá ser feita com outros recursos tecnológicos, desde que esteja assegurada a reprodução dos mesmos e sua validade jurídica.

CLÁUSULA DOZE - REMUNERAÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO

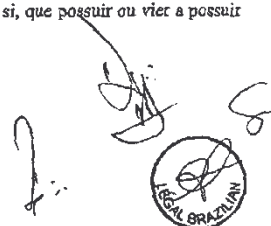
12.1 A remuneração da **CONTRATADA** pela execução dos Serviços consistirá no valor constante da Tabela de Tarifas, discriminadas no Anexo II deste instrumento:

12.2 A **CONTRATADA** apresentará à **CONTRATANTE**, mensalmente, fatura contendo discriminação dos Serviços prestados, relacionados por série de emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos pela **CONTRATANTE**, bem como das Despesas Reembolsáveis incorridas, no mês imediatamente anterior, a qual deverá ser paga pela **CONTRATANTE** no prazo de até 05 (cinco) dias úteis após o respectivo recebimento.

12.3 O preço dos Serviços objeto deste contrato será reajustado sempre no mês de janeiro de cada ano, de acordo com a variação percentual do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, ocorrida no ano civil anterior.

12.4. Caso a **CONTRATANTE** atrase o pagamento de qualquer fatura que lhe for apresentada pela **CONTRATADA** ficará sujeita a multa correspondente a 0,06 % (seis centésimos por cento) do valor devido, por dia de atraso, devida a partir do inadimplemento até o dia do efetivo pagamento, sem prejuízo da cobrança de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM.

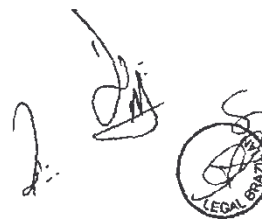
12.5. A **CONTRATADA** se compromete a praticar o menor preço com a **CONTRATANTE**, em relação a todos os negócios de mesma natureza, semelhantes entre si, que possuir ou vier a possuir durante a vigência do presente contrato.

Handwritten signature and circular stamp of the company. The stamp contains the text 'FUNDACAO GETULIO VARGAS' and 'IGP-M'.

CLÁUSULA TREZE - OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

13.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, obriga-se a CONTRATADA a:

- (i) Fornecer toda a mão de obra, equipamentos e material de consumo necessários à execução dos Serviços contratados, valendo-se exclusivamente de pessoal qualificado para a sua realização;
- (ii) Admitir o acompanhamento dos Serviços pela CONTRATANTE, e por quem quer que ela indique ou determine, na forma e horários mutuamente acordados, não omitindo dados e informações quando solicitados pelos representantes credenciados;
- (iii) Responder pela correta e tempestiva execução dos Serviços, obrigando-se a corrigir os Serviços executados com erro ou imperfeição, no prazo que lhe for assinalado pela CONTRATANTE;
- (iv) Obter quaisquer licenças, registros, averbações ou autorizações porventura necessárias ou exigidas da CONTRATADA pelas autoridades competentes para a execução dos Serviços;
- (v) Abster-se de praticar qualquer ato que possa prejudicar a relação da CONTRATANTE com seus Clientes; isentar e indenizar a CONTRATANTE, seus sócios, diretores e empregados contra quaisquer responsabilidades, perdas, danos ou prejuízos causados à CONTRATANTE e/ou seus Clientes, em virtude de problemas ocorridos nos computadores ou sistemas informatizados da CONTRATADA; ou em decorrência de imprudência, imperícia ou negligência de qualquer de seus funcionários;
- (vi) Observar as normas e regulamentos federais, estaduais e municipais aplicáveis à execução dos Serviços;
- (vii) Pagar o Imposto de Renda e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza incidentes sobre sua remuneração, bem como outros impostos e contribuições eventualmente incidentes sobre esta;
- (viii) Responder por quaisquer custos, despesas, honorários, condenações e multas que venham a ser suportados, cobrados ou demandados da CONTRATANTE em consequência de qualquer prejuízo ou dano, material ou moral, sofrido pelos Clientes em virtude de quaisquer atos ou omissões de responsabilidade da CONTRATADA na execução dos Serviços objeto deste Contrato.
- (ix) Executar os Serviços em estrita observância ao disposto neste Contrato, praticando todo e qualquer ato que seja necessário ao adimplemento de suas obrigações e ao perfeito funcionamento das atividades almejadas pela CONTRATANTE com base neste instrumento;
- (x) Entregar ao Clientes, mediante solicitação por escrito, no prazo improrrogável de 5 (cinco) dias contados da data da solicitação, os documentos relativos aos Financiamentos Imobiliários, não computados os dias em que tiver permanecido pendente na CONTRATANTE, desde que previamente aprovado pela CONTRATANTE;



(xi) Atender a toda e qualquer solicitação feita pela Empresa de Auditoria contratada pela CONTRATANTE, que digam respeito às informações abrangidas no âmbito deste Contrato.

(xii) Permitir à Empresa de Auditoria, sempre que solicitado e sem qualquer custo adicional para a CONTRATANTE, livre acesso aos sistemas e registros de dados relativos aos créditos a receber e contas a pagar da CONTRATANTE.

(xiii) Acatar prontamente toda e qualquer instrução da CONTRATANTE, que tenha sido estritamente formalizada por pessoas autorizadas, que envolvam serviços nos moldes contratados, e não atender qualquer instrução de terceiros sem a prévia anuência da CONTRATANTE;

(xiv) Elaborar e enviar, por meio eletrônico, relatório à CONTRATANTE que deverá conter as informações referentes à composição da carteira de Financiamentos Imobiliários.

(xv) Manter sempre em adequadas condições de operação os sistemas de processamento necessários à prestação dos Serviços para dar curso regular à aquisição pela CONTRATANTE dos Financiamentos Imobiliários e sua realização pelos respectivos devedores;

(xvi) Manter sistema de "back up" e plano de contingência de modo a permitir a prestação contínua e ininterrupta dos Serviços; bem como fornecer à CONTRATANTE base de dados on-line ou por outro meio, na frequência determinada pelo CONTRATANTE.

(xvii) Comunicar, imediatamente, à CONTRATANTE a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela CONTRATANTE, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias decorrentes dos Contratos de Financiamento Imobiliário e deste Contrato.

(xviii) Fornecer à CONTRATANTE, sempre que solicitado, as informações e documentos referentes aos Financiamentos Imobiliários que tenham sido anteriormente entregues a CONTRATADA.

13.2. O não cumprimento das obrigações estabelecidas nesta cláusula, ou seu cumprimento de maneira a não atingir ou a contrariar os objetivos desse contrato, resultará na obrigação, para CONTRATADA, de ressarcir à CONTRATANTE da totalidade dos prejuízos advindos desse fato, no prazo máximo de 5 (cinco) dias a contar da data do recebimento de notificação nesse sentido, bem como na obrigação de pagar multa diária de 0,33% ao dia, enquanto perdurar a inexecução ou a execução imperfeita das obrigações acima previstas.

CLÁUSULA QUATORZE - OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

14.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, obriga-se a CONTRATANTE a:

(i) disponibilizar à CONTRATADA todos os documentos e informações necessários para permitir-lhe promover a execução dos Serviços;

12



(ii) promover o pagamento da remuneração da CONTRATADA nos prazos e valores acordados, desde que caracterizada a prestação de serviços sem a ocorrência de erros, voluntários ou não, e no tempo adequado

(iii) cientificar à CONTRATADA sobre quaisquer medidas que resolva adotar diretamente junto aos seus Clientes.

(iv) Previamente ou simultaneamente a vigência deste contrato, a CONTRATANTE deverá entregar ou fazer com que sejam entregues os dossiês individuais de crédito à CONTRATADA, que os manterá em custódia.

(v) Até que os Financiamentos Imobiliários objeto deste contrato sejam integralmente pagos, os dossiês individuais de crédito deverão permanecer sob a custódia da CONTRATADA, admitindo-se ainda a prorrogação deste prazo para atendimento à dispositivos legais, ou a exclusivo critério da CONTRATANTE.

CLÁUSULA QUINZE - DECLARAÇÕES

15.1. A CONTRATANTE, devidamente autorizada na forma de seus atos constitutivos, declara e garante que:

(i) A celebração deste Contrato e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes estão devidamente autorizados por seus órgãos deliberativos, autorizações essas que foram obtidas nos termos dos seus atos constitutivos e têm plena eficácia;

(ii) Os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários para tanto; e

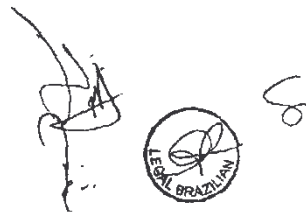
(iii) Todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessários ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados.

15.2. A CONTRATADA, devidamente autorizada na forma de seus atos constitutivos, declara e garante que:

(i) É uma sociedade por quotas de responsabilidade limitada, validamente constituída e em regular funcionamento de acordo com legislação em vigor;

(ii) A celebração deste Contrato e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes estão devidamente autorizados por seus órgãos deliberativos e têm plena eficácia;

(iii) Os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações nele estabelecidas, bem como para outorgar mandatos a terceiros nos termos aqui definidos e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "T. G. M. BRAZILIAN" around a central emblem. To the right of the stamp, there is a handwritten number "8".

(iv) Todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessários ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial;

(v) Está apta a desempenhar os Serviços previstos neste instrumento a partir desta data, nos termos da legislação em vigor, bem como dispõe de todos os equipamentos e sistemas necessários para tanto;

(vi) Estar plenamente ciente de todos os termos e condições do Contrato de Administração de Financiamentos Imobiliários (Anexo I), e que, havendo situação de contingência será instada a assumir as atividades ali previstas.

15.3. As partes declaram conjuntamente que:

(i) A CONTRATADA e a CONTRATANTE se obrigam a adotar todas as providências para, durante todo o período de vigência deste Contrato, manter as declarações válidas e eficazes.

(ii) A CONTRATADA e a CONTRATANTE se obrigam a comunicar mutuamente, tão logo seja do seu conhecimento, a ocorrência, ou a possibilidade de ocorrência, de qualquer ato ou fato que possa vir a tornar inválida ou ineficaz qualquer uma das suas declarações feitas e/ou reafirmadas, assim como a adotar, em tempo hábil, as medidas cabíveis para evitar ou sanar a invalidade ou ineficácia da declaração.

CLÁUSULA DEZESSEIS - DOS MANDATOS


16.1. Pelo presente instrumento, a CONTRATANTE nomeia e constitui a CONTRATADA sua bastante procuradora, outorgando-lhe poderes especiais para praticar todo e qualquer ato necessário para o pontual e integral cumprimento das obrigações previstas neste Contrato, sendo vedado o substabelecimento.

CLÁUSULA DEZESSETE - PRAZO

17.1. O prazo de duração do presente Contrato é de 1 (um) ano, contado a partir da data de sua assinatura, sendo prorrogado automaticamente se não houver qualquer manifestação em contrário por qualquer das partes, efetuada com antecedência de 30 dias.

17.1.1. Qualquer das partes poderá denunciar o presente contrato, a partir do seu primeiro vencimento, devendo, para isso, comunicar a sua decisão à outra parte com 90 (noventa) dias de antecedência.

17.1.2. Na hipótese prevista nesta cláusula, obriga-se a CONTRATADA a fornecer à nova CONTRATADA, bem como aos prepostos desta, todos os documentos, relatórios, informações, e, enfim, todos e quaisquer elementos para que a nova CONTRATADA esteja em condições de assumir os serviços previstos neste instrumento, sem interrupções e irregularidades na prestação dos serviços.

The image shows two handwritten signatures in black ink. To the right of the signatures is a circular stamp with a double border. Inside the stamp, there is a signature and some illegible text, possibly a date or a reference number.

CLÁUSULA DEZOITO - EXTINÇÃO DO CONTRATO

18.1. O presente Contrato poderá ser resolvido por qualquer das partes, através de notificação dirigida à outra parte, caso ocorra a infração a qualquer dos termos e condições do presente Contrato.

18.1.1. A notificação deverá estipular o prazo de 10 (dez) dias úteis para a parte infratora remediar a respectiva infração e, somente após transcorrido referido prazo sem que a infração tenha sido remediada poderá o presente Contrato ser considerado extinto.

18.1.2. Caso ocorra a extinção do presente Contrato nos termos da presente cláusula, ficará a parte infratora sujeita ao pagamento de multa no valor correspondente a 10 (dez) vezes o valor da remuneração mensal da CONTRATADA, caso se verifique prejuízos decorrentes de sua conduta, sem prejuízo das eventuais perdas e danos tenha sido remediada poderá o presente contrato ser considerado extinto.

18.2. A CONTRATANTE dará por findo o presente Contrato através de notificação dirigida à CONTRATADA, nas seguintes hipóteses:

(i) seja requerida, ou a CONTRATADA inicie processo de falência ou de recuperação judicial ou extrajudicial de empresas; ou

(ii) a CONTRATADA seja dissolvida ou liquidada;

(iii) a CONTRATADA seja impedida, por ato de autoridade administrativa ou judicial, de executar qualquer parte dos Serviços.

(iv) Caso a CONTRATANTE verifique que a CONTRATADA não está prestando os serviços da maneira avençada no presente instrumento, especialmente no que se refere à qualidade ou prazos relacionados aos serviços prestados, e desde que a insatisfação da CONTRATANTE seja formalmente notificada à CONTRATADA.

(v) Ocorrendo qualquer dos motivos especificados no parágrafo precedente, a CONTRATANTE poderá notificar a CONTRATADA da extinção do presente Contrato no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, sem prejuízo de qualquer outro direito assegurado à CONTRATANTE pela lei ou pelo Contrato, ressalvado, entretanto, o direito da CONTRATADA ao recebimento da remuneração devida até a data de rescisão, nos termos do presente Contrato.

18.3. Na hipótese de extinção do presente Contrato, por qualquer motivo, obriga-se a CONTRATADA a colocar imediatamente à disposição da CONTRATANTE toda e qualquer Ficha Cadastral e outros documentos, bens ou direitos de propriedade desta relacionados ao presente Contrato, os quais estejam na sua posse ou sob seu controle, efetuando a transferência de todos os arquivos, dados e documentos referentes aos Financiamentos Imobiliários, no prazo de 10 (dez) dias, para a CONTRATANTE, ou para empresa prestadora de serviços de Administração de Créditos por ela indicada, mantida a responsabilidade da CONTRATADA pela prestação dos Serviços objeto do Contrato durante este período.

Handwritten signature and circular stamp of a company. The stamp contains the text "LIGIA BREZILIA" and "S. C.".

18.3.1. Em caso de descumprimento da obrigação referida nesta cláusula, no prazo ora fixado, ficará a CONTRATADA sujeita à multa diária de 0,33% sobre o valor total das Carteiras administradas pela CONTRATADA computada desde a data em que deveria ter efetivado a transferência dos elementos indicados nesta cláusula até a data em que efetivamente vier a restituí-los à CONTRATANTE ou a quem esta indicar. O valor desta multa poderá ser cobrado mediante execução, valendo este instrumento como título executivo extra-judicial nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA DEZENOVE - INDENIZAÇÃO

19.1. Caso a CONTRATANTE resolva dispensar os Serviços objeto do presente Contrato por qualquer motivo que não os previstos nas cláusulas 18.1 e 18.2 acima, deverá pagar à CONTRATADA multa no valor equivalente a 5 (cinco) vezes a última remuneração mensal recebida pela CONTRATADA, de acordo com neste Contrato, se a dispensa ocorrer no decorrer do primeiro período. Para os períodos provenientes de renovações não se aplica esta multa.

19.2. As partes, neste ato, reciprocamente, comprometem-se a isentar e indenizar a outra parte, seus sócios, diretores e empregados contra responsabilidades, infrações, perdas e danos ou prejuízos de qualquer natureza contra ela reclamados por terceiros, derivadas ou relacionadas ao cumprimento das suas respectivas obrigações assumidas no âmbito do presente Contrato, exceto nas hipóteses em que a parte reclamada ou acionada tenha agido com dolo, má-fé ou culpa grave.

19.2. As partes obrigam-se desde já a reembolsar a outra de quaisquer dispêndios que a mesma tiver ao título supracitado, judiciais ou extrajudiciais, imediatamente, desde que devidamente comprovadas, após ser comunicada do fato.

19.3. A obrigação de indenizar prevista nesta cláusula é aplicável à todas as atividades desenvolvidas em função deste Contrato, ainda que a causa de pedir seja posterior à sua rescisão.

CLÁUSULA VINTE - CONFIDENCIALIDADE

20.1. Dada a natureza das atividades do CONTRATANTE e da CONTRATADA e o objeto deste Contrato e porque assim se convencionou, CONTRATANTE e CONTRATADA obrigam-se mutuamente, por si, seus funcionários e prepostos, a:

(i) Manter absoluto sigilo sobre as operações, dados, materiais, pormenores, informações, documentos, especificações técnicas ou comerciais, inovações e aperfeiçoamento tecnológico ou comerciais das partes ou de seus clientes, inclusive quaisquer programas, rotinas ou arquivos a que eventualmente tenha ciência ou acesso, ou que lhe venha a ser confiado, em razão deste contrato, exceto o que for definido expressamente como não confidencial;

(ii) Não usar, comercializar, reproduzir as informações e documentos acima referidos, ou dar ciência a terceiros dos mesmos;



(iii) Responder perante a outra parte e terceiros prejudicados, civil e criminalmente, por si, seus funcionários, contratados e/ou prepostos, pela eventual quebra de sigilo das informações que tenha acesso ou ciência, direta ou indiretamente, em virtude do Contrato;

(iv) As partes obrigam-se mutuamente, ainda, a consultar previamente antes de fazer qualquer menção ao nome da outra parte, para fins de publicidade própria, sendo vedada a divulgação dos termos do Contrato.

20.2. A presente cláusula subsistirá à rescisão ou ao término do Contrato, independentemente do motivo de tal rescisão, ou término, por prazo de 3 anos, contados a partir da rescisão.

20.3. Fica estipulada multa no valor de 100 (cem) salários mínimos vigentes à época da infração, no caso de descumprimento desta cláusula por qualquer das partes, por seus funcionários, prepostos ou representantes.

CLÁUSULA VINTE E UM - DISPOSIÇÕES DIVERSAS

21.1. Todas notificações e comunicações referentes ao presente Contrato deverão ser realizadas por escrito e entregue à outra parte pessoalmente, via fax ou através de correspondência, com comprovação de recebimento, nos endereços a seguir indicados ou em outro que for posteriormente comunicado por escrito, dirigidas aos respectivos propositos abaixo nomeados:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Paulista, nº 1.728, 12º andar
São Paulo - SP
CEP: 01310-919
Tel: 4081 4477
Fax: 3253 9308
e-mail: george.verras@braziliansecurities.com.br
A/c: George Verras

DR2 REAL ESTATE SERVICER LTDA.

na Rua Libero Badaró, nº 377, 24º andar, cj. 2402
São Paulo - SP
CEP: 01009-906
Tel: 3511 0900
Fax:
e-mail: rodolfo@dr2servicer.com.br e rogerio@dr2servicer.com.br
A/c: Rodolfo P Silva ou Rogerio F Nunes

21.2. A critério da CONTRATANTE, o material publicitário que vier a ser produzido e divulgado a respeito das operações realizadas direta ou indiretamente com os Financiamentos Imobiliários objeto deste contrato poderão fazer menção aos Serviços da Contratada, referindo-se a ela como "Servicer Independente" ou "Gestão dos Créditos", ou pela sua denominação social acompanhada pela aposição da logomarca da Contratada.



21.3. Qualquer alteração nas condições estabelecidas neste contrato e seus anexos ou a realização de aditivos contratuais deverá ser informada previamente às instituições que venham a ser parte integrante de operações realizadas pela Contratante..

21.4. O presente Contrato representa o inteiro entendimento entre as partes e constitui a integridade dos termos e condições acordadas entre as mesmas, derogando qualquer entendimento anterior a respeito da matéria nele contida.

21.5. A abstenção eventual, omissão ou tolerância, por qualquer das partes, no uso de quaisquer das faculdades que lhes foram concedidas pelo presente Contrato, não importará em renúncia ao seu exercício em outras oportunidades que se apresentarem e nem constituirá novação ou alteração contratuais, não diminuindo, portanto, a completa e fiel responsabilidade das partes na execução deste contrato e na observância das disposições legais aplicáveis.

21.6. Qualquer alteração ao presente Contrato somente será considerada válida se acordada em instrumento escrito, firmado por ambas as partes.

21.7. Qualquer disposição deste Contrato que eventualmente venha a ser considerada inválida não afetará a validade das demais, que permanecerão íntegras e válidas para todos os efeitos legais.

CLÁUSULA VINTE E DOIS - SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

22.1. As divergências decorrentes deste contrato serão dirimidas pelas regras da Arbitragem, nos termos da Lei n.º 9.307, de 23 de setembro de 1996, por um ou mais árbitros indicados de comum acordo pelas partes, que possuam conhecimentos técnicos, na matéria que estiver sendo apreciada.

22.1.1. A arbitragem será feita levando-se em conta os princípios gerais de direito, a legislação cível e comercial, vigentes na data de assinatura deste contrato, ou nos usos e costumes, à falta de regra legal aplicável.

22.1.2. Os honorários dos árbitros serão rateados em igual proporção entre as partes, independentemente da decisão final da arbitragem, arcando cada uma das partes com os honorários de seus respectivos assistentes técnicos e custos das provas que desejarem produzir.

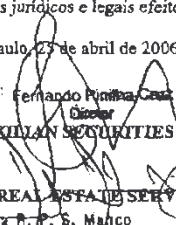
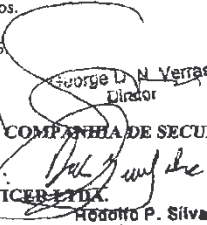

22.1.3. As partes declaram-se cientes de que a decisão arbitral será conclusiva e surtirá os efeitos de direito, entre elas e seus sucessores, constituindo-se em título executivo, no caso de ser condenatória, nos termos do artigo 31 da Lei 9.307/96.

CLÁUSULA VINTE E TRÊS- FORO

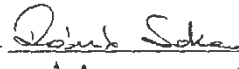

23.1. As partes elegem o Foro da Comarca da Capital deste Estado, como único competente para dirimir quaisquer pleitos para eventual execução da sentença arbitral, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, ou venha a sê-lo, observando-se, entretanto, as disposições pertinentes a arbitragem, ora avençadas.

E, por estarem assim, justas e Contratadas, as partes assinam o presente Instrumento em 3 (três) vias, na presença das testemunhas abaixo, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos.

São Paulo, 27 de abril de 2006.

Partes:  Fernando Pinheiro Costa
Diretor
 George L. N. Verras
Diretor
 Rogerio Fonseca Nunes
Diretor
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO
DR2 REAL ESTATE SERVICES LTDA.
Djalma P. P. S. Munco
Diretor
Hedson P. Silva
Diretor
Rogerio Fonseca Nunes
Diretor

Testemunhas:

1. 
Roberto Saha
RG: 11.525.806-7
CPF: 075.594.000-23
2. 
David Augusto Hiebert
CPF: 301.107.248-62
RG: 1881.669 SSP/DF



ANEXO I

Contrato Prestação de Serviços de Administração de Carteira de Créditos, firmado em 05/12/2000, entre a CONTRATANTE e a Serviços Financeiros Imobiliários Ltda

Contrato Prestação de Serviços de Administração de Carteira de Créditos firmado em 01/12/2003, entre a CONTRATANTE e a FPS Negócios Imobiliários

ANEXO II

Procedimentos de Cobrança, de Execução Extrajudicial de Hipoteca e Leilão Extrajudicial

I - Créditos garantidos por Propriedade Fiduciária dos Imóveis:

- D + 1 : ⇒ VERIFICADA FALTA DE PAGAMENTO, a CONTRATADA emite relatório à CONTRATANTE e ao Agente Fiduciário;
- D + 5 : ⇒ Telefonema ao CLIENTE para verificar o motivo do atraso e eventualmente agendar data para pagamento. O pagamento deverá ser efetuado antes do dia D+10.
- D + 10 : ⇒ Envia 1ª carta de cobrança ao CLIENTE.
- D + 15 : ⇒ 2º telefonema ao CLIENTE para verificar se o problema persiste e se há intenção de pagamento. Verificação do recebimento da carta de cobrança pelo CLIENTE e da existência de condições de renegociação. O prazo para pagamento em qualquer hipótese expirará no 30º dia (D+30). Caso não ocorra o pagamento neste prazo, o CLIENTE estará sendo intimado para purgar a mora.
- D + 30 : ⇒ 3º telefonema cientificando o CLIENTE de que se o pagamento não for efetuado no período de 10 (dez) dias deste telefonema, lhe será enviado aviso de cobrança, por notificação, através de Serviço de Registro de Títulos e Documentos. Elaboração e envio de relatório à CONTRATANTE e ao Agente Fiduciário sobre o andamento do procedimento de cobrança.
- D + 30 : ⇒ Emite o 1º aviso de cobrança, através de Carta Registrada, endereçada ao CLIENTE e seu cônjuge ou co-obrigado, informando o valor do débito, com todos seus acréscimos, solicitando providências para o seu pagamento.
- D + 60 : ⇒ Emite o 2º aviso de cobrança através de Carta Registrada, endereçada ao CLIENTE e seu cônjuge ou co-obrigado, informando o valor do débito, com todos seus acréscimos, e estabelecendo o prazo de 20 (vinte) dias para que o débito seja quitado.
- D + 80 : ⇒ Emite correspondência ao Registro de Imóveis competente, anexando demonstrativo das prestações em atraso, devidamente corrigidas e acrescidas dos juros e encargos devidos, para que seja providenciada a intimação do CLIENTE, para satisfação das prestações vencidas e as que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados, as penalidades e os demais encargos previstos nos Contratos de Financiamento Imobiliário, os encargos legais,

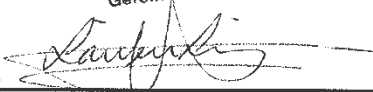
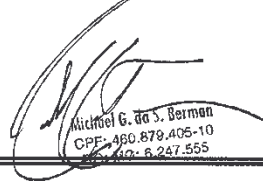


The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'J. A. S.'. Below the signature is a circular stamp with the text 'FPS BRASILIA' around the perimeter. The stamp contains some illegible handwritten marks in the center.

Anexo VIII
Boletim de Subscrição da Série 2.010-155



Finance & Real Estate

DATA: 25/03/2010		BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS			Nº : BS 146 - B	
1ª Via						
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO						
Dados da Emissão			Série	Qtidade	Valor Nominal	Valor Total da Emissão
Local	Data	Emissão			R\$	R\$
São Paulo	13/3/2010	1ª	2.010-155	25	R\$ 1.195.111,88	29.877.797,00
FORMA DE PAGAMENTO DOS CRIS:						
AMORTIZAÇÃO			JUROS			
Reajuste	Forma de Pagamento		Taxa	Forma de Pagamento		
IGP-M	Em 243 parcelas mensais, sendo a 1ª parcela com vencimento no dia 13/07/2010.		13,3131%	Em 243 parcelas mensais, sendo a 1ª parcela com vencimento no dia 13/07/2010.		
OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO						
Tipo de Lastro:	Lastros em créditos sob regime fiduciário conforme Lei 9514/97 e Lei 10.931/2004					
Forma :	Escritural					
Garantias:	<p>I. Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos.</p> <p>II. Foi concedida pelos Originadores em favor da Securitizadora a Alienação Fiduciária dos Empreendimentos Imobiliários.</p> <p>III. Após a entrega das obras e da concessão do "Habite-se", os Créditos Imobiliários passarão a ser garantidos por alienação fiduciária das unidades autônomas dos Empreendimentos Imobiliários, que será instituída por ocasião da celebração das escrituras definitivas de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia;</p> <p>IV. As Empenhantes das Cotas constituíram em favor da Securitizadora o penhor das Cotas dos Originadores.</p> <p>V. Coobrigação: Obrigação dos Originadores e dos Garantidores de recomprar os Créditos Imobiliários</p> <p>VI. Em 30/11/2009, foram emitidas pelos Originadores 3 (três) Notas Promissórias no montante total de R\$ 33.429.246,28 (trinta e três milhões, quatrocentos e vinte e nove mil, duzentos e quarenta e seis reais e vinte e oito centavos), as quais poderão ser apresentadas a qualquer tempo, com vencimento à vista e em cumprimento as obrigações assumidas nos respectivos Contratos de Cessão.</p> <p>VII. Fundo de Reserva formado por 20% (vinte por cento) do valor da operação.</p>					
Agente Fiduciário:	Oliveira Trust DVTM Ltda		CNPJ:	36.113.876/0001-91		
Agência de Rating :	Não há		Classificação Provisória:	Não há		
Data do Registro CETIP:	13/3/2010		Data de Encerramento da Distribuição:	13/9/2010		
Data do Termo de Securitização:	13/3/2010					
O Prospecto está disponível, em versão eletrônica, para consulta e reprodução nos websites da Emissora (www.bfrc.com.br/braziliansecurities); da CVM (www.cvm.gov.br); e da CETIP (www.cetip.com.br)						
QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR						
Razão Social:			CPF/CNPJ			
BC RESIDENTIAL RECEIVABLE, LP - BANCO ITAÚ S.A.			08.291.962/0001-59			
Endereço:			Nº	Complemento		
1209 ORANGE STREET						
Bairro	CEP	Cidade	UF	País	Telefone	
WILMINGTON				EUA		
CRIS SUBSCRITOS						
QUANTIDADE	PREÇO POR CRI - R\$		VALOR TOTAL SUBSCRITO - R\$			
24	1.199.839,62		28.796.150,88			
VALOR E FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO DO PREÇO DE EMISSÃO DOS CRIS						
a) Forma de integralização em moeda corrente nacional e volume integralizado equivalente a R\$ 28.796.150,88.						
b) O presente será considerado quitado, quando da transferência dos ativos e liquidação financeira por meio do sistema da CETIP.						
O subscritor declara nesse ato, para os devidos fins que: (i) é um investidor qualificado, conforme conceituado na legislação emanada da Comissão de Valores Mobiliários; (ii) está de acordo com as condições expressas no presente Boletim, sendo representado neste ato por pessoa(s) com poderes válidos para vinculá-lo por todas as obrigações ora assumidas, na forma de seus atos constitutivos; (iii) recebeu exemplar do Prospecto da oferta e esta ciente das condições expressas no mesmo;						
BC RESIDENTIAL RECEIVABLE, LP			<p align="center">Lai Yen Ling Gerente</p>   <p align="right">Michel G. da S. Berman CPF: 460.879.405-10 RG: 6.247.555</p>			
RECIBO						
Declaramos o recebimento dos valores conforme indicado no presente Boletim						
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO						

Anexo IX

Demonstrações Financeiras da Securitizadora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31.12.2009, 31.12.2008 e 31.12.2007 e Informação Trimestral (ITR) relativo ao exercício de 31/03/2010

**BRAZILIAN SECURITIES
COMPANHIA DE
SECURITIZAÇÃO**

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2009 e de 2008

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2009 e de 2008

Índice

Parecer dos auditores independentes	2
Relatório da Administração	3
Demonstrações financeiras	7
Balanços patrimoniais	7
Demonstração do resultado	9
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstração dos fluxos de caixa	11
Demonstração do valor adicionado	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13
Declaração dos diretores sobre as demonstrações financeiras e parecer dos auditores independentes	36
Proposta de orçamento de capital	37

Parecer dos auditores independentes

Ao
Conselho de Administração e Acionistas da
Brazilian Securities Companhia de Securitização
São Paulo - SP

1. Examinamos os balanços patrimoniais da Brazilian Securities Companhia de Securitização levantados em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado correspondentes aos exercícios findos nessas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis.
2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreenderam: a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos da Companhia; b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração da Companhia, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.
3. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Brazilian Securities Companhia de Securitização em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 e o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido, os seus fluxos de caixa e os valores adicionados nas operações referentes aos exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 19 de fevereiro de 2010

MOORE STEPHENS LIMA LUCCHESI
Auditores Independentes
CRC.SP - 2SP015.045/O-0

Carlos Atushi Nakamuta
Sócio Diretor
CRC - 1SP113.118/O-4

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Submetemos a apreciação de V.Sas. as demonstrações financeiras da Brazilian Securities Companhia de Securitização referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, juntamente com o parecer de nossos auditores independentes.

OBJETIVOS DA SOCIEDADE

A Brazilian Securities Companhia de Securitização foi constituída em 10 de abril de 2000, atendendo aos preceitos estipulados na Lei nº 9.514/97, com a finalidade de oferecer soluções financeiras e de serviços, através do desenvolvimento de instrumentos de securitização de recebíveis imobiliários auto-sustentáveis, o que vem possibilitando, de forma pioneira, oferecer papéis para atender ao mercado de capitais de uma forma geral.

Atualmente, a Brazilian Finance & Real Estate S.A. (BFRE), controladora da Companhia, tem como acionistas diretos a Ourinvest Real Estate Holding S.A., integrante de um grupo com experiência de 25 anos no mercado financeiro, a TPG - Axon BFRE Holding e a Coyote Trail, LLC. Este complemento de experiências, somadas à capacidade inovadora e arrojado destes Grupos, possibilitou também a formatação de operações pioneiras no mercado.

POSICIONAMENTO / MERCADO ALVO

Foco: Ocupar, de forma pioneira, espaço criado pelas mudanças viabilizadas pelo novo Sistema Financeiro Imobiliário - SFI, provendo este mercado com produtos e serviços com alto grau de qualidade e especialização, produtos estes que estarão revestidos de transparência e segurança para maior conforto aos investidores.

Estratégia: Atuação inicial em nichos de mercado buscando aquisição de recebíveis imobiliários de qualidade, sendo esta atestada por rating atribuído ao pool de recebíveis que fazem lastro aos papéis. Esta estrutura traz investimentos na aquisição de CRIs, com conseqüente desenvolvimento destas operações no mercado secundário destes papéis. Dessa forma, foi possível romper a inércia do segmento, viabilizando a geração de novos negócios e divulgação da bandeira Brazilian Securities, gerando um movimento gradual na busca de uma atuação mais abrangente, visando ocupar assim o grande espaço existente, especialmente no segmento de varejo.

Inovação: Criar e difundir padrões de originação de financiamentos imobiliários, necessários para se ter credibilidade com baixo risco de perdas, visando atrair recursos do mercado de capitais através da colocação de CRIs.

Parcerias: Estabelecer parcerias estratégicas com originadores (incorporadores, construtores, bancos) e prestadores de serviços (Servicer, Empresas de Rating, Agente Fiduciário), de forma a manter uma estrutura leve, restrita à inteligência do negócio.

A CONJUNTURA NACIONAL E SEUS EFEITOS SOBRE O SETOR

Apesar da forte crise econômica global, e de suas inevitáveis influências sobre o Brasil em 2009, a recuperação dos mercados no segundo semestre trouxe uma forte perspectiva de crescimento para o Brasil, além de amenizar os efeitos do primeiro semestre do ano. E o mercado imobiliário, pela importante característica que tem como gerador de empregos e pela sua representatividade no PIB teve papel importante neste processo de retomada do crescimento do país, sendo objeto de incentivos estratégicos do governo federal. Neste contexto, e no cenário de taxas de juros mais baixas presente ao longo de 2009, os mecanismos de captação de recursos para o mercado imobiliário (Fundos de Investimento Imobiliário, Certificados de Recebíveis Imobiliários, etc), trouxeram ao investidor alternativas de aplicações de longo prazo, com rentabilidade compatível ao mercado financeiro e, principalmente, com segurança de ativos imobiliários. E sendo investimentos de renda fixa, com isenção de imposto de renda para determinados investidores, trazem uma excelente opção em relação à renda variável, que apresentou forte volatilidade ao longo dos últimos 18 meses. Além disso, a alienação fiduciária encontra-se cada vez mais sedimentada, mostrando-se um instrumento extremamente seguro como garantia real de operações imobiliárias. Ela traz agilidade nas demandas para a retomada de imóveis em caso de inadimplência, constituindo-se em poderoso estímulo ao crédito, trazendo também conforto e segurança ao investidor em Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs, recursos estes que são canalizados novamente na atividade produtiva, possibilitando o desenvolvimento do mercado secundário destes papéis. A retomada da economia brasileira ao longo dos últimos 6 meses de 2009 e a perspectiva de um crescimento forte em 2010, associado a fundamentos sólidos da economia brasileira, atrairão maior volume de recursos para um mercado de longo prazo como o imobiliário, e possibilitarão, no futuro uma presença mais forte de consumidores e investidores neste mercado

RECURSOS HUMANOS

A Companhia tem por estratégia manter uma estrutura leve, com um quadro de funcionários reduzido, restrito à inteligência do negócio, terceirizando os serviços necessários ao desenvolvimento de suas operações. O exercício de 2009 foi encerrado com um quadro efetivo de 5 diretores e 24 funcionários (2008 – 5 diretores e 18 funcionários).

Ao longo de 2009 foram realizadas diversas ações no sentido de melhorar a qualidade dos benefícios concedidos pela empresa aos funcionários. Tais medidas visam proporcionar tranquilidade e ao mesmo tempo melhor qualidade aos mesmos.

A Companhia adota como política a não contratação dos auditores independentes para a prestação de outros serviços que não sejam os de auditoria externa.



GESTÃO DE RISCO

Em linha com as práticas do gerenciamento de risco, a Companhia possui uma estrutura de gestão de riscos integrada e independente. De forma contínua, a Gerência de Risco vem atuando no desenvolvimento de políticas, sistemas, controles e capacitação de pessoal para a mitigação e controle de possíveis perdas decorrentes da exposição aos riscos inerentes as suas linhas de negócios.

INVESTIMENTOS

Em 2009, os investimentos realizados no período se destinaram principalmente para a implantação/melhoria dos sistemas de informática da companhia, e equipamentos de telefonia e informática, proporcionando também maior agilidade e sinergia na equipe.

CAPITAL SOCIAL

A Brazilian Securities é uma Companhia de capital aberto, tendo obtido autorização da CVM para operar no mercado de balcão organizado. O capital social da Companhia está totalmente subscrito e integralizado no montante de R\$ 100.229 mil em 2009 e 2008 dividido em 45.845.987 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

RESULTADO DO EXERCÍCIO

O volume de emissões de CRIs em 2009 totalizou R\$ 732.575 mil, em comparação com R\$ 858.474 mil, referente às emissões de 2008. Até 31 de dezembro de 2009 a BS já havia emitido um total de R\$ 3.658.252 mil, comparado a R\$ 2.925.677 mil até 31 de dezembro de 2008. A atuação da Companhia se deu de maneira bastante diversificada, emitindo CRIs tanto com lastro residencial e pulverizado, como com lastro comercial pulverizado e concentrado.

Por conta da situação de iliquidez dos mercados nos primeiros 7 meses de 2009, e da forte deflação medida pelos índices de inflação que corrigem grande parte da carteira de créditos da Brazilian Securities, os resultados de 2009 foram fortemente impactados, fazendo com que a Companhia apresentasse um prejuízo de R\$ 1.987 mil (2008 – lucro de R\$ 21.575 mil).

DIVIDENDOS

O Estatuto determina a distribuição de dividendos no mínimo de 25% sobre o lucro líquido anual, após a compensação de prejuízos acumulados e a destinação para a reserva legal. Em 2008, a Administração propôs aos acionistas a distribuição de dividendos mínimos obrigatórios, de acordo com as disposições estatutárias, no montante de R\$ 5.124, assim como a retenção dos lucros remanescentes para reinvestimento nas atividades da Companhia, com base em orçamento de capital aprovado pela Administração.



PERSPECTIVAS

Apesar de existirem alguns receios em relação à economia global, os fundamentos atuais da economia brasileira, aliados aos Incentivos do governo federal ao mercado imobiliário nacional e à segurança dos instrumentos financeiros imobiliários, deverão gerar um ambiente com boas oportunidades para as atividades da Companhia, gerando então a expectativa de crescimento em 2010.

A Administração está à inteira disposição dos senhores acionistas para quaisquer informações que julgarem necessárias.

São Paulo, 19 de fevereiro de 2010

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO****Balancos patrimoniais em 31 de dezembro**

(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
ATIVO			
Circulante		273.869	173.295
Caixa e equivalente de caixa		5.189	2.652
Aplicações financeiras e instrumentos financeiros derivativos	4	92.257	112.325
Recebíveis imobiliários	6	115.517	36.025
Outros créditos	7	60.408	21.779
Outros valores e bens	8	498	514
Não circulante		245.566	283.078
Realizável a longo prazo		245.407	282.885
Aplicações financeiras e instrumentos financeiros derivativos	4	76.656	100.695
Operações securitizadas	5	22.169	28.807
Recebíveis imobiliários	6	140.568	138.302
Outros créditos	7	6.014	15.081
Imobilizado		159	191
Intangível		-	2
Ágio de incorporação, líquido		-	-
Softwares		13	13
(-) Amortizações acumuladas		(13)	(11)
Total do ativo		519.435	456.373

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro

(Em milhares de reais)

	Nota	2009	2008
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Circulante		185.558	78.049
Obrigações por empréstimos	10	8.508	5.543
Certificados de recebíveis imobiliários	9	3.090	4.191
Instrumentos financeiros derivativos	13	17.293	-
Obrigações por aquisição de recebíveis	16.f	146.607	55.785
Outras obrigações	11	9.860	12.530
Não circulante		188.560	231.020
Exigível a longo prazo		188.560	231.020
Obrigações por empréstimos	10	130.658	179.670
Certificados de recebíveis imobiliários	9	33.889	40.880
Instrumentos financeiros derivativos	13	1.159	-
Obrigações por aquisição de recebíveis	16.f	22.648	10.470
Outras obrigações	11	206	-
Patrimônio líquido		145.317	147.304
Capital social		100.229	100.229
Reserva de capital		17.048	17.048
Reservas de lucros		28.040	30.027
Legal		1.969	1.969
Retenção de lucros		26.071	28.058
Total do passivo e patrimônio líquido		519.435	456.373

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Demonstração dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de reais, exceto lucro líquido (prejuízo) por ação)

	Nota	2009	2008
Receitas operacionais		44.095	86.871
Resultado com recebíveis imobiliários	16.b	19.933	56.246
Resultado de operações securitizadas	16.c	(861)	13.213
Rendas de aplicações financeiras		18.338	15.427
Receita de prestação de serviços	16.d	6.885	1.985
Despesas operacionais		(47.158)	(55.263)
Despesas com certificados de recebíveis imobiliários		(3.532)	(3.232)
Resultado em operações com instrumentos financeiros derivativos		(63.573)	38.421
Despesas com pessoal	16.h	(5.845)	(4.836)
Despesas administrativas	16.g	(9.676)	(8.185)
Despesas tributárias		(4.875)	(4.904)
Resultado financeiro com empréstimos	16.i	39.576	(74.571)
Outras receitas (despesas) operacionais		767	44
Resultado antes da tributação		(3.063)	31.608
Imposto de renda e contribuição social (IRPJ e CSLL)	14.a	(7.545)	(1.165)
IRPJ/CSLL - diferidos	14.b	8.621	(8.868)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		(1.987)	21.575
Lucro (prejuízo) por ação - R\$		(0,04)	0,47

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de reais)

	Nota	Capital social	Reserva de capital	Reservas de lucros		Lucros (prejuízos) acumulados	Total
				Reserva legal	Reserva de retenção de lucros		
Em 31 de dezembro de 2008		100.229	17.048	1.969	28.058	-	147.304
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(1.987)	(1.987)
Absorção de prejuízos com reservas		-	-	-	(1.987)	1.987	-
Em 31 de dezembro de 2009		100.229	17.048	1.969	26.071	-	145.317
Em 31 de dezembro de 2007		96.000	17.048	890	12.686	-	126.624
Aumento do capital social	12	4.229	-	-	-	-	4.229
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	21.575	21.575
Dividendos (R\$ 0,11 por ação)	12	-	-	-	-	(5.124)	(5.124)
Destinações	12	-	-	1.079	15.372	(16.451)	-
Em 31 de dezembro de 2008		100.229	17.048	1.969	28.058	-	147.304

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Demonstração dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de reais)

	2009	2008
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido ajustado	<u>(1.941)</u>	<u>21.630</u>
Lucro líquido (prejuízo)	(1.987)	21.575
Depreciação e amortização, líquida da reversão de provisão para ágio de incorporação	46	55
Varição de ativos e obrigações		
Redução (aumento) das aplicações financeiras e instrumentos financeiros derivativos	44.107	(94.572)
Redução (aumento) de operações securitizadas	6.638	(11.865)
Redução (aumento) de recebíveis imobiliários	(81.758)	62.801
Redução (aumento) de outros créditos	(29.562)	(16.136)
Redução (aumento) de outros valores e bens	16	443
Aumento (redução) de certificados de recebíveis imobiliários	(8.092)	41.118
Aumento (redução) de instrumentos financeiros derivativos	18.452	(1.694)
Aumento (redução) de obrigações por aquisição de recebíveis	103.200	(80.257)
Aumento (redução) de outras obrigações	2.660	(6.746)
Caixa gerado (utilizado) proveniente das (nas) atividades operacionais	<u>53.720</u>	<u>(85.290)</u>
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Aquisições de imobilizado de uso	(12)	(13)
Caixa gerado (utilizado) proveniente das (nas) atividades de investimento	<u>(12)</u>	<u>(13)</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Aumento (redução) de obrigações por empréstimos	(46.047)	87.399
Aumento de capital	-	4.229
Dividendos pagos	(5.124)	(4.227)
Caixa gerado (utilizado) proveniente das (nas) atividades de financiamento	<u>(51.171)</u>	<u>87.401</u>
Fluxo de caixa gerado no exercício	<u>2.537</u>	<u>2.098</u>
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	2.652	554
Caixa e equivalente de caixa no fim do exercício	6.189	2.652

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Demonstração do valor adicionado dos exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de reais)

	2009	2008
Receitas	44.862	86.915
Resultado com atividades de securitização	19.072	69.459
Rendas de aplicações financeiras	18.338	15.427
Prestação de serviços	6.685	1.985
Outras	767	44
Despesas de Intermediação financeira	(27.529)	(39.382)
Despesas com certificados de recebíveis imobiliários - CRI's	(3.532)	(3.232)
Resultado em operações com instrumentos financeiros derivativos	(63.573)	38.421
Resultado financeiro com empréstimos	39.576	(74.571)
Insumos adquiridos de terceiros	(9.073)	(5.824)
Materiais, energia e outros	(38)	(22)
Serviços de terceiros	(4.210)	(3.856)
Outras	(4.825)	(1.946)
Propaganda, publicidade e publicações	(204)	(151)
Serviços do sistema financeiro	(1.466)	(505)
Seguros	(2.213)	(302)
Processamento de dados	(413)	(302)
Comunicações	(57)	(35)
Contribuições filantrópicas	-	(104)
Outras	(472)	(547)
Valor adicionado bruto	8.260	41.709
Depreciação e amortização	(46)	(55)
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	8.214	41.654
Valor adicionado total a distribuir	8.214	41.654
Distribuição do valor adicionado	8.214	41.654
Pessoal	4.874	4.025
Proventos	4.174	3.464
Benefícios	510	462
FGTS	190	99
Impostos, taxas e contribuições	4.771	15.748
Federais	4.317	15.583
Municipais	454	165
Remuneração de capitais de terceiros	556	306
Aluguéis	556	306
Remuneração de capitais próprios	(1.987)	21.575
Dividendos	-	5.124
Lucros retidos (prejuízo) do exercício	(1.987)	16.451

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

A Brazilian Securities Companhia de Securitização, controlada direta da Brazilian Finance & Real Estate S.A. (BFRE), foi constituída em 10 de abril de 2000, tendo como objetivo social a aquisição e securitização de créditos hipotecários e imobiliários, assim compreendida a compra, venda e prestação das respectivas garantias em créditos hipotecários e imobiliários; a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, podendo emitir outros títulos de créditos; e a prestação de serviços e realização de outros negócios referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e créditos imobiliários, de acordo com a Lei no. 9.514, de 20 de novembro de 1997. As atividades operacionais iniciaram-se efetivamente em 1º de dezembro de 2000.

Como parte da reorganização societária do Grupo, em 20 de junho de 2006 os acionistas da Companhia aprovaram a incorporação da empresa controladora Curinvest Securities Participações Ltda., cujo único ativo era a participação societária na Companhia. Na incorporação da Curinvest Securities Participações Ltda., os elementos patrimoniais foram avaliados com base no seu valor contábil, em 30 de abril de 2006. A incorporação não acarretou em aumento no capital social da Companhia. No momento da incorporação, o ágio registrado na empresa incorporada, assim como a correspondente provisão no valor de R\$ 11.450, foram registrados na incorporadora, nos termos das instruções CVM nos. 319/99 e 349/01, considerando-se às expectativas de geração de lucros futuros.

Quando da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs pela Companhia, tendo como lastro recebíveis imobiliários vinculados ao regime fiduciário, tais recebíveis ficam excluídos do patrimônio líquido comum da Companhia, passando a constituir direitos patrimoniais em separado, com o objetivo específico de responder pela realização financeira dos direitos dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs. Entretanto, para algumas das suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, a Companhia responde por eventual insuficiência de recursos para liquidação financeira dos mesmos (em 31 de dezembro de 2009 somente as Séries 9 e 10, 95 e 96 descritas na Nota 9).

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela Diretoria da Companhia em 11 de fevereiro de 2010. As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações e nas normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, a divulgação de ativos e passivos contingentes na data das demonstrações financeiras, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas não se limita à seleção da vida útil de bens do ativo fixo, mas se estende às provisões necessárias para passivos contingentes, provisões para créditos de liquidação duvidosa, valor justo, impostos e encargos semelhantes. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei no. 11.638, alterada pela Medida Provisória - MP no. 449, de 3 de dezembro de 2008, convertida na Lei no. 11.941/09 que modificaram e introduziram novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações. Essa alteração teve como principal objetivo atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade que são emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB". As modificações nas práticas contábeis foram adotadas para as demonstrações financeiras anuais do exercício de 2008 e estão sendo aplicadas de maneira uniforme em 2009.

Novas normas contábeis

As normas e interpretações de normas relacionadas a seguir, foram publicadas e são requeridas para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2010. Além dessas, também foram publicadas outras normas e interpretações que alteram as práticas contábeis adotadas no Brasil, dentro do processo de convergência com as normas internacionais. As normas a seguir são apenas aquelas que de acordo com a avaliação da Administração deverão impactar as demonstrações financeiras da Companhia de forma mais relevante. Nos termos dessas novas normas, as cifras do exercício de 2009, aqui apresentadas, deverão ser reapresentadas para fins de comparação, quando da apresentação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2010.

A Companhia não adotou antecipadamente essas novas normas no exercício findo em 31 de dezembro de 2009 e está avaliando os impactos em suas demonstrações financeiras decorrentes da aplicação dos pronunciamentos: CPC 26 - Apresentação das demonstrações contábeis; CPC 22 - Informação por segmento; CPC 38, CPC 39 e CPC 40 - Instrumentos financeiros - reconhecimento, mensuração, apresentação e evidênciação.

3. Sumário das principais práticas contábeis

- a) Resultado do exercício
O resultado é apurado com base no regime contábil de competência.
- b) Caixa e equivalente de caixa

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

Compreende numerário em espécie e depósitos bancários disponíveis, bem como aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

c) Instrumentos financeiros e títulos e valores mobiliários

(i) Classificação e mensuração

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: (i) empréstimos e recebíveis e (ii) títulos disponíveis para venda. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A Administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

Empréstimos e recebíveis:

Incluem-se nesta categoria os recebíveis que são ativos financeiros não-derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados como ativos não-circulantes). Os recebíveis da Companhia compreendem os recebíveis imobiliários. Os recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva, que é equivalente ao valor de mercado na data do balanço.

Ativos financeiros disponíveis para venda:

Os ativos financeiros disponíveis para venda são não-derivativos que são designados nessa categoria ou que não são classificados em nenhuma outra categoria. Os ativos financeiros disponíveis para venda são contabilizados pelo valor justo. Os juros de títulos disponíveis para venda, calculados com o uso do método da taxa de juros efetiva, são reconhecidos na demonstração do resultado como receitas financeiras. A parcela correspondente à variação no valor justo, quando aplicável, é lançada contra patrimônio líquido, na conta ajustes de avaliação patrimonial, sendo realizada contra resultado quando da sua liquidação ou por perda considerada permanente (*impairment*).

(ii) Instrumentos derivativos e atividades de hedge

Inicialmente, os derivativos são reconhecidos pelo valor justo na data em que um contrato de derivativo é celebrado e são, subsequentemente, remensurados ao seu valor justo, com as variações do valor justo lançadas contra o resultado, exceto quando o derivativo for designado como um instrumento de hedge de fluxo de caixa.

Embora a Companhia faça uso de derivativos com o objetivo de proteção global, ela não aplica a chamada contabilização de hedge (*hedge accounting*).

O valor justo dos instrumentos derivativos está divulgado na Nota 13.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

(iii) Valor Justo

Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra. Para os ativos financeiros sem mercado ativo ou cotação pública, a Companhia estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, a referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, a análise de fluxos de caixa descontados e os modelos de precificação de opções que fazem uso de informações geradas pelo mercado e na ausência destas, informações geradas pela Administração da própria entidade.

A Companhia avalia, na data do balanço, se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros está registrado por valor acima de seu valor recuperável (*impairment*). Se houver evidência para os ativos financeiros disponíveis para venda, a perda cumulativa - mensurada como a diferença entre o custo de aquisição e o valor justo atual, menos qualquer perda por *impairment* desse ativo financeiro previamente reconhecida no resultado é retirada do patrimônio e reconhecida na demonstração do resultado.

d) Recebíveis Imobiliários e certificados de recebíveis Imobiliários

Os recebíveis imobiliários e os certificados de recebíveis imobiliários - CRIs são registrados pelo valor de aquisição e captação respectivamente, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos auferidos/incorridos até as datas dos balanços. No caso de securitização em que existe cláusula de cobertura de patrimônio negativo da securitização pela Companhia, os ativos e passivos são apresentados em separado. Nas securitizações em que tal cláusula não existe, o saldo da securitização é demonstrado pelo líquido, no ativo ou passivo, na rubrica "Operações securitizadas" conforme aplicável.

O ágio/deságio auferido na aquisição de recebíveis imobiliários, enquanto não são emitidos certificados de recebíveis imobiliários - CRIs a eles vinculados, é apropriado ao resultado de acordo com o prazo de vencimento dos recebíveis (nota 6). Na emissão de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs com cláusula na qual a Companhia é responsável pela cobertura de eventual patrimônio negativo da securitização, o ágio/deságio permanece sendo amortizado na forma anteriormente descrita; por ocasião da obtenção do registro provisório junto a CVM e conseqüente emissão e venda dos certificados de recebíveis imobiliários - CRIs sem a referida cláusula de cobertura, o ágio/deságio obtido na aquisição dos recebíveis imobiliários é apropriado integralmente ao resultado.

O ágio/deságio incorrido após a emissão e venda dos certificados de recebíveis imobiliários - CRIs é apropriado ao resultado pelo prazo dos certificados de recebíveis imobiliários - CRIs, na existência de cláusula de cobertura pela Companhia de patrimônio negativo; no caso das emissões sem a referida cláusula o ágio/deságio é apropriado ao resultado no momento da colocação dos certificados de recebíveis imobiliários - CRIs.

e) Imobilizado e Intangível

O imobilizado é demonstrado pelo custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada. A depreciação é calculada pelo método linear, utilizando taxas anuais estabelecidas com base na vida útil e econômica dos bens.

O intangível inclui saldo de ágio de incorporação e a correspondente provisão provenientes da incorporação da Ourinvest Securitiz Participações Ltda, e também, é representado pelos gastos com desenvolvimento de sistemas, os quais são amortizados em cinco anos.

f) Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10%, e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor. Foram constituídos créditos tributários decorrentes das diferenças temporárias (Nota 7).

De acordo com a Medida Provisória nº 449/06, convertida na Lei nº 11.941/09, as modificações no critério de reconhecimento de receitas, custos e despesas computadas na aplicação do lucro líquido do exercício, introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e pelos artigos 38 e 37 da referida Medida Provisória, não terão efeitos para fins de apuração do lucro real da pessoa jurídica optante pelo Regime Tributário de Transição - RTT, devendo ser considerados, para fins tributários, os métodos e critérios contábeis vigentes em 31 de dezembro de 2007. Para fins contábeis, os efeitos tributários da adoção da Lei nº 11.638/07 estão registrados nos ativos e passivos diferidos correspondentes.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados, às alíquotas vigentes, sobre os prejuízos fiscais do imposto de renda, a base negativa de contribuição social e as correspondentes diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos e os valores contábeis das demonstrações financeiras.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação das diferenças temporárias e/ou prejuízos fiscais, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

g) Ajuste a valor presente

Em atendimento ao Pronunciamento Técnico CPC 12, aprovado pela Deliberação CVM nº 564/2008, a Companhia mensura e, quando aplicável, efetua ajuste a valor presente dos elementos do ativo e do passivo de longo prazo, ou de curto prazo quando houver efeito relevante. São utilizadas taxas de desconto que refletem avaliações condizentes com o mercado, considerando o valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos do ativo e do passivo em suas datas originais. Na ausência de informações disponíveis de mercado, são utilizadas como referência operações similares, principalmente quanto aos prazos e fatores de risco envolvidos.

Devido a natureza da Companhia, suas operações já estão registradas ao valor presente, não tendo sido identificadas situações em que ajustes fossem aplicáveis, de acordo com a Deliberação CVM nº 564 (CPC 12).

h) Valor recuperável

A Companhia efetua a análise sobre a recuperação dos valores registrados no Imobilizado e no Intangível, a fim de que sejam registradas as perdas, quando aplicável.

Como resultado dessa análise, a Companhia apurou que os referidos ativos não estão registrados por montantes superiores aos valores prováveis de recuperação, fato pelo qual não houve a necessidade de efetuar ajustes, de acordo com a Deliberação CVM nº 527 (CPC1).

4. Aplicações financeiras e instrumentos financeiros derivativos

As aplicações financeiras são classificadas como disponíveis para venda. São representadas por:

	2009	2008
Operações Compromissadas ^(a)	19.140	19.498
Títulos Livres	66.907	49.898
Fundo de Investimento Imobiliário - FII ^(b)	1.299	9.598
Certificados de Depósito Bancário - CDB	17.854	28.070
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI ^(c)	47.754	11.380
Títulos Vinculados	82.866	135.307
Letras de Crédito Imobiliário - LCI ^(d)	38.755	32.153
Letras Hipotecárias - LH ^(e)	22.403	32.757
Certificados de Depósito Bancário - CDB ^(a)	21.708	45.490
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI ^{(a)(c)}	-	24.907
Instrumentos Financeiros Derivativos ^(f)	-	9.347
Total Geral	168.913	213.020
Circulante	92.267	112.326
Longo Prazo	76.646	100.694

(a) Em 31 de dezembro de 2009 e 2008, correspondem a recursos de aplicações financeiras com uso restit, conforme contrato de linha de crédito com o BID (Nota 10.a).

(b) Corresponde a 1,44% (2008 - 15,76%) de participação nas cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Hotel Maxinvest.

(c) Inclui débitos/deságio e amortizar e provisão para desvalorização dos títulos, quando aplicável.

(d) Inclui, em 31 de dezembro de 2009, R\$ 6.903 (2008 - R\$ 6.607) depositados a título de seguro caução na aquisição de recebíveis, R\$ 1.932 (2008 - R\$ 1.088) correspondente a recursos de aplicações financeiras vinculadas as securitizações de recebíveis com cláusula de cobertura de patrimônio líquido negativo, R\$ 2.710 (2008 - R\$ 14.202) vinculados ao pagamento de carteiras de recebíveis adquiridas, R\$ 9.849 (2008 - R\$ 10.635) dados em garantia de fluxo de recebíveis em operação de securitização, R\$ 214 depositados a título de seguro caução na venda de recebíveis. Inclui, em 31 de dezembro de 2008, R\$ 12.758 que está restitido ao contrato de linha de crédito com o BID (Nota 10.a).

(e) Em 2008 o montante de R\$ 9.347 refere-se a diferencial a receber do instrumento financeiro de ativo representado por contrato de "swap" (Nota 13).

As aplicações financeiras, em 31 de dezembro de 2009, apresentam os seguintes vencimentos finais e taxas de remuneração:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

Descrição	Taxa	Vencimento até
Operações Compromissadas	99,90% a 100,6% CDI	14/12/2011
Certificados de Depósito Bancário - CDB	97% a 101,2% CDI	29/12/2010
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	6,59% a 15,83% a.a. + IGPM	20/08/2039
Letras de Créditos Imobiliário - LCI	101% do CDI e 8,42% a 8,53% a.a. + TR	21/02/2010
Letras Hipotecárias - LH	8,47% a 8,6% a.a.	30/06/2010

Os títulos estão custodiados, quando aplicável, no Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC, na Central de Custódia de Títulos Privados - CETIP e na Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia - CBLC.

5. Operações securitizadas

Conforme mencionado na Nota 3.d, representa todos os saldos patrimoniais decorrentes do processo de securitização de recebíveis ao amparo da Lei no. 9.614/97, para os quais não há cláusula de cobertura de patrimônio líquido negativo por parte da Companhia.

Recebíveis Imobiliários	Vencimento final	Índice	Juros % a.a.	2009	2008
Tranches 3 e 4	10/10/2010	IGPM	12,00	185	167
Tranches 13 a 17	13/12/2012	INPC	12,00	7.785	8.700
Tranches 28 e 27	25/04/2014	IGPM	11,38 a 12,00	482	758
Tranches 28 e 29	10/02/2014	IGPM	11,38 a 12,00	796	2.078
Tranches 30 e 31	10/02/2018	IGPM	11,38 a 12,00	2.455	4.103
Tranches 34 e 35	11/10/2025	IPCA		1.132.126	1.115.090
Tranches 36 e 37	10/05/2015	IGPM	11,38 a 12,00	2.124	3.465
Tranches 40 e 41	23/09/2015	IGPM	11,37 a 12,00	3.639	4.861
Tranche 46	01/07/2016	IGPM	11,21	80.184	69.180
Tranches 47 e 48	10/11/2014	IGPM	11,38 a 13,44	956	2.410
Tranches 49 e 50	25/01/2016	IGPM	11,38 a 18,00	7.377	13.512
Tranches 51 e 52	02/12/2018	IGPM	0 a 12,87	9.185	19.425
Tranches 53 e 54	05/05/2010	IGPM	11,38 a 13,52	2.257	3.910
Tranche 56	20/10/2016	TR	11,60	51.492	53.767
Tranche 57	13/12/2012	IGPM	12,00	-	4.737
Tranches 58 e 59	05/11/2028	IGPM	11,38 a 12,00	6.689	11.468
Tranches 60 e 61	10/11/2026	IGPM	11,38 a 12,00	8.507	13.171
Tranches 64 e 65	13/11/2021	IPCA	11,17	62.054	81.596
Tranche 66	05/04/2011	IPCA	11,00	10.689	17.338
Tranches 67 e 68	15/01/2028	IGPM	12,00	8.146	10.157
Tranches 69 e 70	19/02/2022	TR	8,64 a 16,68	47.667	64.950
Tranches 71 e 72	01/09/2027	IGPM	11,38 a 13,52	7.063	11.612
Tranche 73	03/05/2017	IGPM	10,25	32.229	35.577
Tranches 74 e 75	02/08/2027	IGPM	11,38 a 12,00	10.258	17.346
Tranche 76	30/01/2015	IGPM	11,38 a 12,00	5.231	8.053
Tranche 77	02/08/2027	IGPM	11,38 a 12,00	5.933	9.140
Tranche 78	10/12/2027	IGPM	11,38 a 12,00	8.404	12.581
Tranche 79	20/12/2017	TR	10,00	97.844	106.891
Tranches 80 a 84	24/04/2019	IGPM	8,40	110.235	77.501
Tranche 85	29/10/2027	IGPM	11,38 a 12,42	7.082	10.323
Tranches 86 e 87	02/10/2015	IGPM	11,38 a 12,00	10.905	17.555
Tranche 88	10/10/2026	IGPM	11,38 a 12,00	9.274	14.404
Tranches 89 e 90	15/04/2029	IGPM	12,00	15.382	29.595
Tranche 91	01/02/2021	TR	10,60	32.249	29.120
Tranches 92 e 93	30/10/2019	IGPM	11,38 a 12,00	2.154	6.359
Tranche 94	28/02/2011	TR	12,16	10.536	19.225
Tranche 97	05/05/2018	TR	10,60	8.952	8.930
Tranches 98 e 99	15/03/2038	IGPM	11,38 a 12,00	6.133	11.344
Tranche 100	10/07/2020	TR	10,00	321.539	303.701
Tranches 101 a 103	28/07/2018	IGPM	8,89	21.502	5.342
Tranche 104	13/08/2018	TR	10,70	38.558	36.950
Tranche 105	02/09/2017	IGPM	11,38 a 12,00	7.362	15.644
Tranche 106	05/09/2038	IGPM	7,67 a 18,00	6.667	9.180
Tranche 107	18/09/2023	TR	10,20	22.235	21.588
Tranche 108	10/09/2026	IGPM	10,00	30.478	28.194
Tranches 109 e 110	05/07/2029	IGPM	11,04 a 14,24	26.536	44.405
Tranche 111	25/06/2028	IGPM	7,97 a 18,00	24.267	42.705
Tranche 112	28/03/2023	IGPM	12,88	29.389	26.219
Tranche 113	23/09/2038	IGPM	7,67 a 14,00	10.030	16.890
Tranche 114	27/09/2017	TR	11,60	17.866	-
Tranche 115	30/04/2019	TR	10,65	52.751	-
Tranche 116	05/12/2038	IGPM	7,87 a 14,00	13.837	-
Tranche 117	05/08/2033	IGPM	11,38 a 12,00	5.794	-
Tranches 118 e 119	01/02/2021	IGPM	7,51	133.150	-
Tranche 120	30/01/2029	IGPM	7,67 a 12,00	9.627	-

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

Tranche 121	06/05/2019	TR	12,19	136.881	-
Tranche 122	25/09/2028	TR	8,65	15.931	-
Tranche 123	06/05/2029	IGPM	10,48 a 12,00	11.198	-
Tranche 124	29/01/2017	IPCA	11,50	9.743	-
Tranche 125	28/12/2030	IGPM	7,67 a 12,00	13.259	-
Tranche 127	10/05/2029	IGPM	12,00	10.420	-
Tranche 128	27/09/2017	TR	11,40	74.728	-
Tranche 129	30/04/2019	TR	11,19	94.051	-
Tranches 130 e 131	26/05/2039	IGPM	7,67 a 32,00	26.618	-
Tranche 132	30/01/2022	IGPM	11,38 a 12,00	16.114	-
Tranche 133	01/02/2021	IGPM	11,00	40.104	-
Total				3.043.482	2.474.407

Cartificados de recebíveis imobiliários - CRIs	Vencimento final	Index	Juros % a.a. sênior	Juros % a.a. Júnior	2009	2008
Séries 3 e 4	13/03/2011	IGPM	-	12,00	(504)	(521)
Séries 13 a 17	15/12/2012	INPC	12,00	-	(7.758)	(8.692)
Séries 20 e 27	13/05/2014	IGPM	-	12,00	(311)	(654)
Séries 28 e 29	13/10/2014	IGPM	10,00	12,00	(771)	(1.603)
Séries 34 e 35	13/02/2016	IGPM	9,50	12,00	(2.354)	(4.425)
Séries 36 e 37	11/10/2025	IPCA	9,03	9,03	(1.131.930)	(1.114.841)
Séries 40 e 41	13/08/2015	IGPM	10,45	12,00	(2.804)	(4.237)
Série 46	15/09/2015	IGPM	10,37	12,00	(3.777)	(5.140)
Séries 47 e 48	01/07/2016	IGPM	11,21	-	(81.577)	(91.020)
Séries 49 e 50	13/04/2016	IGPM	10,04	12,00	(938)	(2.320)
Séries 51 e 52	10/7/2016	IGPM	10,76	12,00	(8.713)	(14.365)
Séries 53 e 64	28/03/2015	IGPM	11,53	11,68	(20.689)	(49.877)
Série 55	13/08/2016	IGPM	9,34	12,00	(2.165)	(3.732)
Série 57	20/10/2018	TR	11,00	-	(53.397)	(59.531)
Séries 60 e 69	13/01/2013	IGPM	11,00	-	-	(4.259)
Séries 60 e 61	13/12/2016	IGPM	10,88	12,00	(8.579)	(11.516)
Séries 64 e 65	13/01/2016	IGPM	10,89	11,00	(8.264)	(13.025)
Série 66	13/01/2022	IPCA	11,00	12,00	(62.642)	(61.221)
Séries 67 e 68	13/04/2011	IPCA	10,52	-	(10.757)	(17.232)
Séries 69 e 70	13/02/2028	IGPM	11,47	12,68	(9.225)	(10.627)
Séries 71 e 72	13/03/2022	TR	10,33	16,00	(50.790)	(66.239)
Série 73	13/06/2022	IGPM	10,38	12,00	(8.437)	(13.214)
Séries 74 e 75	09/06/2017	TR	10,15	-	(26.306)	(28.361)
Série 76	13/06/2022	IGPM	10,85	12,00	(11.896)	(18.070)
Série 77	13/08/2015	IGPM	9,98	-	(4.578)	(8.417)
Série 78	13/11/2021	IGPM	11,25	-	(5.919)	(10.269)
Série 79	13/09/2024	IGPM	11,26	-	(8.138)	(13.493)
Séries 80 a 84	20/12/2017	TR	9,95	-	(97.843)	(100.624)
Série 85	24/04/2019	TR	10,80	-	(112.849)	(75.425)
Séries 86 e 87	13/10/2015	IGPM	11,38	-	(7.535)	(11.097)
Série 88	13/03/2023	IGPM	9,56	11,18	(12.166)	(21.819)
Séries 89 e 90	12/08/2027	IGPM	10,87	-	(9.545)	(14.977)
Série 91	16/02/2022	TR	10,00	12,00	(15.955)	(30.260)
Séries 92 e 93	13/03/2028	IGPM	8,81	10,80	(32.249)	(29.120)
Série 94	05/08/2011	TR	12,05	-	(2.530)	(8.851)
Série 97	05/09/2016	TR	10,50	-	(11.325)	(19.295)
Séries 98 e 99	05/09/2016	TR	10,50	-	(8.952)	(9.930)
Série 100	13/11/2016	IGPM	9,61	11,64	(6.355)	(12.545)
Série 101 a 103	10/07/2020	TR	10,00	-	(321.539)	(303.701)
Série 104	28/07/2018	TR	10,30	-	(21.695)	(5.273)
Série 104	13/08/2018	TR	10,52	-	(36.419)	(38.893)
Série 105	13/10/2017	IGPM	10,72	-	(7.901)	(16.581)
Série 106	13/10/2028	IGPM	11,71	-	(7.194)	(9.268)
Série 107	21/09/2023	TR	10,20	-	(22.223)	(21.558)
Série 108	13/09/2028	IGPM	10,00	-	(30.478)	(28.194)
Séries 109 e 110	13/03/2023	IGPM	11,72	11,46	(26.636)	(44.936)
Série 111	13/11/2020	IGPM	11,08	-	(25.601)	(47.759)
Série 112	01/11/2013	IGPM	12,81	-	(27.570)	(24.607)
Série 113	13/02/2024	IGPM	10,81	-	(10.819)	(16.234)
Série 114	27/09/2017	TR	11,50	-	(17.858)	-
Série 115	30/04/2019	TR	10,65	-	(52.720)	-
Série 116	13/03/2033	IGPM	10,83	-	(14.219)	-
Série 117	20/08/2027	IGPM	10,97	-	(5.881)	-
Séries 118 e 119	01/02/2021	IGPM	7,47	7,47	(134.557)	-
Série 120	20/06/2023	IGPM	10,86	-	-	-
Série 121	06/05/2019	TR	12,17	-	(10.123)	-
Série 122	20/10/2028	TR	8,44	-	(136.873)	-
Série 123	20/06/2025	IGPM	10,81	-	(16.094)	-
Série 124	29/01/2017	IPCA	11,50	-	(11.682)	-
Série 125	20/08/2029	IGPM	11,04	-	(9.748)	-
					(14.164)	-

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008

(Em milhares de reais)

Série 127	20/06/2029	IGPM	11,47	-	(10.693)	-	
Série 128	31/10/2023	TR	11,38	-	(74.728)	-	
Série 129	19/10/2021	TR	11,16	-	(94.047)	-	
Séries 130 e 131	20/08/2039	IGPM	10,17	11,66	(27.639)	-	
Série 132	13/02/2022	IGPM	11,05	-	(18.529)	-	
Série 133	18/12/2018	TR	11,00	-	(40.104)	-	
Total					(3.075.506)	(2.501.369)	
Operações securitizadas						2009	2008
Líquido					(32.044)	(28.902)	
Disponibilidades					9.028	5.903	
Aplicações financeiras ^(a)					46.523	60.896	
Instrumentos financeiros derivativos - Swap (Nota 13)					3.051	(2.021)	
Valores a repassar					(5.800)	-	
Bens não de uso próprio - BNDU					857	285	
Valores a receber pela venda de BNDU					614	648	
Total (realizável a Longo Prazo)					22.169	28.807	

(a) Referem-se a aplicações financeiras em Certificados de Depósitos Bancários - CDBs efetuadas pela Companhia com recursos provenientes das amortizações dos recebíveis e que não foram ainda repassados aos detentores dos CRIs Juniores, devido aos diversos prazos de carência.

Em 31 de dezembro de 2009, todas as séries emitidas apresentam-se com patrimônio líquido positivo e o total de parcelas em atraso há mais de 90 dias, dos recebíveis imobiliários, é de R\$ 9.301 (2008 - R\$ 7.146). O balanço patrimonial por série está demonstrado na Nota 17.d.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
 (Em milhares de reais)

6. Recebíveis Imobiliários

A carteira de recebíveis é composta por:

Recebíveis Imobiliários	Vencimento final	Índice	Juros % a.a.	2009	2008
Tranches 9 e 10 ^(a)	10/02/2013	IGP-M	11,38 a 12,00	497	920
Tranches 95 e 96 ^{(a)(b)}	30/08/2027	TR	9,00	30.613	40.015
Cédula de Crédito Imobiliário - CCI ^(b)	15/07/2038	INCC, IGP-M ou TR	até 19,56	230.159	138.174
Sub-Total				261.269	179.109
Deságio acumulado a amortizar				(5.184)	(4.782)
Total				256.085	174.327
Circulante				115.517	36.025
Longo prazo				140.568	138.302

(a) As referidas tranches já foram securitizadas (Nota 9).

(b) Em 31 de dezembro de 2009, o total de parcelas em atraso há mais de 90 dias dos recebíveis imobiliários é de R\$ 3.493 (2008 - R\$ 3.007).

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuados de acordo com a Lei no. 9.514/97, que dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário.

O deságio auferido na aquisição dos recebíveis imobiliários está sendo reconhecido no resultado de acordo com o regime contábil de competência, considerando os prazos de vencimento dos recebíveis, de forma que a apropriação líquida dos rendimentos represente o custo amortizado dos recebíveis.

Os contratos dos recebíveis imobiliários têm cláusula de alienação fiduciária do imóvel objeto. A Administração da Companhia entende que essa garantia é suficiente para cobertura de eventuais perdas prováveis decorrentes da inadimplência dos mutuários, não sendo, portanto, necessária a constituição de qualquer provisão complementar.

7. Outros créditos

	2009	2008
Contas a receber	-	421
Créditos tributários ^(a)	7.293	1.395
Impostos e contribuições a compensar	17.377	15.081
Negociação de valores ^(b)	41.690	18.237
Outros	92	1.726
Total	66.422	36.860
Circulante	60.498	21.779
Longo prazo	6.014	15.081

(a) Refere-se a créditos tributários sobre diferenças temporárias de imposto de renda e contribuição social, registrados nos termos da Instrução CVM no. 371, de 27 de junho de 2002. Os referidos créditos deverão ser realizados integralmente em até 12 meses, segundo Estudo Técnico de Viabilidade, aprovado pela Administração.

(b) Refere-se substancialmente a valores a receber pela negociação de recebíveis imobiliários com cedente de créditos.

8. Outros valores e bens

Referem-se aos bens retomados decorrentes de inadimplências dos recebíveis imobiliários securitizados, com cláusula de cobertura de eventual patrimônio líquido negativo pela Companhia, apresentados pelos valores residuais contábeis dos respectivos financiamentos imobiliários, ajustados aos valores de mercado ou realização dos referidos bens, quando aplicável.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
 (Em milhares de reais)

9. Certificados de recebíveis Imobiliários - CRIs

Para esses Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, existe cláusula de cobertura de eventual patrimônio líquido negativo da securitização.

Descrição	Vencimento final	Índex	Juros % a.a. senior	Juros % a.a. júnior	2009	2008
Séries 9 e 10	13/06/2012	IGPM	12,00	12,00	3.958	4.064
Séries 95 e 96	01/05/2023	TR	6,59	15,63	33.021	41.007
Total					36.979	45.071
Circulante					3.060	4.191
Longo prazo					33.889	40.880

10. Obrigações por empréstimos

	2009	2008
BID ^(a)	131.605	181.207
Banco ABC Brasil ^(b)	7.561	4.006
Total	139.166	185.213
Circulante	8.508	5.543
Longo prazo	130.658	179.670

(a) Em 24 de março de 2008, a Companhia firmou um contrato de linha de crédito, com o Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID, no valor de até US\$ 75 milhões. A linha de crédito é de sete anos, sendo utilizada nos primeiros cinco anos e paga nos dois anos subsequentes, com taxa de juros correspondente a taxa LIBOR, acrescida de 1,75% ao ano, e tem como objetivo financiar a aquisição de instrumentos hipotecários (residenciais e comerciais) e instrumentos de locação comercial, para posterior emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs lastreados nestes instrumentos e sua colocação no mercado. Em 31 de dezembro de 2009, o montante utilizado da linha de crédito é de US\$ 75 milhões (2008 - US\$ 75 milhões), sendo que do montante captado R\$ 80.298 (Nota 4.a) (2008 - R\$ 121.043 (Nota 4.a e 4.d)) apresenta-se em conta resiliada (vinculada).

(b) Referem-se a empréstimos junto ao Banco ABC Brasil S.A., tomados em 6 de maio e 9 de setembro de 2009 para pagamentos de aquisições de cartelas de recebíveis imobiliários, remunerado por CDI, adicionado de juros de 4,50% a.a. e 6,16% a.a., com vencimento até 6 de setembro de 2010.

11. Outras obrigações

	2009	2008
Impostos e Contribuições a Recolher	9.344	5.434
Dividendos a pagar (Nota 12)	-	5.124
Outras	722	1.972
Total	10.066	12.530
Circulante	9.860	12.530
Longo prazo	206	-

12. Patrimônio líquido

O capital social da Companhia em 31 de dezembro de 2009 e 2008, está totalmente subscrito e integralizado no montante de R\$ 100.229, dividido em 45.845.987 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal. A reserva de capital refere-se ao ágio na subscrição de ações no montante de R\$ 17.048 e é decorrente do aumento de capital ocorrido em 2002.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 28 de abril de 2008, foi deliberado o aumento do capital social da Companhia, mediante a emissão de 1.445.987 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, com valor de emissão de R\$ 2,92 por ação, fixado de acordo com os parâmetros do artigo 170 da Lei no. 6.404/76, no total de R\$ 4.229, as quais foram totalmente integralizadas por meio dos créditos a pagar aos acionistas a título de dividendos.

O Estatuto determina a distribuição de dividendos no mínimo de 25% sobre o lucro líquido anual, após a compensação de prejuízos acumulados e a destinação para a reserva legal. Em 2008, a Administração propôs aos acionistas a distribuição de dividendos mínimos obrigatórios, de acordo com as disposições estatutárias, no montante de R\$ 5.124, assim como a retenção dos lucros remanescentes para reinvestimento nas atividades da Companhia, com base em orçamento de capital aprovado pela Administração.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

13. Instrumentos financeiros

As aplicações financeiras são efetuadas por prazos e taxas compatíveis com o mercado, atualizadas até as datas dos balanços, sendo seus saldos contábeis representados pelos respectivos valores de mercado (valor justo), conforme descrito na Nota 3.c.

A emissão e colocação no mercado financeiro de CRIs são efetuadas de acordo com o lastro disponível da carteira de recebíveis imobiliários, ocasionando o casamento das operações.

Os CRIs são classificados pela Companhia em pulverizados e estruturados e substancialmente seguem com os parâmetros estabelecidos pelas empresas de classificação "Moody's", "Fitch" ou "Austín", com cláusula de alienação fiduciária, estrutura de subordinação e fundo de reserva, garantias julgadas suficientes pela Administração para cobertura de eventuais inadimplências dos devedores. As taxas de juros praticadas nas carteiras de recebíveis imobiliários e CRIs são compatíveis entre si, e a avaliação das carteiras a valor de mercado é compatível com os prazos e as taxas praticados nas datas dos encerramentos dos balanços.

A política da Companhia é estruturar suas operações de modo a manter o equilíbrio entre os ativos e passivos em sintonia com o momento do mercado financeiro.

A mensuração do valor de mercado (valor justo) dos instrumentos financeiros derivativos é baseada nos modelos de precificação desenvolvidos pela Administração. Tais modelos se baseiam em premissas amplamente aceitas pelo mercado e aderentes com o contexto econômico do período da avaliação. Em geral, instrumentos "com referencial de mercado" têm como parâmetro, para fins de apuração do valor justo, os preços, taxas e índices divulgados pelos órgãos e Instituições oficiais, entre as quais podemos citar BM&F, ANBIMA e BAÇEN. Já para os instrumentos "sem referencial de mercado" utilizam-se modelos Internos baseados nas características do produto, buscando sempre refletir as reais condições de liquidação dos ativos. É importante ressaltar que tais análises baseiam-se nas condições e preços indicativos vigentes na data de avaliação, de modo que devido à volatilidade dos Indexadores utilizados, e também das condições de mercado, podem resultar em valores substancialmente diferentes dos estimados quando da sua futura realização.

A Companhia adquiriu junto a instituições financeiras, em mercado de balcão, instrumentos financeiros derivativos representados por contratos de "swap", cujos montantes de referência e os saldos patrimoniais estão demonstrados nos quadros a seguir. Os referidos "swaps" foram substancialmente adquiridos com intenção de hedge de operações da Companhia, que serão mantidos até o vencimento.

A apuração do valor de mercado (valor justo) pela Companhia foi efetuada com a participação direta da área de Risco de Mercado, a qual adotou como uma de suas principais premissas a utilização de taxas e índices divulgados pela BM&F, BACEN e ANDIMA, conforme aplicável.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

a) Contratos adquiridos como hedge econômico cambial (Captação com o BID -- Nota 10.a e Nota 4.e).

Contratos de "Swap" 2009

Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a receber (pagar) - curva	Valor justo
Até 15/05/2009	USD + 6,70% a.a.	IGP-M + 10,70% a.a.	86.742	-	-
Até 15/05/2009	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 5,65% a.a.	7.860	-	-
Até 16/11/2009	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	100,03% do CDI	65.279	-	-
Até 16/11/2009	USD + 4,57% a.a.	IGP-M + 4,62% a.a.	8.372	-	-
Até 17/05/2010	USD + LIBOR + 1,76% a.a.	IGP-M + 9,80% a.a.	87.722	(15.448)	(16.862)
Até 16/11/2010	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 6,55% a.a.	56.925	357	(59)
Total				(15.092)	(16.924)

2009 - (Continuação)

Vencimento	Valor pago	Resultado curva	Resultado valor justo	Resultado total
Até 15/05/2009	(10.017)	(11.752)	(1.109)	(12.860)
Até 15/05/2009	(651)	(809)	(379)	(1.188)
Até 16/11/2009	(21.595)	(22.726)	(331)	(23.120)
Até 16/11/2009	(193)	(3.112)	(334)	(3.440)
Até 17/05/2010	(3.054)	(18.503)	(1.413)	(19.916)
Até 16/11/2010	-	357	(416)	(59)
Total	(35.610)	(58.548)	(4.041)	(60.599)

Contratos de "Swap" 2008

Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a receber (pagar) - curva	Valor justo
Até 15/05/2009	USD + 6,70% a.a.	IGP-M + 10,70% a.a.	86.742	1.735	2.842
Até 15/05/2009	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	100,03% do CDI	65.279	1.135	1.526
Até 15/05/2009	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 5,65% a.a.	7.580	158	538
Até 16/11/2009	USD + 4,57% a.a.	IGP-M + 4,62% a.a.	8.896	2.919	3.253
Até 15/11/2008	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 4,60% a.a.	63.845	-	-
Até 17/11/2008	USD + LIBOR + 1,76% a.a.	IGP-M + 8,89% a.a.	47.928	-	-
Até 15/05/2008	USD + 4,47% a.a.	IGP-M + 6,50% a.a.	6.187	-	-
Até 15/05/2008	LIBOR + 1,7875% a.a.	7,9775% a.a.	6.187	-	-
Até 14/05/2008	LIBOR + 1,7875% a.a.	USD + 7,8865% a.a.	61.958	-	-
Até 14/05/2008	USD + 7,65% a.a.	IGP-M + 6,50% a.a.	61.958	-	-
Até 13/05/2008	USD + 7,169% a.a.	IGP-M + 10,30% a.a.	8.570	-	-
Até 14/05/2008	USD + 7,1087% a.a.	IGP-M + 13,90% a.a.	6.189	-	-
Total				6.847	8.159

2008 - (Continuação)

Vencimento	Valor pago	Valor recebido	Resultado total
Até 15/05/2009	-	-	2.842
Até 15/05/2009	-	-	1.626
Até 15/05/2009	-	1.802	2.339
Até 16/11/2009	-	86	3.319
Até 15/11/2008	-	23.175	23.175
Até 17/11/2008	(215)	13.253	13.038
Até 15/05/2008	(411)	-	(473)
Até 15/05/2008	(46)	-	(32)
Até 14/05/2008	(687)	-	(674)
Até 14/05/2008	(7.205)	-	(6.989)
Até 13/05/2008	(1.189)	-	(996)
Até 14/05/2008	(986)	-	(898)
Total	(10.747)	38.236	36.337

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
 (Em milhares de reais)

b) Contratos adquiridos como hedge econômico para operações securitizadas (Swaps das séries 80 a 84 e 101 a 103 - Nota 5), pertencentes ao patrimônio dos respectivos CRIs.

Contratos de "Swap" 2009

Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a receber (pagar) - curva	Valor Justo	Resultado curva
Até 24/04/2019	TRD + 10,80% a.a.	IGP-M+ 8,40% a.a.	96.537	2.614	(49)	4.634
Até 28/07/2018	TRD + 10,30% a.a.	IGP-M+ 8,79% a.a.	19.959	447	(2.057)	447
Total				3.061	(2.106)	5.081

Contratos de "Swap" 2008

Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a receber (pagar) - curva	Valor Justo	Resultado curva
Até 24/04/2019	TRD + 10,80% a.a.	IGP-M+ 8,40% a.a.	20.079	(1.973)	(76)	(1.973)
Até 28/07/2018	TRD + 10,30% a.a.	IGP-M+ 8,79% a.a.	5.000	(48)	27	(48)
Total				(2.021)	(51)	(2.021)

c) Nestes casos específicos a seguir, com aprovações da Administração, excepcionalmente foram realizadas operações com derivativos para possibilitar a venda de CRIs a um investidor nacional, buscando desenvolver internamente este mercado.

Contratos de "Swap" 2009

Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a receber (pagar) - curva	Valor Justo
Até 13/08/2010	IGP-M + 10,15% a.a.	TRD + 16,50% a.a.	72	(22)	(25)
Até 13/10/2014	IGP-M + 10,97% a.a.	TRD + 14,60% a.a.	1.248	(94)	(315)
Até 13/02/2015	IGP-M + 9,70% a.a.	TRD + 15,00% a.a.	2.963	(515)	(1.191)
Total				(551)	(1.531)

Vencimento	2009 - (Continuação)			Resultado	
	Valor pago	Valor recebido	Resultado curva	valor justo	Resultado total
Até 13/08/2010	(77)	-	(54)	(38)	(92)
Até 13/10/2014	(15)	5	(177)	(580)	(757)
Até 13/02/2015	(177)	-	(518)	(1.617)	(2.135)
Total	(269)	5	(749)	(2.235)	(2.384)

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

 Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
 (Em milhares de reais)

Contratos de "Swap" 2008					
Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a receber (pagar) - curva	Valor justo
Até 13/08/2010	IGP-M + 10,15% a.a.	TRD + 16,50% a.a.	531	(45)	(10)
Até 13/10/2014	IGP-M + 10,87% a.a.	TRD + 14,80% a.a.	2.042	72	431
Até 13/02/2015	IGP-M + 9,70% a.a.	TRD + 15,00% a.a.	4.575	(174)	787
Total				(147)	1.188

2008 - (Continuação)

Vencimento	Valor pago	Valor recebido	Resultado total
Até 13/08/2010	(62)	-	90
Até 13/10/2014	(23)	22	584
Até 13/02/2015	(105)	-	1.410
Total	(190)	22	2.084

Todas as operações de "swap" que compõe a carteira da Companhia (itens "a" a "c" anteriormente agrupados) foram negociadas em mercado de balcão, tendo como contraparte Instituições Financeiras privadas, são registradas na CETIP e sem a existência de margens dadas em garantia.

Em atendimento à Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, apresentamos a seguir o quadro demonstrativo de sensibilidade, para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela Administração, por instrumentos financeiros, de responsabilidade da Companhia.

Operação	Risco	Cenário provável (I)	Cenário (II)	Cenário (III)
CRI em IGP-M (Ativo)	Risco de Queda do IGP-M	(250)	(6.251)	(12.522)
LH em TR (Ativo)	Risco de Queda da TR	8	(176)	(356)
LCI em TR (Ativo)	Risco de Queda da TR	-	(19)	(38)
LCI em CDI (Ativo)	Risco de Queda do CDI	(1)	(1)	(1)
Swap IGP-M x TR	Risco de Alta da TR e Queda do IGP-M	(241)	(897)	(1.142)
Hedge Cambial	Empréstimo - Risco de Alta na Taxa de Câmbio (Conta passiva)	576	(720)	(664)
	SWAP - Risco de Alta na Taxa de Câmbio (Conta Ativa)	(570)	720	664
	Efeito Líquido antes dos impostos	-	-	-

Cenários

Os papéis são classificados em 2 categorias:

- Papéis "com referencial de mercado", isto é, passíveis de mensuração através de preços, taxas e índices referenciais no mercado.

- Papéis "sem referencial de mercado", isto é, que os índices de mercado não são suficientes para refletir as reais condições de realização financeira.

Em 31 de dezembro de 2009, todos os papéis correspondem a categoria "com referencial de mercado".

Para constituição dos papéis "com referencial de mercado" são consideradas, no caso do Cenário Provável (I), as condições vigentes no mercado na data da avaliação, ou seja, preços, taxas e índices divulgados pelos órgãos e Instituições oficiais, entre as quais podemos citar BM&F, ANBIMA e BACEN, o que nos levam a um resultado mais próximo ao mercado praticado no momento da avaliação.

Ainda no Cenário Provável (I), para constituição dos papéis "sem referencial de mercado", são utilizadas metodologias internas, propostas pela área de Riscos e ratificadas pela Administração, de forma conservadora, ou seja, a preferência por cenários sempre desfavoráveis aos papéis, priorizando a visão de condições adversas. Para as operações não atreladas a moeda estrangeira, utilizou-se de um choque na proporção de 1% (um por cento) nas curvas de juros das posições ativas, e de -1% (menos um por cento) nas curvas de juros nas posições passivas, que resultaram no provável valor de perda financeira em uma situação de deslocamento paralelo das estruturas de juros dos papéis. Para tanto, apurou-se o valor da elasticidade de preço das taxas de juros das carteiras de maior relevância para a Administração.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
 (Em milhares de reais)

Uma vez definido e atualizado os valores da data base de 31 de dezembro de 2009, sobre as condições citadas no Cenário Provável (I), aplicou-se, conforme os dispostos na Instrução CVM nº 475 de 17 de dezembro de 2008, a deterioração de 25% e de 50% do indexador de referência para a determinação dos Cenários (II) e (III), respectivamente, conforme segue:

1) "Papéis com referencial de mercado"

Indexador	Dólar dos Estados Unidos
Taxa utilizada contabilmente	PTAX
Cenário Provável (I)	Dólar futuro BMSF
Cenário (II)	Dólar futuro x 1,25
Cenário (III)	Dólar futuro x 1,50

2) "Papéis sem referencial de mercado"

Indexador	Cupom + Indexador
Taxa utilizada contabilmente	Atualizado até a data base
Cenário Provável (I)	Aplicado choque de 1% na curva do papel
Cenário (II)	Aplicado choque compatível com a deterioração de 25% na curva do papel no cenário provável
Cenário (III)	Aplicado choque compatível com a deterioração de 50% na curva do papel no cenário provável

É importante ressaltar que os resultados apresentados no demonstrativo de sensibilidade referem-se a simulações que envolvem, principalmente nos casos dos cenários (II) e (III), fortes situações de stress, e sobre uma posição estática da carteira de 31 de dezembro de 2009, a partir do cenário provável. Em tais situações de stress procurou-se estimar o choque na curva de juros compatível com a deterioração como determinada na Instrução CVM acima citada. Enfim, não refletem eventuais mudanças ocasionadas pelo dinamismo de mercado e, também, por ações que possam vir a ser tomadas pela própria Companhia no sentido de reduzir eventuais riscos envolvidos.

14. Composição da base de cálculo do IRPJ e CSLL

a) Composição da base de cálculo de Imposto de Renda e Contribuição Social:

	2009	2008
Resultado antes da tributação e após participações no lucro	(3.063)	31.608
Adições (exclusões)		
Adições (exclusões) temporárias - "swap"	58.492	(36.400)
Outras adições permanentes e/ou temporárias	1.510	3.157
Reversão de provisão para ágio de incorporação	(2.290)	(2.290)
Liquidação "swap" - anteriormente excluídas	(30.587)	7.485
Outras exclusões permanentes e/ou temporárias	(1.799)	-
Base de cálculo (Imposto de renda e contribuição social)	22.253	3.550

	2009		2008	
	Imposto de renda	Contribuição social	Imposto de renda	Contribuição social
Imposto e contribuição devidos	5.542	2.003	868	320
Incentivo fiscal	-	-	(21)	-
Total da despesa no exercício	5.542	2.003	845	320

Em 31 de dezembro de 2008, a Companhia apresenta créditos tributários não contabilizados, no montante de R\$ 1.168 (2008 - R\$ 1.947), sobre o saldo da provisão para perdas de ágios de incorporação (Notas 1 e 3.e).

b) Créditos tributários sobre diferenças temporárias

	2009	2008
Adições (exclusões) temporárias "Swaps"		
Marcação a Mercado	51.466	(35.651)
Marcação a Mercado	4.476	2.083
Liquidação "swap" - anteriormente adicionadas (excluídas)	(30.587)	7.485
Base de cálculo (Imposto de renda e contribuição social - diferidos)	25.357	(28.083)
Imposto e contribuição - diferidos		
Imposto de renda	9.339	(6.521)
Contribuição social	2.282	(2.347)
Total	8.621	(8.868)

15. Partes relacionadas

Os saldos das transações com partes relacionadas podem ser resumidos como segue:

	2009		2008	
	Ativos (passivos)	Receitas (despesas)	Ativos (passivos)	Receitas (despesas)
Brazilian Finance & Real Estate S.A. (2)				
Valores a receber (2)		281		

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
 (Em milhares de reais)

Outras despesas administrativas ^(a)	-	-	-	(21)
Brazilian Mortgages ^(b)				
Valores a pagar ^(b)	(832)	-	-	-
Outras despesas administrativas ^(a)	-	(18)	-	(8)
Letras de Crédito Imobiliário (Nota 4)	38.755	3.846	32.153	3.329
Letras Hipotecárias (Nota 4)	22.403	2.311	32.757	1.954
Fundo de Investimento Imobiliário BM Asset ^(c)				
Cédula de Créditos Imobiliário ^(d)	13.762	1.049	-	-
Ourinvest Empreendimentos Imobiliários ^(e)				
Valores a pagar ^(e)	-	(76)	(74)	-
Ourinvest Assessoria de Investimentos Ltda. ^(f)				
Sublocação ^(g)	-	(358)	-	(308)
Banco Ourinvest S.A. ^(h)				
Valores a pagar ^(h)	-	-	(1.762)	-
Outras despesas administrativas ^(a)				(26)

(a) Refere-se basicamente ao empréstimo de curto prazo conforme contrato de mútuo, liquidado em 17 de dezembro de 2009, remunerado a 100% do CDI e valores a receber por negociação de quotas de fundos de investimentos.

(b) Valores referentes a reembolsos de despesas.

(c) Valores referentes a sublocação de espaço físico, conforme "Contrato de Sublocação de Imóvel Não Residencial" celebrado entre a Companhia e a Ourinvest Assessoria de Investimentos Ltda., em 1º junho de 2009.

(d) Refere-se a recebíveis de aluguel adquiridos pela Companhia, conforme "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Crédito e Outras Avenças", firmado em 15 de maio de 2009, atualizados anualmente, de acordo com média aritmética da variação dos seguintes índices: IGP-DI, IGP-M, IPC e IPCA, e com vencimento até dezembro de 2028.

(e) Valores a repassar de créditos que, embora cedidos, têm suas cobranças efetuadas pela Companhia, conforme "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários" assinado em 30 de março de 2004 com vencimento em 2 de maio de 2009, e taxa de 12% e.a. + IGP-M.

(f) Refere-se a parcela do valor a pagar para BM, pela compra de operações de recebíveis imobiliários.

(g) Obrigações pela aquisição de cotas de fundos de investimentos.

(h) Controladora.

(i) Ligada.

A remuneração do pessoal chave da Administração está divulgada na Nota 16.h e refere-se a benefícios de curto prazo. O contrato de remuneração baseado em ações está divulgado na Nota 16.j.

16. Outras Informações

a) A Companhia possui contratos de compromisso de compra futura de recebíveis imobiliários que totalizam R\$ 387.300 (2008 - R\$ 644.600), os quais poderão ser efetivados até 28 de junho de 2011.

b) As receitas de operações de crédito são compostas por:

	2009	2008
Receitas de recebíveis imobiliários ainda não securitizados ou vinculados a CRIs com garantia	11.012	41.158
Receitas com taxas de alocação e estruturação de operações e outros	197	2.102
Deságio na compra de recebíveis e ágio na venda de CRIs	8.724	12.986
Total	19.933	56.246

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

c) O resultado de operações securitizadas é composto por:

	2009	2008
Receitas de recebíveis imobiliários securitizados sem garantia	307.571	328.741
Receitas financeiras	4.613	2.769
Despesas com CRIs sem garantia	(313.445)	(318.317)
Resultado das atividades de operações securitizadas	(861)	13.213

d) Receitas de prestações de serviços são compostas por rendas de assessoria técnica em operações estruturadas no montante de R\$ 6.695 (2008 - R\$ 1.985).

e) A Companhia não é parte integrante em processos judiciais e administrativos de natureza tributária, cível e trabalhista, que sejam passíveis de constituição de passivos contingentes ou obrigações legais.

f) Obrigações por aquisições de recebíveis, referem-se substancialmente a valores a pagar pela aquisição de recebíveis imobiliários em operações de crédito, com vencimento até março de 2011, atualizadas por percentuais do CDI e 10,65% a.a. + TR, conforme respectivos contratos.

g) Despesas administrativas incluem R\$ 1.465 (2008 - R\$ 505) de serviços do sistema financeiro e R\$ 3.818 (2008 - R\$ 3.063) de serviços técnicos especializados.

h) Despesas com pessoal incluem honorários da diretoria no montante de R\$ 2.411 (2008 - R\$ 2.151) e despesas de encargos, salários, benefícios e treinamento no montante de R\$ 3.434 (2008 - R\$ 2.685).

i) Em 2009 as despesas financeiras com empréstimo refere-se a variação cambial negativa, em virtude da queda da taxa do dólar no ano, sobre os empréstimos com o BID (Nota 10.a), que ocasionaram receita financeira para a Companhia.

j) Em 2 de maio de 2008, foram outorgadas opções de compra de 7.323.636 ações preferenciais nominativas da BFRE, empresa controladora da Companhia, aos administradores e empregados em posição de comando da BFRE e empresas sob seu controle, incluindo a Brazilian Securities, exercíveis a partir de 2009, conforme condições estabelecidas no Plano e nos Contratos emitidos pela própria BFRE, outorgante das referidas opções. A Administração procedeu à apuração do provável valor justo das referidas opções na data da outorga, através de modelos matemáticos baseados em múltiplos de resultado de empresas similares, não apurando valor positivo para estas opções. Desta forma, não há registro contábil a ser feito, em conformidade com o CPC 10 - Pagamentos baseados em ações. Até 31 de dezembro de 2009, nenhum dos Beneficiários da outorga de opções exerceu o primeiro terço das opções que foram outorgadas em 2 de maio de 2008 e que se tornaram exercíveis a partir de 2 de maio de 2009.

17. Informações requeridas pelos incisos I a III, do Artigo 3º, da Instrução CVM nº 414/04

a) Apresentamos a seguir relatório contendo o volume mensal de aquisições de recebíveis imobiliários:

Mês	2009			2008		
	Quantidade de operações	Quantidade de contratos	Valor	Quantidade de operações	Quantidade de contratos	Valor
Janeiro	8	499	62.222	8	47	3.634
Fevereiro	3	37	4.981	8	112	11.801
Março	2	4	438	6	905	60.998
Abril	8	130	159.418	5	22	73.305
Maio	6	15	144.018	10	428	97.340
Junho	11	101	19.779	6	299	78.112
Julho	3	45	8.465	8	58	316.166
Agosto	7	24	2.559	4	25	40.477
Setembro	17	428	30.575	5	78	56.940
Outubro	7	207	104.530	7	116	17.600
Novembro	7	566	217.603	5	111	13.959
Dezembro	11	909	81.382	7	94	82.818
Total	89	2.963	836.570	78	2.296	851.370

b) Retrocessão

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

Mês	2009		Valor
	Quantidade de operações	Quantidade de contratos	
Janeiro	1	1	89
Fevereiro	2	8	447
Março	7	17	2.227
Abril	3	47	5.091
Maió	5	8	688
Junho	4	11	2.404
Julho	4	35	2.102
Agosto	3	3	258
Setembro	3	7	1.718
Outubro	3	3	171
Novembro	2	10	837
Dezembro	5	13	1.769
Total	42	163	17.809

Em 2008 não foram realizadas operações de retrocessão.

c) Adimplência e Inadimplência

Data de Emissão	CRI's	Quantidade de contratos	Valor de emissão do CRI	2009		2008	
				Adimplência	Inadimplência ^(a)	Adimplência	Inadimplência ^(a)
13/03/2001	3-4	177	5.460	99,50%	0,50%	99,40%	0,60%
13/07/2002	9-10	158	6.003	100,00%	0,00%	99,40%	0,60%
13/11/2007	13-17	1	5.978	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/08/2004	28-27	117	9.480	99,40%	0,60%	99,40%	0,60%
13/11/2004	28-29	120	10.154	99,80%	0,20%	99,30%	1,70%
13/05/2005	30-31	156	16.038	99,00%	1,00%	98,10%	1,90%
11/01/2005	34-35	60	1.028.705	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/10/2005	38-37	87	7.676	99,50%	0,40%	95,10%	4,90%
13/12/2005	40-41	103	11.063	97,60%	2,40%	94,60%	5,40%
20/09/2006	46	300	88.250	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/08/2006	47-48	123	9.838	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/08/2008	49-50	365	32.229	98,80%	1,20%	96,80%	3,20%
13/09/2008	51-52	405	88.550	97,70%	2,30%	94,40%	5,60%
13/09/2008	53-54	50	7.159	95,80%	4,20%	96,90%	3,10%
20/10/2008	56	8	83.000	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/12/2008	58-59	192	25.538	98,50%	1,50%	98,10%	1,90%
13/02/2007	60-61	121	22.544	97,60%	2,40%	97,00%	3,00%
13/02/2007	64-65	1	60.633	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
14/04/2007	66	7	24.983	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/05/2007	67-68	310	12.859	98,20%	1,80%	94,10%	5,90%
13/05/2007	69-70	1.294	86.440	97,50%	2,50%	97,00%	3,00%
13/06/2009	71-72	133	17.797	98,40%	1,60%	94,50%	5,50%
05/08/2007	73	175	87.887	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/09/2007	74-75	306	25.997	99,50%	0,50%	98,40%	1,60%
13/09/2007	76	109	12.481	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/11/2007	77	137	14.138	97,60%	2,40%	92,40%	7,60%
13/12/2007	78	130	21.328	98,90%	3,10%	97,00%	3,00%
11/12/2007	79	5	101.760	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
10/01/2008	80	1	12.753	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
22/04/2008	81	1	17.456	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
22/07/2008	82	1	17.811	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
22/10/2008	83	1	18.192	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
22/01/2009	84	1	23.210	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/01/2008	85	106	13.559	95,80%	4,20%	95,90%	4,10%
13/02/2008	86-87	200	39.783	97,90%	2,10%	99,00%	1,00%
13/03/2008	88	231	30.943	98,50%	1,50%	98,30%	1,70%

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

13/03/2008	89-90	269	29.486	98,90%	1,10%	97,70%	2,30%
13/04/2008	92-93	93	20.330	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
25/04/2008	91	1	27.600	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
01/05/2008	95-96	879	45.582	99,20%	0,80%	98,10%	1,80%
09/05/2008	94	3	22.734	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
04/08/2008	97	1	10.246	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/08/2008	98-99	69	19.658	98,20%	3,80%	98,20%	1,80%
10/07/2008	100	1	298.000	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
28/07/2008	101 a 103	1	19.831	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/08/2008	104	1	39.750	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/08/2008	105	88	17.330	92,80%	7,20%	100,00%	0,00%
13/08/2008	106	76	10.058	94,80%	5,10%	100,00%	0,00%
13/09/2008	108	1	27.000	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/09/2008	109-110	480	43.421	83,90%	16,10%	100,00%	0,00%
21/09/2008	107	1	21.200	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/10/2008	111	203	47.529	97,10%	2,90%	100,00%	0,00%
01/12/2008	112	1	24.894	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/12/2008	113	114	16.163	99,49%	0,60%	100,00%	0,00%
28/12/2008	115	1	17.259	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
26/01/2009	114	1	47.200	100,00%	0,00%	-	-
13/02/2009	118	172	19.408	99,20%	0,80%	-	-
20/03/2009	117	62	7.477	95,80%	4,20%	-	-
01/04/2009	118-119	2	140.269	100,00%	0,00%	-	-
20/04/2009	120	58	12.076	94,40%	5,60%	-	-
20/04/2009	122	247	16.495	100,00%	0,00%	-	-
11/05/2009	121	1	140.000	100,00%	0,00%	-	-
20/05/2009	123	102	13.834	98,30%	1,70%	-	-
29/08/2009	124	1	9.070	100,00%	0,00%	-	-
20/08/2009	125	70	14.869	98,50%	0,50%	-	-
20/10/2009	130-131	267	27.093	100,00%	0,00%	-	-
28/10/2009	127	82	10.719	100,00%	0,00%	-	-
27/10/2009	128	1	75.000	100,00%	0,00%	-	-
05/11/2009	129	1	92.500	100,00%	0,00%	-	-
13/11/2009	132	147	16.469	100,00%	0,00%	-	-
15/12/2009	133	2	39.919	100,00%	0,00%	-	-
Total		9.256	3.494.118				

(a) O percentual de inadimplência foi apurado considerando-se o saldo devedor dos contratos com mais de 90 dias de atraso em relação ao saldo atualizado do CRI em referência.

d) Demonstrações financeiras independentes, por emissão de CRI sob o regime fiduciário.

Carteiras	Ativo total	2009					
		Banco - disponibilidades	Aplicações financeiras	Recebíveis imobiliários	Circulante	Outros ativos (*)	Não Circulante
Séries 3 e 4	504	10	88	165	-	-	-
Séries 13 a 17	7.765	-	-	2.112	-	261	-
Séries 26 e 27	566	31	13	331	-	-	5.653
Séries 28 e 29	1.575	24	74	389	-	40	151
Séries 30 e 31	3.558	27	61	1.238	381	300	407
Séries 34 e 35	1.132.127	1	-	26.342	143	872	1.217
Séries 36 e 37	2.953	43	169	585	-	-	1.105.784
Séries 40 e 41	4.211	157	-	1.220	-	587	1.529
Série 46	83.001	1.447	-	12.606	173	242	2.419
Séries 47 e 48	1.141	25	160	636	-	1.370	67.578
Séries 49 e 50	8.641	63	631	3.586	570	-	920
							3.791

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

Séries 51 a 52	20.090	418	7.928	4.579	-	2.559	4.606
Séries 53 a 54	2.494	68	169	1.188	-	-	1.069
Série 56	55.857	25	4.340	8.204	-	-	43.288
Séries 58 a 59	7.146	45	432	2.924	-	-	3.745
Séries 60 a 61	9.281	166	588	3.669	-	-	4.838
Séries 64 a 65	62.081	5	22	8.893	-	-	53.361
Série 65	11.003	18	96	8.031	-	-	2.856
Séries 67 a 68	9.244	40	1.058	1.259	-	-	8.887
Séries 69 e 70	51.287	277	3.343	6.255	-	-	39.412
Séries 71 e 72	6.437	63	1.311	1.941	-	-	5.122
Série 73	36.101	12	3.860	5.530	-	-	26.699
Séries 74 a 75	12.730	80	2.360	3.212	92	-	7.046
Série 75	5.626	39	556	2.834	-	-	2.397
Série 77	6.357	63	239	1.788	122	-	4.145
Série 78	8.984	126	454	2.862	-	-	5.722
Série 79	98.303	459	-	12.171	-	-	85.673
Séries 80 a 84	112.849	-	-	25.485	372	-	84.750
Série 85	7.535	36	437	2.517	-	-	4.545
Séries 86 e 87	12.487	80	-	5.051	-	1.522	5.854
Série 88	9.545	215	-	2.488	-	105	6.736
Séries 89 e 90	16.101	62	657	1.506	-	-	13.876
Série 91	32.249	-	-	1.964	-	-	30.285
Séries 92 a 93	2.691	94	443	-	-	-	2.154
Série 94	11.358	832	-	8.882	-	-	1.654
Série 97	8.952	-	-	1.995	-	-	6.957
Séries 98 a 99	6.565	208	246	2.198	-	-	3.937
Série 100	321.542	3	-	32.011	-	-	289.528
Séries 101 a 103	21.949	-	-	-	-	-	21.502
Série 104	36.635	17	60	4.528	-	-	32.030
Série 105	7.801	107	432	2.825	-	-	4.537
Série 106	7.194	88	469	1.658	-	-	6.009
Série 107	22.243	8	-	2.708	-	-	19.527
Série 108	30.478	-	-	3.878	-	-	28.500
Séries 109 e 110	29.074	73	2.305	10.830	-	-	15.806
Série 111	25.601	72	1.282	7.187	-	-	17.080
Série 112	29.393	4	-	434	-	-	28.956
Série 113	10.819	138	651	2.252	-	-	7.777
Série 114	17.857	1	-	3.155	-	-	14.711
Série 115	52.754	3	-	-	-	-	52.751
Série 116	14.219	172	210	2.605	-	-	11.232
Série 117	5.591	63	134	1.397	-	-	4.427
Séries 118 a 119	135.142	1.892	100	14.809	-	-	118.341
Série 120	10.123	64	442	1.834	-	-	7.793
Série 121	137.205	324	-	21.871	-	-	116.010
Série 122	18.194	28	235	1.059	-	-	14.872
Série 123	11.692	170	316	2.548	-	-	8.648
Série 124	9.748	5	-	1.738	-	-	8.007
Série 125	14.184	150	755	5.388	-	-	7.873
Série 127	10.693	93	180	1.471	-	-	8.949
Série 128	74.728	-	-	9.648	-	-	65.080
Série 129	94.051	-	-	-	-	-	94.051
Séries 130 e 131	27.737	151	868	3.386	-	-	23.232
Série 132	18.629	205	210	6.664	-	-	9.450
Série 133	40.104	-	-	5.382	-	-	34.722
Total sem cobrigação	3.103.665	9.028	38.664	326.297	1.853	7.859	2.714.166
Séries 9 a 10	985	8	72	337	272	138	160
Séries 65 a 68	32.569	232	1.724	2.543	-	-	28.070
Total com cobrigação	33.564	240	1.796	2.880	272	136	28.230

(a) Referem-se a Bens não de Uso, Valores a Receber pela Venda de BNQ e Instrumentos Financeiros.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
 (Em milhares de reais)

Carteiras	2009 - (Continuação)					
	Não Circulante		Circulante		Não Circulante	
	Outros ativos ⁽⁶⁾	Passivo total	Certificados de receb. Imobiliários	Outros passivos ⁽⁵⁾	Certificados de receb. Imobiliários	Operações securitizadas
Séries 3 e 4	-	(504)	-	-	(504)	-
Séries 13 a 17	-	(7.758)	(1.292)	-	(8.478)	7
Séries 26 e 27	-	(311)	(132)	-	(179)	255
Séries 28 e 29	-	(774)	(241)	-	(530)	804
Séries 30 e 31	-	(2.384)	(988)	-	(1.476)	1.194
Séries 34 e 35	-	(1.131.930)	(77.830)	-	(1.054.100)	197
Séries 36 e 37	-	(2.804)	(501)	-	(2.303)	149
Séries 40 e 41	-	(3.777)	(878)	-	(2.899)	434
Série 46	-	(82.951)	(8.548)	(1.374)	(73.031)	50
Séries 47 e 48	-	(938)	(449)	-	(489)	203
Séries 49 e 50	-	(8.713)	(2.878)	-	(5.835)	128
Séries 51 e 52	-	(20.089)	(4.695)	-	(15.393)	1
Séries 53 e 54	-	(2.185)	(360)	-	(1.819)	309
Série 58	-	(55.766)	(3.381)	(2.369)	(50.016)	91
Séries 58 e 59	-	(6.579)	(2.044)	-	(4.535)	587
Séries 60 e 61	-	(8.264)	(2.821)	-	(5.443)	997
Séries 64 e 65	-	(62.042)	(10.080)	-	(51.962)	39
Série 66	-	(10.757)	(6.612)	-	(4.145)	246
Séries 67 e 68	-	(9.225)	(328)	-	(8.897)	19
Séries 69 e 70	-	(50.790)	(8.433)	-	(44.357)	487
Séries 71 e 72	-	(8.437)	(1.730)	-	(6.707)	-
Série 73	-	(26.308)	(2.394)	-	(23.922)	9.795
Séries 74 e 75	-	(11.898)	(2.639)	-	(8.257)	834
Série 76	-	(5.022)	(1.604)	(1.044)	(2.974)	204
Série 77	-	(5.919)	(1.285)	-	(4.634)	438
Série 78	-	(8.138)	(1.847)	-	(6.491)	846
Série 79	-	(98.109)	(1.580)	(288)	(96.263)	194
Séries 80 a 84	2.242	(112.849)	(28.089)	-	(84.750)	-
Série 85	-	(7.535)	(1.863)	-	(5.672)	-
Séries 86 e 87	-	(12.185)	(3.722)	-	(8.463)	302
Série 88	-	(9.545)	(2.058)	-	(7.487)	-
Séries 89 e 90	-	(15.985)	(431)	-	(15.554)	116
Série 91	-	(32.249)	(907)	-	(31.342)	-
Séries 92 e 93	-	(2.690)	(592)	-	(2.028)	101
Série 94	-	(11.325)	(7.403)	-	(3.922)	43
Série 97	-	(8.952)	(589)	-	(8.363)	-
Séries 98 e 99	-	(6.355)	(1.757)	-	(4.598)	230
Série 100	-	(321.539)	(6.228)	-	(315.314)	3
Séries 101 a 103	447	(21.905)	-	-	(21.905)	44
Série 104	-	(36.419)	(1.260)	-	(35.159)	218
Série 105	-	(7.801)	(2.055)	-	(5.846)	-
Série 106	-	(7.194)	(921)	-	(6.273)	-
Série 107	-	(22.223)	(728)	-	(21.495)	20
Série 108	-	(30.478)	(1.665)	-	(28.913)	-
Séries 109 e 110	-	(28.838)	(4.963)	-	(23.873)	438
Série 111	-	(25.601)	(5.312)	-	(20.289)	-
Série 112	-	(27.570)	-	-	(27.570)	1.823
Série 113	-	(10.819)	(1.924)	-	(8.895)	-
Série 114	-	(17.858)	(1.294)	-	(16.564)	9
Série 115	-	(52.720)	-	-	(52.720)	34
Série 116	-	(14.219)	(2.249)	-	(11.970)	-
Série 117	-	(5.981)	(1.078)	-	(4.903)	-
Séries 118 e 119	-	(135.067)	(6.892)	(510)	(127.665)	75
Série 120	-	(10.123)	(1.183)	-	(8.960)	-
Série 121	-	(137.190)	(8.082)	(317)	(129.791)	15

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

Série 122	-	(16.094)	(492)	-	(15.602)	100
Série 123	-	(11.692)	(1.875)	-	(9.807)	-
Série 124	-	(9.748)	(1.663)	-	(8.085)	-
Série 125	-	(14.164)	(1.711)	-	(12.453)	-
Série 127	-	(10.653)	(908)	-	(9.745)	-
Série 128	-	(74.728)	(1.848)	-	(72.880)	-
Série 129	-	(94.047)	-	-	(94.047)	4
Séries 130 e 131	-	(27.639)	(2.258)	-	(25.381)	98
Série 132	-	(16.529)	(1.528)	-	(15.001)	-
Série 133	-	(40.104)	(2.157)	-	(37.947)	-
Total sem coobrigação	2.689	(3.081.388)	(250.773)	(5.880)	(2.824.733)	22.169
Séries 9 e 10	-	(3.959)	-	-	(3.958)	(2.973)
Séries 96 e 96	-	-	(3.050)	-	(29.931)	(452)
Total com coobrigação	-	(33.021)	(3.050)	-	(33.889)	(3.426)

(a) Referem-se a bens não de uso, valores a receber pela venda de BNDU e instrumentos financeiros.
(b) Referem-se a outras obrigações e instrumentos financeiros derivativos.

Carteiras	Ativo total	2008			
		Banco - disponibilidades	Aplicações financeiras	Recobíveis (mobiliários)	Circulante / Não Circulante
Séries 3 e 4	621	1	-	138	64 / 289
Séries 13 e 17	8.706	6	-	1.028	- / 7.672
Séries 26 e 27	941	29	-	423	- / 395
Séries 28 e 29	2.523	25	-	1.103	78 / 342
Séries 30 e 31	5.555	44	-	1.716	143 / 2.387
Séries 34 e 35	1.115.112	22	-	28.730	- / 1.085.380
Séries 36 e 37	4.239	29	-	733	- / 2.732
Séries 40 e 41	5.398	30	-	1.445	205 / 3.418
Série 46	91.020	1.703	-	7.510	137 / 81.670
Séries 47 e 48	2.604	58	136	1.201	- / 1.209
Séries 49 e 50	15.871	68	403	5.861	441 / 7.651
Séries 61 e 52	26.937	191	-	11.684	- / 7.741
Séries 53 e 54	4.285	51	324	1.664	- / 2.248
Série 56	56.638	32	2.103	2.355	- / 51.402
Série 57	5.024	27	197	4.737	- / 83
Séries 58 e 59	12.266	59	680	4.358	- / 7.110
Séries 60 e 61	13.928	80	678	4.845	- / 8.328
Séries 64 e 65	81.696	-	-	8.098	- / 53.600
Série 68	17.427	7	-	6.728	- / 10.610
Séries 67 e 68	10.827	80	390	1.535	- / 8.622
Séries 69 e 70	89.910	300	3.349	11.293	- / 53.677
Séries 71 e 72	13.214	229	1.316	3.278	- / 8.338
Série 73	39.418	3	478	2.564	- / 33.013
Séries 74 e 75	20.432	43	1.373	5.842	- / 11.504
Série 76	9.098	9	391	8.053	- / 656
Série 77	10.282	69	391	2.628	- / 695
Série 78	14.411	410	1.057	4.109	- / 8.472
Série 79	101.387	256	240	2.672	- / 98.219
Série 80 a 83	77.801	-	-	-	- / 77.601
Série 85	11.293	21	284	3.231	- / 7.092
Séries 86 e 87	22.593	68	-	7.367	- / 10.188
Série 88	14.977	71	-	4.574	- / 9.830
Séries 89 e 90	30.553	80	978	29.595	- / -
Série 91	29.120	-	-	-	- / 29.120
Séries 92 e 93	7.613	54	395	1.295	- / 5.104
Série 94	20.087	842	20	9.141	- / 10.084
Série 97	9.930	-	-	1.039	- / 8.894
Séries 98 e 99	12.545	97	1.104	4.594	- / 6.760
Série 100	303.701	-	-	15.183	- / 288.518
Séries 101 e 102	5.342	-	-	-	- / 5.342

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

Série 104	37.068	2	45	832	-	29	36.158
Série 105	16.808	63	901	7.470	-	-	8.174
Série 106	9.412	59	173	2.432	-	-	6.748
Série 107	21.600	2	-	459	-	-	21.139
Série 108	28.194	-	-	-	-	-	28.194
Séries 109 e 110	45.377	163	809	19.687	-	-	24.718
Série 111	47.759	518	4.539	15.051	-	-	27.654
Série 112	25.219	-	-	-	-	-	25.219
Série 113	16.287	6	391	15.890	-	-	-
Total sem cobrimento	2.632.137	8.903	23.114	274.182	931	27.782	2.206.265
Séries 9 e 10	1.989	18	-	547	780	251	373
Séries 95 e 96	40.973	122	836	4.190	-	-	35.625
Total com cobrimento	42.942	140	836	4.737	780	251	38.198

(a) Referem-se a bens não de uso, valores a receber pela venda de BNDU e instrumentos financeiros.

2008 - (Continuação)

Carteiras	Passivo total	Circulante		Não Circulante		Operações secundizadas
		Certificados de recob. Imobiliários	Instrumentos financeiros derivativos	Certificados de recob. Imobiliários		
Séries 3 e 4	(521)	-	-	(521)	-	-
Séries 13 e 17	(8.692)	(1.028)	-	(7.664)	14	-
Séries 26 e 27	(654)	(288)	-	(368)	287	-
Séries 28 e 29	(1.603)	(619)	-	(984)	920	-
Séries 30 e 31	(4.425)	(1.859)	-	(2.566)	1.130	-
Séries 34 e 35	(1.114,841)	(28.897)	-	(1.085,974)	271	-
Séries 36 e 37	(4.237)	(644)	-	(3.593)	1	-
Séries 40 e 41	(5.140)	(1.227)	-	(3.913)	258	-
Série 46	(91.020)	(8.116)	-	(82.902)	-	-
Séries 47 e 48	(2.320)	(1.073)	-	(1.247)	284	-
Séries 49 e 60	(14.365)	(4.539)	-	(9.826)	1.306	-
Séries 51 e 62	(26.877)	(3.093)	-	(21.784)	60	-
Séries 53 e 54	(3.732)	(1.189)	-	(2.543)	553	-
Série 56	(56.531)	(3.412)	-	(53.089)	107	-
Série 57	(4.258)	(1.504)	-	(2.754)	798	-
Séries 58 e 59	(11.516)	(3.649)	-	(7.867)	740	-
Séries 60 e 61	(13.026)	(4.027)	-	(8.999)	803	-
Séries 64 e 85	(61.221)	(830)	-	(60.391)	375	-
Série 88	(17.232)	(6.755)	-	(10.477)	195	-
Séries 67 e 68	(10.627)	(251)	-	(10.336)	-	-
Séries 69 e 70	(68.239)	(9.334)	-	(58.905)	1.871	-
Séries 71 e 72	(13.214)	(2.884)	-	(10.330)	-	-
Série 73	(28.361)	(2.267)	-	(26.094)	11.057	-
Séries 74 e 75	(19.070)	(4.714)	-	(14.356)	1.362	-
Série 76	(8.417)	(3.364)	-	(5.053)	681	-
Série 77	(10.266)	(2.317)	-	(7.852)	23	-
Série 78	(13.493)	(3.021)	-	(10.472)	918	-
Séries 80 e 83	(109.624)	(3.439)	-	(97.186)	763	-
Série 85	(77.397)	-	(1.972)	(75.425)	204	-
Séries 86 e 87	(11.097)	(2.741)	-	(8.356)	196	-
Série 88	(21.819)	(7.651)	-	(13.968)	784	-
Séries 89 e 90	(14.977)	(4.169)	-	(10.778)	-	-
Série 91	(30.280)	(4.240)	-	(26.020)	393	-
Séries 92 e 93	(29.120)	-	-	(29.120)	-	-
Série 94	(6.851)	(2.000)	-	(4.851)	762	-
Série 97	(19.293)	(7.901)	-	(11.395)	791	-
Série 97	(9.930)	(1.036)	-	(8.894)	-	-
Séries 98 e 99	(12.545)	(4.484)	-	(8.061)	-	-
Série 100	(303.701)	(15.183)	-	(288.518)	-	-

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

Série 101 e 102	(5.322)	-	(49)	(5.273)	20
Série 104	(36.993)	(812)	-	(38.181)	73
Série 105	(16.581)	(8.166)	-	(10.415)	27
Série 106	(9.288)	(1.491)	-	(7.797)	124
Série 107	(21.598)	(459)	-	(21.139)	2
Série 108	(28.194)	-	-	(28.194)	-
Séries 109 e 110	(44.936)	(19.073)	-	(26.863)	441
Série 111	(47.759)	(12.668)	-	(35.091)	-
Série 112	(24.907)	-	-	(24.907)	312
Série 113	(18.234)	(2.367)	-	(13.867)	53
Total sem coobrigação	(2.603.330)	(197.741)	(2.021)	(2.303.588)	28.807
Séries 9 e 10	(4.084)	(159)	-	(3.905)	(2.095)
Séries 95 e 96	(41.007)	(4.032)	-	(38.975)	(34)
Total com coobrigação	(45.071)	(4.191)	-	(40.880)	(2.129)

Adicionalmente, as Notas Explicativas 5, 6 e 9, respectivamente, "Operações Securitizadas", "Recebíveis Imobiliários" e "Certificados de Recebíveis Imobiliários", apresentam os saldos contábeis das respectivas operações/emissões de forma independente, por emissão de CRI sob o regime fiduciário.

e) A Companhia não possui nenhuma emissão sujeita à atualização dos relatórios de classificação de risco (ratings) dos CRIs, isto porque não possui emissões de valor nominal unitário inferior a R\$ 300, nem emissões que contêm a obrigatoriedade de realização de relatório de classificação de risco na forma prevista no inciso 7º do Artigo 7º da Instrução CVM nº 414/04.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

**DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E
PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES**

Em cumprimento à Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as demonstrações financeiras e com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2009.

São Paulo, 25 de fevereiro de 2010

DIRETORIA

Moise Politi
Diretor-Presidente

Fábio de Araujo Nogueira
Vice-Presidente

Fernando Pinilha Cruz
Diretor de Relação com Investidores

George Demetrius Nicolas Verras
Diretor

André Bergstein
Diretor

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

ORÇAMENTO DE CAPITAL PROPOSTO PELA ADMINISTRAÇÃO - EXERCÍCIO 2010	
(A ser aprovado pela AGO que ocorrerá até abril de 2010)	
(Em reais)	

Em atendimento ao Artigo 196 da Lei nº 6.404/76 e Instrução Normativa - CVM nº 480/09, a Companhia está apresentando a proposta da Administração do Orçamento de Capital para o exercício de 2010.

O referido Orçamento foi desenvolvido com base em perspectivas sobre cenários internos e externos à Companhia e, portanto, dependendo da evolução desses cenários, os números projetados podem sofrer variações.

Com base nas expectativas de Fontes e Aplicações de Recursos, a Administração está propondo a absorção do prejuízo do exercício findo em 31 de dezembro de 2009 com parte do lucro retido em exercícios anteriores (reserva de retenção de lucro), bem como a manutenção do saldo remanescente dessa reserva, conforme demonstrado a seguir:

Proposta da Administração para Destinação do Resultado de 2009	
Prejuízo do exercício de 2009	(1.987.488,31)
Absorção do prejuízo do exercício com saldo de reserva de retenção de lucros	1.987.488,31
Saldo de lucros (prejuízos) acumulados em 31/12/2009	-

Demonstração da movimentação da reserva de retenção de lucros	
Saldo da reserva de retenção de lucros em 31 de dezembro de 2008	28.058.119,62
Utilização para absorção do prejuízo do exercício de 2009	(1.987.488,31)
Saldo da reserva de retenção de lucros em 31 de dezembro de 2009	26.070.631,31

Orçamento de Capital Proposto para o Exercício de 2010	
Fontes	1.199.709.463,37
Outras fontes/Captações de recursos	96.137.511,69
Venda de CRIs	1.021.038.922,97
Receitas de operações	34.965.628,23
Receitas financeiras	47.567.400,48
Aplicações	1.199.709.463,37
Aquisição de carteiras de crédito	1.168.952.965,92
Despesas financeiras	30.756.497,45

**BRAZILIAN SECURITIES
COMPANHIA DE SECUTIZAÇÃO
DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E DE 2007**

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E DE 2007

CONTEÚDO

Parecer dos auditores independentes	3 - 4
Balanço patrimonial	5 - 6
Demonstração dos resultados	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstração do fluxo de caixa	9
Demonstração do valor adicionado	10 - 11
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras	12 - 42

Parecer dos auditores independentes

Ao
Conselho de Administração e aos Acionistas da
Brazilian Securities Companhia de Securitização

1. Examinamos o balanço patrimonial da Brazilian Securities Companhia de Securitização levantado em 31 de dezembro de 2008, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido, do fluxo de caixa e do valor adicionado correspondentes ao exercício findo nessa data, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras.
2. Nosso exame foi conduzido de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreenderam: a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos da Companhia; b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração da Companhia, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.
3. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Brazilian Securities Companhia de Securitização em 31 de dezembro de 2008, o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido, os seus fluxos de caixa e os valores adicionados nas operações referentes ao exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.
4. Conforme mencionado na nota explicativa nº 2, as práticas contábeis adotadas no Brasil foram alteradas a partir de 1º de janeiro de 2008. As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, apresentadas de forma conjunta com as demonstrações contábeis de 2008, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil vigentes até 31 de dezembro de 2007 e, como permitido pelo Pronunciamento

Técnico CPC 13 - Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 e da Medida Provisória no 449/08, não estão sendo reapresentadas com os ajustes para fins de comparação entre os exercícios. As demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007 foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram parecer datado de 1º de fevereiro de 2008, sem ressalvas e com parágrafo de ênfase quanto ao fato de que a Administração da Companhia estava em processo de análise quanto à melhor forma de apresentação e divulgação de informações financeiras previstas na Instrução CVM Nº 414 de 30 de dezembro de 2004, para providenciar os eventuais aprimoramentos nas notas explicativas ou demonstrações financeiras futuras da companhia. Para o exercício de 2008, as referidas informações estão incluídas nas notas explicativas (Nota 17) e a ênfase deixa de ser requerida nesse exercício.

5. As demonstrações dos fluxos de caixa e do valor adicionado correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, preparadas em conexão com as demonstrações contábeis do exercício de 2008, foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos no parágrafo 2 e, em nossa opinião essas demonstrações estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações contábeis mencionadas no parágrafo 4, tomadas em conjunto.

São Paulo, 02 de março de 2009

MOORE STEPHENS LIMA LUCCHESI
Auditores Independentes
CRC 2SP 015.045/O-0


Carlos Atushi Nakamura
Sócio Diretor
CRC 1SP113.114/O-0

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Balanco patrimonial em 31 de dezembro
Em milhares de reais

<u>Ativo</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Circulante	173.295	156.671
Caixa e equivalente de caixa	2.652	554
Aplicações financeiras e instrumentos financeiros derivativos (Nota 4)	112.325	13.183
Recebíveis imobiliários (Nota 6)	36.025	121.420
Outros créditos (Nota 7)	21.779	20.557
Outros valores e bens (Nota 6)	514	957
Não circulante	283.078	238.317
Realizável a longo prazo	282.885	238.082
Aplicações financeiras e instrumentos financeiros derivativos (Nota 4)	100.695	105.265
Operações securitizadas (Nota 5)	28.807	16.942
Recebíveis imobiliários (Nota 6)	138.302	115.708
Outros créditos (Nota 7)	15.081	167
Imobilizado (Nota 3(e))	191	230
Intangível	2	5
Ágios de incorporação (Notas 1 e 3(f))	11.450	11.450
Provisão para perdas de ágios de incorporação (Notas 1 e 3(f))	(5.725)	(8.015)
Softwares	13	13
Amortizações acumuladas	(5.736)	(3.443)
Total do ativo	456.373	394.988

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Balanco patrimonial em 31 de dezembro
Em milhares de reais

<u>Passivo</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Circulante	78.049	152.845
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's (Nota 9)	4.191	318
Obrigações por empréstimos (Nota 10)	5.543	10.135
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 13)	-	919
Obrigações por aquisição de recebíveis (Nota 16(f))	55.785	123.093
Outras obrigações (Nota 11)	12.530	18.380
Não circulante	231.020	115.519
Exigível a longo prazo	231.020	115.519
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's (Nota 9)	40.880	3.636
Obrigações por empréstimos (Nota 10)	179.670	87.679
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 13)	-	775
Obrigações por aquisição de recebíveis (Nota 16(f))	10.470	23.429
Patrimônio líquido (Nota 12)	147.304	126.624
Capital social	100.229	96.000
Reserva de capital	17.048	17.048
Reservas de lucros	30.027	13.576
Total do passivo e patrimônio líquido	456.373	394.988

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Demonstração dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais, exceto lucro por ação

	2008	2007
Receitas operacionais	<u>86.871</u>	<u>60.813</u>
Resultado com recebíveis imobiliários (Nota 16(b))	56.246	21.334
Resultado de operações securitizadas (Nota 16(c))	13.213	9.263
Rendas de aplicações financeiras	15.427	27.858
Receitas de prestação de serviços	1.985	2.002
Receitas com operações de mútuo	-	356
Despesas operacionais	<u>(55.263)</u>	<u>(35.410)</u>
Despesas com Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's	(3.232)	(827)
Resultado em operações com instrumentos financeiros derivativos	38.421	(17.156)
Despesas com pessoal, inclui R\$ 2.151 (2007 - R\$ 1.704) de honorários de diretoria	(4.836)	(3.623)
Despesas administrativas (Nota 16(g))	(6.185)	(8.578)
Despesas tributárias	(4.904)	(3.654)
Despesas financeiras com empréstimos	(74.571)	(1.473)
Outras (despesas) receitas operacionais	44	(99)
Resultado antes da tributação	<u>31.608</u>	<u>25.403</u>
Imposto de renda e contribuição social (Nota 14)	(1.165)	(13.266)
IRPJ / CSLL - diferidos	(8.868)	6.400
Lucro líquido do exercício	<u>21.575</u>	<u>18.537</u>
Lucro líquido por ação - R\$	<u>0,48</u>	<u>0,42</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Em milhares de reais

	Capital social	Reserva de capital – ágio na subscrição	Reserva legal	Reserva- retenção de lucros	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2007	96.000	17.048	890	12.686	-	125.624
Aumento do capital social (Nota 12)	4.229	-	-	-	-	4.229
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	21.575	21.575
Dividendos (R\$ 0,11 por ação)	-	-	-	-	(5.124)	(5.124)
Destinações	-	-	1.079	15.372	(16.451)	-
Em 31 de dezembro de 2008	100.229	17.048	1.969	28.058	-	147.304
Em 31 de dezembro de 2006	96.000	17.048	-	-	(734)	112.314
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	18.537	18.537
Dividendos (R\$ 0,10 por ação)	-	-	-	-	(4.227)	(4.227)
Destinações	-	-	890	12.666	(13.576)	-
Em 31 de dezembro de 2007	96.000	17.048	890	12.686	-	126.624

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

**Demonstração do fluxo de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais**

	2008	2007
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido	21.575	18.537
Depreciação e amortização, líquida da reversão de provisão para ágio de incorporação	55	50
Lucro líquido ajustado	21.630	18.587
Varição de ativos e passivos		
Redução (Aumento) de aplicações financeiras e instrumentos financeiros derivativos	(94.572)	47.332
Redução (Aumento) de operações securitizadas	(11.885)	(11.295)
Redução (Aumento) de recebíveis imobiliários	62.801	(225.391)
Redução (Aumento) de outros créditos	(16.136)	(19.721)
Redução (Aumento) de outros valores e bens	443	314
Aumento (Redução) de cartões de recebíveis imobiliários	41.116	(3.537)
Aumento (Redução) de instrumentos financeiros derivativos	(1.694)	(1.299)
Aumento (Redução) de obrigações por aquisição de recebíveis	(80.267)	84.284
Aumento (Redução) de outras obrigações	(6.746)	12.795
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(85.290)	(96.951)
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Aquisições de imobilizado de uso	(13)	(46)
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	(13)	(46)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Aumento (Redução) obrigações por empréstimos	87.399	82.672
Aumento de capital	4.229	-
Dividendos pagos	(4.227)	-
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	87.401	82.672
Fluxo de caixa gerado ou (consumido) no exercício	2.098	(15.325)
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	554	16.879
Caixa e equivalente de caixa no fim do exercício	2.652	554

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Demonstração do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
1- Receitas		
1.1)- Rencas de aplicações financeiras	86.915	62.532
1.2)- Resultado com atividades de securitização	15.427	29.577
1.3)- Prestação de serviços	69.459	30.597
1.4)- Outras	1.985	2.002
	44	356
2- Despesas de intermediação financeira	<u>(39.383)</u>	<u>(21.175)</u>
2.1) - Despesas com Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's	(3.232)	(827)
2.2) - Resultado em operações com instrumentos financeiros derivativos	38.420	(18.875)
2.3) - Despesas financeiras com empréstimos	(74.571)	(1.473)
3- Insumos adquiridos de terceiros	<u>(5.823)</u>	<u>(8.337)</u>
3.1)- Materiais, energia e outros	(22)	(29)
3.2)- Serviços de terceiros	(3.856)	(3.017)
3.3)- Perda / Recuperação de valores ativos	-	(115)
3.4)- Outros	<u>(1.945)</u>	<u>(5.176)</u>
Propaganda, publicidade, publicações	(151)	(119)
Serviços do sistema financeiro	(505)	(4.134)
Comunicações	(35)	(65)
Contribuições filantrópicas	(104)	(150)
Outros	(1.150)	(708)
4- Valor adicionado bruto (1-2-3)	<u>41.709</u>	<u>33.020</u>
5- Depreciação, amortização	<u>(55)</u>	<u>(50)</u>
6- Valor adicionado líquido produzido pela entidade (4-5)	41.654	32.970
7- Valor adicionado total a distribuir (6)	<u>41.654</u>	<u>32.970</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

**Demonstração do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais**

	<u>41.654</u>	<u>32.970</u>
8- Distribuição do valor adicionado		
8.1)- Pessoal	4.025	3.039
8.1.1- Proventos	3.464	2.607
8.1.2- Benefícios	462	362
8.1.3- FGTS	99	70
8.2)- Impostos, taxas e contribuições	15.748	11.104
8.2.1- Federais	15.583	10.988
8.2.2- Estaduais	-	-
8.2.3- Municipais	165	116
8.3)- Remuneração de capitais de terceiros	306	290
8.3.1- Aluguéis	306	290
8.4)- Remuneração de capitais próprios	21.575	18.537
8.4.1- Juros sobre capital próprio		
8.4.2- Dividendos	5.124	4.227
8.4.3- Lucros retidos do exercício	16.451	14.310

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais

1 Contexto operacional

A Brazilian Securities Companhia de Securitização, controlada direta da Brazilian Finance & Real Estate S.A., foi constituída em 10 de abril de 2000, tendo como objetivo social a aquisição e securitização de créditos hipotecários e imobiliários, assim compreendida a compra, venda e prestação das respectivas garantias em créditos hipotecários e imobiliários; a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, podendo emitir outros títulos de créditos; e a prestação de serviços e realização de outros negócios referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e créditos imobiliários, de acordo com a Lei no. 9.514, de 20 de novembro de 1997. As atividades operacionais iniciaram-se efetivamente em 1o. de dezembro de 2000.

Como parte da reorganização societária do Grupo, em 20 de junho de 2006 os acionistas da companhia aprovaram a incorporação da empresa controladora Ourinvest Securities Participações Ltda., cujo único ativo era a participação societária na companhia. Na incorporação da Ourinvest Securities Participações Ltda., os elementos patrimoniais foram avaliados com base no seu valor contábil, em 30 de abril de 2006. A incorporação não acarretou em aumento no capital social da Companhia. No momento da incorporação, o ágio registrado na empresa incorporada, assim como a correspondente provisão no valor de R\$ 11.450, foram registrados na incorporadora, nos termos das instruções CVM nos. 319/99 e 349/01, considerando-se as atuais expectativas de geração de lucros futuros.

Quando da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs pela Companhia, tendo como lastro recebíveis imobiliários vinculados ao regime fiduciário, tais recebíveis ficam excluídos do patrimônio líquido comum da Companhia, passando a constituir direitos patrimoniais em separado, com o objetivo específico de responder pela realização financeira dos direitos dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs. Entretanto, para algumas das suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, a Companhia responde por eventual insuficiência de recursos para liquidação financeira dos mesmos (em 31 de dezembro de 2008 somente as Séries 9 e 10, 95 e 96 descritas na Nota 9).

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e foram elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e provenientes do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, no que for aplicável.

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, a divulgação de ativos e passivos contingentes na data das demonstrações financeiras, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas não se limita à seleção da vida útil de bens do ativo fixo, mas se estende às provisões necessárias para passivos contingentes, provisões para créditos de liquidação duvidosa, valor justo, impostos e encargos semelhantes. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Em atendimento a instrução CVM 414/04 estão sendo divulgados as informações sobre as aquisições, as retrocessões, os pagamentos e a inadimplência dos créditos vinculados à emissão de CRI, além das demonstrações financeiras independentes, por emissão de CRI sob o regime fiduciário, previstas no art. 12 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (Nota 17).

Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei no. 11.638, alterada pela Medida Provisória - MP no. 449, de 3 de dezembro de 2008, que modificaram e introduziram novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações. Essa Lei e MP tiveram como principal objetivo atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade que são emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB". A aplicação da referida Lei e MP é obrigatória para demonstrações financeiras anuais de exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2008.

As mudanças na Lei das Sociedades por Ações trouxeram os seguintes principais impactos nas demonstrações financeiras da Companhia:

- (a) Aplicações financeiras: passaram a ser classificadas em três categorias, em virtude da intenção da administração: (i) destinados à negociação; (ii) disponíveis para venda; e (iii) mantidos até o vencimento, sendo a avaliação das duas primeiras pelo seu valor de mercado e a última pelo custo mais rendimentos.
- (b) Reclassificações: softwares em uso, anteriormente registrados como ativo diferido foram reclassificados para o ativo intangível.
- (c) Instrumentos financeiros derivativos - a Companhia passou a registrar os instrumentos financeiros derivativos ao valor justo (Nota 13).
- (d) Substituição da Demonstração das Origens e Aplicações de Recursos pela Demonstração dos Fluxos de Caixa, no conjunto das demonstrações financeiras.

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais

(e) Apresentação da Demonstração do Valor Adicionado – DVA.

As mudanças de práticas contábeis acima descritas não afetaram o patrimônio líquido e o resultado do exercício de 2007, devido às aplicações financeiras existentes em 31 de dezembro de 2007 já possuírem seus valores contábeis equivalentes aos de mercado e os ajustes decorrentes do reconhecimento do valor justo dos empréstimos e derivativos se compensarem.

3 Sumário das principais práticas contábeis

- (a) O resultado é apurado com base no regime contábil de competência.
- (b) Os Recebíveis Imobiliários e os Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs são registrados pelo valor de aquisição e captação respectivamente, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos auferidos/incorridos até as datas dos balanços. No caso de securitização em que existe cláusula de cobertura de patrimônio negativo da securitização pela Companhia, os ativos e passivos são apresentados em separado. Nas securitizações em que tal cláusula não existe, o saldo da securitização é demonstrado pelo líquido, no ativo ou passivo, na rubrica "Operações securitizadas" conforme aplicável.
- (c) O ágio/deságio auferido na aquisição de recebíveis imobiliários, enquanto não são emitidos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs a eles vinculados, é apropriado ao resultado de acordo com o prazo de vencimento dos recebíveis. Na emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs com cláusula na qual a Companhia é responsável pela cobertura de eventual patrimônio negativo da securitização, o ágio/deságio permanece sendo amortizado na forma anteriormente descrita; por ocasião da obtenção do registro provisório junto a CVM e conseqüente emissão e venda dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs sem a referida cláusula de cobertura, o ágio/deságio obtido na aquisição dos recebíveis imobiliários é apropriado integralmente ao resultado.
- (d) O ágio/deságio incorrido após a emissão e venda dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs é apropriado ao resultado pelo prazo dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, na existência de cláusula de cobertura pela Companhia de patrimônio negativo - CRIs; no caso das emissões sem a referida cláusula o ágio/deságio é apropriado ao resultado no momento da colocação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs.
- (e) O imobilizado é demonstrado pelo custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada. A depreciação é calculada pelo método linear, utilizando taxas anuais estabelecidas com base na vida útil e econômica dos bens.

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais

- (f) O intangível inclui saldo de ágio de incorporação e a correspondente provisão provenientes da incorporação da Ourinvest Securities Participações Ltda., que estão sendo amortizados em 60 meses (Nota 1) e, também, é representado pelos gastos com desenvolvimento de sistemas, os quais são amortizados em cinco anos.
- (g) Os passivos são registrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos encargos e variações monetárias e cambiais incorridos. A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10%, e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor. Foram constituídos créditos tributários decorrentes das diferenças temporárias (Nota 7).

De acordo com a Medida Provisória nº 449/08, as modificações no critério de reconhecimento de receitas, custos e despesas computadas na aplicação do lucro líquido do exercício, introduzidas pela Lei no. 11.638/07 e pelos artigos 36 e 37 da referida Medida Provisória, não terão efeitos para fins de apuração do lucro real da pessoa jurídica optante pelo Regime Tributário de Transição - RTT, devendo ser considerados, para fins tributários, os métodos e critérios contábeis vigentes em 31 de dezembro de 2007. Para fins contábeis, os efeitos tributários da adoção da Lei no. 11.638/07 estão registrados nos ativos e passivos diferidos correspondentes.

(h) **Instrumentos financeiros e títulos e valores mobiliários**

(i) **Classificação e mensuração**

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: (i) empréstimos e recebíveis e (ii) títulos disponíveis para venda. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

Empréstimos e recebíveis

Incluem-se nesta categoria os recebíveis que são ativos financeiros não-derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados como ativos não-circulantes). Os recebíveis da Companhia compreendem os recebíveis imobiliários. Os recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva, que é equivalente ao valor de mercado na data do balanço.

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais

Ativos financeiros disponíveis para venda

Os ativos financeiros disponíveis para venda são não-derivativos que são designados nessa categoria ou que não são classificados em nenhuma outra categoria. Os ativos financeiros disponíveis para venda são contabilizados pelo valor justo. Os juros de títulos disponíveis para venda, calculados com o uso do método da taxa de juros efetiva, são reconhecidos na demonstração do resultado como receitas financeiras. A parcela correspondente à variação no valor justo, quando aplicável, é lançada contra patrimônio líquido, na conta ajustes de avaliação patrimonial, sendo realizada contra resultado quando da sua liquidação ou por perda considerada permanente (*impairment*).

(ii) Instrumentos derivativos e atividades de hedge

Inicialmente, os derivativos são reconhecidos pelo valor justo na data em que um contrato de derivativo é celebrado e são, subsequentemente, remensurados ao seu valor justo, com as variações do valor justo lançadas contra o resultado, exceto quando o derivativo for designado como um instrumento de hedge de fluxo de caixa.

Embora a Companhia faça uso de derivativos com o objetivo de proteção, ela não aplica a chamada contabilização de hedge (*hedge accounting*), por esses não atenderem os requisitos para se qualificarem como hedge para fins contábeis.

O valor justo dos instrumentos derivativos está divulgado na Nota 13.

(iii) Valor justo

Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra. Para os ativos financeiros sem mercado ativo ou cotação pública, a Companhia estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, a referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, a análise de fluxos de caixa descontados e os modelos de precificação de opções que fazem uso de informações geradas pelo mercado e na ausência destas, informações geradas pela administração da própria entidade.

A Companhia avalia, na data do balanço, se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros está registrado por valor acima de seu valor recuperável (*impairment*). Se houver alguma evidência para os ativos financeiros disponíveis para venda, a perda cumulativa - mensurada como a diferença entre o custo de aquisição e o valor justo atual, menos qualquer perda por *impairment* desse ativo financeiro previamente reconhecida no resultado - é retirada do patrimônio e reconhecida na demonstração do resultado.

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais

(i) Caixa e equivalentes de caixa

Compreende numerário em espécie e depósitos bancários disponíveis, bem como aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

4 Aplicações financeiras e instrumentos financeiros derivativos

As aplicações financeiras são classificadas como disponíveis para venda. São representadas por:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Operações compromissadas (a)	18.468	83.266
Fundo de Investimento Imobiliário – FII (f)	9.568	-
Letra de Crédito Imobiliário - LCI	-	12.100
Certificado de Depósito Bancário - CDB	28.970	5.603
Certificado de Recebível Imobiliário - CRI (b)	11.360	7.381
Total de títulos livres	<u>49.898</u>	<u>25.084</u>
Letra de Crédito Imobiliário - LCI (c)	32.153	-
Letra Hipotecária – LH (c)	32.757	-
Certificado de Depósito Bancário - CDB (d)	45.490	10.098
Certificado de Recebível Imobiliário – CRI (b) (c)	24.907	-
Total de títulos vinculados	<u>135.307</u>	<u>10.098</u>
Instrumentos Financeiros Derivativos (e)	9.347	-
Total geral	<u>213.020</u>	<u>118.448</u>
Curto prazo	112.325	13.183
Longo prazo	100.695	105.265
	<u>213.020</u>	<u>118.448</u>

(a) Em 2007, R\$ 747 constitui-se em garantia para operações de "swap" (Nota 13) e R\$ 82.519 tem uso restrito ao contrato de linha de crédito com o BID (Nota 10(a)).

(b) Inclui ágio/deságio a amortizar e provisão para desvalorização dos títulos, quando aplicável.

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais

(c) Em 31 de dezembro de 2008, correspondem a recursos de aplicações financeiras com uso restrito conforme contrato de linha de crédito com o BID (Nota 10(a)).

(d) Inclui, em 31 de dezembro de 2008, R\$ 6.907 (2007 - R\$ 6.141) depositados a título de seguro caução na aquisição de recebíveis, R\$ 1.088 (2007 - R\$ 138) correspondente a recursos de aplicações financeiras vinculadas as securitizações de recebíveis com cláusula de cobertura de patrimônio líquido negativo, R\$ 14.202 (2007 - R\$ 2.766) vinculados ao pagamento de carteiras de recebíveis adquiridas, R\$ 10.535 dados em garantia de fluxo de recebíveis em operação de securitização, R\$ 12.758 tem uso restrito ao contrato de linha de crédito com o BID (Nota 10(a)). Inclui, em 31 de dezembro de 2007, R\$ 1.053 dado em garantia de operações de swap (Nota 13).

(e) O montante de R\$ 9.347 refere-se a diferencial a receber de instrumento financeiro derivativo representado por contrato de "swap" (Nota 13).

(f) Corresponde a 15,79% de participação nas cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Hotel Maxinvest.

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2008, apresentam os seguintes vencimentos finais:

<u>Descrição</u>	<u>Taxa</u>	<u>Vencimento até</u>
Operações compromissadas	102,50% do CDI	02/12/2009
Certificados de Depósitos Bancários - CDBs	98,80% a 102,00% do CDI	15/12/2011
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	8,81% a 12,61% a.a. + IGPM	13/03/2028
Letras de Créditos Imobiliário - LCI	11,38% a 11,54% a.a. + TR	22/02/2009
Letras Hipotecárias - LH	10,91% a 12,09% a.a.	29/06/2009

Os títulos estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC, na Central de Custódia de Títulos Privados - CETIP e na Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia - CBLIC.

5 Operações securitizadas

Conforme mencionado na Nota 3(b), representa todos os saldos patrimoniais decorrentes do processo de securitização de recebíveis ao amparo da Lei no. 9.514/97, para os quais não há cláusula de cobertura de patrimônio líquido negativo por parte da Companhia.

Recebíveis Imobiliários

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais

	Vencimento final	INDEX	JUROS % a.a.	2008	2007
				2.474.407	1.791.813
Tranches 3 e 4	01.10.2010	IGPM	12,00	167	209
Tranche Hospital 13 a 17	13.12.2012	INPC	12,00	8.700	9.082
Tranche Brascan	10.07.2010	IGPM	12,00	-	1.449
Tranches 22 e 23	10.09.2013	IGPM	12,68	-	353
Tranches 24 e 25	05.05.2009	IGPM	12,68	-	190
Tranches 26 e 27	01.04.2014	IGPM	12,00 a 12,68	758	1.516
Tranches 28 e 29	01.07.2014	IGPM	12,00 a 12,68	2.078	3.096
Tranches 30 e 31	01.10.2014	IGPM	12,00 a 12,68	4.103	6.461
Tranches 34 e 35	11.10.2025	IPCA	9,0449	1.115.090	1.078.327
Tranches 36 e 37	10.06.2015	IGPM	12,00 a 12,68	3.465	4.649
Tranches 40 e 41	01.08.2015	IGPM	12,00 a 12,68	4.861	7.268
Tranche 46	30.06.2016	IGPM	11,21	89.180	87.710
Tranches 47 e 48	10.11.2014	IGPM	12,00	2.410	5.148
Tranches 49 e 50	01.01.2016	IGPM	12,00 a 12,68	13.512	19.613
Tranches 51 e 52	02.12.2018	IGPM	11,67	19.425	32.075
Tranches 53 e 54	05.05.2016	IGPM	12,00	3.910	5.304
Tranche 56	20.10.2018	TR	11,00	53.757	56.524
Tranche 57	13.12.2012	IGPM	12,00	4.737	10.382
Tranches 58 e 59	05.11.2026	IGPM	12,00 a 12,68	11.468	17.817
Tranches 60 e 61	05.11.2027	IGPM	12,00 a 12,68	13.171	18.644
Tranches 64 e 65	13.11.2021	IPCA	11,17	61.596	52.415
Tranche 66	05.04.2011	IPCA	11,00	17.338	22.284
Tranches 67 e 68	10.01.2028	IGPM	12,68	10.157	11.720
Tranches 69 e 70	30.09.2021	TR	8,64 a 16,68	64.960	85.144
Tranches 71 e 72	01.05.2027	IGPM	12,00 a 12,68	11.612	15.235
Tranche 73	01.04.2017	IGPM	10,25	35.577	64.631
Tranches 74 e 75	02.08.2027	IGPM	12,00 a 12,68	17.346	24.848
Tranche 76	05.05.2015	IGPM	12,00	8.053	11.804
Tranche 77	02.02.2027	IGPM	12,00 a 12,68	9.140	14.060
Tranche 78	10.12.2027	IGPM	12,00 a 12,68	12.581	21.782
Tranche 79	20.12.2017	TR	10,00	100.891	102.073
Tranche 80	24.04.2019	IGPM	8,40	15.428	-
Tranche 81	24.04.2019	IGPM	8,40	20.702	-
Tranche 82	24.04.2019	IGPM	8,40	20.709	-
Tranche 83	24.04.2019	IGPM	8,40	20.762	-
Tranche 85	01.09.2024	IGPM	12,68	10.323	-
Tranches 86 e 87	10.10.2015	IGPM	12,00	17.555	-
Tranche 88	01.09.2026	IGPM	12,00 a 12,68	14.404	-
Tranches 89 e 90	10.07.2027	IGPM	12,22	29.595	-
Tranche 91	15.02.2022	TR	10,00	29.120	-

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais

Tranches 92 e 93	28.12.2030	IGPM	12,00 a 12,68	6.399	-
Tranche 94	28.02.2011	TR	12,16	19.225	-
Tranche 97	05.06.2018	TR	10,50	9.930	-
Tranches 98 e 99	10.03.2038	IGPM	12,00 a 12,68	11.344	-
Tranche 100	10.07.2020	TR	10,00	303.701	-
Tranche 101	28.07.2018	IGPM	8,89	5.342	-
Tranche 104	13.08.2018	TR	10,70	36.990	-
Tranche 105	10.08.2017	IGPM	12,00 a 12,68	15.644	-
Tranche 106	10.09.2028	IGPM	9,75 a 17,23	9.180	-
Tranche 107	18.09.2023	TR	10,20	21.598	-
Tranche 108	10.09.2028	IGPM	10,00	28.194	-
Tranches 109 e 110	28.02.2022	IGPM	11,04 a 14,24	44.405	-
Tranche 111	29.03.2023	IGPM	7,67 a 18,00	42.705	-
Tranche 112	29.03.2023	IGPM	7,67 a 18,00	25.219	-
Tranche 113	13.02.2024	IGPM	11,73	15.890	-

Certificados de Recebíveis Imobiliários

	Vencimento final	INDEX	JUROS		2008	2007
			% a.a. Senior	% a.a. Junior		
					(2.501.309)	(1.807.302)
Séries 3 e 4	13.03.2011	IGPM	-	12,00	(521)	(450)
Séries 13 a 17	15.12.2012	INPC	12,00	-	(6.692)	(9.072)
Séries 20 a 21	13.08.2010	IGPM	-	12,00	-	(1.032)
Séries 22 e 23	03.10.2013	IGPM	-	12,00	-	(192)
Séries 24 e 25	13.06.2009	IGPM	-	12,00	-	(670)
Séries 26 e 27	13.05.2014	IGPM	-	12,00	(654)	(1.526)
Séries 28 e 29	13.10.2014	IGPM	10,00	12,00	(1.603)	(3.000)
Séries 30 e 31	13.02.2015	IGPM	9,50	12,00	(4.425)	(7.066)
Séries 34 e 35	11.10.2025	IPCA	9,03	9,03	(1.114.841)	(1.078.131)
Séries 36 e 37	13.08.2015	IGPM	10,45	12,00	(4.237)	(5.831)
Séries 40 e 41	15.09.2015	IGPM	10,37	12,00	(5.140)	(7.405)
Série 46	01.07.2016	IGPM	11,21	-	(91.020)	(89.469)
Séries 47 e 48	13.04.2016	IGPM	10,04	12,00	(2.320)	(5.566)
Séries 49 e 50	13.03.2016	IGPM	10,76	12,00	(14.365)	(21.568)
Séries 51 e 52	28.03.2015	IGPM	11,53	11,68	(26.877)	(34.455)
Séries 53 e 54	13.06.2016	IGPM	9,94	12,00	(3.732)	(5.314)
Série 56	20.10.2018	TR	11,00	-	(56.531)	(58.669)
Série 57	13.01.2013	IGPM	11,00	-	(4.258)	(10.123)
Séries 58 e 59	13.12.2016	IGPM	10,88	12,00	(11.516)	(18.726)
Séries 60 e 61	13.01.2015	IGPM	10,89	11,00	(13.026)	(18.635)

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais

Séries 64 e 65	13.11.2021	IPCA	11,00	12,00	(61.221)	(52.374)
Série 66	13.04.2011	IPCA	10,52	-	(17.232)	(22.190)
Séries 67 e 68	13.02.2028	IGPM	11,47	12,68	(10.627)	(12.775)
Séries 69 e 70	13.03.2022	TR	10,33	16,00	(68.239)	(88.136)
Séries 71 e 72	13.06.2022	IGPM	10,38	12,00	(13.214)	(16.100)
Série 73	05.05.2017	TR	10,15	-	(28.361)	(61.483)
Séries 74 e 75	13.05.2022	IGPM	10,85	12,00	(19.070)	(26.325)
Série 76	13.08.2015	IGPM	9,98	-	(8.417)	(12.907)
Série 77	13.11.2021	IGPM	11,25	-	(10.269)	(14.582)
Série 78	13.09.2024	IGPM	11,26	-	(13.493)	(21.659)
Série 79	20.12.2017	TR	9,95	-	(100.624)	(102.071)
Série 80	24.04.2019	TR	10,80	-	(14.574)	-
Série 81	24.04.2019	TR	10,80	-	(19.817)	-
Série 82	24.04.2019	TR	10,80	-	(20.485)	-
Série 83	24.04.2019	TR	10,80	-	(20.549)	-
Série 85	13.10.2024	IGPM	11,38	-	(11.097)	-
Séries 86 e 87	13.10.2015	IGPM	9,56	11,18	(21.819)	-
Série 88	13.03.2023	IGPM	10,87	-	(14.977)	-
Séries 89 e 90	13.08.2027	IGPM	11,37	12,00	(30.260)	-
Série 91	15.02.2022	TR	10,00	-	(29.120)	-
Séries 92 e 93	13.03.2028	IGPM	8,81	10,80	(6.851)	-
Série 94	05.06.2011	TR	12,05	-	(19.296)	-
Série 97	05.06.2018	TR	10,50	-	(9.930)	-
Séries 98 e 99	13.11.2016	IGPM	9,61	11,64	(12.545)	-
Série 100	10.07.2020	TR	10,00	-	(303.701)	-
Série 101	28.07.2018	TR	10,30	-	(5.273)	-
Série 104	13.08.2018	TR	10,52	-	(36.993)	-
Série 105	13.10.2017	IGPM	10,72	-	(16.581)	-
Série 106	13.10.2028	IGPM	11,71	-	(9.288)	-
Série 107	21.09.2023	TR	10,20	-	(21.598)	-
Série 108	13.09.2028	IGPM	10,00	-	(28.194)	-
Séries 109 e 110	10.03.2023	IGPM	11,71	11,45	(44.936)	-
Série 111	13.11.2020	IGPM	11,07	-	(47.759)	-
Série 112	01.11.2013	IGPM	12,61	-	(24.907)	-
Série 113	13.02.2024	IGPM	10,81	-	(18.234)	-

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais

	2008	2007
Líquido	(26.902)	(15.489)
Disponibilidades	5.903	2.666
Aplicações financeiras (a)	50.896	28.168
Instrumentos Financeiros Derivativos – Swap (Nota 13)	(2.021)	-
Bens não de uso próprio - BNDU	285	927
Valores a receber pela venda de BNDU	646	670
Operações securitizadas total (realizável a longo prazo)	28.807	16.942

Em 31 de dezembro de 2008 e de 2007, todas as séries emitidas apresentam-se com patrimônio líquido positivo. Em 31 de dezembro de 2008, o total de parcelas em atraso há mais de 90 dias, dos recebíveis imobiliários, é de R\$ 7.146 (2007 - R\$ 2.884). O balanço patrimonial por série está demonstrado na Nota 17.

(a) Referem-se a aplicações financeiras em Certificados de Depósitos Bancários - CDBs efetuadas pela Companhia com recursos provenientes das amortizações dos recebíveis e que não foram ainda repassados aos detentores dos CRIs Juniors, devido aos diversos prazos de carência.

6 Recebíveis Imobiliários

A carteira de recebíveis é composta por:

	Vencimento final	INDEX	JUROS % a.a.	2008	2007
Tranches 9 e 10 (a)	28.08.2013	IGPM	11,38 a 12,00	920	1.607
Tranches 95 e 96 (a)	30.08.2027	TR	9,00	40.015	-
CCI – BS (b)	20.06.2038	INCC ou IGPM ou TR	até 19,56	138.174	239.663
				179.109	241.270
Deságio acumulado a amortizar				(4.782)	(4.142)
Curto prazo				36.025	121.420
Longo prazo				138.302	115.708
				174.327	237.128

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais

(a) As referidas tranches estão securitizadas com cláusula de cobertura de eventual patrimônio líquido negativo da securitização (Nota 9).

(b) Inclui recebíveis imobiliários adquiridos no 1º trimestre de 2008 em operações estruturadas ainda não securitizados como lastros de CRIs, com fluxo programado para o 1º trimestre de 2009. Tais obrigações estão registrados na rubrica "Obrigações por aquisição de recebíveis" (Nota 16(f)).

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuados de acordo com a Lei no. 9.514/97, que dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário.

O ágio/deságio auferido na aquisição dos recebíveis imobiliários está sendo reconhecido no resultado de acordo com o regime contábil de competência, considerando os prazos de vencimento dos recebíveis.

Os contratos dos recebíveis imobiliários têm cláusula de alienação fiduciária do imóvel objeto. A Administração da Companhia entende que essa garantia é suficiente para cobertura de eventuais perdas decorrentes da inadimplência dos mutuários, não sendo, portanto, necessária a constituição de provisão complementar.

7 Outros créditos

É composto por:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Outras rendas a receber	421	1.602
Créditos tributários (a)	1.395	6.400
Impostos e contribuições a compensar	15.081	10.824
Negociação de valores (b)	18.237	-
Outros	1.726	1.898
	<u>36.860</u>	<u>20.724</u>
Curto prazo	21.779	20.557
Longo prazo	15.081	167
	<u>36.860</u>	<u>20.724</u>

(a) Refere-se a créditos tributários sobre diferenças temporárias de imposto de renda e contribuição social, registrados nos termos da Instrução CVM no. 371, de 27 de junho de 2002. Os referidos créditos deverão ser realizados integralmente durante o exercício de 2009, segundo Estudo Técnico da Viabilidade, aprovado pela administração.

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais

(b) Refere-se substancialmente a valores a receber pela negociação de recebíveis imobiliários com cedente de créditos.

8 Outros valores e bens

Referem-se aos bens retomados decorrentes de inadimplências dos recebíveis imobiliários securitizados, com cláusula de cobertura de eventual patrimônio líquido negativo pela Companhia, apresentados pelos valores residuais contábeis dos respectivos financiamentos imobiliários, ajustados aos valores de mercado ou realização dos referidos bens, quando aplicável.

9 Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs

Para esses Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs existe cláusula de cobertura de eventual patrimônio líquido negativo da securitização.

	Vencimento final	INDEX	JUROS % a.a. Senior	JUROS % a.a. Junior	2008	2007
Series 9 e 10	13.06.2012	IGPM	12,00	12,00	4.064	3.954
Séries 95 e 96	01.09.2027	TR	6,59	15,63	41.007	-
					<u>45.071</u>	<u>3.954</u>
Curto Prazo					4.191	318
Longo Prazo					<u>40.880</u>	<u>3.636</u>
					<u>45.071</u>	<u>3.954</u>

10 Obrigações por empréstimos

Composto por:

	2008	2007
BID (a)	181.207	83.941
Mútuo (b)	-	6.845
Banco ABC Brasil (c)	4.006	7.015

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais

Outros	-	13
	<u>185.213</u>	<u>97.814</u>
Curto prazo	5.543	10.135
Longo prazo (a)	<u>179.670</u>	<u>87.679</u>
	<u>185.213</u>	<u>97.814</u>

(a) Em 24 de março de 2006, a Companhia firmou um contrato de linha de crédito, com o Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID, no valor de até US\$ 75 milhões. A linha de crédito é de sete anos, sendo utilizada nos primeiros cinco anos e paga nos dois anos subsequentes, com taxa de juros correspondente a taxa LIBOR, acrescida de 1,75% ao ano, e tem como objetivo financiar a aquisição de instrumentos hipotecários (residenciais e comerciais) e instrumentos de locação comercial, para posterior emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs lastreados nestes instrumentos e sua colocação no mercado. Em 31 de dezembro de 2008, o montante utilizado da linha de crédito é de US\$ 75 milhões (2007 - US\$ 47 milhões), sendo que o montante captado de R\$ 102.575 (Nota 4(c) e (d)) (2007 - R\$ 82.519 (Nota 4(a))) apresenta-se em conta restrita (vinculada).

(b) Em 31 de dezembro de 2007, referem-se a contratos celebrados junto a investidores para compra de carteiras específicas. A operação possuía taxa de juros correspondente a remuneração das carteiras adquiridas (1,00% a.m. + IGP-M).

(c) O saldo de 2008 corresponde a empréstimo junto ao Banco ABC Brasil S.A., tomado em 30 de junho de 2008 para pagamentos de aquisições de carteiras de recebíveis imobiliários, remunerado por CDI, adicionado de 7,9562% a.a., com vencimento em 12 de janeiro de 2009. Em 2007, correspondia a empréstimo tomado em 26 de dezembro de 2007, para pagamentos de aquisições de carteiras de recebíveis imobiliários, remunerado a 100% do CDI, adicionado de 3,0416% a.a. com vencimento em 25 de fevereiro de 2008.

11 Outras obrigações

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Impostos e contribuições a recolher	5.434	13.993
Dividendos a pagar (Nota 12)	5.124	4.229
Outras	<u>1.972</u>	<u>158</u>
	<u>12.530</u>	<u>18.380</u>

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais**

12 Patrimônio líquido

O capital social da Companhia está totalmente subscrito e integralizado no montante de R\$ 100.229 (2007 – R\$ 96.000), dividido em 45.845.987 (2007 - 44.400.000) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

Conforme Ata de Assembléia Geral Extraordinária de 28 de abril de 2008, foi deliberado o aumento do capital social da Companhia, mediante a emissão de 1.445.987 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, com valor de emissão de R\$ 2,92 por ação, fixado de acordo com os parâmetros do artigo 170 da Lei no. 6.404/76, no total de R\$ 4.229, as quais foram totalmente integralizadas por meio dos créditos a pagar aos acionistas a título de dividendos.

A reserva de ágio na subscrição de ações no montante de R\$ 17.048 é decorrente do aumento de capital ocorrido em 2002.

O Estatuto determina a distribuição de dividendos no mínimo de 25% sobre o lucro líquido, após a compensação de prejuízos acumulados e a destinação para a reserva legal. Em 2008, a administração está propondo aos acionistas a distribuição de dividendos mínimos obrigatórios, de acordo com as disposições estatutárias, no montante de R\$ 5.124 (2007 – R\$ 4.227), assim como a retenção dos lucros remanescentes para reinvestimento nas atividades da Companhia, com base em orçamento de capital aprovado pela administração.

13 Instrumentos financeiros derivativos

As aplicações financeiras são efetuadas por prazos e taxas compatíveis com o mercado, atualizadas até as datas dos balanços/balancetes, sendo seus saldos contábeis representados pelos respectivos valores de mercado (valor justo), conforme descrito na Nota 3(h).

A emissão e colocação no mercado financeiro de CRI's são efetuadas de acordo com o lastro disponível da carteira de recebíveis imobiliários, ocasionando o casamento das operações.

Os CRI's são classificados com os parâmetros estabelecidos pelas empresas de classificação "Moody's", "Fitch" ou "Austin", com cláusula de alienação fiduciária, estrutura de subordinação e fundo de reserva, garantias julgadas suficientes pela administração para cobertura de eventuais inadimplências dos devedores. As taxas de juros praticadas nas carteiras de recebíveis imobiliários e CRI's são compatíveis entre

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais

si, e a avaliação das carteiras a valor de mercado é compatível com os prazos e as taxas praticados nas datas dos encerramentos dos balanços/balancetes.

A política da Companhia é estruturar suas operações de modo a manter o equilíbrio entre os ativos e passivos em sintonia com o momento do mercado financeiro.

A mensuração do valor de mercado (valor justo) dos instrumentos financeiros derivativos é baseada nos modelos de precificação desenvolvidos pela administração. Tais modelos se baseiam em premissas amplamente aceitas pelo mercado e aderentes com o contexto econômico do período da avaliação. Em geral, instrumentos "com referencial de mercado" têm como parâmetro, para fins de apuração do valor justo, os preços, taxas e índices divulgados pelos órgãos e instituições oficiais, entre as quais podemos citar BM&F, ANDIMA e BACEN. Já para os instrumentos "sem referencial de mercado" utilizam-se modelos internos baseados nas características do produto, buscando sempre refletir as reais condições de liquidação dos ativos. É importante ressaltar que tais análises baseiam-se nas condições e preços indicativos vigentes na data de avaliação, de modo que devido à volatilidade dos indicadores utilizados, e também das condições de mercado, podem resultar em valores substancialmente diferentes dos estimados quando da sua futura realização.

A Companhia adquiriu junto a instituições financeiras, em mercado de balcão, instrumentos financeiros derivativos representados por contratos de "swap", cujos montantes de referência e os saldos patrimoniais estão demonstrados no quadro abaixo. Os referidos "swaps" foram substancialmente adquiridos com intenção de hedge de operações da Companhia, que serão mantidos até o vencimento.

A apuração do valor de mercado (valor justo) pela Companhia foi efetuada com a participação direta da área de Risco de Mercado, a qual adotou como uma de suas principais premissas a utilização de taxas e índices divulgados pela BM&F e BACEN, conforme aplicável.

(a) Contratos adquiridos como hedge econômico cambial (Captação com o BID – Nota 10(a) e Nota 4).

								2008
<u>Vencimento</u>	<u>Indexador comprador</u>	<u>Indexador vendedor</u>	<u>Valor de referência</u>	<u>Valor a (pagar)/ receber (curva)</u>	<u>Valor Justo</u>	<u>Valor (pago)</u>	<u>Valor recebido</u>	<u>Resultado</u>

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais

Até 15.05.09	USD + 6,70% a.a.	IGP-M + 10,70% a.a.	88.742	1.735	2.842	-	-	2.842
Até 15.05.09	LIBOR + 1,75% a.a.	100,03% do CDI	65.279	1.135	1.526	-	-	1.526
Até 15.05.09	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 5,65% a.a.	7.980	158	538	-	1.802	2.339
Até 16.11.09	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 4,6272% a.a.	8.896	2.919	3.253	-	66	3.319
Até 15.11.08	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 4,60% a.a.	63.845	-	-	-	23.175	23.175
Até 17.11.08	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 8,85% a.a.	47.928	-	-	(215)	13.253	13.038
Até 15.05.08	USD + LIBOR + 1,7875% a.a.	IGP-M + 6,50% a.a.	6.187	-	-	(411)	-	(473)
Até 15.05.08	LIBOR + 1,7875% a.a.	7,9775% a.a.	6.187	-	-	(44)	-	(32)
Até 14.05.08	USD + LIBOR + 1,7875% a.a.	IGP-M + 7,8865% a.a.	61.958	-	-	(687)	-	(574)
Até 14.05.08	USD + 7,65% a.a.	IGP-M + 6,50% a.a.	61.958	-	-	(7.205)	-	(6.989)
Até 13.05.08	USD + 7,1169% a.a.	IGP-M + 10,30% a.a.	8.870	-	-	(1.199)	-	(996)
Até 14.05.08	USD + 7,1087% a.a.	IGP-M + 13,90% a.a.	6.189	-	-	(986)	-	(838)
				<u>5.947</u>	<u>8.159</u>	<u>(10.747)</u>	<u>38.296</u>	<u>36.337</u>

2007

Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a (pagar)/ receber (curva)	Valor Justo	Valor (pago)	Valor recebido	Resultado
Até 15.05.08	USD + 4,47% a.a.	IGP-M + 6,50% a.a.	6.187	62	41	-	-	62
Até 15.05.08	LIBOR + 1,7875% a.a.	7,9775% a.a.	6.187	(11)	(47)	-	-	(11)
Até 14.05.08	LIBOR + 1,7875% a.a.	USD + 7,8865% a.a.	61.958	(113)	(431)	-	-	(113)
Até 14.05.08	USD + 7,65% a.a.	IGP-M + 6,50% a.a.	61.958	(217)	303	-	-	(217)

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais

Até 13.05.08	USD + 7,1169% a.a.	IGP-M + 10,30% a.a.	8.870	(203)	121	(1.506)	-	(1.709)
Até 14.05.08	USD + 7,1087% a.a.	IGP-M + 13,90% a.a.	6.189	(147)	80	(2.378)	-	(2.256)
Até 14.05.08	USD + 7,6347% a.a.	IGP-M + 9,87% a.a.	66.189	-	-	(11.330)	-	(11.330)
Até 14.05.08	USD + 7,6347% a.a.	IGP-M + 9,87% a.a.	2.362	-	-	(360)	-	(360)
Até 15.05.08	USD + 5,80% a.a.	IGP-M + 7,85% a.a.	6.923	-	-	(1.342)	-	(1.342)
Até 15.05.08	LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 8,25% a.a.	7.233	-	-	(828)	-	(699)
Até 16.11.07	USD + 8,2527% a.a.	IGP-M + 13,38% a.a.	278	-	-	(130)	-	(120)
Até 15.05.07	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 13,38% a.a.	281	-	-	(37)	-	(26)
				(629)	67	(17.911)	-	(18.121)

(b) Contratos adquiridos como hedge econômico de operações securitizadas (Swaps das séries 80, 81, 82, 83 e 101 (Nota 5)).

Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	2008				Resultado
				Valor a (pagar)/ receber (curva)	Valor Justo	Valor (pago)	Valor recebido	
Até 24.04.19	TRD + 10,80% a.a.	IGP-M + 8,40% a.a.	20.079	(1.973)	(78)	-	-	(1.973)
Até 28.07.18	TRD + 10,30% a.a.	IGP-M + 8,79% a.a.	5.000	(48)	27	-	-	(48)
				<u>(2.021)</u>	<u>(51)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2.021)</u>

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais

(c) Nestes casos específicos a seguir, com aprovações de sua diretoria, excepcionalmente foram realizadas operações com derivativos para possibilitar a venda de CRIs a um investidor nacional, buscando desenvolver internamente este mercado (Nota 4).

								2008
Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a (pagar)/ receber (curva)	Valor Justo	Valor (pago)	Valor recebido	Resultado
Até 13.08.10	IGP-M + 10,15% a.a.	TRD + 16,50% a.a.	531	(45)	(10)	(62)	-	90
Até 13.10.14	IGP-M + 10,9711% a.a.	TRD + 14,60% a.a.	2.042	72	431	(23)	22	584
Até 13.02.15	IGP-M + 9,70% a.a.	TRD + 15,00% a.a.	4.575	(174)	767	(105)	-	1.410
				(147)	1.188	(190)	22	2.084

								2007
Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a (pagar)/ receber (curva)	Valor Justo	Valor (pago)	Valor recebido	Resultado
Até 13.08.10	IGP-M + 10,15% a.a.	TRD + 16,50% a.a.	1.234	(144)	(165)	(139)	-	95
Até 13.10.14	IGP-M + 10,9711% a.a.	TRD + 14,60% a.a.	3.402	(152)	(89)	(134)	-	273
Até 13.02.15	IGP-M + 9,70% a.a.	TRD + 15,00% a.a.	6.613	(511)	(748)	(270)	-	597
				(807)	(1.002)	(543)	0	965

Em atendimento à Instrução CVM 475, de 17 de dezembro de 2008, apresentamos a seguir o quadro demonstrativo de sensibilidade, para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela administração, por instrumentos financeiros, de responsabilidade da Companhia.

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais

Operação	Risco	Cenário Provável (I)	Cenário II	Cenário III
CRI em IGPM (Ativo)	Risco de Queda do IGP-M	(88)	(242)	(484)
LCI em TR (Ativo)	Risco de Queda da TR	(3.193)	(8.780)	(17.560)
LH em TR (Ativo)	Risco de Queda da TR	(1.107)	(3.045)	(6.090)
Swap IGPM x TR	Risco de Alta do IGP-M e queda da TR	1.707	(3.953)	(7.906)
	Empréstimo - Risco de Alta na Taxa de Câmbio e do IGPM	(7.439)	(53.565)	(99.691)
	SWAP - Risco de Alta na Taxa de Câmbio e do IGPM	10.080	55.501	100.892
Hedge Cambial	Efeito Líquido	2.641	1.936	1.201

Cenário Provável (I):

Os ativos foram classificados em 2 categorias:

- Papéis "com referencial de mercado", isto é, passíveis de mensuração através de preços, taxas e índices referenciais no mercado.
- Papéis "sem referencial de mercado", isto é, que os índices de mercado não são suficientes para refletir as reais condições de realização financeira.

Para constituição dos papéis "com referencial de mercado" foram consideradas as condições vigentes no mercado na data da avaliação, ou seja, preços, taxas e índices divulgados pelos órgãos e instituições oficiais, entre as quais podemos citar BM&F, ANDIMA e BACEN. O que nos levou a um resultado mais próximo ao mercado praticado no momento da avaliação.

Para constituição dos papéis "sem referencial de mercado", foram utilizadas metodologias internas, propostas pela área de Riscos e ratificadas pela administração, de forma conservadora, ou seja, a preferência por cenários sempre desfavoráveis aos papéis, priorizando a visão de condições adversas. Utilizou-se de um choque na proporção de 1% (um por cento) nas curvas de juros das posições ativas, e de -1% (menos um por cento) nas curvas de juros nas posições passivas, que resultaram no provável valor de perda financeira em uma situação de deslocamento paralelo das estruturas de juros dos papéis. Para tanto, apurou-se o valor da elasticidade de preço das taxas de juros das carteiras de maior relevância para a administração.

Cenário (II):

Uma vez definido e atualizado os valores da data base de 31.12.2008, as condições citadas no cenário atual, aplicou-se conforme os dispostos na Instrução

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais

CVM 475 de 17 de dezembro de 2008, a deterioração de 25% (vinte e cinco por cento) do indexador de referência.

Por exemplo:

1) "Papéis com referencial de mercado"

Indexador	Dólar dos Estados Unidos
Taxa utilizada contabilmente	PTAX
Cenário Provável (I)	Dólar futuro BM&F
Cenário II	Dólar futuro X 1,25

2) "Papéis sem referencial de mercado"

Indexador	Cupom + indexador
Taxa utilizada contabilmente	Accrual até a data base
Cenário Provável (I)	Aplicado choque de 1% (um por cento) na curva do papel
Cenário II	Aplicado choque compatível com a deterioração de 25% (vinte e cinco por cento) na curva do papel no cenário provável.

Cenário (III):

Uma vez definido e atualizado os valores da data base de 31.12.2008, as condições citadas no cenário atual, aplicou-se conforme os dispostos na Instrução CVM 475 de 17 de dezembro de 2008, a deterioração de 50% (cinquenta por cento) do indexador de referência.

1) "Papéis com referencial de mercado"

Indexador	Dólar dos Estados Unidos
Taxa utilizada contabilmente	PTAX
Cenário Provável (I)	Dólar futuro BM&F
Cenário III	Dólar futuro X 1,50

1) "Papéis sem referencial de mercado"

Indexador	Cupom + indexador
Taxa utilizada contabilmente	Accrual até a data base
Cenário Provável (I)	Aplicado choque de 1% (um por cento) na curva do papel
Cenário III	Aplicado choque compatível com a

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais

	deterioração de 50% (cinquenta por cento) na curva do papel no cenário provável.
--	--

É importante ressaltar que os resultados apresentados no demonstrativo de sensibilidade referem-se a simulações que envolvem, principalmente nos casos dos cenários II e III, fortes situações de stress, e sobre uma posição estática da carteira de 31 de dezembro de 2008, a partir do cenário provável. Em tais situações de stress procurou-se estimar o choque na curva de juros compatível com a deterioração como determinada na instrução CVM acima citada. Enfim, não refletem eventuais mudanças ocasionadas pelo dinamismo de mercado e, também, por ações que possam vir a ser tomadas pela própria Companhia no sentido de reduzir eventuais riscos envolvidos.

14 Composição da base de cálculo do IRPJ e CSLL

	2008	2007
Resultado antes da tributação e após participações no lucro	31.608	25.403
Adições		
Adições (exclusões) temporárias - "swap"	(36.400)	17.156
Outros	3.157	820
Exclusões		
Reversão de provisão para ágio de incorporação	(2.290)	(2.290)
Liquidação "swap" ~ anteriormente adicionadas	7.485	(169)
Compensação de prejuízo fiscal e base negativa - exercícios anteriores	-	(1.394)
Base de cálculo (imposto de renda e contribuição social)	<u>3.560</u>	<u>39.526</u>

	2008		2007	
	Imposto de renda	Contribuição social	Imposto de renda	Contribuição social
Imposto e contribuição devidos	866	320	9.858	3.558
Incentivo fiscal	(21)	-	(150)	-
Total da despesa (receita) no período	<u>845</u>	<u>320</u>	<u>9.708</u>	<u>3.558</u>

Em 2008, a Companhia apresenta créditos tributários não contabilizados, no montante de R\$ 1.947 (2007 - R\$ 2.725), sobre o saldo da provisão para perdas de ágios de incorporação (Notas 1 e 3(f)).

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais

CREDITOS TRIBUTÁRIOS SOBRE DIFERENÇAS TEMPORÁRIAS

	<u>2008</u>		<u>2007</u>	
Adições (exclusões) temporárias				
Swaps		(35.651)		18.993
Marcações a mercado		2.063		-
Liquidação "swap" – anteriormente adicionadas (excluídas)		<u>7.485</u>		<u>(169)</u>
Base de cálculo (imposto de renda e contribuição social - diferidos)		<u>(26.083)</u>		<u>18.824</u>
	<u>2008</u>		<u>2007</u>	
	<u>Imposto de renda</u>	<u>Contribuição social</u>	<u>Imposto de renda</u>	<u>Contribuição social</u>
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	<u>(6.521)</u>	<u>(2.347)</u>	<u>4.706</u>	<u>1.694</u>
Total da (despesa) receita no período	<u>(6.521)</u>	<u>(2.347)</u>	<u>4.706</u>	<u>1.694</u>

15 Partes relacionadas

Os saldos das transações com partes relacionadas podem ser resumidos como segue:

	<u>2008</u>		<u>2007</u>	
	<u>Ativo (passivo)</u>	<u>Receitas (despesas)</u>	<u>Ativo (passivo)</u>	<u>Receitas (despesas)</u>
Brazilian Finance & Real Estate S.A.				
Empréstimo (a)	-	-	-	356
Valores a receber (pagar)(d)	-	(21)	-	-
Brazilian Mortgages				
Valores a receber (pagar) (b)	-	(8)	614	(210)
Letras de Crédito Imobiliário (Nota 4)	32.153	3.329	12.100	291
Letras Hipotecárias (Nota 4)	32.757	1.954	-	-
	34			

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais

	2008		2007	
	Ativo (passivo)	Receitas (despesas)	Ativo (passivo)	Receitas (despesas)
Ourinvest Empreendimentos Imobiliários				
Valores a pagar (e)	(74)	-	-	-
Ourinvest Assessoria de Investimentos				
Valores a pagar (c)	-	(306)	-	(290)
Banco Ourinvest				
Valores a pagar (d) (f)	(1.762)	(26)	(1)	(298)

(a) Receita de empréstimo de curto prazo conforme contrato de mútuo assinado em 12 de novembro de 2007 e liquidado em 26 de dezembro de 2007, remunerado a 100% do CDI.

(b) Refere-se basicamente ao Instrumento Particular de Distrato do Instrumento de Compra e Venda a Prazo, de alienação fiduciária em garantia de cessão de crédito e outros pactos. No resultado, refere-se a reembolso de despesas.

(c) Valor referente à sublocação de espaço físico.

(d) Valores referentes a reembolsos de despesas, serviços prestados e comissões.

(e) Valores a repassar referentes a créditos que, embora cedidos, têm suas cobranças efetuadas pela Companhia, conforme Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários assinado em 30/03/2004 com vencimento em 02/05/2009, e taxa de 12% a.a. + IGPM.

(f) Obrigações pela aquisição de cotas de fundos de investimentos.

16 Outras informações

(a) A Companhia possui contratos de compromisso de compra futura de recebíveis imobiliários que totalizam R\$ 644.606 (2007 - R\$ 257.120), os quais poderão ser efetivados até 28 de junho de 2011.

(b) As receitas de recebíveis imobiliários são compostas por:

	2008	2007
Receitas de recebíveis imobiliários ainda não securitizados ou vinculados a CRIs com garantia	41.158	14.618
Receitas com taxas de alocação e estruturação de operações e outros serviços	2.102	1.376

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais

Deságio na compra de recebíveis e ágio na venda de CRIs	12.986	5.340
	<u>56.246</u>	<u>21.334</u>

(c) O resultado de operações securitizadas é composto por:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Receitas de recebíveis imobiliários securitizados sem garantia	328.741	222.392
Receitas financeiras	2.789	2.218
Despesas com CRIs sem garantia	<u>(318.317)</u>	<u>(215.347)</u>
Resultado de operações securitizadas	<u>13.213</u>	<u>9.263</u>

(d) Receitas de prestações de serviços são compostas por rendas de assessoria técnica em operações estruturadas no montante de R\$ 1.985 (2007 - R\$ 2.002).

(e) A Companhia não é parte integrante em processos judiciais e administrativos de natureza tributária, cível e trabalhista, que sejam passíveis de constituição de passivos contingentes ou obrigações legais.

(f) Obrigações por aquisições de recebíveis referem-se substancialmente a valores a pagar pela aquisição de recebíveis imobiliários para composição de operação estruturada de securitização, que será efetuada no primeiro trimestre de 2009.

(g) Despesas administrativas incluem R\$ 505 (2007 - R\$ 4.134) de serviços do sistema financeiro e R\$ 3.063 (2007 - R\$ 2.668) de serviços técnicos especializados.

(h) Em 02 de maio de 2008, foram outorgadas opções de compra de 7.323.636 ações preferenciais nominativas da BFRE, empresa controladora da companhia, aos administradores e empregados em posição de comando da BFRE e empresas sob seu controle, incluindo a Brazilian Securities, exercíveis a partir de 2009, conforme condições estabelecidas no Plano e nos Contratos emitidos pela própria BFRE, outorgante das referidas opções. A administração procedeu à apuração do provável valor justo das referidas opções na data da outorga, através de modelos matemáticos baseados em múltiplos de resultado de empresas similares, não apurando valor positivo para estas opções. Desta forma, não há registro contábil a ser feito, em conformidade com o CPC 10 – Pagamentos baseados em ações.

17 Informações requeridas pelos incisos I a III, do Artigo 3º, da Instrução CVM no. 414/04

(a) Apresentamos a seguir relatório contendo o volume mensal de aquisições, bem como os percentuais de pagamentos e inadimplências dos referidos créditos:

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais

Aquisições

Mês	Quantidade de Operações	Quantidade de Contratos	Valor Original
Jan/2008	8	47	3.834
Fev/2008	8	112	11.801
Mar/2008	6	905	60.998
Abr/2008	5	22	73.305
Mai/2008	10	428	97.340
Jun/2008	6	299	76.112
Jul/2008	8	58	316.186
Ago/2008	4	25	40.477
Set/2008	5	78	56.940
Out/2008	7	116	17.600
Nov/2008	5	111	13.959
Dez/2008	7	94	82.818
	79	2.295	851.370

(b) Não foram realizadas operações de retrocessão durante o presente exercício.

(c) Adimplência e inadimplência

CRI's

Data de Registro na Cetip	CRI's	Quantidade de Contratos	Valor Original	Data Base: 31.12.2008	
				% Adimplência	% Inadimplência(*)
13/01/2008	85	106	13.558	95,9%	4,1%
13/02/2008	86 e 87	200	39.763	99,0%	1,0%
13/03/2008	88	231	30.943	98,3%	1,7%
13/03/2008	89 e 90	269	29.486	97,7%	2,3%
13/04/2008	92 e 93	93	20.330	100,0%	0,0%
25/04/2008	91	1	64.522	100,0%	0,0%
01/05/2008	95 e 96	879	45.582	96,6%	3,4%
09/05/2008	94	3	22.734	100,0%	0,0%
04/06/2008	97	1	10.246	100,0%	0,0%
13/06/2008	98 e 99	66	19.658	98,2%	1,8%

37

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais

10/07/2008	100	1	288.000	100,0%	0,0%
28/07/2008	101	1	19.831	100,0%	0,0%
13/08/2008	104	1	36.750	100,0%	0,0%
13/09/2008	105	86	17.330	100,0%	0,0%
13/09/2008	106	76	10.056	100,0%	0,0%
13/09/2008	108	1	27.000	100,0%	0,0%
13/09/2008	109 e 110	480	43.421	100,0%	0,0%
21/09/2008	107	1	21.200	100,0%	0,0%
13/10/2008	111	293	47.529	100,0%	0,0%
01/12/2008	112	1	24.694	100,0%	0,0%
13/12/2008	113	<u>114</u>	<u>16.163</u>	100,0%	0,0%
		2.904	848.796		

(*) O percentual de inadimplência foi apurado considerando-se o saldo devedor dos contratos com mais de 90 dias de atraso em relação ao saldo atualizado do CRI em referência.

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais

(d) Demonstrações financeiras independentes, por emissão de CRI sob o regime fiduciário.

CRI	Ativo Total	CIRCULANTE										NÃO CIRCULANTE										NÃO CIRCULANTE								
		Disponibilidades	Aplicações Financeiras	Reserváveis Imobiliários	Bens Não de Uso Fixo	Valores a receber pela venda de BNDU	Aplicações Financeiras	Reserváveis Imobiliários	Posição Total	Certificados de Recebíveis Imobiliários	Instrumentos Financeiros Derivativos	Certificados de Recebíveis Imobiliários	Orações Securitizadas	Disponibilidades	Aplicações Financeiras	Reserváveis Imobiliários	Bens Não de Uso Fixo	Valores a receber pela venda de BNDU	Aplicações Financeiras	Reserváveis Imobiliários	Posição Total	Certificados de Recebíveis Imobiliários	Instrumentos Financeiros Derivativos	Certificados de Recebíveis Imobiliários	Orações Securitizadas					
Séries 3 e 4	521	1	-	138	64	-	-	289	29	(521)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Séries 13 a 17	8.706	6	-	1.028	-	-	-	-	7.672	(8.690)	-	-	(1.028)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Séries 26 e 27	841	28	-	423	-	-	154	-	335	(693)	-	-	(369)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Séries 28 e 29	2.523	25	-	1.103	78	-	342	-	975	(1.602)	-	-	(919)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Séries 30 e 31	5.555	44	-	1.716	143	-	1.265	-	2.387	(4.423)	-	-	(1.500)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Séries 34 e 35	1.115.112	22	-	28.730	-	-	-	-	1.096.360	(1.114.839)	-	-	(28.867)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Séries 36 e 37	4.238	29	-	733	-	-	744	-	2.732	(4.236)	-	-	(644)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Séries 40 e 41	5.398	30	-	1.445	-	-	302	-	3.416	(5.139)	-	-	(1.227)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Série 46	91.020	1.703	-	7.510	-	-	137	-	81.670	(91.018)	-	-	(8.118)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Séries 47 e 48	2.604	58	-	1.201	-	-	-	-	1.209	(2.319)	-	-	(1.073)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Séries 49 e 50	15.671	68	-	5.881	-	-	1.247	-	7.651	(14.364)	-	-	(4.339)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Séries 51 e 52	26.937	191	-	11.684	-	-	7.321	-	7.741	(26.875)	-	-	(5.063)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Séries 53 e 54	4.285	51	-	1.664	-	-	-	-	2.246	(3.731)	-	-	(1.189)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Séries 56	56.638	32	-	2.395	-	-	746	-	51.402	(56.629)	-	-	(3.442)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Séries 57	5.024	27	-	4.737	-	-	63	-	-	(4.237)	-	-	(1.504)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Séries 58 e 59	12.256	59	-	4.368	-	-	69	-	7.110	(11.515)	-	-	(3.649)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais

Séries 60 e 61	13.929	80	578	4.845	-	-	-	8.326	(13.025)	(4.027)	-	(8.899)	903
Séries 64 e 65	61.596	-	-	8.096	-	-	-	53.509	(61.220)	(630)	-	(60.391)	375
Série 66	17.427	7	-	6.728	-	82	-	10.610	(17.231)	(6.755)	-	(10.477)	195
Séries 67 e 68	10.627	80	390	1.635	-	-	-	8.622	(10.627)	(291)	-	(10.336)	-
Séries 69 e 70	69.910	300	3.349	11.283	-	-	-	53.677	(66.238)	(9.334)	-	(56.805)	1.671
Séries 71 e 72	13.214	229	1.318	3.276	-	-	55	8.336	(13.213)	(2.884)	-	(10.330)	-
Série 73	39.418	3	478	2.564	-	3.360	-	33.013	(26.360)	(2.267)	-	(26.094)	11.057
Séries 74 e 75	20.432	43	1.373	5.942	-	1.670	-	11.504	(19.069)	(4.714)	-	(14.566)	1.382
Série 76	9.698	8	381	8.053	-	-	656	-	(6.416)	(3.364)	-	(5.053)	681
Série 77	10.292	65	391	2.626	-	-	685	6.514	(10.269)	(2.317)	-	(7.952)	23
Série 78	14.411	410	1.057	4.109	-	383	-	8.472	(13.492)	(3.021)	-	(10.472)	918
Série 79	101.387	256	240	2.672	-	-	-	98.219	(106.624)	(3.438)	-	(97.186)	763
Série 80	15.428	-	-	-	-	-	-	15.428	(15.462)	-	(854)	(14.574)	-
Série 81	20.702	-	-	-	-	-	-	20.702	(20.661)	-	(844)	(18.817)	41
Série 82	20.709	-	-	-	-	-	-	20.708	(20.656)	-	(171)	(20.486)	53
Série 83	20.762	-	-	-	-	-	-	20.762	(20.652)	-	(103)	(20.549)	110
Série 85	11.293	21	284	3.231	-	-	685	7.082	(11.057)	(2.741)	-	(8.356)	196
Séries 86 e 87	22.553	88	-	7.367	-	4.980	-	10.188	(21.819)	(7.861)	-	(13.960)	764
Série 88	14.977	71	-	4.574	-	502	-	9.830	(14.377)	(4.189)	-	(10.778)	-
Séries 89 e 90	30.653	80	978	20.595	-	-	-	-	(30.260)	(4.240)	-	(26.020)	393
Série 91	29.120	-	-	-	-	-	-	29.120	(29.120)	-	-	(29.120)	-
Séries 92 e 93	7.613	-	395	-	-	-	-	5.104	(6.851)	-	-	-	-

40

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais

Série 94	20.087	54	1.295	-	765	(2.000)	(4.851)	762
Série 97	9.930	642	9.141	20	-	(7.301)	(11.395)	791
Séries 98 e 99	12.545	-	1.036	-	-	(1.056)	(8.894)	-
Série 100	303.701	97	4.594	1.104	-	(4.464)	(8.061)	-
Série 101	5.342	-	15.183	-	-	(15.183)	(288.518)	-
Série 104	37.068	2	832	45	29	(812)	(49)	20
Série 105	16.608	63	7.470	-	-	(6.166)	(36.181)	73
Série 106	9.412	59	2.432	173	-	(1.491)	(10.415)	27
Série 107	21.600	2	469	-	-	(459)	(7.797)	124
Série 108	28.194	-	-	-	-	(21.599)	(21.139)	2
Séries 109 e 110	45.377	163	18.687	808	-	(28.194)	(26.184)	-
Série 111	47.759	518	15.051	4.536	-	(18.073)	(26.863)	441
Série 112	25.219	-	-	-	-	(12.688)	(35.051)	-
Série 113	16.287	8	15.880	391	-	(2.367)	(24.907)	312
Total sem cobrigação	2.532.137	5.903	274.152	23.114	274.152	(2.503.330)	(2.021)	(2.303.595)
Séries 9 e 10	1.969	18	547	504	276	(4.064)	(3.505)	(2.095)
Séries 95 e 96	40.873	122	4.180	-	-	(4.033)	(36.374)	(34)
Total com cobrigação	42.842	140	4.737	504	276	(4.064)	(40.878)	(2.129)

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais

Adicionalmente, as Notas Explicativas 5, 6 e 9, respectivamente, "Operações Securitizadas", "Recebíveis Imobiliários" e "Certificados de Recebíveis Imobiliários", apresentam os saldos contábeis das respectivas operações / emissões de forma independente, por emissão de CRI sob o regime fiduciário.

(e) A Companhia não possui nenhuma emissão sujeita à atualização dos relatórios de classificação de risco (ratings) dos CRI's, isto porque não possui emissões de valor nominal unitário inferior a R\$ 300, nem emissões que contém a obrigatoriedade de realização de relatório de classificação de risco na forma prevista no inciso 7º do Artigo 7º da Instrução CVM 414/04.

* * *

Brazilian Securities
Companhia de Securitização
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2007 e de 2006
e parecer dos auditores independentes

Parecer dos auditores independentes


Aos Administradores e Acionistas
Brazilian Securities
Companhia de Securitização

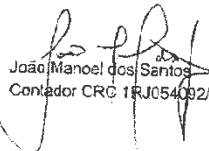
- 1 Examinamos os balanços patrimoniais da Brazilian Securities Companhia de Securitização em 31 de dezembro de 2007 e de 2006, e as correspondentes demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos dos exercícios findos nessas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é a de emitir parecer sobre essas demonstrações financeiras.
- 2 Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, as quais requerem que os exames sejam realizados com o objetivo de comprovar a adequada apresentação das demonstrações financeiras em todos os seus aspectos relevantes. Portanto, nossos exames compreenderam, entre outros procedimentos: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos da companhia, (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados e (c) a avaliação das práticas e estimativas contábeis mais representativas adotadas pela administração da companhia, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.
- 3 Somos de parecer que as referidas demonstrações financeiras apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Brazilian Securities Companhia de Securitização em 31 de dezembro de 2007 e de 2006 e o resultado das operações, as mutações do patrimônio líquido e as origens e aplicações de recursos dos exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Brazilian Securities Companhia de Securitização

- 4 Conforme descrito na Nota 2, a administração da companhia está em processo de análise quanto à melhor forma de apresentação e divulgação de informações financeiras previstas na Instrução CVM no. 414 de 30 de dezembro de 2004, para providenciar os eventuais aprimoramentos nas notas explicativas ou demonstrações financeiras futuras da companhia.

São Paulo, 10. de fevereiro de 2008


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP00160/O-5


João Manoel dos Santos
Contador CRC 1RJ054092/O-0 "S" SP

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Balanco patrimonial em 31 de dezembro
Em milhares de reais

Ativo	2007	2006
Circulante	156.671	113.816
Caixa e bancos	554	16.879
Aplicações financeiras (Nota 4)	13.183	89.825
Recebíveis imobiliários (Nota 6)	121.420	4.838
Outros créditos (Nota 7)	20.557	1.003
Outros valores e bens (Nota 8)	957	1.271
Não circulante	238.317	87.740
Realizável a longo prazo	238.082	87.501
Aplicações financeiras (Nota 4)	105.265	75.955
Operações securitizadas (Nota 5)	16.942	5.647
Recebíveis imobiliários (Nota 6)	115.708	5.899
Outros créditos (Nota 7)	167	
Permanente	235	239
Imobilizado	230	231
Diferido	5	8
Intangível (Notas 1 e 3(h))		
Ágios de incorporação	11.450	11.450
Provisão para perdas de ágio de incorporação	(8.015)	(10.305)
Amortizações acumuladas	(3.435)	(1.145)
Total do ativo	394.988	201.556

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Balanco patrimonial em 31 de dezembro
Em milhares de reais

(continuação)

Passivo	2007	2006
Circulante		
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs (Nota 9)	152.845	64.852
Obrigações por empréstimos (Nota 10)	318	709
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 13)	10.135	36
Obrigações por aquisição de recebíveis imobiliários	919	511
Outras obrigações (Nota 11)	123.093	62.238
	18.380	1.358
Não circulante		
Exigível a longo prazo	115.519	24.390
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs (Nota 9)	115.519	24.390
Obrigações por empréstimos (Nota 10)	3.636	6.802
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 13)	87.679	15.106
Obrigações por aquisição de recebíveis imobiliários	175	2.482
	23.429	
Patrimônio líquido (Nota 12)		
Capital social	126.624	112.314
Reserva de capital	96.000	96.000
Reservas de lucros	17.048	17.048
Prejuízos acumulados	13.576	(734)
Total do passivo e patrimônio líquido	394.988	201.556

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais, exceto lucro por ação

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Receitas operacionais	<u>62.532</u>	<u>17.212</u>
Receitas de recebíveis imobiliários (Nota 16(b))	21.335	5.270
Resultado de operações securitizadas (Nota 16(c))	9.262	3.142
Rendas de aplicações financeiras	29.577	7.967
Receitas de prestação de serviços (Nota 16(d))	2.002	833
Receitas com operações de mútuo	358	
Despesas operacionais	<u>(37.129)</u>	<u>(14.951)</u>
Despesas com Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(827)	(1.506)
Resultado em operações com instrumentos financeiros derivativos	(18.875)	(2.116)
Despesas com pessoal (inclui R\$ 1.704; 2006 - R\$ 1.623 de honorários de diretoria)	(3.623)	(3.219)
Despesas administrativas (Nota 16(g))	(8.578)	(6.271)
Despesas tributárias	(3.654)	(1.140)
Despesas financeiras com empréstimos	(1.473)	(814)
Outras receitas (despesas) operacionais	(99)	115
Resultado antes da tributação	<u>25.403</u>	<u>2.261</u>
Imposto de renda e contribuição social (Nota 14)	(13.269)	(900)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	6.403	
Lucro líquido do exercício	<u>18.537</u>	<u>1.361</u>
Lucro por ação - R\$	<u>0,475</u>	<u>0,0307</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Em milhares de reais

	Capital social	Reserva de capital - ágio na subscrição	Reserva retenção de lucros	Reserva legal	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2006						
Lucro líquido do exercício	96.000	17.048			(734)	112.314
Destinações					18.537	18.537
Reservas			12.686	890	(13.576)	
Dividendos obrigatórios (R\$ 0,0952 por ação)					(4.227)	(4.227)
Em 31 de dezembro de 2007	96.000	17.048	12.686	890		126.624
Em 31 de dezembro de 2005						
Aumento do capital social (Nota 12)	10.600	17.048			(2.085)	24.953
Lucro líquido do exercício	86.000				1.361	86.000
Em 31 de dezembro de 2006	96.000	17.048			(734)	112.314

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

**Demonstração das origens e aplicações de recursos
Exercícios findos em 31 de dezembro**
Em milhares de reais

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Origens de recursos	114.589	103.605
Das operações sociais	18.587	1.401
Lucro ajustado do exercício	18.587	1.401
Lucro líquido do exercício	18.537	1.361
Depreciação e amortização	2.340	1.185
Reversão de provisão para agio de incorporação	(2.290)	(1.145)
Recursos de acionistas		86.000
Aumento de capital social		86.000
Recursos de terceiros originários de	96.002	16.204
Aumento do exigível a longo prazo	96.002	16.204
Obrigações por empréstimos	72.573	15.106
Outras obrigações	23.429	
Instrumentos financeiros derivativos		1.098
Aplicações de recursos	159.727	60.956
Remuneração de acionistas	4.227	
Dividendos propostos	4.227	
Aumento do realizável a longo prazo	150.581	57.065
Aplicações financeiras	29.310	54.207
Operações securitizadas	11.295	2.158
Recebíveis imobiliários	109.809	700
Outros créditos	167	
Diminuição do exigível a longo prazo	4.873	3.783
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	3.166	3.783
Instrumentos financeiros derivativos	1.707	
Inversões em	46	107
Imobilizado	46	107
Variação no capital circulante	(45.138)	42.650
Capital circulante inicial	48.964	6.314
Capital circulante final	3.826	48.964
Variação no capital circulante	(45.138)	42.650

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Brazilian Securities Companhia de Securitização

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2007 e de 2006**
Em milhares de reais

1 Contexto operacional

A Brazilian Securities Companhia de Securitização, controlada indireta da Brazilian Finance & Real Estate S.A., foi constituída em 10 de abril de 2000, tendo como objetivo social a aquisição e securitização de créditos hipotecários e imobiliários, assim compreendida a compra, venda e prestação das respectivas garantias em créditos hipotecários e imobiliários; a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, podendo emitir outros títulos de créditos; e a prestação de serviços e realização de outros negócios referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e créditos imobiliários, de acordo com a Lei no. 9.514, de 20 de novembro de 1997. As atividades operacionais iniciaram-se efetivamente em 1o. de dezembro de 2000.

Como parte da reorganização societária do Grupo, em 20 de junho de 2006 os acionistas da companhia aprovaram a incorporação da empresa controladora Ourinvest Securities Participações Ltda., cujo único ativo era a participação societária na companhia. Na incorporação da Ourinvest Securities Participações Ltda., os elementos patrimoniais foram avaliados com base no seu valor contábil, em 30 de abril de 2006. A incorporação não acarretou em aumento no capital social da Companhia. No momento da incorporação, o ágio registrado na empresa incorporada, assim como a correspondente provisão no valor de R\$ 11.450, foram registrados na incorporadora, nos termos das instruções CVM nos. 319/99 e 349/01, considerando-se as atuais expectativas de geração de lucros futuros.

Quando da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs pela Companhia, tendo como lastro recebíveis imobiliários vinculados ao regime fiduciário, tais recebíveis ficam excluídos do patrimônio líquido comum da Companhia, passando a constituir direitos patrimoniais em separado, com o objetivo específico de responder pela realização financeira dos direitos dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs. Entretanto, para algumas das suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, a Companhia responde por eventual insuficiência de recursos para liquidação financeira dos mesmos (em 31 de dezembro de 2007 somente as Séries 9 e 10 descritas na Nota 9).

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e foram elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e alterações introduzidas pela Lei no. 9.249/95, de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e também com o Pronunciamento do IBRACON NPC no. 27, aprovado nas deliberações nos. 488 e 496 da CVM.

Brazilian Securities Companhia de Securitização

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2007 e de 2006**
Em milhares de reais

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, a divulgação de ativos e passivos contingentes na data das demonstrações financeiras, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas não se limita à seleção da vida útil de bens do ativo fixo, mas se estende às provisões necessárias para passivos contingentes, provisões para créditos de liquidação duvidosa, valor justo, impostos e encargos semelhantes. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

A administração da Companhia está em processo de análise quanto a melhor forma de apresentação e divulgação de informações financeiras previstas na instrução CVM no. 414 de 30 de dezembro de 2004, visando o aprimoramento, em relação às divulgações já apresentadas nas notas explicativas 5, 6 e 9 destas demonstrações financeiras.

3 Sumário das principais práticas contábeis

- (a) O resultado é apurado com base no regime contábil de competência.
- (b) As aplicações em títulos de renda fixa são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, e, quando aplicável, estão ajustadas por provisão para redução ao valor de mercado. Os títulos estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC, na Central de Custódia de Títulos Privados - CETIP e na Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia - CBLC.
- (c) Os Recebíveis Imobiliários e os Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs são registrados pelo valor de aquisição e captação respectivamente, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos auferidos/incorridos até as datas dos balanços. No caso de securitização em que existe cláusula de cobertura de patrimônio negativo da securitização pela Companhia, os ativos e passivos são apresentados em separado. Nas securitizações em que tal cláusula não existe, o saldo da securitização é demonstrado pelo líquido, no ativo ou passivo, na rubrica "Operações securitizadas" conforme aplicável.
- (d) O ágio/deságio auferido na aquisição de recebíveis imobiliários enquanto não são emitidos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs a eles vinculados é apropriado ao resultado de acordo com o prazo de vencimento dos recebíveis. Na emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs com cláusula na qual a Companhia é responsável pela cobertura de eventual patrimônio negativo da securitização, o ágio/deságio permanece sendo amortizado na forma anteriormente descrita; por ocasião da obtenção do registro provisório junto a CVM e conseqüente emissão e venda dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs sem a referida cláusula de cobertura, o ágio/deságio obtido na aquisição dos recebíveis imobiliários é apropriado integralmente ao resultado.

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2007 e de 2006**
Em milhares de reais

- (e) O ágio/deságio incorrido após a emissão e venda dos Certificados de Recebíveis mobiliários - CRIs é apropriado ao resultado pelo prazo dos Certificados de Recebíveis mobiliários - CRIs, na existência de cláusula de cobertura pela Companhia de patrimônio negativo. No caso das emissões sem a referida cláusula o ágio/deságio é apropriado ao resultado no momento da colocação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs.
- (f) O imobilizado é demonstrado pelo custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada. A depreciação é calculada pelo método linear, utilizando taxas anuais estabelecidas com base na vida útil e econômica dos bens.
- (g) O diferido é representado pelos gastos com desenvolvimento de sistemas, os quais são amortizados em cinco anos.
- (h) O intangível inclui saldo de ágio de incorporação e a correspondente provisão provenientes da incorporação da Ourinvest Securities Participações Ltda., que estão sendo amortizados em 60 meses (Nota 1).
- (i) Os passivos são registrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos encargos e variações monetárias e cambiais incorridos. A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10%, e a provisão para contribuição social à alíquota de 9% conforme legislação em vigor. Foram constituídos créditos tributários decorrentes das diferenças temporárias (Nota 7).

4 Aplicações financeiras

São representadas por:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Operações compromissadas (b)	83.266	37.287
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	12.100	
Letras Financeiras do Tesouro - LFT		81.125
Certificados de Depósito Bancário - CDB	5.603	2.698
Certificados de Recebíveis Imobiliários (a)	<u>7.381</u>	<u>7.776</u>
Total de títulos livres	<u>25.054</u>	<u>91.599</u>
Letras Financeiras do Tesouro vinculadas - LFTs (c)		18'

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2007 e de 2006
Em milhares de reais

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Certificados de Depósito Bancário - CDB (d)	10.098	24.591
Certificados de Recebíveis Imobiliários Júnior (a)/(e)		<u>12.122</u>
Total de títulos vinculados	<u>10.098</u>	<u>36.894</u>
Total geral	<u>118.448</u>	<u>165.780</u>
Curto prazo	13.183	89.825
Longo prazo	<u>105.265</u>	<u>75.955</u>
	<u>118.448</u>	<u>165.780</u>

- (a) Inclui ágio/deságio a amortizar e provisão para desvalorização dos títulos, quando aplicável.
- (b) Deste montante, R\$ 747 (2006 - R\$ 671) constitui-se em garantia para operações de "swap" (Nota 13) e R\$ 82.519 (2006 - R\$ 15.917) tem uso restrito ao contrato de linha de crédito com o BID (Nota 10(a)). Adicionalmente, em 2006, R\$ 20.699 estava vinculado ao pagamento de obrigações por aquisição de recebíveis imobiliários.
- (c) Referem-se a recursos de aplicações financeiras vinculadas as securitizações de recebíveis com cláusula de cobertura de patrimônio líquido negativo.
- (d) Inclui, em 31 de dezembro de 2007, R\$ 1.053 (2006 - R\$ 1.486) dados em garantia de operações de swap (Nota 13), R\$ 2.766 (2006 - R\$ 23.105) vinculados ao pagamento de carteiras de recebíveis adquiridas, R\$ 6.141 depositados a título de seguro caução na aquisição de recebíveis e R\$ 138 correspondem a recursos de aplicações financeiras vinculadas as securitizações de recebíveis com cláusula de cobertura de patrimônio líquido negativo.
- (e) Em 31 de dezembro de 2006, o montante de R\$ 12.122 estava vinculado ao pagamento da compra de recebíveis.

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2007, apresentam os seguintes vencimentos finais:

<u>Descrição</u>	<u>Vencimento até</u>
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	28 de janeiro de 2008
Operações compromissadas	13 de agosto de 2010
Certificados de Depósitos Bancários - CDBs	13 de dezembro de 2010
Certificados de Recebíveis Imobiliários	20 de dezembro de 2017

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2007 e de 2006
Em milhares de reais

5 Operações securitizadas

Conforme mencionado na Nota 3(c), representa todos os saldos patrimoniais decorrentes do processo de securitização de recebíveis ao amparo da Lei no. 9.514/97, para os quais não há cláusula de cobertura de patrimônio líquido negativo por parte da Companhia.

	Vencimento final	2007	2006
Recebíveis imobiliários		1.791.813	1.395.218
Tranches 3 e 4	10.10.10	209	249
Tranche Hospital	13.01.09	9.082	9.219
Tranche Brascan (a)	10.07.10	1.449	2.576
Tranches 22 e 23	10.09.13	353	454
Tranches 24 e 25	05.05.09	190	1.052
Tranches 26 e 27	10.04.14	1.516	2.779
Tranches 28 e 29	01.08.14	3.096	4.964
Tranches 30 e 31	31.12.14	6.461	9.376
Tranches 34 e 35	11.10.25	1.078.327	1.057.178
Tranches 36 e 37	30.06.15	4.649	5.482
Tranches 40 e 41	01.08.15	7.268	8.995
Tranche 46	01.07.16	87.710	87.389
Tranches 47 e 48	10.03.16	5.148	8.458
Tranches 49 e 50	01.01.16	19.613	28.884
Tranches 51 e 52	10.03.15	32.075	58.818
Tranches 53 e 54	05.05.16	5.304	6.859
Tranche 55	15.10.16		8.301
Tranche 56	20.10.18	56.524	58.256
Tranche 57	13.12.12	10.382	9.735
Tranches 58 e 59	05.11.26	17.817	26.194
Tranches 60 e 61	05.11.26	18.644	
Tranches 64 e 65	13.11.21	52.415	
Tranche 66	13.03.11	22.284	
Tranches 67 e 68	01.02.28	11.720	
Tranches 69 e 70	13.05.23	85.144	
Tranches 71 e 72	01.04.22	15.235	
Tranche 73	05.04.17	64.631	
Tranches 74 e 75	02.07.22	24.848	
Tranche 76	01.04.15	11.804	
Tranche 77	02.08.27	14.060	
Tranche 78	28.02.14	21.782	
Tranche 79	20.12.17	102.073	

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2007 e de 2006
Em milhares de reais

Os recebíveis imobiliários são remunerados as taxas de juros de 9,0449% a 12,68% ao ano, acrescidos da variação do IGPM ou IPCA; ou 12,00% ao ano, acrescidos da variação do INPC, ou 11,00% ao ano, acrescidos da variação da TR.

	Vencimento final	2007	2006
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs		(1.807.302)	(1.405.063)
Séries 3 e 4	13.03.11	(450)	(852)
Séries 13 a 17	15.01.09	(9.072)	(9.209)
Séries 20 e 21	13.08.10	(1.032)	(1.948)
Séries 22 e 23	13.10.13	(192)	(307)
Séries 24 e 25	13.05.09	(670)	(1.196)
Séries 26 e 27	13.05.14	(1.526)	(2.835)
Séries 28 e 29	13.10.14	(3.000)	(4.840)
Séries 30 e 31	13.02.15	(7.066)	(10.133)
Séries 34 e 35	11.10.25	(1.078.131)	(1.057.044)
Séries 36 e 37	13.08.15	(5.631)	(6.407)
Séries 40 e 41	15.09.15	(7.405)	(9.781)
Série 45	01.07.16	(89.469)	(88.933)
Séries 47 e 48	13.04.16	(5.566)	(8.934)
Séries 49 e 50	13.03.16	(21.568)	(30.885)
Séries 51 e 52	28.03.15	(34.455)	(60.852)
Séries 53 e 54	13.06.16	(5.314)	(7.294)
Série 55 (c)	15.10.16		(8.301)
Série 56	20.10.18	(58.669)	(59.868)
Série 57	13.01.13	(10.123)	(9.725)
Séries 58 e 59	13.12.16	(18.726)	(25.719)
Séries 60 e 61	13.01.15	(18.635)	
Séries 64 e 65	13.11.21	(52.374)	
Série 66	13.04.11	(22.190)	
Séries 67 e 68	13.02.28	(12.775)	
Séries 69 e 70	13.03.22	(88.136)	
Séries 71 e 72	13.06.22	(16.100)	
Série 73	05.05.17	(61.483)	
Séries 74 e 75	13.05.22	(26.325)	
Série 76	13.06.15	(12.907)	
Série 77	13.11.21	(14.582)	
Série 78	13.09.24	(21.659)	
Série 79	20.12.17	(102.071)	

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2007 e de 2006**
Em milhares de reais

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs são remunerados as taxas de juros de 9,0284% a 12,68% ao ano, acrescidos da variação do IGPM ou IPCA; ou 12,00% ao ano, acrescidos da variação do INPC, ou 11,00% ao ano, acrescidos da variação da TR.

Líquido	(15.489)	(9.645)
Disponibilidades	2.666	2.770
Aplicações financeiras (b)	28.168	12.167
Bens não de uso próprio - BNDU	927	555
Valores a receber pela venda de BNDU	670	
Operações securitizadas total (realizável a longo prazo)	16.942	5.647

Em 31 de dezembro de 2007 e de 2006, todas as séries emitidas apresentam-se com patrimônio líquido positivo. Em 31 de dezembro de 2007, o total de parcelas em atraso há mais de 90 dias, dos recebíveis imobiliários, é de R\$ 2.884.

- (a) Para estes recebíveis, além da alienação fiduciária dos imóveis objetos dos recebíveis, existe a garantia do cedente original quanto a liquidação financeira dos recebíveis, pois este responderá a qualquer momento pela solvência dos devedores em relação a todos os créditos cedidos ou que venham a ser substituídos.
- (b) Referem-se a aplicações financeiras em Letras Financeiras do Tesouro - LFTs e Certificados de Depósitos Bancários - CDBs efetuadas pela Companhia com recursos provenientes das amortizações dos recebíveis e que não foram ainda repassados aos detentores dos CRIs Juniors, devido aos diversos prazos de carência.
- (c) Série liquidada antecipadamente.

6 Recebíveis imobiliários

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuados de acordo com a Lei no. 9.514/97, que dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário. Os recebíveis imobiliários são atualizados pelo Índice Nacional da Construção Civil - INCC ou remunerados as taxas de juros de 10,25% a 12,68% ao ano, acrescidos da variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M.

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2007 e de 2006
Em milhares de reais

	Vencimento final	2007	2006
Tranches 11 a 15(a)	10.06.12		1.603
Tranches 16 a 18(a)	10.03.12	1.607	2.309
Tranche Diversos 1	10.11.11		1.407
CCI - BS	01.04.17	239.663(b)	5.735
		<u>241.270</u>	<u>11.054</u>
Deságio acumulado a amortizar		(4.142)	(317)
Circulante		121.420	4.838
Realizável a longo prazo		<u>115.708</u>	<u>5.899</u>
		<u>237.128</u>	<u>10.737</u>

(a) As referidas tranches já foram securitizadas (Nota 9).

(b) Parte desses recebíveis foi adquirida no final de 2007, sendo que o valor de aquisição deverá ser pago aos vendedores substancialmente no 1o. trimestre de 2008. Tais obrigações estão registradas na rubrica "Obrigações por aquisição de recebíveis".

Os contratos dos recebíveis imobiliários têm cláusula de alienação fiduciária do imóvel objeto. A Administração da Companhia entende que essa garantia é suficiente para cobertura de eventuais perdas decorrentes da inadimplência dos mutuários, não sendo portanto, necessária a constituição de qualquer provisão complementar.

7 Outros créditos

É composto por:

	2007	2006
Outras rendas a receber	1.602	278
Créditos tributários (a)	6.400	
Impostos e contribuições a compensar	10.824	722
Outros	1.898	3
	<u>20.724</u>	<u>1.003</u>
Curto prazo	20.557	1.003
Longo prazo	167	
	<u>20.724</u>	<u>1.003</u>

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2007 e de 2006**
Em milhares de reais

(a) Refere-se a créditos tributários sobre diferenças temporárias de imposto de renda e contribuição social, registrados nos termos da Instrução CVM no. 371, de 27 de junho de 2002 e NPC 12 de maio de 2006, do Ibracon. Os referidos créditos deverão ser realizados integralmente durante o exercício de 2008, segundo Estudo Técnico da Viabilidade, aprovado pela administração.

8 Outros valores e bens

Referem-se aos bens retomados decorrentes de inadimplências dos recebíveis imobiliários securitizados, com cláusula de cobertura de eventual patrimônio líquido negativo pela Companhia, apresentados pelos valores residuais contábeis dos respectivos financiamentos imobiliários, ajustados aos valores de mercado ou realização dos referidos bens, quando aplicável.

9 Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs

As emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs são remuneradas à taxa de 12,00 % ao ano, acrescidas da variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M. Para esses Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs existe cláusula de cobertura de eventual patrimônio líquido negativo da securitização.

	Vencimento final	2007	2006
Séries			
2002-7 e 2002-8 (a)	13.11.11		3.513
2002-9 e 2002-10	13.06.12	3.954	3.998
		<u>3.954</u>	<u>7.511</u>
Circulante		318	709
Exigível a longo prazo		<u>3.636</u>	<u>6.802</u>
		<u>3.954</u>	<u>7.511</u>

(a) Operações liquidadas antecipadamente.

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2007 e de 2006
Em milhares de reais

10 Obrigações por empréstimos

Composto por:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
BID (a)	83.941	15.106
Mútuo (b)	6.845	
Banco ABC Brasil (c)	7.015	
Outros	<u>13</u>	<u>36</u>
	<u>97.814</u>	<u>15.142</u>
Curto prazo	10.135	36
Longo prazo	<u>87.679</u>	<u>15.106</u>
	<u>97.814</u>	<u>15.142</u>

- (a) Em 24 de março de 2006, a Companhia firmou um contrato de linha de crédito, com o Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID, no valor de até US\$ 75 milhões. A linha de crédito é de sete anos, sendo utilizada nos primeiros cinco anos e paga nos dois anos subsequentes, com taxa de juros correspondente a taxa LIBOR, acrescida de 1,75% ao ano, e tem como objetivo financiar a aquisição de instrumentos hipotecários (residenciais e comerciais) e instrumentos de locação comercial, para posterior emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs lastreados nestes instrumentos e sua colocação no mercado. Parte dessa linha, no montante de US\$ 47 milhões, foi disponibilizada, sendo que em 31 de dezembro de 2007, parcela de R\$ 82.519 (2006 - R\$ 15.917) apresenta-se em conta restrita (vinculada) (Nota 4(b)).
- (b) Contratos celebrados junto a investidores, para compra de carteiras específicas, que posteriormente serão securitizadas, e cujos CRIs resultantes serão entregues a esses investidores como forma de pagamento. A operação possui taxa de juros correspondente a remuneração das carteiras adquiridas (1,00% a.m. + IGP-M).
- (c) Empréstimo junto ao Banco ABC Brasil S.A., tomado em 26 de dezembro de 2007 para pagamentos de aquisições de carteiras de recebíveis imobiliários, remunerado por CDI, adicionado de 3,0416% a.a., com vencimento em 25 de fevereiro de 2008.

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2007 e de 2006**
Em milhares de reais

11 Outras obrigações

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Impostos e contribuições a recolher	13.993	1.119
Dividendos a pagar (Nota 12)	4.227	
Outras	160	239
	<u>18.380</u>	<u>1.358</u>

12 Patrimônio líquido

O capital social da Companhia está dividido em 44.400.000 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

Conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária de 18 de dezembro de 2006, foi deliberado o aumento do capital social da Companhia, mediante a emissão de 34.400.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, com valor de emissão de R\$ 2,50 por ação, fixado de acordo com os parâmetros do artigo 170 da Lei no. 6.404/76, no total de R\$ 86.000. A reserva de ágio na subscrição de ações no montante de R\$ 17.048 é decorrente do aumento de capital ocorrido em 2002.

O Estatuto determina a distribuição de dividendos no mínimo de 25% sobre o lucro líquido, após a compensação de prejuízos acumulados e a destinação para a reserva legal. Em 2007, a administração está propondo aos acionistas a distribuição de dividendos mínimos obrigatórios, de acordo com as disposições estatutárias, no montante de R\$ 4.227, assim como a retenção dos lucros remanescentes para reinvestimento nas atividades da Companhia, com base em orçamento de capital aprovado pela administração.

13 Instrumentos financeiros derivativos

A mensuração do valor de mercado (valor provável de realização) dos instrumentos financeiros derivativos é baseada nos modelos de precificação desenvolvidos pela administração, que incluem avaliação do contexto econômico e a captura de preços médios praticados no mercado, aplicáveis ao tipo de instrumento financeiro à data base do balanço. Assim, quando da efetiva liquidação financeira destes itens, os resultados poderão vir a ser substancialmente diferentes dos estimados.

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2007 e de 2006**
Em milhares de reais

As aplicações financeiras são efetuadas por prazos e taxas compatíveis com os praticados no mercado, atualizadas até as datas dos balanços/balancetes, sendo seus valores contábeis próximos ao valor de mercado.

A emissão e colocação no mercado financeiro de CRIs são efetuadas de acordo com o lastro disponível da carteira de recebíveis imobiliários, ocasionando o casamento das operações.

Os CRIs são classificados com os parâmetros estabelecidos pela "Moody's", "Fitch" ou "Austin", com cláusula de alienação fiduciária e estrutura de subordinação e fundo de reserva, garantias julgadas suficientes pela administração para cobertura de eventuais inadimplências dos devedores. As taxas de juros praticadas nas carteiras de recebíveis imobiliários e CRIs são compatíveis entre si, e a avaliação das carteiras a valor de mercado é compatível com os prazos e as taxas praticados nas datas dos encerramentos dos balanços/balancetes.

A Companhia adquiriu instrumentos financeiros derivativos representados por contratos de "swap", cujos montantes de referência e os respectivos diferenciais a pagar/receber são:

Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	2007			2006		
			Valor de referência	Valor a pagar	Valor a mercado	Valor de referência	Valor a pagar	Valor a mercado
Até 13.08.10	IGP-M + 10,15% a.a.	TRD + 16,50% a.a. (b)	1.234					
Até 13.10.14	IGP-M + 10,87% a.a.	TRD + 14,50% a.a. (b)	3.492	(144)	(165)	2.237	(240)	(411)
Até 13.02.15	IGP-M + 9,70% a.a.	TRD + 15,00% a.a. (b)	4.686	(369)	(524)	6.563	(582)	(574)
Até 13.02.15	IGP-M + 9,70% a.a.	TRD + 15,00% a.a. (b)	1.927	(145)	(214)	2.889	(533)	(1.130)
Até 16.11.07	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 13,35% a.a. (a)					(221)	(458)
Até 15.05.07	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 13,38% a.a. (a)				USD 130.000	(10)	(10)
Até 15.05.08	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 9,25% a.a. (a)				USD 132.000	(10)	(10)
Até 14.05.07	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 13,90% a.a. (a)				USD 3.358.000	(176)	(129)
Até 15.05.08	USD + 4,47% a.a.	IGP-M + 6,50% a.a. (a)	USD 3.560.000	62		USD 3.500.000	(271)	(271)
Até 15.05.08	LIBOR + 1,7875% a.a.	7,9775% a.a. (a)	USD 3.560.000	(11)	62			
Até 14.05.08	LIBOR + 1,7875% a.a.	USD + 7,8865% a.a. (a)	USD 35.040.000	(113)	(11)			
Até 14.05.08	USD + 7,63% a.a.	IGP-M + 6,59% a.a. (a)	USD 35.040.000	(217)	(217)			
Até 13.05.08	USD + 7,1159% a.a.	IGP-M + 10,30% a.a. (a)	USD 5.000.000	(203)	(203)			
Até 14.05.08	USD + 7,1087% a.a.	IGP-M + 11,90% a.a. (a)	USD 3.500.000	(147)	(147)			
				(1.436)	(1.631)		(1.818)	(2.593)

(a) "Swaps" efetuados como hedge econômico do contrato de linha de crédito com o BID (Nota 10).

(b) A política da Companhia é fazer suas operações de modo a estar sempre "casada", entretanto, nestes casos específicos, com aprovações de sua diretoria, excepcionalmente foram realizadas operações com derivativos para possibilitar a venda de CRIs a um investidor nacional, buscando desenvolver internamente este mercado.

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2007 e de 2006
Em milhares de reais

14 Composição da base de cálculo do IRPJ e CSLL

	2007	2006		
Resultado antes da tributação e após participações no lucro	25.403	2.261		
Adições				
Adições temporárias - "swap"	17.156	2.117		
Outros	821	650		
Exclusões				
Reversão de provisão para ágio de incorporação	(2.290)	(1.145)		
Outros	(170)			
Compensação de prejuízo fiscal e base negativa - exercícios anteriores	(1.394)	(1.164)		
Base de cálculo (Imposto de renda e contribuição social)	<u>39.526</u>	<u>2.719</u>		
	<u>2007</u>	<u>2006</u>		
	Imposto de renda	Contribuição social	Imposto de renda	Contribuição social
Imposto e contribuição devidos	9.858	3.558	655	245
Incentivo fiscal	(150)			
Total da despesa no exercício	<u>9.708</u>	<u>3.558</u>	<u>655</u>	<u>245</u>

Em 2007, a Companhia apresenta créditos tributários não contabilizados, no montante de R\$ 2.725 (2006 - R\$ 3.504), sobre o saldo da provisão para perdas de ágios de incorporação (Notas 1 e 3(h)).

15 Partes relacionadas

Os saldos das transações com partes relacionadas podem ser resumidos como segue:

	2007		2006	
	Ativo (passivo)	Receitas (despesas)	Ativo (passivo)	Receitas (despesas)
Brazilian Finance & Real Estate Participações				
Empréstimo (a)		356		
Brazilian Mortgages				
Valores a receber (pagar) (b)	614	(210)	(25)	(252)
Letras de Crédito Imobiliário (Nota 4(d))	12.100	291		
Curinvest Empreendimentos Imobiliários				

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2007 e de 2006**

Em milhares de reais

	2007		2006	
	Ativo (passivo)	Receitas (despesas)	Ativo (passivo)	Receitas (despesas)
Valores a pagar				
Ourinvest Assessoria de Investimentos			(84)	
Valores a pagar (c)				
Banco Ourinvest		(290)		(221)
Valores a pagar (d)				
Ourinvest Participações	(1)	(298)	(28)	(197)
CRIs				
Valores a pagar			(4.233)	(931)
			(57)	

- (a) Receita de empréstimo de curto prazo conforme contrato de mútuo assinado em 12 de novembro de 2007 e liquidado em 26 de dezembro de 2007, remunerado a 100% do CDI.
- (b) Refere-se basicamente ao Instrumento Particular de Distrato do Instrumento de Compra e Venda a Prazo, de alienação fiduciária em garantia de cessão de crédito e outros pactos. No resultado, refere-se a reembolso de despesas.
- (c) Valor referente à sublocação de espaço físico.
- (d) Valores referentes a reembolsos de despesas, serviços prestados e comissões.

16 Outras informações

- (a) Em 31 de dezembro de 2007, a Companhia possui contratos de compromisso de compra futura de recebíveis imobiliários que totalizam R\$ 257.120 (2006 - R\$ 143.597), os quais poderão ser efetivados até 31 de dezembro de 2010.
- (b) As receitas de recebíveis imobiliários são compostas por:

	2007	2006
Receitas de recebíveis imobiliários ainda não securitizados ou vinculados a CRIs com garantia	14.619	1.448
Receitas com taxas de alocação e estruturação de operações	1.376	920
Deságio na compra de recebíveis e ágio na venda de CRIs	5.340	2.902
	<u>21.335</u>	<u>5.270</u>

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2007 e de 2006**
Em milhares de reais

- (c) O resultado de operações securitizadas é composto por:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Receitas de recebíveis imobiliários securitizados sem garantia	222.391	145.974
Receitas financeiras	2.218	791
Despesas com CRIs sem garantia	<u>(215.347)</u>	<u>(143.623)</u>
Resultado de operações securitizadas	<u>9.262</u>	<u>3.142</u>

- (d) Receitas de prestações de serviços são compostas por rendas de assessoria técnica em operações estruturadas no montante de R\$ 2.002 (2006 - R\$ 833).
- (e) A Companhia não é parte integrante em processos judiciais e administrativos de natureza tributária, cível e trabalhista, que sejam passíveis de constituição de passivos contingentes ou obrigações legais.
- (f) Em Assembleia Geral Extraordinária da controladora Brazilian Finance & Real Estate S.A., realizada em 13 de novembro de 2007, os acionistas aprovaram dois planos de outorga de opção de compra de ações, a serem efetivamente outorgados por meio de Contratos de Opção, aos administradores e empregados em posição de comando da companhia controladora ou de outras sociedades sob o seu controle. As opções de compra de ações outorgadas nos termos dos planos poderão conferir direitos de aquisição sobre um número de ações que não exceda, no caso do primeiro plano, 1,8% do número total de ações representativas do capital social da Companhia existentes na data de outorga e, no caso do segundo plano, 5,2%. Até a presente data não foram outorgadas opções referentes a qualquer dos planos.
- (g) Despesas administrativas incluem R\$ 4.134 (2006 - R\$ 2.419) de serviços do sistema financeiro e R\$ 2.668 (2006 - R\$ 2.721) de serviços técnicos especializados.

17 - Eventos subsequentes

**Alteração da Lei das Sociedades por
Ações para 2008**

Em 26 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei no. 11.638/07, que altera a Lei das Sociedades por Ações, quanto às práticas contábeis adotadas no Brasil, a partir do exercício social que se encerrará em 31 de dezembro de 2008. As principais alterações foram:

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2007 e de 2006**
Em milhares de reais

- (1) substituição da Demonstração das Origens e Aplicações de Recursos pela Demonstração dos Fluxos de Caixa e, para as companhias abertas, inclusão da Demonstração do Valor Adicionado no conjunto das demonstrações financeiras;
- (2) criação dos subgrupos: (i) Intangível no ativo permanente; (ii) Ajustes de Avaliação Patrimonial no patrimônio líquido;
- (3) classificação dos instrumentos financeiros em três categorias: (i) destinados à negociação; (ii) disponíveis para venda; e (iii) mantidos até o vencimento, sendo a avaliação das duas primeiras pelo seu valor de mercado e a última pelo custo mais rendimentos;
- (4) introdução do conceito de Ajuste a Valor Presente para as operações ativas e passivas de longo prazo e para as relevantes de curto prazo.

Segundo a nova Lei, a emissão de normativos contábeis pela CVM para as companhias abertas e por ela reguladas deverá ser feita em consonância com os padrões internacionais. Em comunicado ao mercado, em que destaca ser seu entendimento preliminar, a CVM informa que os padrões adotados pelo IASB - International Accounting Standards Board são hoje considerados como a referência internacional para padrões de contabilidade.

A Companhia está promovendo estudos e avaliação dos impactos dessa nova Lei, para, a seguir, mensurar eventuais efeitos de mudanças de práticas contábeis. No momento e nessas circunstâncias, todavia, não é praticável mensurar com razoável segurança os efeitos da adoção plena da nova Lei em termos de resultado e patrimônio líquido.

ITR referente ao exercício de 31/03/2010

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 ITR - INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS Data-Base - 31/03/2010
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária

O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APRECIÇÃO SOBRE A COMPANHIA, SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 048259	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO	3 - CNPJ 03.767.538/0001-14
4 - CAGEP 35300177401		

01.02 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO Avenida Paulista, 1728 - 7º andar				2 - BAIRRO OU DISTRITO Bela Vista	
3 - CEP 01310-919		4 - MUNICÍPIO SAO PAULO			
5 - UF SP	6 - DDD 011		7 - TELEFONE 4081-4477	8 - TELEFONE -	9 - TELEFONE -
11 - DDD 011		12 - FAX 4081-4652	13 - FAX -	14 - FAX -	10 - TELEX
15 - E-MAIL					

01.03 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)

1 - NOME FERNANDO PINILHA CRUZ					
2 - ENDEREÇO COMPLETO Avenida Paulista, 1728 - 7º andar				3 - BAIRRO OU DISTRITO Bela Vista	
4 - CEP 01310-919		5 - MUNICÍPIO SAO PAULO			
6 - UF SP	7 - DDD 011		8 - TELEFONE 4081-4477	9 - TELEFONE -	10 - TELEFONE -
11 - DDD 011		12 - FAX 4081-4652	13 - FAX -	14 - FAX -	11 - TELEX
15 - E-MAIL fernando.cruz@braziliansecurities.com.br					

01.04 - REFERÊNCIA / AUDITOR

EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO		TRIMESTRE ATUAL			TRIMESTRE ANTERIOR		
1 - INÍCIO	2 - TÉRMINO	3 - NÚMERO	4 - INÍCIO	5 - TÉRMINO	6 - NÚMERO	7 - INÍCIO	8 - TÉRMINO
01/01/2010	31/12/2010	1	01/01/2010	31/03/2010	4	01/10/2009	31/12/2009
9 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR MOORE STEPHENS LIMA LUCCHESI					10 - CÓDIGO CVM 00463-4		
11 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO CARLOS ATUSHI NAKAMUTA					12 - CPF DO RESP. TÉCNICO 011.603.868-38		

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01875-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO	3 - CNPJ 03.767.538/0001-14
---------------------------	--	--------------------------------

01.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Número de Ações (Mil)	1 - TRIMESTRE ATUAL 31/03/2010	2 - TRIMESTRE ANTERIOR 31/12/2009	3 - IGUAL TRIMESTRE EX. ANTERIOR 31/03/2009
Do Capital Integralizado			
1 - Ordinárias	45.846	45.846	45.846
2 - Preferenciais	0	0	0
3 - Total	45.846	45.846	45.846
Em Tesouraria			
4 - Ordinárias	0	0	0
5 - Preferenciais	0	0	0
6 - Total	0	0	0

01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - TIPO DE EMPRESA Empresa Comercial, Industrial e Outras
2 - TIPO DE SITUAÇÃO Operacional
3 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO Privada Nacional
4 - CÓDIGO ATIVIDADE 1199 - Securitização de Recebíveis ALIMBRAGÉ PRINCIPAL Securitização de recebíveis imobiliários
6 - TIPO DE CONSOLIDADO Não Apresentado
7 - TIPO DO RELATÓRIO DOS AUDITORES Sem Ressalva

01.07 - SOCIEDADES NÃO INCLuíDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

1 - ITEM	2 - CNPJ	3 - DENOMINAÇÃO SOCIAL
----------	----------	------------------------

01.08 - PROVENTOS EM DINHEIRO DELIBERADOS E/OU PAGOS DURANTE E APÓS O TRIMESTRE

1 - ITEM	2 - EVENTO	3 - APROVAÇÃO	4 - PROVENTO	5 - INÍCIO PGTO.	6 - ESPÉCIE E CLASSE DE AÇÃO	7 - VALOR DO PROVENTO P/AÇÃO
----------	------------	---------------	--------------	------------------	------------------------------	------------------------------

Legislat - Societária

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 ITR - INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS Data-Base - 31/03/2010
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
		1 -

01.09 - CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO

1 - ITEM	2 - DATA DA ALTERAÇÃO	3 - VALOR DO CAPITAL SOCIAL (Reais Mil)	4 - VALOR DA ALTERAÇÃO (Reais Mil)	5 - ORIGEM DA ALTERAÇÃO	6 - QUANTIDADE DE AÇÕES EMITIDAS (Mil)	7 - PREC DA AÇÃO NA EMISSÃO (Reais)

01.10 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA	2 - ASSINATURA
14/05/2010	

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01875-9	BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO	03.767.538/0001-14

02.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/03/2010	4 - 31/12/2009
1	Ativo Total	464.781	519.435
1.01	Ativo Circulante	234.791	273.869
1.01.01	Disponibilidades	117.266	97.446
1.01.01.01	Caixa e Equivalente de Caixa	2.714	5.189
1.01.01.02	Aplic. Financ. e Instr. Financ. Derivati	114.552	92.257
1.01.02	Créditos	117.064	175.925
1.01.02.01	Clientes	0	0
1.01.02.02	Créditos Diversos	117.064	175.925
1.01.02.02.01	Recebíveis Imobiliários	98.830	115.517
1.01.02.02.02	Outros Créditos	18.225	60.408
1.01.03	Estoques	0	0
1.01.04	Outros	481	498
1.01.04.01	Outros Valores e Bens	481	498
1.02	Ativo Não Circulante	229.990	245.566
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	229.837	245.407
1.02.01.01	Créditos Diversos	229.837	245.407
1.02.01.01.01	Aplic. Financ. e Instr. Financ. Derivati	42.036	76.858
1.02.01.01.02	Operações Securitizadas	20.839	22.160
1.02.01.01.03	Recebíveis Imobiliários	166.059	140.568
1.02.01.01.04	Outros Créditos	0	6.014
1.02.01.02	Créditos com Pessoas Ligadas	0	0
1.02.01.02.01	Com Coligadas e Equiparadas	0	0
1.02.01.02.02	Com Controladas	0	0
1.02.01.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0
1.02.01.03	Outros	0	0
1.02.02	Ativo Permanente	153	159
1.02.02.01	Investimentos	0	0
1.02.02.01.01	Participações Coligadas/Equiparadas	0	0
1.02.02.01.02	Participações Coligadas/Equiparadas - Ágio	0	0
1.02.02.01.03	Participações em Controladas	0	0
1.02.02.01.04	Participações em Controladas - Ágio	0	0
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	0	0
1.02.02.02	Imobilizado	153	159
1.02.02.03	Intangível	0	0
1.02.02.03.01	Ágios de Incorporação	0	11.450
1.02.02.03.02	Provisão p/ Perdas de Ágios de Incorpora	0	(3.435)
1.02.02.03.03	Direito de Uso de Softwares	0	13
1.02.02.03.04	Amortizações Acumuladas	0	(8.028)
1.02.02.04	Diferido	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01875-9	BRAZILIAN SECURITIES CIA. SECURITIZACAO	03.767.538/0001-14

02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/03/2010	4 - 31/12/2009
2	Passivo Total	484.781	519.435
2.01	Passivo Circulante	146.934	185.558
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	13.808	8.508
2.01.02	Debêntures	0	0
2.01.03	Fornecedores	0	0
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	3.188	9.344
2.01.05	Dividendos a Pagar	0	0
2.01.06	Provisões	630	516
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0
2.01.08	Outros	129.308	187.190
2.01.08.01	Certificados de Recebíveis Imobiliários	2.636	3.096
2.01.08.02	Instrumentos Financeiros Derivativos	18.348	17.293
2.01.08.03	Obrigações por Aquisições de Recebíveis	108.324	146.807
2.02	Passivo Não Circulante	171.540	188.560
2.02.01	Passivo Exigível a Longo Prazo	171.540	188.560
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	135.480	130.658
2.02.01.02	Debêntures	0	0
2.02.01.03	Provisões	154	208
2.02.01.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0
2.02.01.05	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0
2.02.01.06	Outros	35.908	57.698
2.02.01.06.01	Certificado de Recebíveis Imobiliários	28.282	33.889
2.02.01.06.02	Instrumentos Financeiros Derivativos	353	1.159
2.02.01.06.03	Obrigações por aquisições de Recebíveis	7.271	22.848
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0
2.05	Patrimônio Líquido	146.307	145.317
2.05.01	Capital Social Realizado	100.229	100.229
2.05.02	Reservas de Capital	17.048	17.048
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas e Equiparadas	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	28.040	28.040
2.05.04.01	Legal	1.969	1.969
2.05.04.02	Estatutária	0	0
2.05.04.03	Para Contingências	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0
2.05.04.05	Retenção de Lucros	26.071	26.071
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	0	0
2.05.05	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0
2.05.05.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01075-9	BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO	03.767.538/0001-14

02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/03/2010	4 - 31/12/2009
2.05.05.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0
2.05.05.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0
2.05.06	Lucros/Prejuízos Acumulados	990	0
2.05.07	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CODIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01875-9	BRAZILIAN SECURITIES CIA. SECURITIZADA	03.767.638/0001-14

03.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2010 a 31/03/2010	4 - 01/01/2010 a 31/03/2010	5 - 01/01/2009 a 31/03/2009	6 - 01/01/2008 a 31/03/2008
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	16.039	16.039	3.718	3.718
3.01.01	Receitas de Operações de Crédito	13.113	13.113	4.402	4.402
3.01.02	Resultado de Operações Securitizadas	1.721	1.721	(796)	(796)
3.01.03	Receitas de Prestação de Serviços	1.205	1.205	114	114
3.02	Deduções da Receita Bruta	0	0	0	0
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	16.039	16.039	3.718	3.718
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0	0	0
3.05	Resultado Bruto	16.039	16.039	3.718	3.718
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(13.858)	(13.858)	(6.211)	(6.211)
3.06.01	Com Vendas	0	0	0	0
3.06.02	Gerais e Administrativas	(6.415)	(6.415)	(5.843)	(5.843)
3.06.02.01	Despesas com Pessoal	(2.483)	(2.483)	(2.565)	(2.565)
3.06.02.02	Despesas Administrativas	(3.037)	(3.037)	(2.107)	(2.107)
3.06.02.03	Despesas Tributárias	(896)	(896)	(1.171)	(1.171)
3.06.03	Financeiras	(7.594)	(7.594)	(357)	(357)
3.06.03.01	Recargas Financeiras	3.272	3.272	4.754	4.754
3.06.03.01.01	Rendas de Aplicações Financeiras	3.272	3.272	4.726	4.726
3.06.03.01.02	Recargas com Operações de Mútuo	0	0	28	28
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(10.866)	(10.866)	(5.111)	(5.111)
3.06.03.02.01	Desp. e Certificados de Recebíveis Imob	(687)	(687)	(983)	(983)
3.06.03.02.02	Resultado em Operações com Derivativos	(335)	(335)	(10.448)	(10.448)
3.06.03.02.03	Obrigações por Empréstimos e Repasses	(9.864)	(9.864)	6.320	6.320
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	763	763	976	976
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	(511)	(511)	(987)	(987)
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	0	0	0	0
3.07	Resultado Operacional	2.181	2.181	(2.493)	(2.493)
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	0	0

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 ITR - INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS Data-Base - 31/03/2010
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CODIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
019759	BRAZILIAN SECURITIES CIA. SECURITIZACAO	03.767.539/0001-14

03.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mil)

1 - CODIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2010 a 31/03/2010	4 - 01/01/2010 a 31/09/2010	5 - 01/01/2009 a 31/03/2009	6 - 01/01/2009 a 31/03/2009
3.06.01	Receitas	0	0	0	0
3.06.02	Despesas	0	0	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	2.181	2.181	(2.493)	(2.493)
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	(1.755)	(1.755)	(2.599)	(2.599)
3.11	IR Diferido	564	564	5.757	5.757
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	980	980	705	705
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Mil)	45.846	45.846	45.846	45.846
	LUCRO POR AÇÃO (Reais)	0,02159	0,02159	0,01538	0,01538
	PREJUÍZO POR AÇÃO (Reais)				

17/05/2010 12:58:36

Pág: 8

Serviço Público Federal
 CVM - Comissão de Valores Mobiliários
 IFR - Informações Trimestrais Data-Básis - 31/03/2010
 Empresa Comercial, Industrial e Outras
 Registro Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO
 1 - CODIGO CVM 01675-9
 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BRAZILIAN SECURITIES CIA. SECURITIZACAO
 3 - CNPJ 03.757.535/0001-14

04.01 - DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - METODO INDIRETO (Reais Mil)

1 - CODIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2010 a 31/03/2010	4 - 01/01/2010 a 31/03/2010	5 - 01/01/2009 a 31/03/2009
4.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	(12.592)	1.000	719
4.01.01	Caixa Gerado nas Operações	960	16	14
4.01.01.01	Lucro Líquido (prejuízo)	16	16	14
4.01.01.02	Depreciações e amortizações	(13.593)	11.422	17.385
4.01.02	Variáveis nos Ativos e Passivos	11.422	11.422	9.509
4.01.02.01	Red (Aumento) Aplic financ e Instr Fin	1.330	1.330	(474)
4.01.02.02	Red (Aumento) Operações Securitizadas	(8.813)	(8.813)	49.095
4.01.02.03	Red (Aumento) Recebíveis Finob	48.197	48.197	(5.536)
4.01.02.04	Red (Aumento) Outros Créditos	37	37	103
4.01.02.05	Red (Aumento) Outros Vis e Bens	(6.081)	(6.081)	(1.716)
4.01.02.06	Aumento (Red) Cert Receb Imobiliários	249	249	3.997
4.01.02.07	Aumento (Red) Instrum Finance Derivativ	(53.840)	(53.840)	(34.847)
4.01.02.08	Aumento (Red) Obrigações Acus Recab	(6.094)	(6.094)	(2.636)
4.01.02.09	Aumento (Red) Outras Obrigações	0	0	0
4.01.03	Outros	(4)	(4)	0
4.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	(4)	(4)	0
4.02.01	Aquisição de Imobilizado de uso	(4)	(4)	0
4.03	Caixa Líquido Atividades Financeiras	10.122	10.122	(11.444)
4.03.01	Aumento (Res) Obrig por Emprestimos	10.122	10.122	(11.444)
4.04	Varição Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0	0	0
4.05	Aumento (Resc) de Caixa e Equivalentes	(2.475)	(2.475)	6.670
4.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	5.189	5.189	2.652
4.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.714	2.714	9.322

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 ITR - INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Data-Base - 31/03/2010

Registro Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01875-9	BRAZILIAN SECURITIES CIA. SECURITIZAÇÃO	15.767.538/0001-14

05.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2010 a 31/03/2010 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	100.229	-7.248	0	0	28.043	0	145.317
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	100.229	-7.248	0	0	28.043	0	145.317
5.04	Lucros/Prejuízos do Período	0	0	0	0	990	0	990
5.05	Destaques	0	0	0	0	0	0	0
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	0	0
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destacções	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.06.02	Outras Destacções	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Titulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes da Companhia de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	0	0	0	0	0	0	0
5.09	Constituição/Realização Reservas Capítal	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Apósis em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transferências de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	100.229	17.348	0	0	28.043	990	146.307

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01875-9	BRAZILIAN SECURITIES CIA. SECURITIZACAO	03.767.553/0001-14

05.02 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2010 a 31/03/2010 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/PREMIOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
S.01	Saldo Inicial	100.229	17.048	0	28.040	0	0	145.317
S.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
S.03	Saldo Ajustado	100.229	17.048	0	28.040	0	0	145.317
S.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	990	0	990
S.05	Destinações	0	0	0	0	0	0	0
S.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	0	0
S.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
S.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	0	0	0
S.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
S.07	Ajuste de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
S.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
S.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
S.07.03	Ajuste de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
S.08	Aumento/Redução de Capital Social	0	0	0	0	0	0	0
S.09	Contribuição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
S.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
S.11	Outras Transações do Capital	0	0	0	0	0	0	0
S.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
S.13	Saldo Final	100.229	17.048	0	28.040	990	0	146.307

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

1. Contexto operacional

A Brazilian Securities Companhia de Securitização, controlada direta da Brazilian Finance & Real Estate S.A. (BFRE), foi constituída em 10 de abril de 2000, tendo como objetivo social a aquisição e securitização de créditos hipotecários e imobiliários, assim compreendida a compra, venda e prestação das respectivas garantias em créditos hipotecários e imobiliários; a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, podendo emitir outros títulos de créditos; e a prestação de serviços e realização de outros negócios referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e créditos imobiliários, de acordo com a Lei no. 9.514, de 20 de novembro de 1997. As atividades operacionais iniciaram-se efetivamente em 1º de dezembro de 2000.

Como parte da reorganização societária do Grupo, em 20 de junho de 2006 os acionistas da Companhia aprovaram a incorporação da empresa controladora Quinvest Securities Participações Ltda., cujo único ativo era a participação societária na Companhia. Na incorporação da Quinvest Securities Participações Ltda., os elementos patrimoniais foram avaliados com base no seu valor contábil, em 30 de abril de 2006. A incorporação não acarretou em aumento no capital social da Companhia. No momento da incorporação, o ágio registrado na empresa incorporada, assim como a correspondente provisão no valor de R\$ 11.450, foram registrados na incorporadora, nos termos das instruções CVM nos. 310/00 e 349/01, considerando-se as expectativas de geração de lucros futuros.

Quando da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs pela Companhia, tendo como lastro recebíveis imobiliários vinculados ao regime fiduciário, tais recebíveis ficam excluídos do patrimônio líquido comum da Companhia, passando a constituir direitos patrimoniais em separado, com o objetivo específico de responder pela realização financeira dos direitos dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs. Entretanto, para algumas das suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, a Companhia responde por eventual insuficiência de recursos para liquidação financeira dos mesmos (em 31 de março de 2010 somente as séries 95 e 96 e em 31 de dezembro de 2009 as Séries 9 e 10, 95 e 96 descritas na Nota 9).

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As informações trimestrais foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações e nas normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A elaboração das informações trimestrais exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, a divulgação de ativos e passivos contingentes na data das demonstrações financeiras, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas não se limita à seleção da vida útil de bens do ativo fixo, mas se estende às provisões necessárias para passivos contingentes, provisões para créditos de liquidação duvidosa, valor justo, impostos e encargos semelhantes. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei no. 11.038, alterada pela Medida Provisória - MP no. 449, de 3 de dezembro de 2008, convertida na Lei no. 11.941/09 que modificaram e introduziram novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações. Essa alteração teve como principal objetivo atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade que são emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB". As modificações nas práticas contábeis foram adotadas para as demonstrações financeiras anuais do exercício de 2008 e estão sendo aplicadas de maneira uniforme em 2009 e 2010.

Novas normas e interpretações de normas que alteram as práticas contábeis adotadas no Brasil, dentro do processo de convergência com as normas internacionais foram publicadas a partir de 2009, sendo requeridas para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2010. Entretanto, a Companhia optou em 31 de março de 2010 pela faculdade prevista pela Deliberação CVM 603/09 de apresentar os seus Formulários de Informações Trimestrais - ITR durante o exercício de 2010 conforme as normas contábeis vigentes até 31 de dezembro de 2009.

A Companhia estima que os principais impactos em suas demonstrações financeiras/informações trimestrais serão decorrentes da aplicação dos pronunciamentos: CPC 26 - Apresentação das demonstrações contábeis; CPC 22 - Informação por segmento; CPC 38, CPC 39 e CPC 40 - Instrumentos financeiros - reconhecimento, mensuração, apresentação e evidência, entretanto, devido ao processo de adaptação/implementação de controles e sistemas para apuração dos referidos ajustes encontrar-se em andamento, não é possível estimar os possíveis efeitos decorrentes da adoção das referidas práticas no patrimônio líquido e no resultado da Companhia em 31 de março de 2010.

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

3. Sumário das principais práticas contábeis

a) Resultado do exercício

O resultado é apurado com base no regime contábil de competência.

b) Caixa e equivalente de caixa

Compreende numerário em espécie e depósitos bancários disponíveis, bem como aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente convertíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

c) Instrumentos financeiros e títulos e valores mobiliários

(i) Classificação e mensuração

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: (i) empréstimos e recebíveis e (ii) títulos disponíveis para venda. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A Administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

Empréstimos e recebíveis:

Incluem-se nesta categoria os recebíveis que são ativos financeiros não-derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data da emissão do balanço (estes são classificados como ativos não-circulantes). Os recebíveis da Companhia compreendem os recebíveis imobiliários. Os recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva, que é equivalente ao valor de mercado na data do balanço.

Ativos financeiros disponíveis para venda:

Os ativos financeiros disponíveis para venda são não-derivativos que são designados nessa categoria ou que não são classificados em nenhuma outra categoria. Os ativos financeiros disponíveis para venda são contabilizados pelo valor justo. Os juros de títulos disponíveis para venda, calculados com o uso do método da taxa de juros efetiva, são reconhecidos na demonstração do resultado como receitas financeiras. A parcela correspondente à variação no valor justo, quando aplicável, é lançada contra patrimônio líquido, na conta ajustes de avaliação patrimonial, sendo realizada contra resultado quando da sua liquidação ou por perda considerada permanente (*impairment*).

(ii) Instrumentos derivativos e atividades do hedge

Inicialmente, os derivativos são reconhecidos pelo valor justo na data em que um contrato de derivativo é celebrado e são, subsequentemente, mensurados ao seu valor justo, com as variações do valor justo lançadas contra o resultado, exceto quando o derivativo for designado como um instrumento de hedge de fluxo de caixa.

Embora a Companhia faça uso de derivativos com o objetivo de proteção global, ela não aplica a chamada contabilização de hedge (*hedge accounting*).

O valor justo dos instrumentos derivativos está divulgado na Nota 13.

(iii) Valor justo

Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra. Para os ativos financeiros sem mercado ativo ou cotação pública, a Companhia estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, a referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, a análise de fluxos de caixa descontados e os modelos de precificação de opções que fazem uso de informações geradas pelo mercado e na ausência destas, informações geradas pela Administração da própria entidade.

A Companhia avalia, na data do balanço, se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros está registrado por valor acima de seu valor recuperável (*impairment*). Se houver evidência para os ativos financeiros disponíveis para venda, a perda cumulativa - mensurada como a diferença entre o custo de aquisição e o valor justo atual, menos qualquer perda por *impairment* desse ativo financeiro previamente reconhecida no resultado é retirada do patrimônio e reconhecida na demonstração do resultado.

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

d) Recebíveis Imobiliários e certificados de recebíveis Imobiliários

Os recebíveis imobiliários e os certificados de recebíveis imobiliários - CRIs são registrados pelo valor de aquisição e captação respectivamente, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos auferidos/incorridos até as datas dos balanços. No caso de securitização em que existe cláusula de cobertura de patrimônio negativo da securitização pela Companhia, os ativos e passivos são apresentados em separado. Nas securitizações em que tal cláusula não existe, o saldo da securitização é demonstrado pelo líquido, no ativo ou passivo, na rubrica "Operações securitizadas" conforme aplicável.

O ágio/deságio auferido na aquisição de recebíveis imobiliários, enquanto não são emitidos certificados de recebíveis imobiliários - CRIs e eles vinculados, é apropriado ao resultado de acordo com o prazo de vencimento dos recebíveis (nota 6). Na emissão de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs com cláusula na qual a Companhia é responsável pela cobertura de eventual patrimônio negativo da securitização, o ágio/deságio permanece sendo amortizado na forma anteriormente descrita, por ocasião da obtenção do registro provisório junto a CVM e consequente emissão e venda dos certificados de recebíveis imobiliários - CRIs sem a referida cláusula de cobertura, o ágio/deságio obtido na aquisição dos recebíveis imobiliários é apropriado integralmente ao resultado.

O ágio/deságio incorrido após a emissão e venda dos certificados de recebíveis imobiliários - CRIs é apropriado ao resultado pelo prazo dos certificados de recebíveis imobiliários - CRIs, na existência de cláusula de cobertura pela Companhia de patrimônio negativo; no caso das emissões sem a referida cláusula o ágio/deságio é apropriado ao resultado no momento da colocação dos certificados de recebíveis imobiliários - CRIs.

e) Imobilizado e Intangível

O imobilizado é demonstrado pelo custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada. A depreciação é calculada pelo método linear, utilizando taxas anuais estabelecidas com base na vida útil e econômica dos bens.

O intangível inclui saldo de ágio de incorporação e a correspondente provisão provenientes da incorporação da Quinvest Securitiz Participações Ltda, e também, é representado pelos gastos com desenvolvimento de sistemas, os quais são amortizados em cinco anos.

f) Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida de adicional de 10%, e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor. Foram constituídos créditos tributários decorrentes das diferenças temporárias (Nota 7).

De acordo com a Medida Provisória nº 449/08, convertida na Lei nº 11.941/09, as modificações no critério de reconhecimento de receitas, custos e despesas computadas na aplicação do lucro líquido do exercício, introduzidas pela Lei no. 11.638/07 e pelos artigos 36 e 37 da referida Medida Provisória, não terão efeitos para fins de apuração do lucro real da pessoa jurídica optante pelo Regime Tributário de Transição - RYT, devendo ser considerados, para fins tributários, os métodos e critérios contábeis vigentes em 31 de dezembro de 2007. Para fins contábeis, os efeitos tributários da adoção da Lei no. 11.638/07 estão registrados nos ativos e passivos diferidos correspondentes.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados, às alíquotas vigentes, sobre os prejuízos fiscais do imposto de renda, a base negativa de contribuição social e as correspondentes diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos e os valores contábeis das demonstrações financeiras.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação das diferenças temporárias e/ou prejuízos fiscais, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

g) Ajuste a valor presente

Em atendimento ao Pronunciamento Técnico CPC 12, aprovado pela Deliberação CVM nº 584/2008, a Companhia mensura e, quando aplicável, efetua ajuste a valor presente dos elementos do ativo e do passivo de longo prazo, ou de curto prazo quando houver efeito relevante. São utilizadas taxas de desconto que refletem avaliações condizentes com o mercado, considerando o valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos do ativo e do passivo em suas datas originais. Na ausência de informações disponíveis do mercado, são utilizadas como referência operações similares, principalmente quanto aos prazos e fatores de risco envolvidos.

Devido a natureza da Companhia, suas operações já estão registradas ao valor presente, não tendo sido identificadas situações em que ajustes fossem aplicáveis, de acordo com a Deliberação CVM nº 584 (CPC 12).

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

h) Valor recuperável

A Companhia efetua a análise sobre a recuperação dos valores registrados no imobilizado e no intangível, a fim de que sejam registradas as perdas, quando aplicável.

Como resultado dessa análise, a Companhia apurou que os referidos ativos não estão registrados por montantes superiores aos valores prováveis de recuperação, fato pelo qual não houve a necessidade de efetuar ajustes, de acordo com a Deliberação CVM nº 527 (CPC1).

4. Aplicações financeiras e Instrumentos financeiros derivativos

As aplicações financeiras são classificadas como disponíveis para venda. São representadas por:

	31/03/2010	31/12/2009
Operações Compromissadas (a)	16.065	49.140
Títulos Livres		
Fundo de Investimento Imobiliário - FI(3)	50.187	66.907
Certificados de Depósito Bancário - CDB	1.298	1.298
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI(2)	7.520	17.854
Títulos Vinculados		
Letras de Crédito Imobiliário - LCI(4)	41.369	47.754
Letras Hipotecárias - LHI(4)	91.238	82.866
Letras Hipotecárias - LHI(4)	34.285	38.755
Certificados de Depósito Bancário - CDB (4)	22.859	22.403
Certificados de Depósito Bancário - CDB (4)	34.093	21.708
Total Geral	157.491	188.913
Circulante	144.552	92.257
Longo prazo	42.939	76.656

(a) Em 31 de março de 2010 correspondem a recursos de aplicações financeiras com uso restrito, conforme contrato de linha de crédito como BD (Nota 10.a), no montante de R\$ 49.148.

(b) Corresponde a 1,44% (31/12/2009 - 1,44%) da participação nas cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Hotel Maxinvest.

(c) Inclui despesas de aquisição e provisão para desvalorização dos títulos, quando aplicável.

(d) Inclui, em 31 de março de 2010, R\$ 7.044 (31/12/2009 - R\$ 6.903) depositados a título de seguro caução na aquisição de recebíveis, R\$ 1.826 (31/12/2009 - R\$ 1.532) correspondente a recursos de aplicações financeiras vinculadas as securitizações de recebíveis com cláusula de cobertura de patrimônio líquido negativo, R\$ 14.653 (31/12/2009 - R\$ 7.710) vinculadas ao pagamento do carteira de recebíveis adquiridas, R\$ 10.151 (31/12/2009 - R\$ 9.849) dados em garantia de fluxo de recebíveis em operação de securitização, R\$ 219 (31/12/2009 - R\$ 214) depositados a título de seguro caução na venda de recebíveis.

As aplicações financeiras, em 31 de março de 2010, apresentam os seguintes vencimentos finais e taxas de remuneração:

Descrição	Taxa	Vencimento até
Operações Compromissadas	99,50% a 101,20% CDI	14/09/2011
Certificados de Depósito Bancário - CDB	99,50% a 102,50% CDI	23/03/2011
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	10,80% a 12,51% a.a. + ISPM	20/08/2039
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	101,50% do CDI a 8,41% a 8,51% a.a. + TR	25/05/2010
Letras Hipotecárias - LHI	8,47% a 8,6% a.a.	30/06/2010

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Os títulos estão custodiados, quando aplicável, no Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC, na Central de Custódia de Títulos Privados - CETIP e na Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia - CBLIC.

5. Operações securitizadas

Conforme mencionado na Nota 3.d, representa todos os saldos patrimoniais decorrentes do processo de securitização de recebíveis ao amparo da Lei no. 9.514/97, para os quais não há cláusula de cobertura de patrimônio líquido negativo por parte da Companhia.

Recebíveis imobiliários	Vencimento final	Index	Juros % a.a.	31/03/2010	31/12/2009
Tranches 3 e 4	10/10/2010	IGPM	12,00	137	185
Tranches 13 e 17	13/12/2012	INPC	12,00	7.559	7.785
Tranches 26 e 27	10/02/2014	IGPM	11,38 a 12,00	377	482
Tranches 28 e 29	10/07/2014	IGPM	11,38 a 12,00	654	796
Tranches 30 e 31	10/02/2018	IGPM	11,38 a 12,00	2.269	2.455
Tranches 34 e 35	11/10/2025	PCA	9,05	1.145.958	1.132.125
Tranches 36 e 37	10/05/2015	IGPM	11,38 a 12,00	2.973	2.124
Tranches 40 e 41	23/09/2015	IGPM	11,37 a 12,00	3.438	3.639
Tranche 45	01/07/2016	IGPM	11,21	80.081	80.184
Tranches 47 e 48	05/08/2014	IGPM	11,38 a 13,44	748	955
Tranches 49 e 50	25/01/2016	IGPM	11,38 a 16,66	6.576	7.317
Tranches 51 e 52	28/03/2016	IGPM	0 a 12,87	8.362	8.165
Tranches 53 e 54	09/09/2016	IGPM	11,38 a 13,52	1.879	2.267
Tranche 56	20/10/2018	TR	11,00	50.602	51.492
Tranches 58 e 59	05/11/2020	IGPM	11,38 a 12,00	5.758	6.669
Tranches 60 e 61	10/11/2020	IGPM	11,38 a 12,00	7.207	8.507
Tranches 64 e 65	13/11/2021	PCA	11,17	56.459	62.054
Tranche 66	05/04/2011	PCA	11,00	-	10.889
Tranches 67 e 68	15/01/2026	IGPM	12,00	7.776	8.146
Tranches 69 e 70	15/02/2023	TR	8,64 a 13,66	44.287	47.667
Tranches 71 e 72	12/04/2022	IGPM	11,38 a 13,62	6.932	7.093
Tranche 73	05/05/2017	IGPM	10,25	32.263	32.229
Tranches 74 e 75	02/08/2027	IGPM	11,38 a 12,00	9.359	10.256
Tranche 76	20/01/2015	IGPM	11,38 a 12,00	4.987	5.231
Tranche 77	07/03/2027	IGPM	11,38 a 12,00	5.650	5.693
Tranche 78	10/12/2027	IGPM	11,38 a 12,00	7.766	8.404
Tranche 79	20/12/2017	TR	10,00	97.478	97.844
Tranches 81 a 84	24/04/2019	IGPM	8,40	114.709	110.235
Tranche 85	18/05/2027	IGPM	11,38 a 12,42	6.599	7.082
Tranches 89 e 91	02/10/2015	IGPM	11,38 a 12,00	9.667	10.905
Tranche 89	10/10/2026	IGPM	11,38 a 12,00	8.227	9.224
Tranches 89 e 90	20/04/2029	IGPM	12,00	14.970	15.382
Tranche 91	01/02/2021	TR	10,00	33.040	32.240
Tranches 92 e 93	30/10/2019	IGPM	11,38 a 12,00	2.067	2.154
Tranche 94	28/02/2011	TR	12,18	8.336	10.536
Tranche 97	05/08/2018	TR	10,50	9.188	8.952
Tranches 98 e 99	15/03/2038	IGPM	11,38 a 12,00	5.680	6.193
Tranche 100	10/07/2020	TR	10,00	321.958	321.539
Tranches 101 a 103	28/07/2018	IGPM	8,89	22.317	21.502
Tranche 104	13/08/2018	TR	10,70	38.371	36.558
Tranche 105	02/09/2017	IGPM	11,38 a 12,00	5.914	7.362
Tranche 105	05/09/2038	IGPM	7,87 a 18,00	6.112	6.867
Tranche 107	18/09/2023	TR	10,20	22.036	22.235
Tranche 108	10/09/2028	IGPM	10,00	31.442	30.478
Tranches 109 e 110	05/07/2023	IGPM	0,00 a 14,24	25.120	26.636

01075-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Tranche 111	14/05/2008	IGPM	0,00 a 10,00	21.886	24.267
Tranche 112	29/02/2003	IGPM	12,68	30.826	20.389
Tranche 113	22/02/2008	IGPM	0,00 a 14,00	8.600	10.030
Tranche 114	27/02/2017	TR	11,50	17.492	17.888
Tranche 115	30/04/2019	TR	10,65	-	52.751
Tranche 116	05/12/2008	IGPM	0,00 a 14,00	13.233	13.837
Tranche 117	05/02/2003	IGPM	11,38 a 12,00	5.456	5.704
Tranches 118 a 119	01/02/2021	IGPM	7,51	134.072	133.150
Tranche 120	30/01/2020	IGPM	7,67 a 12,00	9.260	9.627
Tranche 121	06/05/2018	TR	12,19	134.921	136.881
Tranche 122	25/06/2008	TR	8,85	15.740	15.031
Tranche 123	06/05/2020	IGPM	10,48 a 12,00	10.458	11.196
Tranche 124	28/01/2017	FCA	11,50	8.400	9.743
Tranche 125	28/12/2000	IGPM	7,67 a 12,00	12.500	13.259
Tranche 127	10/05/2020	IGPM	12,00	10.109	10.420
Tranche 128	31/10/2023	TR	11,40	74.122	74.728
Tranche 129	10/10/2021	TR	11,19	68.814	94.051
Tranches 130-131	18/07/2009	IGPM	7,67 a 10,80	25.519	26.618
Tranche 132	30/01/2022	IGPM	11,38 a 12,00	15.459	16.114
Tranche 133	16/12/2019	TR	11,00	-	40.104
Tranche 134	04/08/2010	TR	10,50	124.250	-
Tranches 135 a 138	05/09/2016	FCA	8,48	20.156	-
Tranches 137 a 138	14/01/2013	IGPM	8,57	13.765	-
Tranches 139 a 140	19/01/2013	IGPM	8,63	14.065	-
Tranches 141 a 142	14/08/2014	IGPM	8,63	13.970	-
Tranches 143 a 144	14/06/2016	IGPM/FCA	8,72	10.650	-
Tranches 145 a 148	14/08/2013	IGPM/FCA	8,70	10.569	-
Tranches 147 a 149	14/02/2013	IGPM	8,84	11.509	-
Tranches 149 a 150	14/12/2013	IGPM/FCA	9,03	10.446	-
Tranches 151 a 152	14/06/2014	IGPM/FCA	8,84	10.895	-
Tranche 153	05/01/2025	TR	10,80	60.136	-
Tranche 154	09/03/2016	TR	10,05	93.213	-
Tranche 155	10/05/2030	IGPM	0,00 a 14,24	30.110	-
Total				3.349.608	3.043.462

Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	Vencimento final	Index	Juros % a.a.		31/03/2010	31/12/2009
			senior	júnior		
Séries 3 e 4	13/03/2011	IGPM	-	12,00	(608)	(504)
Séries 13 a 17	16/12/2012	FPC	12,00	-	(7.550)	(7.758)
Séries 26 a 27	13/05/2014	IGPM	-	12,00	(201)	(311)
Séries 28 e 29	13/10/2014	IGPM	10,00	12,00	(683)	(771)
Séries 30 a 31	13/02/2015	IGPM	9,50	12,00	(2.047)	(2.364)
Séries 34 e 35	11/10/2025	FCA	9,03	9,03	(1.145,747)	(1.131,930)
Séries 36 e 37	13/08/2016	IGPM	10,45	12,00	(2.727)	(2.804)
Séries 40 e 41	15/09/2016	IGPM	10,37	12,00	(3.397)	(3.777)
Série 46	01/07/2018	IGPM	11,21	-	(81.485)	(81.577)
Séries 47 e 48	12/04/2016	IGPM	10,04	12,00	(682)	(938)
Séries 49 e 50	13/03/2016	IGPM	10,78	12,00	(7.676)	(8.713)
Séries 51 e 52	28/03/2015	IGPM	11,53	11,68	(19.532)	(20.089)
Séries 53 e 54	13/08/2016	IGPM	9,94	12,00	(1.897)	(2.185)
Série 58	20/10/2018	TR	11,00	-	(52.474)	(53.397)
Séries 58 e 59	13/12/2016	IGPM	10,88	12,00	(5.582)	(6.579)
Séries 60 a 61	13/01/2016	IGPM	10,89	11,00	(7.143)	(8.264)
Séries 64 e 65	13/01/2022	FCA	11,00	12,00	(56.452)	(62.042)

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 ITR - Informações Trimestrais
 FORMAÇÃO COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária
 DATA-BASE - 31/03/2010

(1) 475-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Série 65	13/04/2011	PCA	10,52	-	-	(10.757)
Séries 67 e 68	13/02/2028	KRM	11,47	12,68	(6.976)	(6.225)
Séries 69 e 70	13/03/2022	TR	10,33	16,00	(47.140)	(50.750)
Séries 71 e 72	13/06/2022	KRA	10,34	12,00	(7.134)	(8.437)
Série 73	05/05/2017	TR	10,15	-	(25.707)	(26.306)
Séries 74 e 75	13/05/2022	KRM	10,85	12,00	(10.843)	(11.896)
Série 76	13/05/2015	KRA	9,98	-	(3.976)	(4.575)
Série 77	13/11/2021	KRM	11,25	-	(5.599)	(6.019)
Série 78	13/09/2024	KRM	11,26	-	(7.427)	(8.136)
Série 79	20/12/2017	TR	9,95	-	(97.476)	(97.843)
Séries 80 a 84	24/04/2019	TR	10,80	-	(115.741)	(112.849)
Série 85	13/10/2024	KRM	11,38	-	(6.692)	(7.335)
Séries 86 a 87	13/10/2015	KRA	9,58	11,18	(10.417)	(12.185)
Série 88	13/03/2023	KRM	10,87	-	(8.476)	(9.545)
Séries 89 e 90	13/08/2027	KRM	11,37	12,00	(15.789)	(16.885)
Série 91	15/02/2022	TR	10,00	-	(33.030)	(32.240)
Séries 92 e 93	13/03/2028	KRM	8,81	10,80	(2.278)	(2.590)
Série 94	05/03/2011	TR	12,05	-	(9.100)	(11.326)
Série 97	05/05/2018	TR	10,50	-	(9.188)	(8.952)
Séries 98 e 99	13/11/2018	KRM	9,61	11,64	(5.828)	(6.355)
Série 100	10/07/2020	TR	10,00	-	(321.958)	(321.538)
Séries 101, 102 e 103	26/07/2016	TR	10,30	-	(22.438)	(21.905)
Série 104	13/08/2018	TR	10,52	-	(36.233)	(36.419)
Série 105	13/10/2017	KRM	10,72	-	(6.631)	(7.901)
Série 106	13/10/2028	KRM	11,71	-	(6.838)	(7.194)
Série 107	21/09/2023	TR	10,20	-	(22.023)	(22.223)
Série 108	13/09/2028	KRM	10,00	-	(31.901)	(30.478)
Séries 109 e 110	13/03/2023	KRM	11,72	11,46	(26.303)	(28.936)
Série 111	13/11/2020	KRM	11,08	-	(23.289)	(25.601)
Série 112	01/11/2013	KRA	12,81	-	(26.153)	(27.574)
Série 113	13/02/2024	KRM	10,81	-	(9.620)	(10.818)
Série 114	27/09/2017	TR	11,50	-	(17.486)	(17.858)
Série 115	30/04/2019	TR	10,65	-	-	(52.720)
Série 116	13/09/2031	KRM	10,93	-	(13.738)	(14.219)
Série 117	20/08/2027	KRA	10,97	-	(5.543)	(5.981)
Séries 118 e 119	01/02/2021	KRM	7,47	7,47	(135.419)	(134.557)
Série 120	20/06/2023	KRM	10,99	-	(9.482)	(10.123)
Série 121	05/05/2019	TR	12,17	-	(134.898)	(136.873)
Série 122	20/10/2028	TR	8,44	-	(15.962)	(16.094)
Série 123	20/06/2025	KRM	10,81	-	(11.139)	(11.682)
Série 124	20/01/2017	PCA	11,50	-	(8.395)	(9.749)
Série 125	20/08/2029	KRM	11,04	-	(13.315)	(14.464)
Série 127	20/06/2029	KRM	11,47	-	(10.341)	(10.693)
Série 128	31/10/2023	TR	11,38	-	(74.131)	(74.728)
Série 129	19/10/2021	TR	11,18	-	(95.696)	(94.047)
Séries 130-131	20/08/2039	KRM	10,18	11,66	(26.864)	(27.639)
Série 132	13/02/2022	KRM	11,04	-	(15.621)	(16.529)
Série 133	15/12/2019	TR	11,00	-	-	(40.104)
Série 134	05/03/2019	TR	10,50	-	(124.240)	-
Séries 135 a 136	05/09/2015	KRM	8,25	8,25	(20.159)	-
Séries 137 a 138	14/01/2013	KRM	8,25	8,25	(13.772)	-
Séries 139 a 140	19/01/2013	KRM	8,25	8,25	(14.072)	-
Séries 141 e 142	14/03/2014	KRA	8,25	8,25	(13.977)	-
Séries 143 e 144	14/03/2015	KRA	8,25	8,25	(10.658)	-
Séries 145 e 146	14/03/2013	KRM	8,25	8,25	(10.571)	-
Séries 147 e 148	14/02/2013	KRM	8,25	8,25	(11.517)	-
Séries 149 e 150	14/12/2013	KRM	8,25	8,25	(10.447)	-
Séries 151 e 152	14/03/2014	KRM	8,25	8,25	(10.905)	-
Série 153	07/01/2025	TR	10,75	-	(60.133)	-
Série 154	10/03/2015	TR	10,00	-	(93.161)	-
Série 155	13/06/2030	KRM	13,31	-	(30.110)	-
Total					(3.376.185)	(3.075.508)

17/05/2010 12:58:40

Pág: 18

01875-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Operações securitizadas	31/03/2010	31/12/2009
Liquido	(28.577)	(32.044)
Disponibilidades	8.614	9.028
Aplicações Financeiras (a)	43.614	48.523
Instrumentos Financeiros Derivativos - Swap (Nota 13)	1.738	3.051
Valores a repassar	(8.104)	(5.880)
Bens não de uso próprio - DNDO	1.436	867
Valores a receber pela venda de DNDO	118	814
Total (Realizável a Longo Prazo)	20.839	22.169

(a) Referem-se a aplicações financeiras em Certificados de Depósitos Bancários - CDBs efetuadas pela Companhia com recursos provenientes das amortizações dos recebíveis e que não foram ainda repassados aos devedores dos CRIs Juniores, devido aos diversos prazos de carência.

Em 31 de março de 2010, todas as séries emitidas apresentaram-se com patrimônio líquido positivo e o total de parcelas em atraso há mais de 90 dias, dos recebíveis Imobiliários, é de R\$ 10.984 (31/12/2009 - R\$ 9.301). O balanço patrimonial por série está demonstrado na Nota 17.d.

6. Recebíveis Imobiliários

A carteira de recebíveis é composta por:

Recebíveis Imobiliários	Vencimento final	Index	Juros % a.a.	31/03/2010	31/12/2009
Tranches 9 e 10 (a)	10/08/2013	ISP-M	11,38 a 12,00	-	497
Tranches 55 e 56 (a)	30/08/2027	TR	9,00	28.765	30.613
Cédula de Crédito Imobiliário - CCI (a)	16/07/2039	NCC, ISP-M ou TR	até 19,68	240.828	230.159
Sub-Total				269.594	261.269
Deságio acumulado a analisar				(4.698)	(5.184)
Total				264.896	256.085
Circulante				98.839	115.517
Longo prazo				166.059	140.568

(a) As referidas tranches já foram securitizadas (Nota 9).

(b) Em 31 de março de 2010, o total de parcelas em atraso há mais de 90 dias dos recebíveis Imobiliários é de R\$ 4.018 (31/12/2009 - R\$ 3.493).

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuados de acordo com a Lei no. 9.514/97, que dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário.

O deságio auferido na aquisição dos recebíveis imobiliários está sendo reconhecido no resultado de acordo com o regime contábil de competência, considerando os prazos de vencimento dos recebíveis, de forma que a apropriação líquida dos rendimentos represente o custo amortizado dos recebíveis.

Os contratos dos recebíveis Imobiliários têm cláusula de alienação fiduciária do imóvel objeto. A Administração da Companhia entende que essa garantia é suficiente para cobertura de eventuais perdas prováveis decorrentes da inadimplência dos mutuários, não sendo, portanto, necessária a constituição de qualquer provisão complementar.

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

7. Outros créditos

	31/03/2010	31/12/2009
Créditos Tributários ^(a)	7.408	7.293
Impostos e Contribuições a Compensar	10.028	17.377
Negociação de Valores ^(b)	135	41.690
Outros	654	62
Total	18.225	66.422
Circulante	18.225	66.409
Longo prazo		6.014

(a) Refere-se a créditos tributários sobre diferenças temporárias de imposto de renda e contribuição social, registrados nos termos da Instrução CVM no. 371, de 27 de junho de 2002. Os referidos créditos deverão ser realizados integralmente em até 12 meses, segundo Estudo Técnico de Viabilidade, aprovado pela Administração.

(b) Refere-se substancialmente o valores a receber pela negociação de recebíveis imobiliários concedendo de créditos.

8. Outros valores e bens

Referem-se aos bens retomados decorrentes de inadimplências dos recebíveis imobiliários securitizados, com cláusula de cobertura de eventual patrimônio líquido negativo pela Companhia, apresentados pelos valores residuais contábeis dos respectivos financiamentos imobiliários, ajustados aos valores de mercado ou realização dos referidos bens, quando aplicável.

9. Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Para esses Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, existe cláusula de cobertura de eventual patrimônio líquido negativo da securitização.

Descrição	Vencimento final	Index	Juros % a.a.		31/03/2010	31/12/2009
			senior	júnior		
Série 9010	13/06/2012	IGPM	12,00	12,00	-	3.958
Série 95 e 96	01/05/2023	TR	6,59	15,63	30.698	33.021
Total					30.698	36.979
Circulante					2.636	3.090
Longo prazo					28.262	33.889

10. Obrigações por empréstimos

	31/03/2010	31/12/2009
BD ^(a)	137.158	131.605
Banco Santander ^(b)	7.048	-
Banco ABC Brasil ^(c)	5.042	7.561
Total	149.248	139.166
Circulante	13.608	8.808
Longo prazo	135.490	130.358

(a) Em 24 de março de 2009, a Companhia firmou um contrato de linha de crédito, com o Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID, no valor de até US\$ 75 milhões. A taxa de crédito é de seis anos, sendo variável nos primeiros cinco anos e paga nos dois anos subsequentes, com taxa de juros correspondente à taxa LIBOR acrescida de 1,75% ao ano, o tem como objetivo financiar a aquisição de instrumentos hipotecários (residenciais e comerciais) e instrumentos de locação comercial, para posterior emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs lastreados nestes instrumentos e sua colocação no mercado. Em 31 de março de 2010, o montante utilizado da linha de crédito é de US\$ 75 milhões (31/12/2009 - US\$ 75 milhões), sendo que do montante captado R\$ 49.148 (Nota 4.a) (31/12/2009 - R\$ 47.295 (Nota 4.a)) apresenta-se em conta resíduo (vinculada).

(b) Refere-se a Cédula de Crédito Bancário, remunerado por CDI, adicionado de 3,20% a.a. (31/12/2009 - CDI + 2,65% a.a.), com vencimento em 8 de junho de 2010.

(c) Refere-se a empréstimo junto ao Banco ABC Brasil S.A., ligados em 8 de maio e 9 de setembro de 2009 para pagamentos de aquisições de carteiras de recebíveis imobiliários, remunerado por CDI, adicionado de juros de 4,50% a.a. a 6,15% a.a., com vencimento até 6 de setembro de 2010.

01875-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

11. Outras obrigações

	31/03/2010	31/12/2009
Impostos e Contribuições a Recolher	3.188	9.344
Outras	784	722
Total	3.972	10.066
Circulante	3.818	9.860
Longo prazo	154	206

12. Patrimônio líquido

O capital social da Companhia em 31 de março de 2010 e 31 de dezembro de 2009, está totalmente subscrito e integralizado no montante de R\$ 100.229, dividido em 45.845.987 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

A reserva de capital refere-se ao ágio na subscrição de ações no montante de R\$ 17.048 e é decorrente do aumento de capital ocorrido em 2002.

O Estatuto determina a distribuição de dividendos no mínimo de 25% sobre o lucro líquido anual, após a compensação de prejuízos acumulados e a destinação para a reserva legal.

13. Instrumentos financeiros

As aplicações financeiras são efetuadas por prazos e taxas compatíveis com o mercado, atualizadas até as datas dos balanços, sendo seus saldos contábeis representados pelos respectivos valores de mercado (valor justo), conforme descrito na Nota 3.c.

A emissão e colocação no mercado financeiro de CRIs são efetuadas de acordo com o lastro disponível da carteira de recebíveis imobiliários, ocasionando o casamento das operações.

Os CRIs são classificados pela Companhia em pulverizados e estruturados e substancialmente seguem com os parâmetros estabelecidos pelas empresas de classificação "Moody's", "Fitch" ou "Austin", com cláusula de alienação fiduciária, estrutura de subordinação e fundo de reserva, garantias julgadas suficientes pela Administração para cobertura de eventuais inadimplências dos devedores. As taxas de juros praticadas nas carteiras de recebíveis imobiliários e CRIs são compatíveis entre si, e a avaliação das carteiras a valor de mercado é compatível com os prazos e as taxas praticados nos dados dos encerramentos dos balanços.

A política da Companhia é estruturar suas operações de modo a manter o equilíbrio entre os ativos e passivos em sintonia com o momento do mercado financeiro.

A mensuração do valor de mercado (valor justo) dos instrumentos financeiros derivativos é baseada nos modelos de precificação desenvolvidos pela Administração. Tais modelos se baseiam em premissas amplamente aceitas pelo mercado e aderentes com o contexto econômico do período da avaliação. Em geral, instrumentos "com referencial de mercado" têm como parâmetro, para fins de apuração do valor justo, os preços, taxas e índices divulgados pelos órgãos e instituições oficiais, entre as quais podemos citar BM&F, ANIBRA e BACEN. Já para os instrumentos "sem referencial de mercado" utilizam-se modelos internos baseados nas características do produto, buscando sempre refletir as reais condições de liquidação dos ativos. É importante ressaltar que tais análises baseiam-se nas condições e preços indicativos vigentes na data de avaliação, de modo que devido à volatilidade dos indexadores utilizados, e também das condições de mercado, podem resultar em valores substancialmente diferentes dos estimados quando da sua futura realização.

A Companhia adquiriu junto a instituições financeiras, em mercado de balcão, instrumentos financeiros derivativos representados por contratos de "swap", cujos montantes de referência e os saldos patrimoniais estão demonstrados nos quadros a seguir. Os referidos "swaps" foram substancialmente adquiridos com intenção de hedge de operações da Companhia, que serão mantidos até o vencimento.

A apuração do valor de mercado (valor justo) pela Companhia foi efetuada com a participação direta da área de Risco de Mercado, a qual adotou como uma de suas principais premissas a utilização de taxas e índices divulgados pela BM&F, BACEN e ANDIMA, conforme aplicável.

01075-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

a) Contratos adquiridos como hedge econômico cambial (Captação com o BID - Nota 10.a).

Contratos de "Swap"					31/03/2010
Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a receber (pagar) - curva	Valor justo
Até 17/05/2010	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	ICPM + 9,60% a.a.	87.722	(15.779)	(16.899)
Até 16/11/2010	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	ICPM + 6,55% a.a.	56.925	321	(1.258)
Total				(15.458)	(18.156)

31/03/2010 - (Continuação)					
Vencimento			Resultado curva	Resultado valor justo	Resultado total
Até 17/05/2010			(330)	294	(36)
Até 16/11/2010			(36)	(1.163)	(1.199)
Total			(366)	(869)	(1.235)

Contratos de "Swap"					31/12/2009
Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a receber (pagar) - curva	Valor justo
Até 16/05/2009	USD + 8,70% a.a.	ICPM + 10,70% a.a.	88.742	-	-
Até 16/05/2009	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	ICPM + 5,65% a.a.	7.580	-	-
Até 16/11/2009	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	100,03% do CDI	65.278	-	-
Até 16/11/2009	USD + 4,57% a.a.	ICPM + 4,62% a.a.	8.372	-	-
Até 17/05/2010	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	ICPM + 9,60% a.a.	87.722	(15.446)	(18.652)
Até 16/11/2010	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	ICPM + 6,55% a.a.	56.925	357	(59)
Total				(16.092)	(16.921)

31/12/2009 - (Continuação)						
Vencimento			Valor pago	Resultado curva	Resultado valor justo	Resultado total
Até 16/05/2009			(10.017)	(11.782)	(1.108)	(12.806)
Até 16/05/2009			(651)	(609)	(379)	(1.186)
Até 16/11/2009			(21.555)	(22.729)	(391)	(23.120)
Até 16/11/2009			(193)	(3.112)	(334)	(3.446)
Até 17/05/2010			(3.054)	(18.503)	(1.413)	(19.916)
Até 16/11/2010				357	(416)	(59)
Total			(35.610)	(56.548)	(4.041)	(60.689)

01875-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

b) Contratos adquiridos como hedge econômico para operações securitizadas (Swaps das séries 80 a 84 e 101 a 103 - Nota 5), pertencentes ao patrimônio dos respectivos CRIs.

Contratos de "Swap" 31/03/2010

Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a receber (pagar) - curva	Valor justo	Resultado curva
Até 24/03/2010	TRD + 10,80% a.a.	IGP-M + 8,40% a.a.	96.537	1.535	(4.087)	(1.079)
Até 28/07/2010	TRD + 10,30% a.a.	IGP-M + 8,79% a.a.	19.959	203	(2.854)	(244)
Total				1.738	(6.941)	(1.323)

Contratos de "Swap" 31/12/2009

Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a receber (pagar) - curva	Valor justo	Resultado curva
Até 24/03/2010	TRD + 10,80% a.a.	IGP-M + 8,40% a.a.	96.537	2.614	(49)	4.634
Até 28/07/2010	TRD + 10,30% a.a.	IGP-M + 8,79% a.a.	19.959	447	(2.057)	447
Total				3.061	(2.106)	5.091

c) Nos casos específicos a seguir, com aprovações da Administração, excepcionalmente foram realizadas operações com derivativos para possibilitar a venda de CRIs a um investidor nacional, buscando desenvolver internamente este mercado.

Contratos de "Swap" 31/03/2010

Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a receber (pagar) - curva	Valor justo
Até 13/05/2010	IGP-M + 10,15% a.a.	TRD + 18,50% a.a.	38	(11)	(11)
Até 13/10/2014	IGP-M + 10,07% a.a.	TRD + 14,60% a.a.	1.130	(70)	(23)
Até 13/02/2015	IGP-M + 9,70% a.a.	TRD + 15,00% a.a.	2.591	(448)	(511)
Total				(629)	(545)

31/03/2010 - (Continuação)

Vencimento	Valor pago	Resultado curva	Resultado valor justo	Resultado total
Até 13/08/2010	(12)	(1)	3	2
Até 13/10/2014	(0)	16	267	283
Até 13/02/2015	(67)	1	514	615
Total	(88)	16	884	900

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Contratos de "Swap"

31/12/2009

Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor e receber (pagar) - curva	Valor justo
Até 13/08/2010	IGPM + 10,15% a.a.	TRD + 16,50% a.a.	72	(22)	(25)
Até 13/10/2014	IGPM + 10,97% a.a.	TRD + 14,60% a.a.	1.248	(94)	(316)
Até 13/02/2015	IGPM + 9,70% a.a.	TRD + 15,00% a.a.	2.953	(515)	(1.191)
Total				(631)	(1.531)

31/12/2009 - (Continuação)

Vencimento	Valor pago	Valor recebido	Resultado curva	Resultado valor justo	Resultado total
Até 13/08/2010	(77)	-	(54)	(38)	(92)
Até 13/10/2014	(15)	5	(177)	(580)	(757)
Até 13/02/2015	(377)	-	(518)	(1.617)	(2.135)
Total	(269)	5	(749)	(2.235)	(2.984)

Todas as operações de "swap" que compõe a carteira da Companhia (itens "a" a "c" anteriormente agrupados) foram negociadas em mercado de balcão, tendo como contraparte Instituições Financeiras privadas, são registradas na CETIP e sem a existência de margens dadas em garantia.

Em atendimento à Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, apresentamos a seguir o quadro demonstrativo de sensibilidade, para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela Administração, por instrumentos financeiros, de responsabilidade da Companhia.

Operação	Risco	Cenário provável (I)	Cenário (II)	Cenário (III)
Emprest. FIA (Ativo)	Risco de Queda do IGPM	(174)	(4.345)	(8.090)
Crém TR (Ativo)	Risco de Queda da TR	(2)	(75)	(151)
Crém TR (Ativo)	Risco de Queda da TR	-	(15)	(33)
Crém CD (Ativo)	Risco de Queda do CDI	(4)	(6)	(7)
Swap FIA x TR	Risco de Alta da TR e Queda do IGPM	(15)	(782)	(947)
Hedge Cambial	Empréstimo - Risco de Alta na Taxa de Câmbio (Ponta passiva)	(432)	(536)	(647)
	SWAP - Risco de Alta na Taxa de Câmbio (Ponta Ativa)	432	539	647
	Efeito Líquido antes dos impostos	-	-	-

Cenários

Os papéis são classificados em 2 categorias:

- Papéis "com referencial de mercado", isto é, passíveis de mensuração através de preços, taxas e índices referenciais no mercado.
- Papéis "sem referencial de mercado", isto é, que os índices de mercado não são suficientes para refletir as reais condições de realização financeira.

01075-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Em 31 de março de 2010, todos os papéis correspondem a categoria "com referencial de mercado". Para constituição dos papéis "com referencial de mercado" são consideradas, no caso do Cenário Provável (I), as condições vigentes no mercado na data da avaliação, ou seja, preços, taxas e índices divulgados pelos órgãos e instituições oficiais, entre as quais podemos citar BM&F, ANDIMA e BACEN, o que nos levou a um resultado mais próximo ao mercado praticado no momento da avaliação. Ainda no Cenário Provável (I), para constituição dos papéis "sem referencial de mercado", são utilizadas metodologias internas, propostas pela área de Riscos e ratificadas pela Administração, de forma conservadora, ou seja, a preferência por cenários sempre desfavoráveis aos papéis, priorizando a visão de condições adversas. Para as operações não atreladas a moeda estrangeira, utilizou-se de um choque na proporção de 1% (um por cento) nas curvas de juros das posições ativas, e de -1% (menos um por cento) nas curvas de juros nas posições passivas, que resultaram no provável valor de perda financeira em uma situação de deslocamento paralelo das estruturas de juros dos papéis. Para tanto, apurou-se o valor da elasticidade de preço das taxas de juros das carteiras de maior relevância para a Administração.

Uma vez definido e atualizado os valores da data base de 31 de março de 2010, sobre as condições citadas no Cenário Provável (I), aplicou-se, conforme os dispostos na Instrução CVM nº 475 de 17 de dezembro de 2008, a deterioração de 25% e de 50% do indexador de referência para a determinação dos Cenários (II) e (III), respectivamente, conforme segue:

Indexador	Dólar dos Estados Unidos (Papéis com referencial de mercado)	Cupom + indexador (Papéis sem referencial de mercado)
Taxa utilizada contabilizadamente	PIAX	Atualizado até a data base
Cenário Provável (I)	Dólar futuro BM&F	Aplicado choque de 1% na curva do papel
Cenário (II)	Dólar futuro x 1,25	Aplicado choque compatível com a deterioração de 25% na curva do papel no cenário provável
Cenário (III)	Dólar futuro x 1,50	Aplicado choque compatível com a deterioração de 50% na curva do papel no cenário provável

É importante ressaltar que os resultados apresentados no demonstrativo de sensibilidade referem-se a simulações que envolvem, principalmente nos casos dos cenários (II) e (III), fortes situações de stress, e sobre uma posição estática da carteira de 31 de março de 2010, a partir do cenário provável. Em tais situações de stress procurou-se estimar o choque na curva de juros compatível com a deterioração como determinada na Instrução CVM acima citada. Enfim, não refletem eventuais mudanças ocasionadas pelo dinamismo de mercado e, também, por ações que possam vir a ser tomadas pela própria Companhia no sentido de reduzir eventuais riscos envolvidos.

14. Composição da base de cálculo do IRPJ e CSLL

a) Composição da base de cálculo de Imposto de Renda e Contribuição Social:

	Trimestre findo em 31/03/2010	Acumulado 31/03/2010
Resultado antes da tributação e após participações no lucro	2.181	2.181
Adições (exclusões)		
Adições (exclusões) temporárias - "swap"	1.658	1.658
Outras adições permanentes e/ou temporárias	1.927	1.927
Reversão de provisão para dolo de incorporação	(572)	(572)
Outras exclusões permanentes e/ou temporárias	(13)	(13)
Base de cálculo (imposto de renda e contribuição social)	5.181	5.181
Imposto de renda	1.289	1.289
Contribuição social	466	466
Total da despesa no período	1.755	1.755

01875-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.530/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Em 31 de março de 2010, a Companhia apresenta créditos tributários não contabilizados, no montante de R\$ 973 (31/12/2009 - R\$ 1.168), sobre o saldo da provisão para perdas de ágio de incorporação (Notas 1 e 3.e).

b) Créditos tributários sobre diferenças temporárias

	Trimestre findo em 31/03/2010	Acumulado 31/03/2010
Adições (exclusões) temporárias		
"Swaps"		
Marcação a Mercado	1.671	1.671
Base de cálculo (Imposto de renda e contribuição social - diferidos)	(13)	(13)
	1.658	1.658
Imposto e contribuição - diferidos		
Imposto de renda	415	415
Contribuição social	149	149
Total	564	564

15. Partes relacionadas

Os saldos das transações com partes relacionadas podem ser resumidos como segue:

	31/03/2010	1º Trim 2010	31/12/2009	1º Trim 2009
	Ativos (passivos)	Receitas (despesas)	Ativos (passivos)	Receitas (despesas)
Brazilian Finance & Real Estate SA, ^(a)				28
Valores a receber ^(b)				
Brazilian Mortgages ^(c)				
Valores a pagar ^(d)	(206)		(232)	
Letras do Crédito Imobiliário ^(e)	34.285	766	38.755	1.032
Letras Hipotecárias ^(f)	22.859	457	22.403	800
Fundo de Investimento Imobiliário BM Asset ^(g)				
Cédula de Créditos Imobiliário ^(h)		548	13.762	
Ourinvest Assessoria de Investimentos Ltda, ⁽ⁱ⁾				
Sublocação ^(j)		(66)		(83)

- (a) Refere-se basicamente ao empréstimo de curto prazo conforme contrato de mútuo, liquidado em 17 de dezembro de 2009, remunerado a 100% do CDI.
 (b) Valores referentes a sublocação de espaço físico, conforme "Contrato de Sublocação de Imóvel Não Residencial" celebrado entre a Companhia e a Ourinvest Assessoria de Investimentos Ltda, em 1º junho de 2009.
 (c) Refere-se a recebíveis do aluguéis adquiridos pela Companhia, conforme "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Crédito e Outras Avenças", firmado em 16 de maio de 2009, atualizados anualmente, de acordo com média aritmética da variação dos seguintes índices: IGP-DI, IGP-M, IPC e IPCA, e com vencimento até dezembro de 2028.
 (d) Refere-se a parcela do valor a pagar para BM, pela compra de operações de recebíveis imobiliários.
 (e) As informações de taxas, vencimentos das LCI's e LIT's estão descritas na Nota 4.
 (f) Controladora.
 (g) Filial.

A remuneração do pessoal chave da Administração está divulgada na Nota 16.h e refere-se a benefícios de curto prazo. O contrato de remuneração baseado em ações está divulgado na Nota 16.j.

01875-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

16. Outras informações

a) A Companhia possui contratos de compromisso de compra futura de recebíveis imobiliários que totalizam R\$ 374.156 (31/12/2009 - R\$ 387.300), os quais poderão ser efetivados até 28 de junho de 2011.

b) As receitas de operações de crédito são compostas por:

	31/03/2010	31/03/2009
Receitas de recebíveis imobiliários ainda não securitizados ou vinculados a CFS com garantia	8.677	3.038
Receitas contaxas de alocação e estruturação de operações e outros	31	125
Deságio na compra de recebíveis e ágio na venda de CFS	4.405	1.249
Total	13.113	4.402

c) O resultado de operações securitizadas é composto por:

	31/03/2010	31/03/2009
Receitas de recebíveis imobiliários securitizados sem garantia	118.575	74.128
Receitas financeiras	845	1.487
Despesas com CFS sem garantia	(117.890)	(78.419)
Resultado das atividades de operações securitizadas	1.521	(788)

d) Receitas de prestações de serviços são compostas por rendas de assessoria técnica em operações estruturadas no montante de R\$ 1.205 (31/03/2009 - R\$ 114).

e) A Companhia não é parte integrante em processos judiciais e administrativos de natureza tributária, cível e trabalhista, que sejam passíveis de constituição de passivos contingentes ou obrigações legais.

f) Obrigações por aquisições de recebíveis, referem-se substancialmente a valores a pagar pela aquisição de recebíveis imobiliários em operações de crédito, com vencimento até março de 2011, atualizadas por percentuais do CDI e 10,65% a.a. + TR, conforme respectivos contratos.

g) Despesas administrativas incluem R\$ 1.092 (31/03/2009 - R\$ 107) de serviços do sistema financeiro e R\$ 1.149 (31/03/2009 - R\$ 853) de serviços técnicos especializados.

h) Despesas com pessoal incluem honorários da diretoria no montante de R\$ 1.325 (31/03/2009 - R\$ 1.334) e despesas de encargos, salários, benefícios e treinamento no montante de R\$ 1.158 (31/03/2009 - R\$ 1.231).

i) Em 31 de março de 2010 as despesas financeiras com empréstimo incluem a variação cambial negativa, em virtude do aumento da taxa do dólar no período, sobre os empréstimos com o BID (Nota 10.a). Em 31/03/2009 incluem a variação cambial positiva, em virtude da queda da taxa do dólar no período, que ocasionaram receita financeira para a Companhia. Conforme demonstrado na nota 13.a, a Companhia possui contratos de Swap adquiridos como hedge econômico cambial dos referidos empréstimos.

j) Em 2 de maio de 2008, foram outorgadas opções de compra de 7.323.636 ações preferenciais nominativas da BFRE, empresa controladora da Companhia, aos administradores e empregados em posição de comando da BFRE e empresas sob seu controle, incluindo a Brazilian Securities, exercíveis a partir de 2009, conforme condições estabelecidas no Plano e nos Contratos emitidos pela própria BFRE, outorgante das referidas opções. A Administração procedeu à apuração do provável valor justo das referidas opções na data da outorga, através de modelos matemáticos baseados em múltiplos de resultado de empresas similares, não apurando valor positivo para estas opções. Desta forma, não há registro contábil a ser feito, em conformidade com o CPC 10 - Pagamentos baseados em ações. Até 31 de março de 2010, nenhum dos Beneficiários da outorga de opções exerceu o primeiro terço das opções que foram outorgadas em 2 de maio de 2008 e que se tornaram exercíveis a partir de 2 de maio de 2009.

01075-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

17. Informações requeridas pelos Incisos I a III, do Artigo 3º, da Instrução CVM no. 414/04

a) Apresentamos a seguir relatório contendo o volume mensal de aquisições de recebíveis imobiliários:

Mês	31/03/2010			31/12/2009		
	Quantidade de operações	Quantidade de contratos	Valor	Quantidade de operações	Quantidade de contratos	Valor
Janeiro	20	229	249.485	8	499	62.222
Fevereiro	3	42	5.646	3	37	4.981
Março	17	288	198.289	2	4	438
Abril	-	-	-	8	130	153.418
Maió	-	-	-	5	15	144.018
Junho	-	-	-	11	101	19.779
Julho	-	-	-	3	45	8.485
Agosto	-	-	-	7	24	2.559
Setembro	-	-	-	17	426	30.575
Outubro	-	-	-	7	207	104.130
Novembro	-	-	-	7	566	217.603
Dezembro	-	-	-	11	909	81.382
Total	40	659	453.422	89	2.985	835.670

b) Retrocessão

Mês	31/03/2010			31/12/2009		
	Quantidade de operações	Quantidade de contratos	Valor	Quantidade de operações	Quantidade de contratos	Valor
Janeiro	-	-	-	1	1	89
Fevereiro	-	-	-	2	8	447
Março	3	3	655	7	17	2.227
Abril	-	-	-	3	47	5.081
Maió	-	-	-	5	8	696
Junho	-	-	-	4	11	2.404
Julho	-	-	-	4	35	2.102
Agosto	-	-	-	3	3	258
Setembro	-	-	-	3	7	1.718
Outubro	-	-	-	3	3	171
Novembro	-	-	-	2	10	837
Dezembro	-	-	-	5	13	1.769
Total	3	3	655	42	163	17.809

01875-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

c) Adimplência e inadimplência

Data de Emissão	CR's	Quantidade de contratos	Valor de emissão do CR	31/03/2010				31/12/2009	
				Adimplência	Inadimplência ⁽¹⁾	Adimplência	Inadimplência ⁽²⁾		
13/03/2001	3-4	177	5.572	99,60%	0,40%	99,50%	0,50%		
13/11/2007	13-17	1	5.978	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%		
13/08/2004	26-27	117	9.575	100,00%	0,00%	99,40%	0,60%		
13/11/2004	28-29	120	10.267	100,00%	0,00%	99,80%	0,20%		
13/05/2005	30-31	156	16.199	98,50%	1,40%	99,00%	1,00%		
11/10/2005	34-35	80	1.028.405	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%		
13/10/2005	36-37	87	7.754	99,40%	0,60%	99,60%	0,40%		
13/12/2005	40-41	103	11.175	99,20%	0,80%	97,80%	2,40%		
20/06/2006	46	300	88.250	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%		
13/06/2006	47-48	123	9.733	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%		
13/09/2006	49-50	365	32.741	88,90%	1,10%	98,80%	1,20%		
13/09/2006	51-52	405	61.773	97,90%	2,10%	97,70%	2,30%		
13/09/2006	53-54	50	7.231	95,40%	4,60%	95,80%	4,20%		
20/10/2006	56	8	65.000	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%		
13/12/2006	58-59	192	25.830	99,30%	0,70%	98,50%	1,50%		
13/02/2007	60-61	121	22.771	98,30%	1,70%	97,60%	2,40%		
13/02/2007	64-65	1	50.633	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%		
14/04/2007	66	7	24.983	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%		
13/05/2007	67-68	310	12.859	99,10%	0,90%	98,20%	1,80%		
13/05/2007	69-70	1.294	99.357	97,70%	2,30%	97,50%	2,50%		
13/06/2009	71-72	133	17.797	95,80%	4,20%	98,40%	1,60%		
05/08/2007	73	175	87.887	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%		
13/09/2007	74-75	308	25.997	97,90%	2,10%	99,50%	0,50%		
13/09/2007	76	109	12.481	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%		
13/11/2007	77	137	14.133	96,70%	3,30%	97,60%	2,40%		
13/12/2007	78	130	21.326	94,40%	5,60%	96,90%	3,10%		
11/12/2007	79	5	101.760	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%		
10/01/2008	80	1	12.753	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%		
22/04/2008	81	1	17.456	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%		
22/07/2008	82	1	17.811	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%		
22/10/2008	83	1	18.192	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%		
22/01/2009	84	1	23.210	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%		
13/01/2008	85	106	13.559	96,80%	3,40%	95,80%	4,20%		
13/02/2008	86-87	200	39.763	98,80%	1,20%	97,00%	2,10%		
13/03/2008	88	231	30.943	98,30%	1,70%	98,50%	1,50%		
13/03/2008	89-90	289	29.488	98,40%	1,60%	99,90%	1,10%		
13/04/2008	92-93	93	20.330	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%		

01875-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

20/04/2008	91	1	64.522	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
01/05/2008	95-96	8/9	45.582	99,10%	0,90%	99,20%	0,80%
04/05/2008	94	3	22.734	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
04/06/2008	97	1	10.246	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/07/2008	98-99	66	18.668	99,50%	0,50%	99,20%	0,80%
30/07/2008	100	1	288.000	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
28/07/2008	101a-103	1	19.831	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/08/2008	104	1	36.750	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/09/2008	105	86	17.330	97,90%	2,10%	92,80%	7,20%
13/09/2008	106	76	10.056	94,90%	5,10%	94,90%	5,10%
13/09/2008	108	1	27.000	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/09/2008	109-110	480	43.421	81,10%	18,90%	83,90%	16,10%
21/09/2008	107	1	21.200	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/10/2008	111	293	47.529	97,60%	2,40%	97,10%	2,90%
04/12/2008	112	1	24.694	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/12/2008	113	114	16.163	93,30%	6,70%	89,40%	0,60%
28/12/2008	115	1	17.269	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
28/01/2009	114	1	47.200	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/02/2009	116	172	19.408	89,60%	10,40%	89,20%	0,80%
20/03/2009	117	62	7.477	99,30%	3,70%	95,80%	4,20%
01/04/2009	118-119	2	149.258	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
20/04/2009	120	58	12.076	94,20%	5,80%	94,40%	5,60%
20/04/2009	122	247	16.495	99,20%	0,80%	100,00%	0,00%
11/05/2009	121	1	140.000	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
20/06/2009	123	102	13.834	96,20%	3,80%	98,30%	1,70%
28/06/2009	124	1	9.070	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
20/08/2009	125	70	14.899	99,50%	0,50%	99,50%	0,50%
26/10/2009	127	62	10.716	95,20%	4,80%	100,00%	0,00%
01/11/2009	128	1	75.000	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
01/11/2009	129	1	92.500	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
20/10/2009	130-131	267	27.093	98,30%	1,70%	100,00%	0,00%
13/11/2009	132	147	18.465	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
15/12/2009	133	2	39.910	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
04/01/2010	134	4	121.164	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
05/01/2010	135-135	1	19.633	100,00%	0,00%	-	-
14/01/2010	137-138	3	13.664	100,00%	0,00%	-	-
14/01/2010	139-140	1	14.144	100,00%	0,00%	-	-
14/01/2010	141-142	3	13.738	100,00%	0,00%	-	-
14/01/2010	143-144	4	10.449	100,00%	0,00%	-	-
14/01/2010	145-146	5	10.478	100,00%	0,00%	-	-
14/01/2010	147-148	4	11.424	100,00%	0,00%	-	-
14/01/2010	149-150	14	10.468	100,00%	0,00%	-	-
19/01/2010	151-152	6	10.852	100,00%	0,00%	-	-
04/03/2010	153	1	59.689	100,00%	0,00%	-	-
05/03/2010	154	1	92.498	100,00%	0,00%	-	-
16/03/2010	155	305	29.977	100,00%	0,00%	-	-
Total		9.450	3.933.411				

(a) O percentual de inadimplência foi apurado considerando-se o saldo devedor dos contratos comerciais de 90 dias de atraso em relação ao saldo atualizado do CRE em referência.

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

d) Demonstrações financeiras independentes, por emissão de CRI sob o regime fiduciário.

Carteiras	Ativo Total	31/03/2010					
		Banco - Disponibilidades	Aplicações Financeiras	Recebíveis Imobiliários	Outros Ativos ⁽¹⁾	Aplicações Financeiras	Recebíveis Imobiliários
Séries 3 e 4	508	45	-	137	-	326	-
Séries 13 a 17	7.559	-	-	2.357	-	-	5.202
Séries 26 e 27	527	11	-	292	-	139	85
Séries 28 e 29	1.499	16	75	302	382	362	362
Séries 30 e 31	3.237	40	-	1.229	143	765	1.060
Séries 34 e 35	1.145.557	1	-	64.685	-	-	1.081.270
Séries 38 e 37	2.846	20	203	619	-	550	1.454
Séries 40 e 41	3.830	77	-	1.161	118	199	2.275
Série 46	83.854	2.017	-	11.056	-	1.776	69.005
Séries 47 e 48	863	19	96	508	-	-	240
Séries 49 e 50	7.765	57	891	3.315	441	-	3.061
Séries 51 e 52	19.632	68	7.122	4.237	-	3.950	4.155
Séries 53 e 54	2.103	84	120	1.100	-	-	879
Série 56	55.292	9	4.684	8.950	-	-	41.842
Séries 58 e 59	6.138	25	316	2.602	-	-	3.108
Séries 60 e 61	8.116	209	700	3.255	-	-	3.952
Séries 64 e 65	58.521	22	-	4.629	-	-	51.870
Séries 67 e 68	8.975	116	1.084	1.182	-	-	6.594
Séries 69 e 70	47.842	218	3.137	7.655	-	-	36.332
Séries 71 e 72	7.134	27	175	2.039	-	-	4.893
Série 73	35.667	2	3.402	7.344	-	-	24.919
Séries 74 e 75	10.843	43	1.349	2.966	92	-	6.393
Série 76	5.293	10	296	2.745	-	-	2.242
Série 77	6.019	30	187	1.789	122	-	3.892
Série 78	6.469	144	323	2.568	256	-	5.199
Série 79	97.923	447	-	13.075	-	-	84.401
Séries 80 a 84	116.244	-	-	16.194	1.320	-	98.515
Série 85	6.952	27	326	2.417	-	-	4.182
Séries 86 e 87	10.608	209	-	4.068	-	732	5.579
Série 88	8.475	59	-	2.199	-	189	6.028
Séries 89 e 90	15.789	63	756	1.357	-	-	13.613
Série 91	33.040	-	-	3.534	-	-	29.506
Séries 92 e 93	2.402	38	297	692	-	-	1.375
Série 94	9.229	833	-	8.396	-	-	-

01875-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Série 97	0.188	-	-	1.943	-	-	7.245
Séries 98 e 99	6.025	59	386	1.849	-	-	3.731
Série 100	321.561	3	-	40.518	-	-	281.440
Séries 101 a 103	22.520	-	-	1.401	203	-	20.916
Série 104	38.441	19	51	5.574	-	-	30.797
Série 105	6.631	216	501	2.415	-	-	3.499
Série 106	6.838	12	714	1.624	-	-	4.488
Série 107	22.043	7	-	2.955	-	-	19.081
Série 108	31.642	-	-	4.466	-	-	27.476
Séries 109 e 110	26.303	169	1.014	10.944	-	-	14.179
Série 111	23.269	41	1.342	11.274	-	-	10.612
Série 112	30.629	3	-	794	-	-	29.832
Série 113	0.620	205	725	1.989	-	-	6.701
Série 114	17.493	1	-	3.442	-	-	14.050
Série 116	13.738	85	440	2.617	-	-	10.416
Série 117	5.543	27	60	1.349	-	-	4.107
Séries 118 e 119	135.788	1.539	177	18.925	-	-	115.147
Série 120	9.482	20	106	1.905	-	-	7.360
Série 121	135.757	836	-	23.880	-	-	111.041
Série 122	16.081	19	318	1.093	-	-	14.653
Série 123	11.139	100	581	2.441	-	-	8.017
Série 124	8.410	4	-	1.789	-	-	6.620
Série 125	13.315	30	377	4.511	-	-	8.397
Série 127	10.341	30	203	1.605	-	-	8.502
Série 128	74.133	1	-	10.528	-	-	63.604
Série 129	96.614	-	-	-	-	-	96.614
Séries 130 e 131	26.999	63	1.417	3.626	-	-	21.693
Série 132	15.821	71	291	1.697	-	-	13.762
Série 134	124.250	10	-	16.641	-	-	105.599
Séries 135 e 136	20.159	3	-	4.512	-	-	15.644
Séries 137 e 138	13.772	7	-	5.454	-	-	8.311
Séries 139 e 140	14.072	7	-	7.410	-	-	6.655
Séries 141 e 142	14.296	26	300	4.246	-	-	9.724
Séries 143 e 144	10.658	8	-	2.972	-	-	7.678
Séries 145 e 146	10.577	8	-	3.096	-	-	6.573
Séries 147 e 148	11.517	6	-	4.626	-	-	6.983
Séries 149 e 150	10.447	1	-	5.323	-	-	5.123
Séries 151 e 152	10.905	10	-	4.736	-	-	6.159
Série 153	60.138	-	-	7.274	-	-	52.862
Série 154	93.213	-	-	21.546	-	-	71.667
Série 155	30.110	-	-	7.063	-	-	23.047
Total sem coobrigação	3.405.128	8.614	34.526	456.126	3.077	8.988	2.893.483
Séries 95 e 96	30.901	310	1.826	2.700	-	-	28.065
Total com coobrigação	30.901	310	1.826	2.700	-	-	28.065

(a) Referência a Bens não de Uso, Valores a Receber pela Venda de ENDUE Instrumentos Financeiros.

01975-9

BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.539/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Carteiras	31/03/2010 - (Continuação)						
	Não Circulante		Circulante			Não Circulante	
	Outros Ativos ^(a)	Passivo Total	Certificados de Receb. Imobiliários	Outros Passivos ^(b)	Certificados de Receb. Imobiliários	Outros Passivos ^(b)	Operações Securizadas
Séries 3 e 4	-	(508)	-	-	(508)	-	-
Séries 13 a 17	-	(7.550)	(2.357)	-	(5.193)	-	9
Séries 26 e 27	-	(201)	(91)	-	(110)	-	326
Séries 28 e 29	-	(683)	(263)	-	(420)	-	816
Séries 30 e 31	-	(2.047)	(933)	-	(1.114)	-	1.190
Séries 34 e 35	-	(1.145.747)	(58.532)	-	(1.087.215)	-	210
Séries 36 e 37	-	(2.727)	(606)	-	(2.121)	-	119
Séries 40 e 41	-	(3.397)	(995)	-	(2.402)	-	433
Série 46	-	(83.801)	(10.936)	(2.346)	(70.519)	-	53
Séries 47 e 48	-	(682)	(382)	-	(300)	-	181
Séries 49 e 50	-	(7.676)	(3.132)	-	(4.544)	-	89
Séries 51 e 52	-	(19.832)	(4.627)	-	(14.905)	-	-
Séries 53 e 54	-	(1.897)	(286)	-	(1.611)	-	266
Série 56	-	(55.174)	(4.163)	(2.700)	(48.311)	-	118
Séries 58 e 59	-	(5.582)	(2.254)	-	(3.328)	-	559
Séries 60 e 61	-	(7.143)	(3.033)	-	(4.110)	-	973
Séries 64 e 65	-	(56.452)	(4.629)	-	(51.823)	-	69
Séries 67 e 68	-	(8.976)	(357)	-	(8.619)	-	-
Séries 69 e 70	-	(47.140)	(7.205)	-	(39.934)	-	502
Séries 71 e 72	-	(7.134)	(1.697)	-	(5.437)	-	-
Série 73	-	(25.707)	(2.682)	-	(23.025)	-	9.960
Séries 74 e 75	-	(10.843)	(2.806)	-	(8.037)	-	-
Série 76	-	(5.136)	(1.500)	(1.160)	(2.396)	-	157
Série 77	-	(5.599)	(1.417)	-	(4.182)	-	420
Série 78	-	(7.890)	(1.786)	(263)	(5.641)	-	799
Série 79	-	(97.742)	(4.184)	(266)	(93.292)	-	181
Séries 80 e 84	215	(115.741)	(16.287)	-	(99.454)	-	603
Série 85	-	(6.957)	(1.918)	-	(5.034)	-	-
Séries 86 e 87	-	(10.417)	(3.803)	-	(6.614)	-	191
Série 88	-	(8.475)	(2.097)	-	(6.378)	-	-
Séries 89 e 90	-	(15.789)	(288)	-	(15.501)	-	-
Série 91	-	(33.039)	(1.218)	-	(31.821)	-	1
Séries 92 a 93	-	(2.278)	(478)	-	(1.800)	-	124
Série 94	-	(9.190)	(8.470)	-	(720)	-	39
Série 97	-	(9.188)	(1.347)	-	(7.841)	-	-
Séries 98 e 99	-	(5.828)	(1.588)	-	(4.230)	-	197

01875-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Série 100	-	(321.958)	(13.210)	-	(308.748)	-	3
Séries 101 a 103	-	(22.438)	(1.450)	-	(20.988)	-	82
Série 104	-	(36.233)	(2.206)	-	(33.937)	-	268
Série 105	-	(6.631)	(1.843)	-	(4.788)	-	-
Série 106	-	(6.630)	(1.048)	-	(5.792)	-	-
Série 107	-	(22.023)	(798)	-	(21.225)	-	20
Série 108	-	(31.931)	(3.018)	-	(28.913)	-	11
Séries 109 e 110	-	(26.303)	(5.774)	-	(20.529)	-	-
Série 111	-	(23.289)	(5.662)	-	(17.607)	-	-
Série 112	-	(29.153)	-	-	(29.153)	-	1.476
Série 113	-	(9.620)	(1.795)	-	(7.825)	-	-
Série 114	-	(17.486)	(1.444)	-	(16.042)	-	7
Série 116	-	(13.738)	(2.694)	-	(11.044)	-	-
Série 117	-	(5.543)	(1.104)	-	(4.439)	-	-
Séries 118 e 119	-	(135.644)	(9.620)	(225)	(125.799)	-	144
Série 120	-	(9.482)	(1.406)	-	(8.076)	-	-
Série 121	-	(135.723)	(9.407)	(825)	(125.491)	-	34
Série 122	-	(15.962)	(593)	-	(15.369)	-	119
Série 123	-	(11.139)	(2.070)	-	(9.069)	-	-
Série 124	-	(8.395)	(985)	-	(7.410)	-	15
Série 125	-	(13.315)	(1.991)	-	(11.324)	-	-
Série 127	-	(10.341)	(1.085)	-	(9.256)	-	-
Série 128	-	(74.131)	(2.012)	-	(72.119)	-	2
Série 129	-	(98.598)	-	-	(98.598)	-	16
Séries 130 e 131	-	(26.684)	(2.785)	-	(24.079)	-	135
Série 132	-	(15.621)	(1.950)	-	(13.671)	-	-
Série 134	-	(124.240)	(17.491)	-	(106.749)	-	10
Séries 135 e 136	-	(20.159)	(3.066)	-	(17.153)	-	-
Séries 137 e 138	-	(13.772)	(4.581)	-	(9.191)	-	-
Séries 139 e 140	-	(14.072)	(6.526)	-	(7.547)	-	-
Séries 141 e 142	-	(14.296)	(3.416)	(319)	(10.561)	-	-
Séries 143 e 144	-	(10.658)	(2.325)	-	(8.333)	-	-
Séries 145 e 146	-	(10.577)	(3.316)	-	(7.261)	-	-
Séries 147 e 148	-	(11.517)	(3.792)	-	(7.725)	-	-
Séries 149 e 150	-	(10.447)	(4.575)	-	(5.871)	-	-
Séries 151 e 152	-	(10.905)	(4.010)	-	(6.865)	-	(6)
Série 153	-	(60.133)	(2.101)	-	(58.032)	-	3
Série 154	-	(93.161)	(14.635)	-	(78.526)	-	52
Série 155	-	(30.110)	(4.623)	-	(25.487)	-	-
Total sem cobrança	215	(3.384.289)	(308.903)	(8.104)	(3.067.282)	-	20.639
Séries 95 e 98	-	(30.898)	(2.635)	-	(28.262)	-	3
Total com cobrança	-	(30.898)	(2.635)	-	(28.262)	-	3

(a) Referem-se a Bens não de Uso, Valores a Receber pela Venda de DINDU e Instrumentos Financeiros.
 (b) Referem-se a Outras Obrigações e Instrumentos Financeiros Derivativos.

01975-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

31/12/2009

Carteiras	Circulante				Não Circulante			
	Ativo total	Banco - disponibi- lidades	Aplicações financeiras	Recebíveis Imobiliários	Outros ativos D1	Aplicações financeiras	Recebíveis Imobiliários	
Séries 3 a 4	504	10	68	165	-	261	-	
Séries 13 a 17	7.785	-	-	2.112	-	-	5.653	
Séries 28 a 27	586	31	13	331	-	40	151	
Séries 28 a 29	1.575	24	74	389	381	300	407	
Séries 30 a 31	3.558	27	61	1.238	143	872	1.217	
Séries 34 a 35	1.132.127	1	-	26.342	-	-	1.105.784	
Séries 36 a 37	2.923	43	199	595	-	587	1.529	
Séries 40 a 41	4.211	157	-	1.220	173	242	2.419	
Série 46	63.001	1.447	-	12.698	-	1.370	67.578	
Séries 47 a 48	1.141	25	160	638	-	-	320	
Séries 49 a 50	8.841	63	631	3.586	570	-	3.791	
Séries 51 a 52	20.090	418	7.928	4.579	-	2.559	4.606	
Séries 53 a 54	2.494	68	169	1.188	-	-	1.069	
Série 55	55.857	25	4.340	8.204	-	-	43.288	
Séries 59 a 69	7.145	45	432	2.924	-	-	3.745	
Séries 60 a 61	9.261	166	588	3.689	-	-	4.838	
Séries 64 a 65	62.061	5	22	8.693	-	-	53.361	
Série 65	11.003	18	96	8.031	-	-	2.858	
Séries 67 a 68	9.244	40	1.058	1.260	-	-	6.887	
Séries 69 a 70	51.287	277	3.343	8.255	-	-	39.412	
Séries 71 a 72	8.437	63	1.311	1.941	-	-	5.122	
Série 73	36.101	12	3.860	5.530	-	-	26.699	
Séries 74 a 75	12.730	80	2.300	3.212	92	-	7.046	
Série 76	5.828	39	656	2.634	-	-	2.387	
Série 77	6.357	63	239	1.788	122	-	4.145	
Série 78	8.984	126	454	2.682	-	-	5.722	
Série 79	98.303	459	-	12.171	-	-	85.673	
Séries 80 a 84	112.849	-	-	25.485	372	-	84.750	
Série 85	7.535	36	437	2.517	-	-	4.545	
Séries 86 a 87	12.487	60	-	5.051	-	1.622	5.854	
Série 88	9.545	215	-	2.488	-	108	6.736	
Séries 89 a 90	16.101	62	657	1.506	-	-	13.876	
Série 91	32.249	-	-	1.964	-	-	30.285	
Séries 92 a 93	2.691	94	443	-	-	-	2.154	
Série 94	11.388	832	-	8.882	-	-	1.654	
Série 97	8.952	-	-	1.595	-	-	6.057	
Séries 98 a 99	6.585	206	248	2.160	-	-	3.937	
Série 100	321.642	3	-	32.011	-	-	289.528	

01075-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Séries 101 a 103	21.949	-	-	-	-	-	21.502
Série 104	36.635	17	60	4.528	-	-	32.030
Série 105	7.901	107	432	2.825	-	-	4.637
Série 106	7.194	58	469	1.658	-	-	5.009
Série 107	22.243	8	-	2.708	-	-	19.527
Série 108	30.478	-	-	3.678	-	-	26.800
Séries 109 e 110	29.074	73	2.385	10.830	-	-	15.806
Série 111	25.601	72	1.262	7.107	-	-	17.080
Série 112	29.393	4	-	434	-	-	28.955
Série 113	10.819	138	651	2.253	-	-	7.777
Série 114	17.867	1	-	3.155	-	-	14.711
Série 115	52.754	3	-	-	-	-	52.751
Série 116	14.219	172	210	2.605	-	-	11.232
Série 117	5.981	53	134	1.387	-	-	4.427
Séries 118 e 119	135.142	1.692	100	14.809	-	-	118.341
Série 120	10.123	54	442	1.834	-	-	7.793
Série 121	137.205	324	-	21.871	-	-	115.010
Série 122	16.194	28	235	1.059	-	-	14.872
Série 123	11.682	170	316	2.648	-	-	8.648
Série 124	9.748	5	-	1.738	-	-	8.007
Série 125	14.164	150	755	5.386	-	-	7.873
Série 127	10.693	93	180	1.471	-	-	8.949
Série 128	74.728	-	-	9.648	-	-	65.080
Série 129	94.051	-	-	-	-	-	94.051
Séries 130 e 131	27.737	151	958	3.386	-	-	23.232
Série 132	16.529	205	210	5.664	-	-	9.450
Série 133	40.101	-	-	5.382	-	-	34.722
Total sem coobrigação	3.103.555	9.028	38.684	328.297	1.853	7.859	2.714.165
Séries 9 e 10	985	8	72	337	272	136	160
Séries 95 e 99	32.569	232	1.724	2.643	-	-	28.070
Total com coobrigação	33.554	240	1.796	2.880	272	136	28.230

(a) Referem-se a Bens não de Uso, Valores a Receber pela Venda de DAXU e Instrumentos Financeiros.

01075-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Carteiras	31/12/2009 - (Continuação)					Operações securitizadas
	Não Circulante		Circulante		Não Circulante	
	Outros ativos ⁽¹⁾	Passivo total	Certificados de receb. Imobiliários	Outros passivos ⁽²⁾	Certificados de receb. Imobiliários	
Séries 3 e 4	-	(504)	-	-	(504)	-
Séries 13 a 17	-	(7.758)	(1.282)	-	(6.476)	7
Séries 26 e 27	-	(311)	(132)	-	(179)	265
Séries 28 e 29	-	(771)	(241)	-	(530)	804
Séries 30 e 31	-	(2.384)	(888)	-	(1.496)	1.194
Séries 34 e 35	-	(1.131.830)	(77.830)	-	(1.054.100)	197
Séries 36 e 37	-	(2.604)	(501)	-	(2.303)	149
Séries 40 a 41	-	(3.777)	(878)	-	(2.899)	434
Série 46	-	(82.951)	(8.546)	(1.374)	(73.031)	50
Séries 47 e 48	-	(938)	(449)	-	(489)	203
Séries 49 e 50	-	(8.713)	(2.878)	-	(5.835)	128
Séries 51 e 52	-	(20.089)	(4.696)	-	(15.393)	1
Séries 53 e 54	-	(2.185)	(366)	-	(1.819)	309
Série 56	-	(56.766)	(3.381)	(2.369)	(50.016)	91
Série 57	-	-	-	-	-	-
Séries 58 e 59	-	(6.579)	(2.044)	-	(4.535)	567
Séries 60 e 61	-	(8.264)	(2.821)	-	(5.443)	937
Séries 64 e 65	-	(62.042)	(10.080)	-	(51.962)	39
Série 66	-	(10.757)	(6.612)	-	(4.145)	248
Séries 67 e 68	-	(9.225)	(326)	-	(8.897)	19
Séries 69 e 70	-	(50.790)	(6.433)	-	(44.357)	497
Séries 71 e 72	-	(8.437)	(1,730)	-	(6,707)	-
Série 73	-	(28.306)	(2,384)	-	(23,922)	9,795
Séries 74 e 75	-	(11,896)	(2,639)	-	(9,257)	834
Série 76	-	(5,622)	(1,604)	(1,044)	(2,974)	204
Série 77	-	(5,919)	(1,265)	-	(4,654)	438
Série 78	-	(8,138)	(1,647)	-	(6,491)	846
Série 79	-	(98,109)	(1,580)	(266)	(96,263)	194
Séries 80 e 84	2,242	(112,849)	(28,099)	-	(84,750)	-
Série 85	-	(7,535)	(1,663)	-	(5,872)	-
Séries 86 e 87	-	(12,185)	(3,722)	-	(8,463)	302
Série 88	-	(9,545)	(2,058)	-	(7,487)	-
Séries 89 e 90	-	(15,985)	(431)	-	(15,554)	116
Série 91	-	(32,240)	(907)	-	(31,342)	-
Séries 92 e 93	-	(2,590)	(562)	-	(2,028)	101
Série 94	-	(11,325)	(7,403)	-	(3,922)	43
Série 97	-	(8,952)	(589)	-	(8,363)	-
Séries 98 e 99	-	(6,356)	(1,757)	-	(4,599)	230
Série 100	-	(321,539)	(0,225)	-	(318,314)	3

01675-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Séries 101 a 103	447	(21.005)	-	-	(21.005)	44
Série 104	-	(36.419)	(1.260)	-	(36.159)	216
Série 105	-	(7.901)	(2.055)	-	(5.846)	-
Série 106	-	(7.194)	(921)	-	(6.273)	-
Série 107	-	(22.223)	(726)	-	(21.495)	20
Série 108	-	(30.478)	(1.585)	-	(28.913)	-
Séries 109 e 110	-	(28.636)	(4.963)	-	(23.673)	438
Série 111	-	(26.691)	(5.312)	-	(20.263)	-
Série 112	-	(27.570)	-	-	(27.570)	1.823
Série 113	-	(10.819)	(1.924)	-	(8.895)	-
Série 114	-	(17.858)	(1.294)	-	(16.564)	9
Série 115	-	(52.720)	-	-	(52.720)	34
Série 116	-	(14.219)	(2.249)	-	(11.970)	-
Série 117	-	(5.881)	(1.078)	-	(4.903)	-
Séries 118 e 119	-	(135.037)	(6.692)	(510)	(127.665)	75
Série 120	-	(10.123)	(1.163)	-	(8.960)	-
Série 121	-	(137.190)	(8.082)	(317)	(128.791)	15
Série 122	-	(10.094)	(492)	-	(15.602)	100
Série 123	-	(11.682)	(1.875)	-	(9.807)	-
Série 124	-	(9.748)	(1.663)	-	(8.085)	-
Série 125	-	(14.164)	(1.711)	-	(12.453)	-
Série 127	-	(10.693)	(906)	-	(9.787)	-
Série 128	-	(74.728)	(1.848)	-	(72.880)	-
Série 129	-	(94.047)	-	-	(94.047)	4
Séries 130 e 131	-	(27.639)	(2.258)	-	(25.381)	98
Série 132	-	(16.629)	(1.626)	-	(15.003)	-
Série 133	-	(40.104)	(2.157)	-	(37.947)	-
Total sem cobertura	2.689	(3.081.336)	(250.773)	(5.880)	(2.824.733)	22.169
Séries 9 e 10	-	(3.958)	-	-	(3.958)	(2.973)
Séries 05 a 06	-	(33.021)	(3.090)	-	(29.931)	(452)
Total com cobertura	-	(38.979)	(3.090)	-	(33.889)	(3.425)

(a) Referem-se a bens não de uso, valores a receber pela venda de BNDJ e instrumentos financeiros.
 (b) Referem-se a outras obrigações e instrumentos financeiros derivativos.

Adicionalmente, as Notas Explicativas 5, 6 e 9, respectivamente, "Operações Securitizadas", "Recebíveis Imobiliários" e "Certificados de Recebíveis Imobiliários", apresentam os saldos contábeis das respectivas operações/emissões de forma independente, por emissão de CRI sob o regime fiduciário.

e) A Companhia não possui nenhuma emissão sujeita à atualização dos relatórios de classificação de risco (ratings) dos CRIs, isto porque não possui emissões de valor nominal unitário inferior a R\$ 300, nem emissões que contém a obrigatoriedade de realização de relatório de classificação de risco na forma prevista no inciso 7º do Artigo 7º da Instrução CVM nº 414/04.

01875-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

07.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO DA COMPANHIA NO TRIMESTRE

Passado o momento econômico turbulento vivido no final de 2008 e no primeiro semestre de 2009, o mercado começou apresentar um nível de atividade mais forte em todos os setores da economia, que se fortaleceu no segundo semestre de 2009, com destaque para o Imobiliário. Como consequência, a atividade da Securitizadora apresentou uma melhora significativa em relação ao mesmo período do exercício anterior. Por conta da expectativa de estabilidade no setor no restante do ano, nossas projeções apontam para um crescimento ao longo do restante do exercício de 2010.

Abaixo, seguem os principais indicadores de desempenho da companhia:

Compra de Carteiras

Durante o 1º trimestre de 2010, a Companhia adquiriu R\$ 453.422 mil em carteiras que servirão para lastrear novas emissões de CRI's. Destes, R\$ 393.902 mil são recebíveis com lastro comercial, e R\$ 59.519 mil são com lastro residencial.

Emissão de CRI's

No 1º trimestre de 2010, a Companhia emitiu as seguintes séries, totalizando R\$ 418.080 mil:

2010 - 134	R\$ 121.165	2010 - 142	R\$ 1.374	2010 - 150	R\$ 1.047
2010 - 135	R\$ 17.670	2010 - 143	R\$ 9.405	2010 - 151	R\$ 9.767
2010 - 136	R\$ 1.963	2010 - 144	R\$ 1.045	2010 - 152	R\$ 1.085
2010 - 137	R\$ 12.298	2010 - 145	R\$ 9.428	2010 - 153	R\$ 59.689
2010 - 138	R\$ 1.366	2010 - 146	R\$ 1.048	2010 - 154	R\$ 92.497
2010 - 139	R\$ 12.730	2010 - 147	R\$ 10.282	2010 - 155	R\$ 29.878
2010 - 140	R\$ 1.414	2010 - 148	R\$ 1.142		
2010 - 141	R\$ 12.365	2010 - 149	R\$ 9.422		

Saldos Contábeis

O saldo de Recebíveis Imobiliários em 31 de março de 2010 totalizou R\$ 264.898 mil, comparado com R\$ 256.085 mil em 31 de dezembro de 2009.

O volume de carteiras securitizadas sem coobrigação em 31 de março de 2010 totaliza R\$ 3.349.608 mil, comparado com R\$ 3.043.462 mil em 31 de dezembro de 2009, sendo que os respectivos Certificados de Recebíveis Imobiliários montam a R\$ 3.376.185 mil em 31 de março de 2010, comparado com R\$ 3.075.506 mil em 31 de dezembro de 2009.

O saldo de Certificados de Recebíveis Imobiliários, vinculados no passivo da Companhia, em 31 de março de 2010 totalizou R\$ 30.898 mil, comparado com R\$ 36.979 mil em 31 de dezembro de 2009.

O saldo do Patrimônio Líquido em 31 de março de 2010 totalizou R\$ 146.307 mil, comparado com R\$ 145.317 mil, em 31 de dezembro de 2009.

A Demonstração do Resultado apresentou no trimestre findo em 31 de março de 2010 lucro de R\$ 990 mil, comparado com R\$ 1.240 mil no trimestre findo em 31 de dezembro de 2009 e com R\$ 705 mil de lucro líquido, no primeiro trimestre de 2009, conforme demonstrado no quadro a seguir:

<u>Patrimônio Líquido e Resultado do trimestre</u>			
Em R\$ mil	1º Trim 2010	4º Trim 2009	1º Trim 2009
Lucro Líquido do Trimestre	990	1.240	705
Patrimônio Líquido	146.307	145.317	148.009

01075-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

16.01 - COMENTÁRIO SOBRE O COMPORTAMENTO DAS PROJEÇÕES EMPRESARIAIS

Apesar da forte crise econômica global que teve início em 2007, e de suas inevitáveis influências sobre o Brasil ao longo de 2008 e início de 2009, o país retomou sua trajetória de crescimento ao longo do segundo semestre de 2009, gerando ótimas perspectivas para o crescimento do PIB em 2010. E o mercado imobiliário, pela importante característica que tem como gerador de empregos e pela sua representatividade no PIB vem tendo papel importante neste processo de retomada do crescimento do país, sendo objeto de incentivos estratégicos do governo federal, tal como o programa "Minha Casa Minha Vida". Neste contexto, os mecanismos de captação de recursos para o mercado imobiliário (Fundos de Investimento Imobiliário, Certificados de Recebíveis Imobiliários, etc), trazem ao investidor alternativas de aplicações de longo prazo, com rentabilidade muito atraentes quando comparadas às tradicionais alternativas do mercado financeiro (CDI) e, principalmente, com segurança do ativos imobiliários. E sendo investimentos de renda fixa, com isenção de imposto de renda para alguns investidores, trazem uma excelente opção em relação à renda variável. Além disso, a alienação fiduciária encontra-se cada vez mais sedimentada, mostrando-se um instrumento extremamente seguro como garantia real de operações imobiliárias. Ela traz agilidade nas demandas para a retomada de imóveis em caso de inadimplência, constituindo-se em poderoso estímulo ao crédito, trazendo também conforto e segurança ao investidor em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's, recursos estes que são canalizados novamente na atividade produtiva, possibilitando o desenvolvimento do mercado secundário destes papéis. A perspectiva para o restante de 2010, atrairão maior volume de recursos e possibilitarão, no futuro, uma queda nas taxas de juros deste mercado, trazendo maior número de consumidores e investidores.

A Companhia, além de manter sua política de originação de recebíveis residenciais, para consequentes emissões de CRI's pulverizados, procura também atender demanda por operações estruturadas, lastreadas por créditos imobiliários, que utilizam os CRI's como forma de financiamento, como continuou ocorrendo no primeiro trimestre de 2010. O aumento deste modelo, desde 2006, gerou maiores receitas, com efeitos imediatos nos resultados da Brazilian Securities. Cabe destacar o volume de emissões de CRI's da Brazilian Securities durante o primeiro trimestre de 2010 que foi de R\$ 418.080 mil.

A Companhia mantém, com o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), um contrato de abertura de linha de crédito, no valor de US\$ 75 milhões, para financiar a aquisição de recebíveis imobiliários, e consequente emissão de CRIs. Esta linha vem sendo utilizada para atender as condições do mercado, especificamente uma composição mais equilibrada entre recebíveis residenciais e comerciais. Em 31 de março de 2010, a Companhia estava utilizando o total da referida linha.

O aquecimento do mercado imobiliário tende, no médio prazo, a produzir um montante expressivo de recebíveis por parte dos Incorporadores, que necessitando de recursos para novos projetos, já demonstram a intenção de vender tais créditos. O mercado de securitização se beneficiará desta tendência, aumentando seu volume. Além deste aspecto, os bancos já apontam como estratégia de "funding" no curto prazo, a intenção de securitizar suas carteiras de crédito imobiliário. Desta forma, o mercado de securitização dá mostras de seu grande potencial no curto e médio prazo. A Brazilian Securities, por estar atuante desde 2000, possui a expertise necessária para aproveitar os fatores positivos atuais, e dar continuidade a sua trajetória de crescimento.

21.01 - RELATÓRIO DA REVISÃO ESPECIAL - SEM RESSALVA

Aos Administradores e Acionistas da
Brazilian Securities Companhia de Securitização
São Paulo - SP

1. Revisamos as informações contábeis contidas nas Informações Trimestrais - ITR da Brazilian Securities Companhia de Securitização referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2010, compreendendo os balanços patrimoniais e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa, as notas explicativas e o relatório de desempenho, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração.
2. Nossa revisão foi efetuada de acordo com as normas específicas estabelecidas pelo IBRACON - Instituto dos Auditores Independentes do Brasil, em conjunto com o Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e consistiu, principalmente, em: (a) indagação e discussão com os administradores responsáveis pelas áreas contábil, financeira e operacional da Companhia, quanto aos principais critérios adotados na elaboração das Informações Trimestrais; e (b) revisão das informações e dos eventos subsequentes que tenham, ou possam vir a ter, efeitos relevantes sobre a posição financeira e as operações da Companhia.
3. Com base em nossa revisão especial, não temos conhecimento de nenhuma modificação relevante que deva ser feita nas informações contábeis contidas nas Informações Trimestrais acima referidas, para que estas estejam de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.
4. Conforme mencionado na nota explicativa nº 2, durante o ano de 2009, a Comissão de Valores Mobiliários - CVM aprovou diversos Pronunciamentos, Interpretações e Orientações Técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC com vigência para 2010, que alteraram as práticas contábeis adotadas no Brasil. Conforme facultado pela Deliberação CVM nº 603/09, a Administração da Companhia optou por apresentar suas Informações Trimestrais - ITR utilizando as normas contábeis adotadas no Brasil até 31 de dezembro de 2009. Conforme requerido pela referida Deliberação, a Companhia divulgou esse fato na nota explicativa nº 2 às ITR, bem como os esclarecimentos das razões que impedem a apresentação da estimativa dos seus possíveis efeitos no patrimônio líquido e no resultado.

São Paulo, 13 de maio de 2010

MOORE STEPHENS LIMA LUCCHESI
Auditores Independentes
CRC 2SP 015.045/O-0

Carlos Atushi Nakamuta
Contador
CRC 1SP 113.118/O-4

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01875-9	BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO	03.767.538/0001-14

ÍNDICE

GRUPO	QUADRO	DESCRIÇÃO	PÁGINA
01	01	IDENTIFICAÇÃO	1
01	02	SEDE	1
01	03	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)	1
01	04	REFERÊNCIA DO ITR	1
01	05	COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL	2
01	06	CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA	2
01	07	SOCIEDADES FIILIAS INCLUIDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS	2
01	08	PROVENTOS EM DINHEIRO	2
01	09	CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO	3
01	10	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES	3
02	01	BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO	4
02	02	BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO	5
03	01	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	7
04	01	04 - DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	9
05	01	05 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2010 a 31/03/2010	10
05	02	05 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2010 a 31/03/2010	11
06	01	NOTAS EXPLICATIVAS	12
07	01	COMENTÁRIO DO DESEMPENHO DA COMPANHIA NO TRIMESTRE	39
16	01	COMENTÁRIO SOBRE O COMPORTAMENTO DAS PROJEÇÕES EMPRESARIAIS	40
21	01	RELATÓRIO DA REVISÃO ESPECIAL	41