
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI
DA 103ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA

CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO
COMPANHIA ABERTA
CNPJ/MF Nº 02.105.040/0001-23



0010622

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.105.040/0001-23, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1439, 2ª Sobreloja, Bela Vista, CEP 01311-200, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como “Emissora”);

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

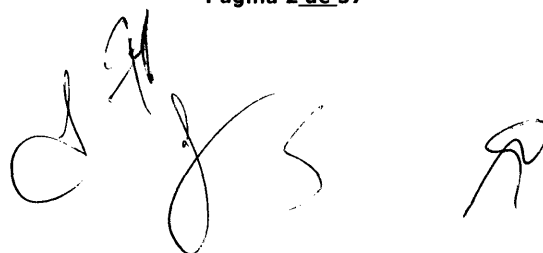
BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, 4º andar, CEP 04538-132, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designado simplesmente como “Coordenador Líder”);

Firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários (“Termo”), individualizado no anexo I a este Termo (“Anexo I”), para vincular os Créditos Imobiliários ao Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI da 2ª emissão, 103ª série, da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/1997, as Instruções CVM nºs 400/2003 e 414/2004 e as cláusulas abaixo redigidas, bem como com a Ata de Reunião da Diretoria Executiva da Emissora realizada nesta data, que autorizou a Emissão.

II - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA: DAS DEFINIÇÕES

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



<p>“<u>Agente Fiduciário</u>” ou “<u>Instituição</u> <u>Custodiante</u>”:</p>	<p>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., já qualificada no preâmbulo deste Termo;</p>
<p>“<u>Alienação Fiduciária de Imóveis</u>”:</p>	<p>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia firmado, nesta data, entre a Cedente BTS e a Emissora, por meio do qual a Cedente BTS alienou fiduciariamente os Imóveis à Emissora, em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas;</p>
<p>“<u>Alienação Fiduciária de Quotas CCB</u>”:</p>	<p>Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas firmado em 17 de abril de 2008 entre a Bracor Investimentos, o Itaú BBA e a BRC - XVIII, este último sucedido pela BRC Alegria, por meio do qual Bracor Investimentos alienou fiduciariamente a totalidade das quotas de sua titularidade, representativas de 99% capital social da BRC Alegria ao Itaú BBA, em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários CCB e dos créditos imobiliários decorrentes das CCB Curto Prazo, bem como do cumprimento de todas as demais obrigações assumidas pela BRC Alegria na CCB e na CCB Curto Prazo;</p>
<p>“<u>Alienação Fiduciária de Quotas</u>”:</p>	<p>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas de Sociedade Empresária Limitada em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças firmado, nesta data, entre as Quotistas, a Emissora e a Devedora CCB, por meio do qual as Quotistas alienaram fiduciariamente a totalidade das quotas de emissão da Devedora CCB à Emissora, em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas;</p>
<p>“<u>Bracor Investimentos</u>”:</p>	<p>BRACOR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.735.515/0001-89, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas da Prata, nº 30, 12º andar, Cj. 122, Vila Olímpia, CEP 04552-08;</p>

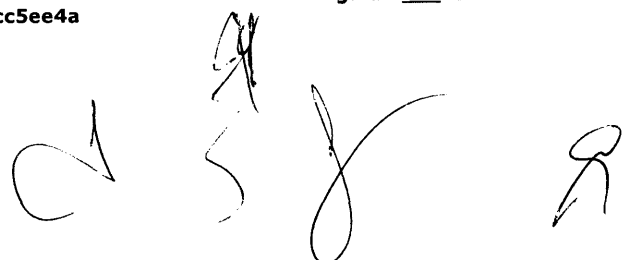
“Bracor Participações”: BRACOR PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.723.820/0001-13, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas da Prata, nº 30, 12º andar, Cj. 122, Parte, Vila Olímpia, CEP 04552-080;

“BRC Alegria” ou “Devedora CCB” ou “Cedente BTS”: BRC XVIII - ALEGRIA - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.405.298/0001-21, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas da Prata, nº 30, 12º andar, Parte, Vila Olímpia, CEP 04552-080;

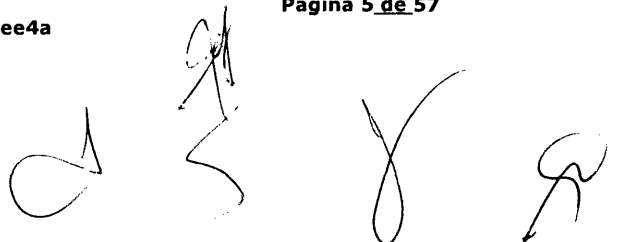
“BRC XVIII”: BRC XVIII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.857.644/0001-83, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, nº 30, Conjunto 122, Vila Olímpia, CEP 04552-080, sucedida por incorporação pela BRC Alegria;

“CCB”: Cédula de Crédito Bancário nº 102308040002500, emitida pela BRC XVIII, que teve todos os ativos e passivos incorporados pela BRC Alegria, conforme disposto na assembleia geral extraordinária realizada em 30/05/2008, em favor do Itaú BBA, em 17/04/2008, no valor de R\$ 4.076.495,44 (quatro milhões, setenta e seis mil, quatrocentos e noventa e cinco reais e quarenta e quatro centavos), por meio da qual o Itaú BBA concedeu financiamento de longo prazo à BRC XVIII para a aquisição do Imóvel Contax II, devidamente aditada em 2 de junho de 2008 e na presente data;

“CCB Curto Prazo”: Cédulas de Crédito Bancário descritas no Anexo IV do Contrato de Cessão BTS;



- “CCI BTS”: 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário integrais, emitidas pela Cedente BTS sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/2004, para representar a totalidade de cada um dos Direitos Creditórios BTS, decorrentes dos Contratos de Locação Atípica;
- “CCI CCB”: 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/2004, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários CCB, decorrentes da CCB;
- “CCI”: A CCI CCB e as CCI BTS, quando mencionadas em conjunto;
- “Cedentes”: O Cedente CCB e a Cedente BTS, quando mencionados em conjunto;
- “CETIP”: CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170;
- “Contax”: TNL CONTAX S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.757.614/0001-48, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua do Passeio, nºs 48 a 56, Parte;
- “Contrato de Cessão BTS”: Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado, nesta data, entre a Cedente BTS, a Emissora e o Itaú BBA, por meio do qual os Direitos Creditórios BTS, decorrentes dos Contratos de Locação Atípica, foram cedidos pela Cedente BTS à Emissora;



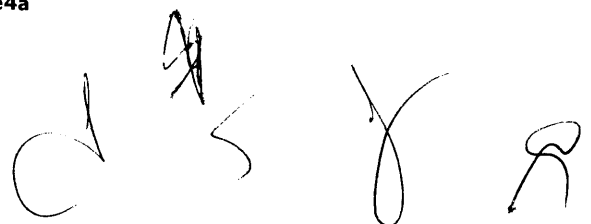
“Contrato de Cessão CCB”: Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado, nesta data, entre o Itaú BBA, a Emissora, a Devedora CCB e as Quotistas, por meio do qual os Créditos Imobiliários CCB, decorrentes da CCB, foram cedidos pelo Itaú BBA à Emissora;

“Contrato de Distribuição”: Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Emissão, 103ª Série, da Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, firmado, nesta data, entre a Emissora e o Coordenador Líder;

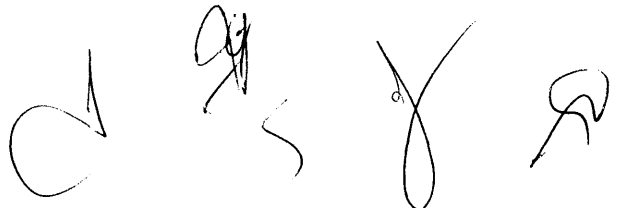
“Contrato de Locação Atípica Contax I”: Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças firmado, em 20 de novembro de 2007, entre BRC XVIII (sociedade sucedida por incorporação pela BRC Alegria) e a Devedora BTS, contemplando também seu primeiro aditamento, datado de 28 de abril de 2008, seu segundo aditamento, datado de 07 de agosto de 2008, seus terceiro, quarto e quinto aditamentos, datados de 19 de setembro de 2008, seu sexto aditamento, datado de 09 de outubro de 2008, e seu sétimo aditamento, datado de 11 de outubro de 2008, tendo por objeto a edificação das Obras Contax I para a posterior locação à Contax;

“Contrato de Locação Atípica Contax II”: Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças firmado, em 14 de abril de 2008, entre a BRC Alegria e a Devedora BTS, contemplando também seu primeiro aditamento, datado de 12 de novembro de 2008, e seu segundo aditamento, datado de 15 de dezembro de 2008, tendo por objeto a edificação das Obras Contax II para a posterior locação à Contax;

“Contratos de Cessão”: O Contrato de Cessão CCB e o Contrato de Cessão BTS, quando mencionados em conjunto;



- “Contratos de Locação Atípica”: O Contrato de Locação Atípica Contax I e o Contrato de Locação Atípica Contax II, quando mencionados em conjunto;
- “Coordenador Líder” ou “Itaú BBA” ou “Cedente CCB”: BANCO ITAÚ BBA S.A., já qualificado no preâmbulo deste Termo;
- “Créditos Imobiliários BTS”: Os Direitos Creditórios BTS, excluída a Parcela Resolvida da Cessão BTS, nos termos do Contrato de Cessão BTS;
- “Créditos Imobiliários CCB”: 100% (cem por cento) do saldo devedor da CCB, devido pela Devedora CCB, nos seguintes termos: (i) Valor de principal: R\$ 4.076.495,44 (quatro milhões, setenta e seis mil, quatrocentos e noventa e cinco reais e quarenta e quatro centavos); (ii) Atualização monetária: variação acumulada da Taxa Referencial, divulgada pelo Banco Central do Brasil (“TR”), observado o disposto na CCB; (iii) Juros remuneratórios: Taxa efetiva de juros de 11,25% ao ano, capitalizada diariamente, de forma exponencial *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias; (iv) Adicionalmente, as parcelas da dívida representada pela CCB terão o seu vencimento e forma de pagamento conforme descrito no anexo III a este Termo (“Anexo III”), incluindo a totalidade de seus acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, garantias e demais encargos contratuais e legais estabelecidos na CCB;
- “Créditos Imobiliários”: Os Créditos Imobiliários CCB e os Créditos Imobiliários BTS, quando mencionados em conjunto. Os Créditos Imobiliários BTS não compreendem a Parcela Resolvida da Cessão BTS, conforme disposto na Cláusula 2.5 e subcláusulas deste Termo;
- “CRI”: Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI emitido pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos dos



artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/1997;

- “CVM”:
Comissão de Valores Mobiliários - CVM;
- “Descasamento”:
Descasamento entre o índice de atualização monetária dos Direitos Creditórios BTS, conforme disposto nos Contratos de Locação Atípica, e o índice de atualização monetária do CRI, conforme disposto neste Termo;
- “Devedora BTS”:
A Contax e a Fiadora, consideradas conjuntamente;
- “Devedoras”:
A Devedora CCB e a Devedora BTS, quando mencionadas em conjunto;
- “Dia Útil”:
Qualquer dia que haja expediente bancário no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, e no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;
- “Direitos Creditórios BTS I”
ou “Direitos Creditórios Contax I”:
A totalidade do crédito decorrente do pagamento dos aluguéis, no montante mensal correspondente R\$ 448.635,90 (quatrocentos e quarenta e oito mil, seiscentos e trinta e cinco reais e noventa centavos), em 11/10/2008, devidamente corrigido e acrescido de todos os encargos e penalidades previstos no Contrato de Locação Atípica Contax I, por um prazo mínimo de 10 (dez) anos, bem como da Indenização Contax I, incluindo a totalidade de seus acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, garantias e demais encargos contratuais e legais estabelecidos no Contrato de Locação Atípica Contax I;
- “Direitos Creditórios BTS II”
ou “Direitos Creditórios Contax II”:
A totalidade do crédito decorrente do pagamento dos aluguéis, no montante mensal correspondente a R\$ 117.097,11 (cento e dezessete mil, noventa e sete reais e onze centavos), em 30/12/2008, devidamente corrigido e



acrescido de todos os encargos e penalidades previstos no Contrato de Locação Atípica Contax II, por um prazo mínimo de 7 (sete) anos, bem como da Indenização Contax II, incluindo a totalidade de seus acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, garantias e demais encargos contratuais e legais estabelecidos no Contrato de Locação Atípica Contax II;

- “Direitos Creditórios BTS”** ou **“Direitos Creditórios Contax”**: 100% (cem por cento) dos Direitos Creditórios BTS I e dos Direitos Creditórios BTS II, devidamente representados pelas respectivas CCI BTS, conforme Escritura de Emissão BTS;
- “Documentos da Operação”**: A CCB, os Contratos de Locação Atípica, as Escrituras de Emissão, os Contratos de Cessão, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, o presente Termo, o Contrato de Distribuição, o Compromisso de Subscrição e o Boletim de Subscrição do CRI, quando mencionados em conjunto;
- “Emissão”**: A presente 2ª emissão, 103ª série, de CRI da Emissora;
- “Emissora”**: CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO, já qualificada no preâmbulo deste Termo;
- “Empreendimento Contax I”**: O Imóvel Contax I e as Obras Contax I, quando mencionados em conjunto;
- “Empreendimento Contax II”**: O Imóvel Contax II e as Obras Contax II, quando mencionados em conjunto;
- “Empreendimentos”**: O Empreendimento Contax I e o Empreendimento Contax II, quando mencionados em conjunto;
- “Escritura de Emissão BTS”**: Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma



Escritural firmado, nesta data, entre a Cedente BTS e a Instituição Custodiante, por meio do qual as CCI BTS foram emitidas pela Cedente BTS para representar a totalidade de cada um dos Direitos Creditórios BTS, decorrentes dos Contratos de Locação Atípica;

“Escritura de Emissão CCB”: Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural firmado, nesta data, entre a Emissora, a Devedora CCB e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI CCB foi emitida pela Emissora para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários CCB, decorrentes da CCB;

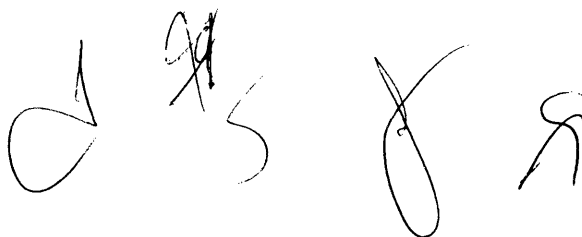
“Escrituras de Emissão”: A Escritura de Emissão CCB e a Escritura de Emissão BTS, quando mencionadas em conjunto;

“Fiadora”: CONTAX PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.032.433/0001-80, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua do Passeio, nºs 48 a 56, Parte, fiança esta estabelecida conforme estabelecido na descrição da Fiança Contax I e II abaixo;

“Fiança Contax I”: A fiança outorgada em benefício da BRC Alegria pela Fiadora, como garantia do pagamento dos Direitos Creditórios Contax I, bem como das demais obrigações assumidas pela Contax no Contrato de Locação Atípica Contax I;

“Fiança Contax II”: A fiança outorgada em benefício da BRC Alegria pela Fiadora, como garantia do pagamento dos Direitos Creditórios Contax II, bem como das demais obrigações assumidas pela Contax no Contrato de Locação Atípica Contax II;

“Fianças”: A Fiança Contax I e a Fiança Contax II, quando mencionadas em conjunto;

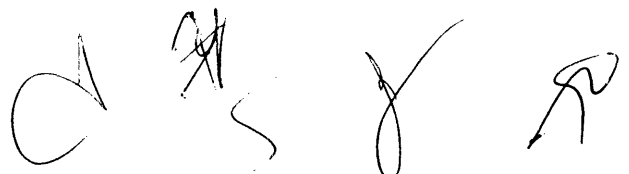


- “Garantias”: A Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, as Fianças e o Regime Fiduciário, quando mencionados em conjunto;
- “Imóveis”: O Imóvel Contax I e o Imóvel Contax II, quando mencionados em conjunto;
- “Imóvel Contax I”: Os imóveis localizados no 6º Subdistrito, Brás, 3ª Circunscrição Imobiliária do município e comarca de São Paulo, a saber: a) Matrícula nº 85.462: Rua da Alegria, nºs. 82/86, 96/108, 122, 128/132, 136/138, 140 (VILA), 142/146 e 148/150/152/154 e Rua Visconde de Parnaíba sob os nºs 947, 951, 963/1.003/1.007, 1.009, 1.023, 1.031/1.033 e 1.037; b) Matrícula nº 11.973: 01 (um) barracão e seu respectivo terreno situado na Rua da Alegria, nº 40; c) Matrícula nº 60.553: 05 (cinco) prédios e seu respectivo terreno situado à Rua Alegria, nº 68/70 (antigo 08/10) e nº 72/78, (antigo 12 e antes 08), d) Matrícula nº 11.370: 02 (dois) prédios e seu respectivo terreno, situado à Rua da Alegria, sob nºs 60, 62 e 64, devidamente descrito, confrontado e caracterizado no Anexo I à Alienação Fiduciária de Imóveis, onde foram edificadas as Obras Contax I, nos termos do Contrato de Locação Atípica Contax I;
- “Imóvel Contax II”: O imóvel localizado no 6º Subdistrito, Brás, 3ª Circunscrição Imobiliária do município e comarca de São Paulo, Matrícula nº 85.487, situado na Rua Capitão Faustino de Lima, nº 334 (antigos nºs 318/334/340/342), devidamente descrito, confrontado e caracterizado no Anexo I à Alienação Fiduciária de Imóveis, onde foram edificadas as Obras Contax II, nos termos do Contrato de Locação Atípica Contax II;
- “Indenização”: Conforme previsto nos Contratos de Locação Atípica, a indenização devida pela Contax a título de perdas e danos



pré-fixados, no valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (calculado em fração de ano) para o término do Contrato Atípico de Locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente na forma ajustada no referido contrato, *pro-rata-die*, observado o envio de notificação prévia com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data para pagamento da indenização, caso a Contax denuncie voluntariamente o Contrato Atípico de Locação antes de seu término, ou a locação seja rescindida pela Emissora em virtude de descumprimento pela Contax de quaisquer obrigações pecuniárias previstas no Contrato Atípico de Locação;

- “Investidor”:
- BANCO ITAÚ S.A., instituição financeira, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itausa, CEP 04344-902;
- “Obras Contax I”:
- Obras de reforma e adequação objeto do Contrato de Locação Atípica Contax I;
- “Obras Contax II”:
- Obras de reforma e adequação objeto do Contrato de Locação Atípica Contax II;
- “Obras”:
- As Obras Contax I e as Obras Contax II, quando mencionadas em conjunto;
- “Obrigações Garantidas”:
- (i) todas as obrigações, principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras, inclusive decorrentes dos aluguéis, juros, multas, penalidades e indenizações, assumidas pela Contax e pela Fiadora no Contrato de Locação Atípica Contax I e no Contrato de Locação Atípica Contax II, notadamente o pagamento dos Direitos Creditórios Contax, representados pelas CCIs BTS; (ii) todas as obrigações, principais, acessórias



e moratórias, presentes e futuras, assumidas pela BRC Alegria no Contrato de Cessão BTS, incluindo o cumprimento da obrigação de realizar e pagar os valores relativos à Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e o cumprimento da obrigação de efetuar o pagamento relativo ao descasamento previsto na Cláusula 2.7 do Contrato de Cessão BTS; e (iii) todas as obrigações, principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras, inclusive decorrentes de vencimento antecipado ou outra forma de antecipação, assumidas pela BRC Alegria na CCB, notadamente o pagamento dos Créditos Imobiliários CCB, representados pela CCI CCB;

“Opção de Adimplemento” Nos termos previstos no Contrato de Cessão BTS, na hipótese da Contax deixar de pagar os aluguéis devidos nos termos do Contrato de Locação Atípica Contax I ou do Contrato de Locação Atípica Contax II, a BRC Alegria terá a faculdade, mas não a obrigação, de adimplir a obrigação relativa aos Créditos Imobiliários relacionados com os aluguéis eventualmente não pagos pela Contax, nos termos previstos no Contrato de Cessão BTS.

“Opção de Aquisição”: Nos termos previstos no Contrato de Cessão CCB, na hipótese de antecipação da totalidade dos Direitos Creditórios Contax, seja a que título for, a Bracor Investimentos (suas coligadas, controladas ou subsidiárias) terá a opção, mas não a obrigação, de adquirir a totalidade (e apenas a totalidade, não sendo permitida a aquisição parcial) dos Créditos Imobiliários CCB da Emissora, pelo valor correspondente ao saldo devedor da CCB na data de seu efetivo pagamento à Emissora;

“Opção de Evento de Reconstrução” Nos termos previstos no Contrato de Cessão BTS, na ocorrência de um Evento de Reconstrução (conforme definido no Contrato de Cessão BTS), a BRC Alegria terá a faculdade, mas não a obrigação, de efetuar o pagamento dos



aluguéis correspondentes ao Contrato de Locação Atípica Contax I e/ou ao Contrato de Locação Atípica Contax II, conforme o caso, a partir da ocorrência do Evento de Reconstrução diretamente à Emissora, nos termos previstos no Contrato de Cessão BTS;

“Parcela Resolvida da Cessão BTS”:

Parcela da cessão dos Direitos Creditórios BTS que será resolvida nos termos da Cláusula 2.2 e seguintes do Contrato de Cessão BTS e descrita neste Termo e que, por conta da mencionada resolução, será restituída pela Emissora à Cedente BTS na forma e prazos convencionados nas Cláusulas 2.3 a 2.6 do Contrato de Cessão BTS e neste Termo. A Parcela Resolvida da Cessão BTS não faz parte dos Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão de CRI e, como consequência, não está compreendida no Regime Fiduciário e no Patrimônio Separado da Emissora;

“Patrimônio Separado”:

Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, pela Alienação Fiduciária de Imóveis, pela Alienação Fiduciária de Quotas e pelas Fianças, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação do CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;

“Quotistas”:

Bracor Investimentos e a Bracor Participações, quando mencionadas em conjunto, únicas titulares das quotas de emissão da BRC Alegria;

“Recompra Compulsória”:

Nos termos do Contrato de Cessão BTS, a BRC Alegria deverá recomprar os Créditos Imobiliários BTS caso seja verificada a ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas no referido instrumento, observadas as condições ali pactuadas;

“Recompra Facultativa”:

Nos termos do Contrato de Cessão BTS, a BRC Alegria poderá

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a set of initials 'AS' in the center, a signature on the right, and another signature on the far right.

realizar, por livre iniciativa e observado o quanto previsto no referido instrumento, a recompra dos Créditos Imobiliários BTS, sem qualquer prêmio ou penalidade, mediante prévia notificação por escrito à Emissora, com 90 (noventa) dias de antecedência da data de recompra;

“Regime Fiduciário”: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas e as Fianças vinculados pelo presente Termo. Por não fazer parte dos Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão, o Regime Fiduciário não é instituído sobre a Parcela Resolvida da Cessão BTS;

“Termo”: O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;

“Valor da Cessão BTS”: Pela aquisição dos Direitos Creditórios BTS, a Emissora pagará à Cedente BTS o valor de R\$ 35.468.485,39 (trinta e cinco milhões, quatrocentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais e trinta e nove centavos), sendo R\$ 29.248.068,86 (vinte e nove milhões, duzentos e quarenta e oito mil, sessenta e oito reais e oitenta e seis centavos) referente aos Direitos Creditórios Contax I e R\$ 6.220.416,53 (seis milhões, duzentos e vinte mil, quatrocentos e dezesseis reais e cinquenta e três centavos) referente aos Direitos Creditórios Contax II, conforme disposto na cláusula segunda do Contrato de Cessão BTS;

“Valor da Cessão CCB”: Pela aquisição dos Créditos Imobiliários CCB, a Emissora pagará ao Cedente CCB o valor de R\$ 4.531.514,61 (quatro milhões, quinhentos e trinta e um mil, quinhentos e quatorze reais e sessenta e um centavos), conforme disposto na cláusula segunda do Contrato de Cessão CCB;

“Valor da Cessão”: O Valor da Cessão CCB e o Valor da Cessão BTS, quando mencionados em conjunto;

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a smaller one in the middle, a large loop on the right, and a small mark on the far right.

1.2 Termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Termo que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nos Documentos da Operação.

CLÁUSULA SEGUNDA: DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs e Garantias, ao CRI de sua 2ª emissão, 103ª série, conforme as características descritas na cláusula terceira abaixo.

2.2. A Emissora declara que pelo presente Termo foram vinculados os Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com valor nominal global de R\$ 75.603.617,50 (setenta e cinco milhões, seiscentos e três mil, seiscentos e dezessete reais e cinquenta centavos).

2.3. Em decorrência da celebração dos Contratos de Cessão, a Emissora pagará aos Cedentes o Valor da Cessão, observadas as condições de cada pagamento, conforme estipulado no respectivo Contrato de Cessão, sendo certo que, deste valor, R\$ 4.531.514,61 (quatro milhões, quinhentos e trinta e um mil, quinhentos e quatorze reais e sessenta e um centavos) serão destinados ao Cedente CCB, pela aquisição dos Créditos Imobiliários CCB, e R\$ 35.468.485,39 (trinta e cinco milhões, quatrocentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais e trinta e nove centavos) serão destinados à Cedente BTS, pela aquisição dos Direitos Creditórios BTS.

2.4. A CCI CCB foi emitida pela própria Emissora, conforme Escritura de Emissão CCB, e as CCI BTS foram transferidas à Emissora, mediante negociação efetuada perante a CETIP, nos termos do Contrato de Cessão BTS e das normas da própria CETIP.

2.5. A Emissora, o Agente Fiduciário, o Coordenador Líder e o Investidor, este último ao assinar o boletim de subscrição do CRI, têm ciência e concordam expressamente que parte da cessão dos Direitos Creditórios BTS poderá ser resolvida nos termos da Cláusula 2.2 e seguintes do Contrato de Cessão BTS, conforme descrito abaixo, sendo que, neste caso, a Parcela Resolvida da Cessão BTS será restituída à Cedente BTS na forma e prazos convencionados nas Cláusulas 2.3 a 2.6 do Contrato de Cessão BTS e deste Termo.

2.5.1. A cessão dos Direitos Creditórios nos termos do Contrato de Cessão BTS será parcial e automaticamente resolvida (“Parcela Resolvida”) sempre que, na



verificação a ser realizada no último dia útil de cada mês calendário (sendo cada data em que se realizar a verificação referida como “Data de Verificação”), o valor de referência descrito na Cláusula 2.5.2 abaixo for um número inferior a 1 (um) (“Condição Resolutiva da Cessão”).

2.5.1.1. A Parcela Resolvida, que retornará à titularidade da Cedente BTS, continuará gozando de todas as garantias constituídas em favor dos Direitos Creditórios previstas no Contrato de Cessão BTS, na proporção em que elas representem do total dos Direitos Creditórios. Não obstante o disposto nesta Cláusula, a Cedente BTS renunciou, no Contrato de Cessão BTS, ao direito de receber o valor decorrente da execução das garantias concomitantemente com a Emissora em caso de execução das mesmas, de modo que qualquer valor a ser eventualmente pago à Cedente BTS em decorrência da execução das garantias estará subordinado ao recebimento integral, pela Emissora, dos valores a esta devidos.

2.5.2. O valor de referência (“VR”) será calculado com base na seguinte fórmula:

$$VR = (QMM/VA)$$

onde:

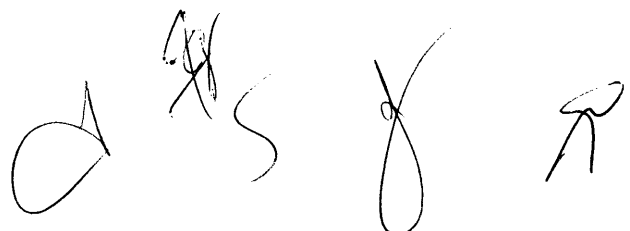
VR = valor de referência;

QMM = quantidade mínima mensal prevista no Anexo V do Contrato de Cessão BTS, que será remunerado com base na Taxa Referencial - TR, de acordo com as fórmulas previstas no referido Anexo V; e

VA = valor dos Direitos Creditórios devidos pela Contax na próxima data de vencimento, calculados nos termos dos Contratos de Locação Atípica.

Para os fins desta Cláusula, entende-se por mês de apuração o mês civil em curso na Data de Verificação respectiva.

2.5.2.1. Em caso de denúncia voluntária de qualquer um dos Contratos de Locação Atípica pela Contax ou rescisão dos referidos instrumentos, o VR dele(s) decorrente(s) será obtido pela aplicação da mesma fórmula descrita



na Cláusula 2.5.2 acima, observando, no entanto, que as variáveis “QMM” e “VA” passarão a significar:

QMM = quantidade de recursos calculada, com base no Anexo V do Contrato de Cessão BTS, na data em que a indenização devida pela Contax, nos termos do Contrato de Locação Atípica em questão, deveria ser paga, sendo tal data considerada a “Data de Verificação” para os fins desta Cláusula 2.5.2.1 e da Cláusula 2.5.4.1 abaixo, e

VA = valor da indenização devida pela Contax, prevista no Contrato de Locação Atípica denunciado voluntariamente ou rescindido, nos termos das Cláusulas 1.4, 9.4, 17.1, 17.2 ou 20.1 do Contrato de Locação Atípica Contax I e 1.3, 9.4, 17.1, 17.2 ou 20.1 do Contrato de Locação Atípica Contax II.

2.5.2.2. Em caso de pagamento antecipado dos Direitos Creditórios pela Contax ou pela Fiadora Contax por qualquer motivo que não seja o previsto na Cláusula 2.5.2.1 acima, o VR dele(s) decorrente(s) será obtido pela aplicação da mesma fórmula descrita na Cláusula 2.5.2 acima, observando, no entanto, que as variáveis “QMM” e “VA” passarão a significar:

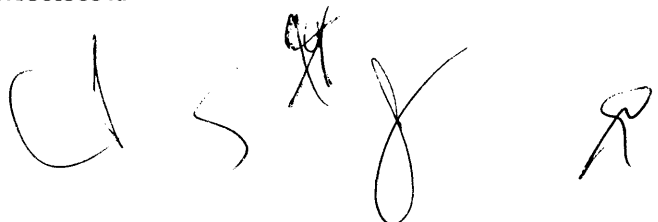
QMM = quantidade de recursos calculada, com base no Anexo V do Contrato de Cessão BTS, na data em que a antecipação do Direito Creditório pela Contax for paga, sendo tal data considerada a “Data de Verificação” para os fins desta Cláusula 2.5.2.2 e da Cláusula 2.5.4.2 abaixo, e

VA = valor dos Direitos Creditórios pagos antecipadamente pela Contax.

2.5.3. Em cada Data de Verificação, a Emissora realizará o cálculo do VR de forma a verificar a ocorrência da Condição Resolutiva da Cessão.

2.5.4. Caso VR seja inferior a 1 e VCV maior do que QMM, considerar-se-á automaticamente resolvida a cessão de parcela dos Direitos Creditórios, cujo valor será calculado da seguinte forma:

$$PR = VCV - QMM$$



onde:

QMM = Conforme definido no item 1.2 do Anexo V, acrescido dos encargos previstos na Cláusula 10.1 do Contrato de Cessão BTS, a partir da data em que o pagamento deveria ter sido feito pela Contax;

PR = valor da Parcela Resolvida, em virtude da constatação, na Data de Verificação em questão, do implemento da Condição Resolutiva da Cessão.

VCV = valor dos recursos recebidos pela Emissora, no mês subsequente ao de apuração, a título de pagamento dos aluguéis relativos ao mês vencido.

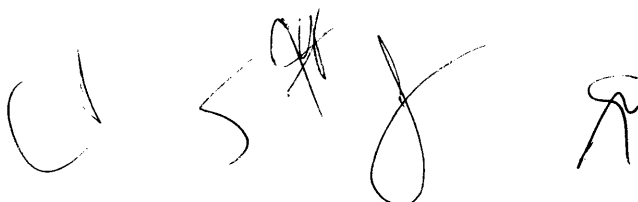
A variável VR terá o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 2.5.2 acima.

2.5.4.1. Em caso de denúncia voluntária de qualquer dos Contratos de Locação Atípica pela Contax ou rescisão dos referidos instrumentos, o PR será obtido pela aplicação da mesma fórmula descrita na Cláusula 2.5.4 acima, observando, no entanto, que o VR deverá ser calculado conforme a Cláusula 2.5.2.1 e que a variável VCV passará a significar:

VCV = Valor da indenização recebida pela Emissora, conforme previsto no(s) respectivo(s) Contrato(s) Lastro denunciado(s) voluntariamente ou rescindido(s), nos termos das Cláusula 1.4, 9.4, 17.1, 17.2 ou 20.1 do Contrato de Locação Atípica Contax I e 1.3, 9.4, 17.1, 17.2 ou 20.1 do Contrato de Locação Atípica Contax II.

2.5.4.2. Em caso de pagamento antecipado dos Direitos Creditórios pela Contax ou pela Fiadora Contax por qualquer motivo que não seja o previsto na Cláusula 2.5.4.1 acima, o PR será obtido pela aplicação da mesma fórmula descrita na Cláusula 2.5.4 acima, observando, no entanto, que o VR deverá ser calculado conforme a Cláusula 2.5.2.2 e que a variável VCV passará a significar:

VCV = Valor dos Direitos Creditórios recebidos pela Emissora, nos termos do(s) respectivo(s) Contrato(s) Lastro.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large 'U' and several other scribbles.

2.5.4.3. O PR será compensado com qualquer valor devido e não pago pela Cedente BTS à Emissora nos termos do Contrato de Cessão BTS ou da CCB.

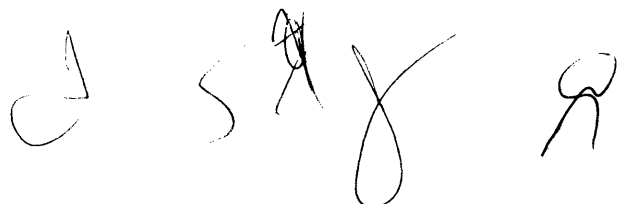
2.5.5. Verificada a ocorrência de Condição Resolutiva da Cessão, e tendo a Contax realizado o pagamento de parte ou da totalidade dos Direitos Creditórios devidos no mês seguinte ao da apuração, fica a Emissora obrigada a restituir à Cedente BTS o correspondente PR, independentemente de aviso ou notificação, no prazo de até 1 (um) dia útil contado da data de recebimento dos recursos devidos pela Contax. O compromisso de restituição aqui descrito também será aplicável caso o VR obtido na hipótese prevista na Cláusula 2.5.2.1 ou 2.5.2.2 acima seja inferior a 1.

2.5.6. Caso, em qualquer Data de Verificação, o VR calculado seja superior a 1, a Cedente BTS fica obrigada, no Contrato de Cessão BTS, a pagar à Emissora o montante em reais correspondente à diferença positiva, se houver, entre a QMM e o VA. O pagamento deverá ocorrer no prazo de até 01 (um) dia útil contado do recebimento de solicitação da Emissora nesse sentido. O compromisso de pagamento aqui descrito também será aplicável caso o VR obtido na hipótese prevista na Cláusula 2.5.2.1 ou 2.5.2.2 acima seja superior a 1.

2.5.7. Exceto nos casos de erro manifesto, os cálculos realizados pela Emissora nos termos da Cláusula Segunda do Contrato de Cessão BTS e deste Termo serão finais e obrigarão a Cedente BTS. Sem prejuízo do disposto neste item, a Emissora deverá encaminhar à Cedente BTS cópia do extrato bancário da Conta Centralizadora comprovando o valor pago pela Contax, no prazo de 2 (dois) dias úteis do pagamento da Parcela Resolvida.

2.5.8. A Cedente BTS não será pessoalmente responsável pela adimplência da Contax em relação aos Direitos Creditórios, obrigando-se apenas a pagar, na forma da Cláusula 2.5.6 acima e do Contrato de Cessão BTS, eventuais diferenças resultantes do descasamento entre o índice adotado para correção monetária dos Direitos Creditórios, conforme previsto nos respectivos Contratos de Locação Atípica, e o índice adotado para atualização monetária do QMM, conforme previsto no Anexo V do Contrato de Cessão BTS ("Descasamento").

2.6. Para os fins deste Termo e da presente Emissão, fica desde logo ajustado, em caráter irrevogável e irretroatável, que a Parcela Resolvida da Cessão BTS: (i) não faz parte dos



Créditos Imobiliários vinculados ao CRI; (ii) não está compreendida no Regime Fiduciário instituído pela Emissora; (iii) não integra o Patrimônio Separado da Emissora; e, (iv) a cada verificação da Condição Resolutiva, o valor correspondente à referida parcela será restituído pela Emissora, ou por quem lhe faça as vezes, à Cedente BTS conforme disposto no Contrato de Cessão BTS.

CLÁUSULA TERCEIRA: DA IDENTIFICAÇÃO DOS CRIs E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. O CRI, objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possui as seguintes características:

- a) Emissão: 2ª emissão;
- b) Série: 103ª série;
- c) Quantidade de CRI: 1 (um);
- d) Valor Global da Série: R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais);
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais);
- f) Prazo total: 120 meses;
- g) Índice de Correção: Índice de atualização monetária da Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), que atualmente se utiliza da TR;
- h) Remuneração: Efetiva de 11,25% (onze inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, de forma exponencial *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias;
- i) Periodicidade de Pagamento da Amortização e dos Juros Remuneratórios: Mensal;
- j) Regime Fiduciário: Sim;
- k) Garantia Flutuante: Não;
- l) Outras Garantias: conforme Cláusula Oitava abaixo;
- m) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
- n) Data de Emissão: 29/01/2009;
- o) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- p) Data de Vencimento Final: 08/01/2019;
- q) Data de Encerramento da Distribuição: 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de dispensa do registro pela CVM;
- r) Taxa de Amortização: Variável de acordo com a tabela prevista na Cláusula 5.3 abaixo.

