

**INSTRUMENTO PARTICULAR
DE PRIMEIRA RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO
DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS No. CRI 001/001**

I – EMITENTE: ALTERE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 7º andar, inscrita no CNPJ. sob nº 02.783.423/0001-50 e na Comissão de Valores Mobiliários – CVM sob nº 01806-6, constituída por meio da Assembléia Geral realizada em 14 de setembro de 1998, cuja ata foi arquivada e registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 499196/98-3, em sessão de 30 de setembro de 1998, com seu Estatuto Social consolidado por meio da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 26 de junho de 2003, cuja ata foi registrada na mesma Junta Comercial, sob n.º 130981/03-5, em sessão de 3 de julho de 2003, neste ato representada, por seus Diretores: Jorge Carlos Nuñez e Luciano Lewandowski, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, com endereço comercial supra, doravante simplesmente denominada **ALTERE**; e

II – AGENTE FIDUCIÁRIO: OLIVEIRA TRUST DTVM LTDA., sociedade limitada, com sede na Capital do estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, doravante simplesmente denominada **AGENTE FIDUCIÁRIO**.

Considerando que:

(i) a **ALTERE** celebrou, em 29 de julho de 2003, o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários nº CRI 001/001 (o "Termo de Securitização"), registrado sob n.º R.09 da matrícula nº 4.372 do Serviço Notarial e Registral da Comarca de Ipojuca, estado de Pernambuco, vinculando, nos termos do art. 8º da Lei 9.514/97, a fração de 37,14% da totalidade dos créditos imobiliários derivados do Instrumento Particular de Contrato de Construção e Locação e outras Avenças (o "Contrato"), e seus segundo (o "Segundo Aditivo") e terceiro (o "Terceiro Aditivo") termos aditivos, celebrados, respectivamente, em 26 de setembro de 2002 entre WS Recife Administração e Distribuição Ltda. ("WS"), Cesa S.A. ("CESA"), Unilever Brasil Ltda. ("UNILEVER"), Walter Torre Junior Construtora Ltda. ("WTC), Walter Torre Junior e Sílvia Maria Moreira Torre, em 14 de abril de 2003 entre as mesmas partes, e em 03 de junho de 2003 entre a WS, UNILEVER, WTC, Walter Torre Junior, Sílvia Maria Moreira Torre, Unilever Bestfoods Brasil Ltda. e Mavibel Brasil Ltda., tais créditos adquiridos por meio do Instrumento Particular de Cessão de Créditos celebrado entre a WS e a **ALTERE** em 23 de julho de 2003;

(ii) a **ALTERE** vinculou os créditos imobiliários identificados no item 2.2. do Termo de Securitização aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (os "Certificados"), emitidos pela **ALTERE** em 30 de julho de 2003, devidamente registrados provisoriamente perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob n.º CVM/SRE/CRI/2003-15 ;

(iii) a **ALTERE**, mediante a anuência do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, tem interesse em retificar o Termo de Securitização de forma a suprir com as exigências formuladas pela CVM no Ofício/CVM/SER/GER-2/Nº 1018/2003 (o "Ofício CVM").



RESOLVE, a **ALTERE**, firmar, com a interveniência anuência do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, o presente Instrumento Particular de Primeira Retificação e Ratificação ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários nº CRI 001/001, observados os seguintes termos e condições:

Cláusula Primeira

A **ALTERE**, por este instrumento, e na melhor forma de direito, com a anuência do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, em cumprimento com o disposto nos itens 2.1. e 2.6. do Ofício CVM, resolve elidir o disposto no item VI do Termo de Securitização, assim como o item XII do Anexo I do Termo de Securitização, uma vez que a garantia consistente na alienação fiduciária em garantia do imóvel já foi prestado, tendo em vista que a aquisição do imóvel pela WS já ocorreu por força da Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda em Solução de Promessa celebrada entre a WS e a Suape – Complexo Industrial e Portuário Governador Eraldo Guerreiros. Em vista do disposto acima, além da elisão do item VI do Termo de Securitização e do item XII do Anexo I, resolve a **ALTERE**, com a anuência do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, adequar o item III do Termo de Securitização para incluir a aquisição do imóvel pela WS, assim como os itens V do Termo de Securitização e XI do Anexo I ao Termo de Securitização para incluir entre as garantias a constituição da alienação fiduciária em garantia do imóvel cujos créditos imobiliários estão vinculados à securitização:

a) Termo de Securitização

"III – INDIVIDUALIZAÇÃO DO(S) IMÓVEL(EIS) COM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS VINCULADOS À SECURITIZAÇÃO E DEMAIS IMÓVEIS DADOS EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

3.1. Individualização do imóvel: doravante simplesmente denominado "**IMÓVEL**": terreno situado no município e comarca de Ipojuca, estado de Pernambuco, desmembrado de área maior objeto da matrícula 3.196 que deu origem à matrícula 4.372, ambas do Serviço Notarial e Registral da Comarca de Ipojuca, descrito e caracterizado na forma seguinte:

"Uma parte de terras com área de 12,4819 ha (doze hectares, quarenta e oito ares e dezenove centiares), desmembrada do Engenho do Meio, situado neste Município, conforme memorial descritivo a seguir transcrito: "Memorial Descritivo de Área destinada à implantação de uma empresa de produtos domissanitários e alimentícios". A área abrange 12,4819 ha (doze hectares, quarenta e oito áreas e dezenove centiares) e é definida por um polígono com 6 (seis) lados e perímetro de 1.642,18m (um mil, seiscentos e quarenta e dois metros e dezoito centímetros) situado na Zona Industrial Z1-3, cujo primeiro vértice, que chamaremos V1, tem como coordenadas UTM referenciadas ao Datum Córrego Alegre: 275.698.442 Leste e 9.074.810,686 Norte. A partir desse ponto, o terreno se confronta a Oeste e a Sul com áreas pertencentes a SUAPE e ainda não destinadas a qualquer atividade, descrevendo uma linha poligonal com comprimento total de 846,42m (oitocentos e quarenta e seis metros e quarenta e dois centímetros) abrangendo três segmentos de reta cujos comprimentos e azimutes verdadeiros são: 96,66m - 215° 32' 41"; 111,57m - 212° 28' 36"; 638,19m - 112° 41' 55", atingindo o vértice V4. A partir desse local, a área se limita a leste com a faixa de domínio da Rodovia PE-60, percorrendo dois segmentos que, no total perfazem 205,24m (duzentos e cinco metros e vinte e quatro centímetros), de acordo com os seguintes comprimentos e azimutes verdadeiros: 140,47m - 17° 00' 27"; 64,77m - 28° 38' 49", atingindo-se assim o vértice V6. Em seguida, a área margeia a faixa de manutenção do duto de água bruta que se destina



à ETA de SUAPE, descrevendo um segmento de reta com comprimento e azimute respectivamente de 590,53m - 292° 41' 53". Atinge-se assim o início do caminhamento, no vértice V1, fechando o contorno da área. O terreno acima foi desmembrado do Engenho Meio, na Gleba Oeste de SUAPE. A descrição detalhada da área está contida na planilha de cálculo analítico, a qual relaciona as coordenadas UTM dos vértices, referidas ao Datum Córrego Alegre, além dos ângulos poligonais, distâncias e azimutes corrigido, e foi juntada ao mapa de detalhe da área que foi anexado ao memorial e faz parte integrante do mesmo."

O **IMÓVEL** foi adquirido pela **CEDENTE** por força da Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda em Solução de Promessa celebrada entre a **CEDENTE** e a Suape - Complexo Industrial e Portuário Governador Eraldo Guerreiros, empresa pública de direito privado criada pela Lei do estado de Pernambuco 7.763/78, inscrita no CNPJ 11.448.933/0001-62, localizada no Engenho Massangana, altura do Km 10, Rodovia PE-60, na cidade de Ipojuca, estado de Pernambuco ("**SUAPE**"), na forma do disposto no Edital de Concorrência n.º 0008/2002, a qual foi registrada sob R-08 na matrícula 4.372 do Serviço Notarial e Registral da Comarca de Ipojuca, estado de Pernambuco."

"V – GARANTIAS:

5.1. Aos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários foram constituídas as seguintes garantias:

a) instituição do Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários cedidos, com vencimentos anuais a partir do 5º dia útil do mês de julho de 2004 até o 5º dia útil do mês de julho de 2013, decorrente da **LOCAÇÃO** descrita no item II.2.2.2 deste Termo, com a nomeação do **AGENTE FIDUCIÁRIO** indicado no item IV;

b) Seguro-Garantia (o "Seguro"), tendo a **ALTERE** como beneficiária, no valor de **RS 9.132.404,30** (nove milhões, cento e trinta e dois mil, quatrocentos e quatro reais e trinta centavos), nos termos do endosso Nº 001 da apólice nº **40.887**, emitida pela UBF Garantias & Seguros SA, conforme as Condições Gerais e Especiais do Seguro;

c) garantia de pagamento aos créditos imobiliários decorrentes da **LOCAÇÃO** descrita no item II.2.2.2 deste Termo, mediante coobrigação da **CEDENTE** nos termos da **Cessão de Créditos Imobiliários** e das **LOCATÁRIAS** e da **FIADORA** nos termos da **LOCAÇÃO**; e

d) propriedade fiduciária de 37,14% da fração ideal do **IMÓVEL**, constituída e transmitida à **ALTERE**, por meio de **Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia de Pagamento e Outras Avencas**, celebrado entre a **CEDENTE** e a **ALTERE** em 28 de julho de 2003, devidamente registrada na matrícula do **IMÓVEL** sob R. 11, pela qual a **ALTERE** sub-rogou-se em todos os direitos, ações e privilégios da fração ideal do **IMÓVEL** retro definida, nos termos do artigo 28 da Lei 9.514/97."

b) Anexo I ao Termo de Securitização

"XI – 1. Garantias:

a) instituição do Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários cedidos, com vencimentos anuais a partir do 5º dia útil do mês de julho de 2004 até o 5º dia útil do



mês de julho de 2013, decorrente da **LOCAÇÃO** descrita no item II.2.2.2 deste Termo, com a nomeação do **AGENTE FIDUCIÁRIO** indicado no item IV;

b) Seguro-Garantia (o "Seguro"), tendo a **ALTERE** como beneficiária, no valor de **RS 9.132.404,30** (nove milhões, cento e trinta e dois mil, quatrocentos e quatro reais e trinta centavos, nos termos do **endosso nº 001** da apólice nº **40.887**, emitida pela UBF Garantias & Seguros SA, conforme as Condições Gerais e Especiais do Seguro;

c) garantia de pagamento aos créditos imobiliários decorrentes da **LOCAÇÃO** descrita no item II.2.2.2 deste Termo, mediante coobrigação da **CEDENTE** nos termos da **Cessão de Créditos Imobiliários** e das **LOCATÁRIAS** e da **FIADORA** nos termos da **LOCAÇÃO**; e

d) propriedade fiduciária de 37,14% da fração ideal do **IMÓVEL**, constituída e transmitida à **ALTERE**, por meio de **Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia de Pagamento e Outras Avenças**, celebrado entre a **CEDENTE** e a **ALTERE** em 28 de julho de 2003, devidamente registrada na matrícula do **IMÓVEL** sob R. 11, pela qual a **ALTERE** sub-rovou-se em todos os direitos, ações e privilégios da fração ideal do **IMÓVEL** retro definida, nos termos do artigo 28 da Lei 9.514/97."

Cláusula Segunda

A **ALTERE**, com a anuência do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, em cumprimento com o disposto no item 2.2. do Ofício CVM, resolve alterar a redação do parágrafo segundo da cláusula primeira de forma a esclarecer que, não obstante a possibilidade de ágio ou deságio na colocação dos Certificados dentro do limite previsto em tal cláusula, em hipótese alguma o deságio poderá implicar em um valor de colocação inferior ao valor pago pela cessão de créditos. Diante do exposto, a redação do parágrafo segundo da cláusula primeira passa a ser a seguinte:

"Parágrafo Segundo - Durante o período de distribuição estabelecido na Instrução CVM 284/98 os Certificados poderão ser colocados junto aos investidores com ágio ou deságio sobre o seu valor nominal de sua emissão, observando-se que o respectivo ágio ou deságio máximo estará limitado a 10% (dez por cento) e deverá ser o mesmo para todos os adquirentes dos Certificados, observado, na hipótese de deságio, o limite do valor do Instrumento Particular de Cessão de Créditos, celebrado em 23 de julho de 2003."

Cláusula Terceira

A **ALTERE**, com a anuência do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, em cumprimento com o disposto no item 2.3. do Ofício CVM, resolve alterar a redação do parágrafo quinto da cláusula segunda, de forma a constar a responsabilidade da **ALTERE**, na qualidade de proprietária fiduciária do imóvel, pelo pagamento do imposto de transmissão "inter vivos" na hipótese prevista em tal cláusula, passando, desta forma, a redação do parágrafo quinto da cláusula segunda a ser a seguinte:

"Parágrafo Quinto. Em caso de inadimplemento no pagamento dos créditos imobiliários e caso seja necessária a consolidação da propriedade da fração ideal do **IMÓVEL** descrito no item III.3.1., conforme estabelecido no parágrafo 7º. do artigo 26 da Lei 9.514/97, a **ALTERE** convocará, no prazo de (cinco) dias a contar da



constituição das **LOCATÁRIAS**, da **FIADORA** e da **CEDENTE** em mora, assembléia dos adquirentes dos Certificados, visando identificar os detentores dos Certificados, sendo que os detentores dos Certificados desde já se obrigam a efetuar o adiantamento ou reembolso do imposto de transmissão inter-vivos de imóveis necessário para a consolidação da propriedade fiduciária e demais despesas correspondentes, os quais serão pagos pela ALTERE em benefício dos detentores dos Certificados."

Cláusula Quarta

A **ALTERE**, com a anuência do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, em cumprimento com o disposto no item 2.4. do Ofício CVM, resolve acrescentar à cláusula 5ª do Termo de Securitização um parágrafo segundo, pelo qual o **AGENTE FIDUCIÁRIO** declara ter verificado a regularidade da constituição, suficiência e exequibilidade das garantias dos Certificados. Deste modo, a redação da cláusula 5ª, devidamente renumerada, passa a ser a seguinte:

"**Cláusula 5ª.** A **ALTERE**, neste ato, institui **regime fiduciário** sobre os créditos imobiliários vinculados ao presente Termo, nomeando como **AGENTE FIDUCIÁRIO** a instituição financeira indicada no item IV, que neste ato aceita a nomeação e declara que:

- a) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal, conforme o artigo 10 da Instrução CVM n.º 28/83, para exercer a função que lhe é conferida;
- b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;
- c) aceitar integralmente o presente Termo, todas as suas cláusulas e condições;
- d) não ter qualquer ligação com a **ALTERE** que o impeça de exercer suas funções; e
- e) estar ciente da Circular nº 1.832 de 31.10.90 do Banco Central do Brasil e demais disposições legais em vigor.

Parágrafo Primeiro. Os créditos imobiliários descritos no item II.2.2 (doravante simplesmente denominados Créditos) consubstanciam patrimônio separado do patrimônio da **ALTERE** e do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, vinculados única e exclusivamente à emissão dos Certificados indicados no item II.2.3 e discriminados no Anexo I do presente Termo.

Parágrafo Segundo. O **AGENTE FIDUCIÁRIO**, neste ato e na melhor forma de direito, declara que verificou a regularidade da constituição, suficiência e exequibilidade das garantias outorgadas aos Certificados, listadas no item V deste Termo de Securitização."

Cláusula Quinta

A **ALTERE**, com a anuência do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, em cumprimento com o disposto no item 2.5. do Ofício CVM, resolve acrescentar um parágrafo oitavo à cláusula 9ª, prevendo o limite da remuneração do eventual agente fiduciário substituto:



"Parágrafo Oitavo. O eventual substituto do AGENTE FIDUCIÁRIO fará jus a uma remuneração máxima que não poderá ser superior à remuneração paga ao AGENTE FIDUCIÁRIO prevista no "caput" da cláusula oitava acima."

Cláusula Sexta

O AGENTE FIDUCIÁRIO, neste ato, na qualidade de representante dos detentores dos Certificados, declara expressamente que tem conhecimento e concorda com todos os termos e condições do presente instrumento.

Cláusula Sétima

Permanecem inalterados e plenamente válidos e vigentes todos os demais termos e condições do Termo de Securitização, seu Anexo I e dos Certificados que não foram expressamente retificados pelo presente instrumento.

Cláusula Oitava

O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretirável e seus termos e condições obrigam as partes e seus eventuais sucessores.

Cláusula Nona

Fica desde já autorizado o registro/averbação deste instrumento junto à matrícula 4.372 do Serviço Notarial e Registral da Comarca de Ipojuca, estado de Pernambuco, obrigando-se, as partes, a assinarem todos e quaisquer documentos eventualmente necessários para tal fim.

E, por estarem certas e ajustadas, as partes firmam o presente instrumento em 06 (seis) vias, de igual teor, forma e data, diante de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas, para que produzam um só e único efeito.

São Paulo, 03 de outubro de 2003.

ALTERE SECURITIZADORA S.A.
Luciano Lawandowski, Jorje Carlos Muffato
OLIVEIRA TRUST BTVM LTDA.
AGENTE FIDUCIÁRIO
Juarez Dias Costa
Diretor



Testemunhas:

1. Luiz Rodrigues Leão Pinto
Luiz Rodrigues Leão Pinto
CPF: 087.739.077-07
2. Anderson Quirino dos Santos Dias de Paiva
Anderson Quirino dos Santos Dias de Paiva
RG: 532.041-0 MM
CPF: 035.442.937-06

189 Ofício de Notas - BARRA - Notário: LUIS VITORIANO VIZIARA TELLEIRA
Av. Armando Lombardi, 949 lj F - RJ - Tel. 2493-1320 - NG 582711
Reconheço por semelhança a(s) firma(s): #
JUAREZ CELIO DA GAMA DIAS COSTA-121/30, #=
Rio de Janeiro, 08 de Outubro de 2003 às 11:42:29
1- Em Testemunho de Verdade:
DENISE BARRETO DE OLIVEIRA
P/Firmas 0,57 - P/Proc. Dados 2,03 - FIB OFÍCIO DE NOTAS
Tab. Instituto Sucursal Farre

