

**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 nº 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**, neste ato e de acordo com o artigo 8º da Lei 9.514 de 20 de Novembro de 1997, vincula os créditos imobiliários a seguir identificados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários, doravante simplesmente denominado Certificados, emitidos pela **ALTERE**, até o resgate final dos Certificados, de acordo com os seguintes termos e condições.

II – CARACTERÍSTICAS DA SECURITIZAÇÃO

2.1. Número do Termo de Securitização: CRI 001/001;

2.2. Créditos imobiliários vinculados à securitização:

2.2.1. Valor total dos créditos imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização: R\$ 17.487.016,28 (Dezessete milhões quatrocentos e oitenta e sete mil dezesseis reais e vinte e oito centavos).

2.2.2. Quantidade, individualização do(s) devedor(es) e valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão: créditos derivados do acréscimo do valor da locação de Instrumento Particular de Contrato de Construção e Locação e outras Avenças celebrado em 26/09/2002 decorrentes do Segundo Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Contrato de Construção e Locação e outras Avenças e Terceiro Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Contrato de Construção e Locação e outras Avenças, celebrados, respectivamente em 14 de abril de 2003 e 03 de junho de 2003. O Instrumento Particular de Contrato de Construção e Locação foi ainda aditado por um Primeiro Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Contrato de Construção e Locação e outras Avenças celebrado em 13 de dezembro de 2002. O Instrumento Particular de Contrato de Construção e Locação e outras Avenças e seus aditivos foram registrados na matrícula 4.372 do Serviço Notarial e Registral da Comarca de Ipojuca, estado de Pernambuco. O Instrumento Particular de Contrato de Construção e Locação e outras Avenças foi firmado entre **WS RECIFE ADMINISTRAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO LTDA.**, sociedade por quotas de responsabilidade limitada com sede na Av. Historiador Pereira da Costa, 805, conj. 2, na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.947.315/0001-00 ("**CEDENTE**") e **CESA S.A.**, sociedade por ações com sede na Rod. MG 424, km 36,7, na Cidade de Pedro Leopoldo, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.067.862/0001-74 na qualidade de locatária, tendo como fiadora a **UNILEVER BRASIL LTDA.**

139 Tabelião de Notas
R. Avelino Luis Marcondes, 100 - Brooklin Paulista
04601-001 - São Paulo - SP - Tel: 5044-7171
Autentico a presente cópia reprográica
conforme original, do que não há.
1 de 2003

Colégio Notarial do Brasil - SP
AUTENTICAÇÃO
1098A3694399

Esse documento foi autenticado em 01/07/2003
por o Tabelião de Notas de São Paulo
Dr. Roberto Luis Marcondes

Esse documento foi autenticado em 01/07/2003
por o Tabelião de Notas de São Paulo
Dr. Roberto Luis Marcondes

sociedade por quotas de responsabilidade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Maria Coelho Aguiar, 215, Bloco C, 2º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 61.068.276/0001-04. Conforme o Terceiro Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Contrato de Construção e Locação e outras Avenças, a **CESA S.A.** cedeu seus direitos e obrigações para a **UNILEVER BRASIL LTDA.** e a **UNILEVER BESTFOODS BRASIL LTDA.**, sociedade por quotas de responsabilidade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, 2.300, 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 01.615.814/0001-01, em caráter solidário, que assumiram a posição contratual de locatárias, sucedendo a locatária original em todos os direitos e obrigações previstos no Instrumento Particular de Contrato de Construção e Locação e outras Avenças ("**LOCATÁRIAS**"), firmando este Terceiro Termo Aditivo, na qualidade de fiadora das locatárias a **MAVIBEL BRASIL LTDA.**, sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Maria Coelho Aguiar, 215, Bloco C, 2º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 61.068.433/0001-73 ("**FIADORA**"). O Instrumento Particular de Contrato de Construção e Locação e outras Avenças e seus termos aditivos são doravante simplesmente denominados **LOCAÇÃO**, com valor nominal securitizado de **R\$ 17.487.016,28** (Dezesseite milhões quatrocentos e oitenta e sete mil dezesseis reais e vinte e oito centavos).

2.2.3. Cessão de Créditos Imobiliários vinculados aos Certificados: 01 (Um) Instrumento Particular de Cessão de Créditos, celebrado em **23 de julho de 2003**, entre a **CEDENTE** e a **ALTERE**, ficando esclarecido que, mediante esse mesmo instrumento de cessão foram cedidos 37,14% de todos os direitos creditórios, garantias e formas de pagamento nos termos e condições previstos na **LOCAÇÃO**, registrada na matrícula descrita no item II.2.2.2 do presente Termo, doravante simplesmente denominada **Cessão de Créditos Imobiliários**.

2.3. Certificados de Recebíveis Imobiliários: (discriminado(s) no Anexo I do presente Termo).

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

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

13º Tabelião de Notas do Estado de Pernambuco
Bel. Avenida Lafa Matos, 100 - Brooklin Paulista
Rua Princesa Isabel, 363 - Brooklin Paulista
04491-001 - São Paulo - SP - TEL: 5041-7300
Este é o presente cópia reprográfica do que dou fé.

Colégio Notarial do Brasil S/A
São Paulo - SP
AUTENTICAÇÃO
1098AB694366
de 2003

Carroffi
Luis Matos
das Neves
Tabelião
Jorge Luis de Lima
José Carlos de Lima
Luis Carlos de Lima
Luis Carlos de Lima

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."

IV – AGENTE FIDUCIÁRIO:

4.1. **OLIVEIRA TRUST DTVM LTDA.**, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca, inscrita no C.N.P.J/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma do seu contrato social.

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 **R\$ 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; e

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**.

5.2. Os créditos imobiliários sob regime fiduciário vinculados ao presente Termo destacam-se do patrimônio da **ALTERE** e constituem patrimônio separado, destinando-se única e exclusivamente à liquidação dos Certificados.

5.3. Os créditos imobiliários sob regime fiduciário permanecerão separados do patrimônio da **ALTERE** até que se complete o resgate dos Certificados. Na forma do artigo 11 da Lei 9.514/97, os créditos lastreadores da emissão estão isentos de qualquer ação ou execução por eventuais credores da **ALTERE**, não se prestando à



constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da **ALTERE**, por mais privilegiados que sejam.

5.4. O valor dos créditos imobiliários ora securitizados não serão afetados, quer positivamente quer negativamente, na hipótese de a **CEDENTE** efetuar obras no **IMÓVEL** visando a ampliação de sua área construída na forma do disposto na Cláusula 18 da **LOCAÇÃO**. O eventual valor acrescido do aluguel em decorrência da ampliação da área construída do **IMÓVEL** terá, para os fins da presente securitização, tratamento como crédito independente, podendo ser passível de nova securitização pela **CEDENTE**, mas sem a garantia prevista no item VI abaixo.

VI – DEMAIS COMPROMISSOS

Aos titulares dos Certificados será outorgada a propriedade fiduciária de 37,14% da fração ideal do **IMÓVEL** a ser constituída e transmitida à **ALTERE**, por meio de **Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia de Pagamento e Outras Avenças**, a ser celebrado entre a **CEDENTE** e a **ALTERE** quando da outorga da escritura definitiva de venda e compra de **IMÓVEL** a ser 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, quando a **ALTERE** ficará sub-rogada em todos os direitos, ações e privilégios da fração ideal do **IMÓVEL** retro definida, nos termos do artigo 28 da Lei 9.514/97.

O presente **TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** (o "Termo") é regulado pelas seguintes cláusulas e condições:

Cláusula 1ª. Por este Termo, a **ALTERE**, supra qualificada, neste ato representada na forma de seu estatuto social, vincula os créditos imobiliários descritos no item II.2.2 do presente Termo, aos Certificados de sua emissão, indicados no item II.2.3 e especificados no Anexo I do presente Termo.

Parágrafo Primeiro. O vínculo entre os créditos imobiliários descritos no item II.2.2 e os seus respectivos Certificados subsistirá até o resgate total dos Certificados.

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.

Parágrafo Terceiro - Em virtude da securitização dos créditos imobiliários, bem como diante do disposto no artigo 12 da Lei 9.514 de 20.11.97 e nos atos e instruções da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, que estabelecem as obrigações da **ALTERE**, a **CEDENTE** pagará à **ALTERE**, durante o período de vigência dos Certificados, uma taxa de administração, conforme estabelecido na Cláusula Sexta da **Cessão de Créditos Imobiliários**, em dez (10) parcelas anuais e sucessivas no valor de **R\$ 6.000,00** (seis mil reais), parcelas essas anualmente reajustadas pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado).



Cláusula 2ª. Na qualidade de titular dos créditos imobiliários vinculados ao presente Termo, adquiridos por meio da **Cessão de Créditos Imobiliários**, especificadas no item II.2.2.3. incumbe à **ALTERE** geri-los, por si ou por seus prepostos, 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.

Parágrafo Primeiro. Em caso de pagamento antecipado dos créditos imobiliários e em ocorrendo a substituição do crédito imobiliário por moeda corrente nacional, incluindo-se as que forem pagas mediante indenização decorrente de eventual contrato de seguro, tais recursos deverão ser utilizados para a amortização total ou parcial dos Certificados, podendo a **ALTERE**, no entanto e a seu exclusivo critério, gerir tais valores até o momento da sua efetiva exigibilidade pelos detentores dos Certificados. A gestão de tais valores pela **ALTERE** deverá ter sempre a finalidade de liquidação integral dos Certificados.

Parágrafo Segundo. Em virtude do exposto supra, os recursos a serem geridos pela **ALTERE** e os créditos imobiliários objeto da securitização, serão depositados junto ao **Banco Itaú**, na Conta Corrente no. **6790-0**, Agência no. **1248**, vinculada aos Certificados e no caso dos recursos geridos, estes serão aplicados em instrumentos de renda fixa, visando uma rentabilidade adequada, os quais poderão ser resgatados proporcionalmente, única e exclusivamente, para a liquidação anual dos Certificados, sendo que, os valores depositados na conta supra mencionada serão computados e integrarão o lastro dos Certificados até sua data de liquidação integral, observando-se que após o pagamento dos juros e amortização de principal dos Certificados, o saldo excedente poderá ser utilizado pela **ALTERE** para pagamento da taxa de administração prevista na cláusula 6ª da **Cessão de Créditos Imobiliários**, e havendo saldo excedente remanescente, este será devolvido à **Cedente**, conforme parágrafo terceiro da cláusula 4ª da **Cessão de Créditos Imobiliários**.

Parágrafo Terceiro. A **ALTERE**, independentemente dos procedimentos supra estabelecidos, poderá, com prazo de 30 (trinta) dias de antecedência e mediante prévio aviso, publicado no Jornal "O Dia" que circula no estado de São Paulo, promover a amortização antecipada, total ou parcial, dos Certificados previstos no presente Termo.

Parágrafo Quarto. A **ALTERE** obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da emissão dos Certificados descritos no presente Termo, bem como os com relação à própria **ALTERE**, mediante a publicação no Jornal "O Dia", assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** por meio de comunicação por escrito.

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 05 (cinco) dias a contar da constituição das **LOCATÁRIAS**, da **FIADORA** e da **CEDENTE** em mora, assembléia dos adquirentes dos Certificados, visando cientificar 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.

139 Tabelião de Notas
Bul. Avenida Ipiranga - 363 - Brooklin Paulista
04307-001 - São Paulo - SP - Tel. 5084.1122
Autentico a presente cópia reprografiada
conforme original, do que dou fé.
12 de [A90] de 2003

Colégio Notarial do Brasil - SP
AUTENTICAÇÃO
1098AB694361

Respostas dirigidas aos Tabeliães do Tabelião de Notas do Brasil

Cláusula 3ª. Sempre que solicitado pelos titulares dos Certificados, em intervalo mínimo de 1 (um) mês entre uma solicitação e outra, por escrito e com prazo de antecedência de 20 (vinte) dias úteis, a **ALTERE** lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos créditos imobiliários vinculados ao presente Termo.

Cláusula 4ª. A eventual alteração no valor do aluguel do **IMÓVEL**, decorrente de eventual ampliação da área construída do **IMÓVEL** na forma do disposto na cláusula 18 da **LOCAÇÃO** descrita no item II.2.2.3 supra não afetará os créditos imobiliários descritos no item II.2.2, cedidos por força da **Cessão de Créditos Imobiliários**, tendo em vista que a eventual diferença a ser apurada no valor da **LOCAÇÃO** em decorrência da ampliação da área construída do **IMÓVEL** será, para os fins da presente securitização, considerada crédito independente, sendo passível de nova securitização pela **CEDENTE** mas sem a utilização da garantia a ser constituída prevista no item VI acima.

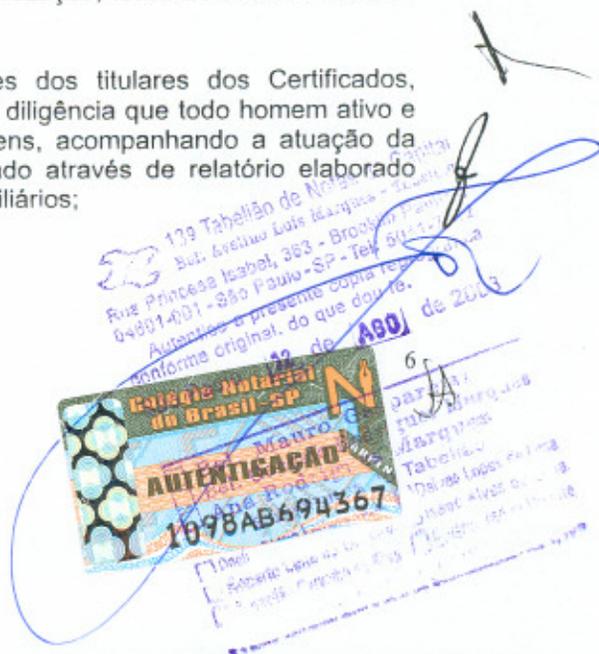
Cláusula 5ª. A **ALTERE**, neste ato, institui **regime fiduciário** sobre os créditos imobiliários vinculados ao presente Termo, nomeando como **AGENTE FIDUCIÁRIO** a instituição financeira indicada no item IV, que neste ato aceita a nomeação e declara que:

- 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 n.º 1.832 de 31.10.90 do Banco Central do Brasil e demais disposições legais em vigor.

Parágrafo Único. 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.

Cláusula 6ª. Constituem deveres do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, além de outros previstos em lei ou em ato normativo da Comissão de Valores Mobiliários, doravante denominada simplesmente CVM:

- a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares dos Certificados, 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 **ALTERE** na administração do Patrimônio Separado através de relatório elaborado pela emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários;



c) promover, na forma prevista na Cláusula 7ª do presente Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

d) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;

e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, nos Certificados, e Serviço Notarial e Registral da Comarca de Ipojuca, estado de Pernambuco acerca dos créditos imobiliários vinculados à securitização;

f) manter atualizada a relação dos titulares dos Certificados e seus endereços mediante gestão junto à **ALTERE**;

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 **ALTERE**;

h) notificar os titulares dos Certificados, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à presente securitização, por parte da **ALTERE**;

i) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça.

Cláusula 7ª. Caso seja verificada a insolvência da **ALTERE**, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** deverá realizar a administração do Patrimônio Separado constituído pelos créditos imobiliários, respeitado o disposto nas alíneas "b" e "c" da Cláusula 6ª supra e o parágrafo terceiro da Cláusula 8ª do presente Termo.

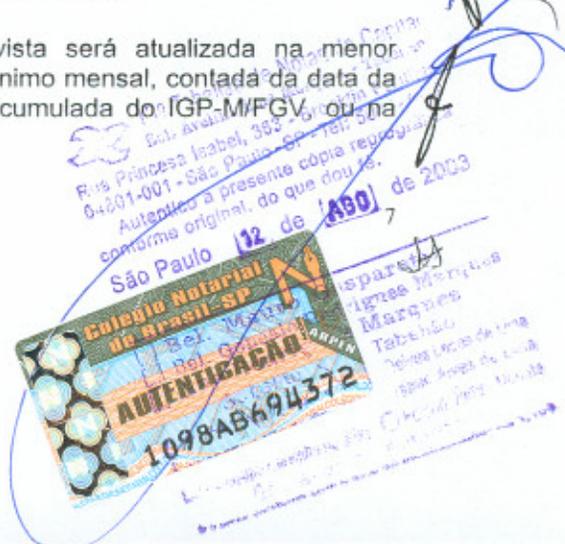
Parágrafo Primeiro. Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembléia dos titulares dos Certificados.

Parágrafo Segundo. A assembléia dos titulares dos Certificados referida no Parágrafo supra deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, respeitado o disposto no Parágrafo Primeiro da Cláusula 10 do presente Termo.

Cláusula 8ª. O **AGENTE FIDUCIÁRIO** receberá uma remuneração anual pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo no montante de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira devida quando da total integralização dos Certificados e a última quando da efetiva liquidação dos Certificados.

Parágrafo Primeiro. A remuneração prevista acima será devida mesmo após o vencimento dos Certificados na hipótese de o **AGENTE FIDUCIÁRIO** ainda estar atuando na cobrança de eventual inadimplemento da **ALTERE**.

Parágrafo Segundo. A remuneração acima prevista será atualizada na menor periodicidade admitida em lei, observado o termo mínimo mensal, contada da data da efetiva liquidação dos Certificados, pela variação acumulada do **IGP-M/FGV** ou na



sua falta, pela variação do índice adotado no Instrumento Particular de Contrato de Construção e Locação e outras Avenças cujos créditos adquiridos pela ALTERE servem de lastro para a presente securitização.

Parágrafo Terceiro. A remuneração de que trata a presente cláusula não inclui as despesas incorridas pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** com publicações, transportes, alimentação, viagens e estadias, bem como despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou assessoria legal à ALTERE; (b) a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes a sua transferência para outra entidade que opere no SFI, na hipótese de o **AGENTE FIDUCIÁRIO** vir a assumir a sua gestão, a serem suportadas pelos titulares dos Certificados; (c) as despesas com terceiros especialistas ou assessoria legal à ALTERE, bem como as despesas com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos Certificados, que deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos, e posteriormente ressarcidas pela ALTERE. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** 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 Certificados. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos Certificados, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do **AGENTE FIDUCIÁRIO** na hipótese de a ALTERE permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o **AGENTE FIDUCIÁRIO** solicitar garantia prévia dos titulares dos Certificados para cobertura do risco da sucumbência.

Parágrafo Quarto. Em caso de mora no pagamento da remuneração do **AGENTE FIDUCIÁRIO** e das suas despesas reembolsáveis, os débitos em atraso ficarão sujeitos a multa de 2 % (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo da atualização monetária, calculados pro rata temporis até a data do efetivo pagamento.

Parágrafo Quinto. A remuneração prevista acima será acrescida dos seguintes tributos sobre ela incidentes: ISS (Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), Cofins (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte), nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

Cláusula 9ª. A substituição do **AGENTE FIDUCIÁRIO** ocorrerá nas hipóteses previstas na legislação em vigor, em especial nos atos editados pela CVM, com base nas seguintes condições:

Parágrafo Primeiro. 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 assembleia dos adquirentes dos Certificados para a escolha de novo **AGENTE FIDUCIÁRIO**.

Parágrafo Segundo. A assembleia dos adquirentes dos Certificados, referida na cláusula anterior, poderá ser convocada pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** a ser substituído pela ALTERE, por adquirentes que representem no mínimo 10% (dez por cento) dos Certificados emitidos ou pela CVM.



Parágrafo Terceiro. Se a convocação de assembléia não ocorrer em até 8 (oito) dias antes do termo final do prazo previsto no Parágrafo Primeiro supra, caberá à **ALTERE** convocá-la.

Parágrafo Quarto. Aos adquirentes dos Certificados é facultado, após a distribuição pública dos Certificados, proceder à substituição do **AGENTE FIDUCIÁRIO** e à indicação de seu eventual substituto, em assembléia dos adquirentes dos Certificados, especialmente convocada para esse fim.

Parágrafo Quinto. A substituição do **AGENTE FIDUCIÁRIO** fica sujeita à prévia comunicação à CVM.

Parágrafo Sexto. A substituição permanente do **AGENTE FIDUCIÁRIO** deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo, com as correspondentes averbações e registros.

Parágrafo Sétimo. O **AGENTE FIDUCIÁRIO** entra no 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 e integral dos Certificados.

Cláusula 10. Fica facultado o vencimento antecipado dos Certificados, na ocorrência dos seguintes eventos, além das hipóteses previstas em lei:

- a) pedido de concordata ou decretação de falência da **ALTERE**;
- b) inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que o mesmo perdure por mais de 30 (trinta) dias contados da notificação formal e comprovadamente realizada ou ainda inadimplemento das Locatárias, da Fiadora e/ou da **Cedente** com relação à securitização dos créditos da **LOCAÇÃO** sujeitos aos certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela **ALTERE**;
- c) falta de cumprimento, pela **ALTERE**, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, desde que não sanadas em 30 (trinta) dias contados de aviso escrito que lhe for enviado pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** ou pelos titulares dos Certificados, exceto por aquelas obrigações para as quais esteja previsto um prazo específico para declaração de vencimento antecipado, hipótese em que tal prazo prevalecerá.

Cláusula 11. Os titulares dos Certificados previstos neste Termo poderão, a qualquer tempo, se reunir em assembléia especial a fim de deliberar sobre a matéria de interesse da comunhão dos mesmos.

Parágrafo Primeiro. A convocação da assembléia geral dos titulares dos Certificados far-se-á mediante edital publicado por 03 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias, no Jornal "O Dia" que circula no estado de São Paulo, sendo que, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) do valor global dos Certificados e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta deste capital, tudo na forma do Artigo 14, parágrafo 2º da Lei nº 9.514/97

Parágrafo Segundo. O **AGENTE FIDUCIÁRIO** deverá comparecer à assembléia e prestar aos titulares de Certificados as informações que lhe forem solicitadas.



Cláusula 12. A ALTERE poderá, a qualquer tempo, adquirir no mercado os Certificados em circulação, por preço a ser negociado oportunamente com os detentores dos Certificados. Os Certificados, objeto de tal procedimento, poderão ser cancelados, permanecer em tesouraria da ALTERE ou ser novamente colocados no mercado.

Cláusula 13. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

Cláusula 14. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir as questões porventura resultantes deste Termo.

O presente Termo é firmado 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, 29 de julho de 2003

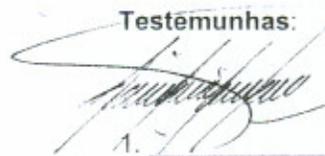

ALTERE SECURITIZADORA S.A.


OLIVEIRA TRUST DTVM LTDA.
AGENTE FIDUCIÁRIO

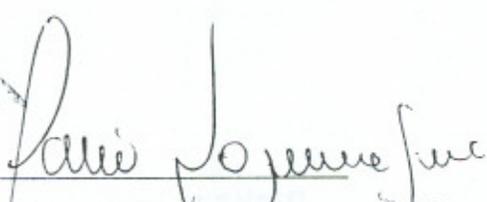
Helen de Oliveira Thomas
Procuradora

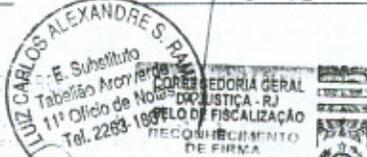
Testemunhas:

1.


Lilian Borges Babycz
RG: 14.014.363
CPF: 063.31.294.67

2.


Mario Nogueira Lima
CPF: 218.461.968-09
RG: 33.095.683-8 - SSP/SP



Anexo I ao TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS – Nº. CRI 001/001, formalizado em 29 de julho de 2003.

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

I - Nome da companhia emitente:

ALTERE SECURITIZADORA S.A.
 CNPJ/MF 02.783.423/0001-50
 CVM: 01806-6

II - Número de ordem, local e data de emissão: No. ordem 001/001, São Paulo, 30 de julho de 2003;

III - Valor de Emissão: R\$ 9.795.042,56 (nove milhões setecentos e noventa e cinco mil quarenta e dois reais e cinquenta e seis centavos), na data de emissão;

III.1 – Quantidade de Certificados: 32 (trinta e dois) Certificados, sendo que, o valor unitário de cada Certificado será de R\$ 306.095,08 (trezentos e seis mil noventa e cinco reais e oito centavos).

III.2. – Forma: Os Certificados serão de forma escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos Certificados será comprovada pelo extrato da conta de depósito aberta em nome de cada titular, emitido pela Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia ("CBLC")

III.3. – Negociação: Os Certificados serão registrados para negociação no mercado secundário no BOVESPAFIX, ambiente de negociação administrado pela Bolsa de Valores de São Paulo

IV – Emissão: (a) sob regime fiduciário; (b) sem garantia flutuante da emitente; (c) sem coobrigação da emitente; (d) sob a forma escritural.

V – Agente Fiduciário:

OLIVEIRA TRUST DTVM LTDA.
 CNPJ/MF 36.113.876/0001-91

VI - Data de pagamento, discriminação dos valores e das datas de pagamento das diversas parcelas correspondente a cada Certificado: 10 (dez) parcelas anuais e consecutivas, nos valores e datas de vencimento abaixo descritos:

Data	Saldo	Juros	Amortização	% Amort	Total
30-Jul-03	9,795,042.55				
14-Jul-04	9,583,893.15	(1,121,269.55)	(211,149.39)	2.1557%	(1,332,418.94)
14-Jul-05	8,939,005.07	(1,150,067.18)	(644,888.08)	8.7395%	(1,794,955.26)
14-Jul-06	8,212,229.01	(1,068,179.20)	(726,776.06)	16.1593%	(1,794,955.26)
13-Jul-07	7,390,340.52	(973,066.77)	(821,888.49)	24.5502%	(1,794,955.26)
14-Jul-08	6,471,066.48	(875,681.22)	(919,274.04)	33.9353%	(1,794,955.26)
14-Jul-09	5,455,899.30	(779,788.08)	(1,015,167.18)	44.2994%	(1,794,955.26)
14-Jul-10	4,312,904.53	(651,960.49)	(1,142,994.77)	55.9685%	(1,794,955.26)
14-Jul-11	3,035,497.81	(517,548.54)	(1,277,406.72)	69.0099%	(1,794,955.26)
13-Jul-12	1,604,802.29	(364,259.74)	(1,430,695.52)	83.6162%	(1,794,955.26)
12-Jul-13	(0.00)	(190,152.97)	(1,604,802.29)	100.0000%	(1,794,955.26)
		(7,691,973.74)	(9,795,042.55)		(17,487,016.28)

139 Tabela de Notas da Caixa
 Bel. Avenida Ipiranga
 Pr. Princesa Isabel, 883 - Brooklin
 04561-900 - São Paulo - SP - Tel: 5044-7622
 presente cópia reprográfica
 que dou fe.

Catálogo Nacional de 2003
da Fiesp - SP

AUTENTICAÇÃO
 1098AB694368

quero
 da Fiesp
 de São Paulo
 de São Paulo
 de São Paulo

VII – Remuneração: Taxa de Juros Pré-fixada de 12% ao ano, apuradas e pagas em períodos anuais conforme Cronograma descrito no item VI supra, acrescida de atualização monetária pelo IGP/M – Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, sobre as parcelas de principal e juros, contado e acumulado desde o mês da data de emissão dos Certificados até os meses anteriores a cada pagamento.

Para efeito de cálculo da remuneração da Taxa de Juros serão utilizados dias úteis para períodos fechados anuais de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

VII.1. Na hipótese de impontualidade do pagamento dos aluguéis previstos na **LOCAÇÃO** pelas **LOCATÁRIAS** e/ou **FIADORA**, os valores das parcelas dos Certificados descritos no item VI acima serão pagos em até 5 (cinco) dias após o recebimento dos respectivos valores devidos pelas **LOCATÁRIAS** e/ou **FIADORA**, acrescidos das eventuais multas e encargos pagos conforme o previsto no item 8 da **LOCAÇÃO**.

VII.2. As parcelas devidas dos Certificados acrescidas de sua remuneração e eventuais multas ou encargos deverão ser pagas aos adquirentes dos Certificados que forem titulares até o último dia do mês anterior às datas previstas de pagamento, conforme item VI acima.

VII.3. Na hipótese de extinção do índice eleito, ou caso o mesmo deixe de ser divulgado, ou ainda, em razão de proibição ou restrição legal de seu uso para fins de atualização monetária, serão utilizados o seguintes índices: a)- O IGP/FGV (Índice Geral de Preços publicado pela Fundação Getúlio Vargas); b)- O IPC/FIPE (Índice de Preços ao Consumidor publicado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo).

VII.4. Prazo de carência inicial de pagamento do principal e respectivos juros de 11,5 (onze e meio) meses.

VIII – Forma de Pagamento: Pagamento efetuado por meio da Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia – **CBLC**.

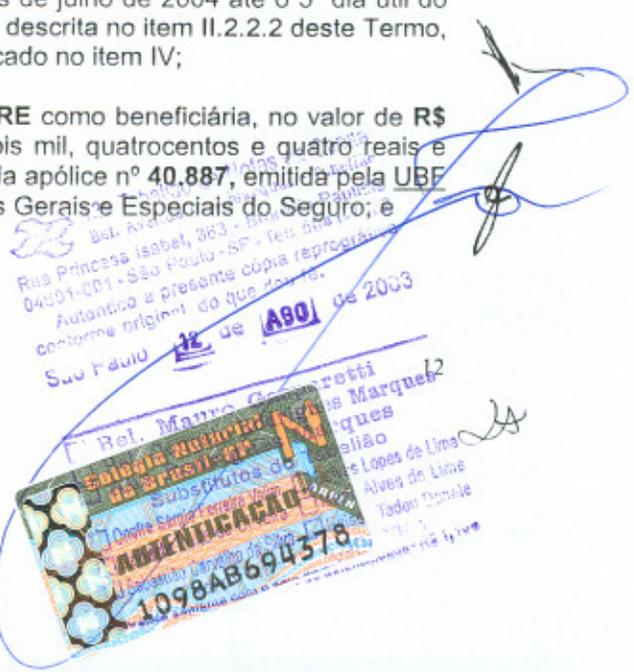
IX - Local de pagamento: Capital do Estado de São Paulo

X - Identificação do Termo de Securitização de Créditos que lhe tenha dado origem:
No. CRI 001/001

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 **R\$ 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**; e



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**.

2. Os créditos imobiliários sob regime fiduciário vinculados ao presente Termo destacam-se do patrimônio da **ALTERE** e constituem patrimônio separado, destinando-se única e exclusivamente à liquidação dos Certificados.

3. Os créditos imobiliários sob regime fiduciário permanecerão separados do patrimônio da **ALTERE** até que se complete o resgate dos Certificados. Na forma do artigo 11 da Lei 9.514/97, os créditos lastreadores da emissão estão isentos de qualquer ação ou execução por eventuais credores da **ALTERE**, não se prestando à constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da **ALTERE**, por mais privilegiados que sejam.

XII – Aos titulares dos Certificados será outorgada a propriedade fiduciária de 37,14% da fração ideal do **IMÓVEL** a ser constituída e transmitida à **ALTERE**, por meio de **Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia de Pagamento e Outras Avenças**, a ser celebrado entre a **CEDENTE** e a **ALTERE** quando da outorga da escritura definitiva de venda e compra de **IMÓVEL** a ser 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, quando a **ALTERE** ficará sub-rogada em todos os direitos, ações e privilégios da fração ideal do **IMÓVEL**, nos termos do artigo 28 da Lei 9.514/97.

XIII - Código do Sistema de Custódia - **ALTR-C11**
Código ISIN: **BRALTRCRI007**

13º Tabelião de Notas da Capital
Bel. Arellano Lima Marques - Tabelião
Rua Princesa Isabel, 353 - Brooklin Paulista
04601-001 - São Paulo - SP - Tel: 5041-7632
Autentico a presente cópia reprográfica
conforme original do que deu fé.
São Paulo, 12 de ABRIL de 2008

