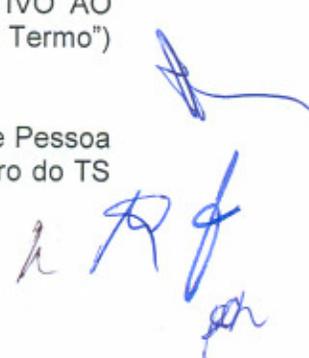


**3º ADITIVO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE
CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**
(“3º Aditivo ao Termo”)
No. CRI 001/005

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, doravante denominada simplesmente 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**, 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 denominados CRIs, emitidos pela **ALTERE**, até o resgate final dos CRIs, de acordo com os seguintes termos e condições.

CONSIDERANDO QUE:

- (a) **ALTERE** promoveu a vinculação dos créditos imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários, doravante simplesmente denominados CRIs, conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários No. CRI CRI 001/005 (“TS”).
- (b) o TS foi apresentado para registro na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), que originou o Processo CVM no. RJ/2004/5437.
- (c) a CVM fez exigências ao registro do TS, conforme Ofício/CVM/SER/GER-2/Nº 1580/2004 (“Ofício CVM”).
- (d) em razão do Ofício CVM foi produzido o 1º ADITIVO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS (“1º Aditivo ao Termo”) No. CRI 001/005 em 03.12.2004.
- (e) o TS foi apresentado para registro no Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Barueri, Estado de São Paulo, que gerou a Nota de Exigência sob no. Protocolo 232.331 de 11.11.2005 (“Exigências Registro de Imóveis”);
- (f) em razão das Exigências Registro de Imóveis foi produzido o 2º ADITIVO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS (“2º Aditivo ao Termo”) No. CRI 001/005 em 14.01.2005;
- (g) a CVM e o Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Barueri, Estado de São Paulo fizeram novas exigências ao registro do TS (“Exigências Janeiro de 2005”).



ALTERE neste ato adita o TS, conforme aditado pelo 1º e 2º Aditivos ao Termo, e seu respectivo anexo de forma a atender as Exigências Janeiro de 2005, de acordo com os seguintes termos e condições.

Os itens a seguir identificados passam a constar com a seguinte redação:

TS, conforme aditado pelo 1º e 2º Aditivos ao Termo

Item 4.1:

4.1. OLIVEIRA TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., 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.

Item 7.1, Cláusula 2ª, Parágrafo 4º:

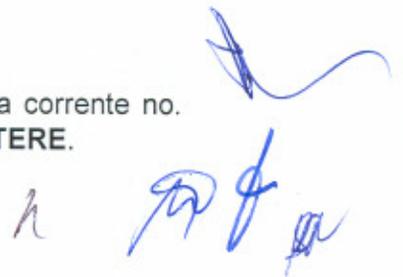
Os recursos provenientes do Preço CRIs pagos pelos titulares dos CRIs à **ALTERE** serão mantidos pela **ALTERE** até o cumprimento das Condições de Pagamento do Preço na conta corrente de titularidade da **ALTERE** de no. 05437-9, junto ao Banco Itaú S.A., Agência 1248. A administração dos recursos vinculados à operação, depositados na conta corrente no. 05437-9, junto ao Banco Itaú S.A., Agência 1248 será feita em conjunto pela **ALTERE** e o **AGENTE FIDUCIÁRIO**. A liberação dos recursos provenientes do Preço CRIs pela **ALTERE** à CEDENTE dependerá de manifestação do **AGENTE FIDUCIÁRIO** acerca do adimplemento das Condições de Pagamento do Preço pela CEDENTE. Os recursos proveniente do Preço CRIs poderão ser aplicados em títulos de renda fixa e/ou fundos administrados do próprio Banco Itaú S.A., visando uma rentabilidade adequada, a critério da CEDENTE, desde que não prejudique a capacidade da **ALTERE** poder resgatar os fundos da Conta Fiduciária na forma prevista na Cessão de Créditos.

Item 7.1, Cláusula 5ª:

Constituem deveres do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, além de outros previstos em lei ou em ato normativo da CVM:

...

l) administrar os recursos vinculados à operação, depositados na conta corrente no. 05437-9, junto ao Banco Itaú S.A., Agência 1248 em conjunto com a **ALTERE**.



Consolidado

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE
CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
No. CRI 001/005**

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, doravante denominada simplesmente 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**, 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 denominados CRIs, emitidos pela **ALTERE**, até o resgate final dos CRIs, de acordo com os seguintes termos e condições.

II – CARACTERÍSTICAS DA SECURITIZAÇÃO

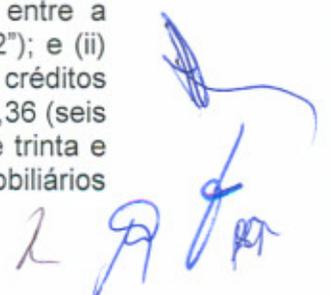
2.1. Número do Termo de Securitização: CRI Nº 001/005

2.2. Créditos imobiliários vinculados à securitização

2.2.1. Valor total dos créditos imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização: R\$ 6.663.786,36 (seis milhões, seiscentos e sessenta e três mil, setecentos e oitenta e seis reais e trinta e seis centavos).

2.2.2. Quantidade, individualização dos devedores e valor nominal de cada crédito que lastreia a emissão: créditos derivados dos compromissos de venda e compra de imóveis e/ou instrumentos equivalentes que gerem ao contratante direitos aquisitivos sobre imóveis ("Compromissos") celebrados entre a **Gênese Empreendimentos S.A. ("CEDENTE")** e determinados indivíduos ("COMPRADORES"), conforme Anexos 1 e 2 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão e Aquisição de Direitos de Crédito e Outras Avenças ("Cessão de Créditos"), celebrado em 27 de agosto de 2004, entre a **CEDENTE** e a **ALTERE**. A Cessão de Créditos passa a fazer parte integrante deste Termo para fins do disposto na Lei nº 9.514/97.

2.2.3. Cessão de Créditos Imobiliários vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários: Nos termos da Cessão de Créditos: (a) foram cedidos todos os direitos creditórios, garantias e formas de pagamento nos termos e condições previstos nos Compromissos ("Compromissos Classe 1"); (b) foram constituídas garantias da **CEDENTE** a favor da **ALTERE**, consistentes (i) na Cessão Fiduciária, conforme a seguir definida, de outros compromissos de venda e compra celebrados entre a **CEDENTE** e outros compromissários compradores ("Compromissos Classe 2"); e (ii) na Fiança Y. Takaoka e JAG, conforme a seguir definido. O valor total dos créditos imobiliários consubstanciados nos Compromissos Classe 1 é de R\$ 6.663.786,36 (seis milhões, seiscentos e sessenta e três mil, setecentos e oitenta e seis reais e trinta e seis centavos) ("Créditos Imobiliários Cedidos") e o valor dos créditos imobiliários



consubstanciados nos Compromissos Classe 2 é de R\$ 1.858.766,73 (um milhão, oitocentos e cinquenta e oito mil, setecentos e sessenta e seis reais e setenta e três centavos) ("Créditos Imobiliários em Garantia"). Constituem condições de pagamento do preço de aquisição dos Créditos Imobiliários ("Preço") pela **ALTERE à CEDENTE** (a) providenciar, junto aos Competentes Cartórios de Registro de Imóveis, os registros (i) dos Compromissos Classe 1, do Termo de Securitização e da Cessão de Créditos nas matrículas dos imóveis relativos aos Compromissos Classe 1; (ii) dos Compromissos Classe 2, e da Cessão de Créditos nas matrículas dos imóveis relativos aos Compromissos Classe 2; (b) envio de notificação aos **COMPRADORES** dos Compromissos Classe 1 e Compromissos Classe 2 ("Condições de Pagamento"). Os registros dos Compromissos Classe 1, dos Compromissos Classe 2, do Termo de Securitização e da Cessão de Créditos deverão ser providenciados pela **CEDENTE**, às suas custas.

2.3. Certificado(s) de Recebíveis Imobiliários: a identificação dos CRIs e a correspondente discriminação dos valores, remuneração e data de vencimento constam do Anexo I do presente Termo.

III – INDIVIDUALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS COM O CRÉDITO IMOBILIÁRIO VINCULADOS À SECURITIZAÇÃO:

3.1. Individualização dos imóveis objeto dos Compromissos: doravante simplesmente denominados "**IMÓVEIS**", conforme Anexos 1 e 2 da Cessão de Créditos.

IV – AGENTE FIDUCIÁRIO:

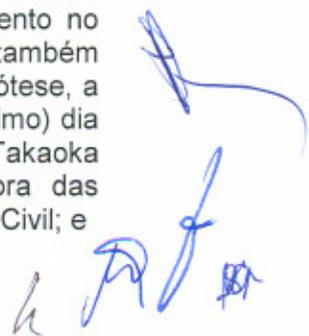
4.1. OLIVEIRA TRUST DTVM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca, inscrita no C.N.P.J/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma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

V – GARANTIAS CRIs:

5.1. Aos titulares dos CRIs foram constituídas as seguintes garantias, doravante denominadas coletivamente como "Garantias CRIs":

a) cessão fiduciária dos Compromissos Classe 2 pela **CEDENTE à ALTERE** ("Cessão Fiduciária") em garantia do fiel e pontual pagamento, pelos Compradores, das obrigações por eles assumidas nos respectivos Compromissos. A Cessão Fiduciária aqui referida foi celebrada entre a **CEDENTE** e a **ALTERE** em 27 de agosto de 2004;

b) garantia da Y. Takaoka Empreendimentos S.A. ("Y. Takaoka") e da JAG – Participação e Desenvolvimento Ltda. ("JAG"), para com a **CEDENTE**, na qualidade de fiadoras e principais pagadoras das obrigações dos Compradores nos Compromissos Classe 1, nos termos dos artigos 296 e 297 do Novo Código Civil ("Fiança Y.Takaoka e JAG"). A Fiança Y.Takaoka e JAG aplica-se na hipótese de inadimplemento no pagamento das parcelas devidas nos Termos dos Compromissos Classe 1 e também no caso de diferença negativa do Fluxo abaixo definido, sendo que, nesta hipótese, a Y Takaoka e a JAG deverão pagar o respectivo valor à **ALTERE** até o 7º (sétimo) dia de cada mês. A Fiança Y.Takaoka e JAG consiste na responsabilidade da Y. Takaoka e da JAG em relação à **CEDENTE** como fiadoras e principais pagadora das obrigações dos **COMPRADORES** nos termos dos artigos 296 e 297 do Código Civil; e



c) Garantia de fluxo de pagamento constante do Anexo III da Cessão de Créditos, inclusive no que se refere à correção monetária do Fluxo ("Fluxo") pelo IGPM/FGV, ou em caso de extinção do IGPM/FGV, o Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna publicado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-DI/FGV").

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 CRIs.

5.3. Os Créditos Imobiliários sob regime fiduciário permanecerão separados do patrimônio da **ALTERE** até que se complete o resgate dos CRIs. Na forma do artigo 11 da Lei 9.514/97, os Créditos Imobiliários 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.

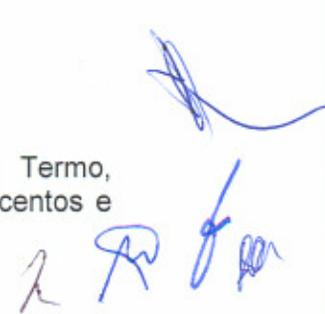
5.4. Além das Garantias CRIs a que se refere a Cláusula 5.1. acima e dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo, consoante a Cláusula 5.2., não há outras garantias constituídas em favor dos titulares dos CRIs, não existindo, portanto, direito adicional dos beneficiários ou credores do patrimônio em separado contra o patrimônio da **ALTERE**.

VI – OBRIGAÇÕES DA CEDENTE

6.1.- Como forma de viabilizar a celebração da Cessão de Créditos, a **CEDENTE** assumiu perante a **ALTERE** as seguintes obrigações, a saber: (a) entregar à **ALTERE**, na data da assinatura da Cessão de Créditos, e manter atualizadas, cópias (i) do seu Estatuto Social; (ii) das deliberações societárias necessárias à contratação das obrigações ora assumidas, inclusive, e (iii) dos mandatos outorgados a seus representantes para assinatura da Cessão de Créditos; (b) permitir à **ALTERE**, ou a quem for por esta indicado, por escrito, acesso a todos os dados e informações relacionados aos Compromissos Classe 1 e Compromissos Classe 2, os quais deverão ser devolvidos à qualquer tempo para a **CEDENTE**, mediante sua solicitação; (c) praticar todos os atos que estiverem a seu alcance para que os **COMPRADORES** dos Compromissos Classe 1 e Compromissos Classe 2 honrem as suas obrigações; (d) prestar serviço de cobrança, nos termos do Contrato de Cobrança referido no item 9.2 da Cessão de Créditos; (e) notificar os **COMPRADORES** dos Compromissos Classe 1 e Compromissos Classe 2 das cessões objeto da Cessão de Créditos; (f) providenciar os registro dos Compromissos Classe 1, dos Compromissos Classe 2, do Termo de Securitização referente à securitização dos Direitos de Crédito dos Compromissos Classe 1 que a **ALTERE** promoverá ("Securitização") e da Cessão de Créditos nas matrículas dos **IMÓVEIS** junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis; (g) não alienar e/ou onerar a quaisquer títulos os Imóveis e/ou Direitos de Crédito dos Compromissos Classe 1 e dos Compromissos Classe 2; e (h) cumprir com as exigências impostas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") relacionadas ao registro da Securitização no Cartório de Registro de Imóveis, inclusive aditivos necessários ao cumprimento de exigências formuladas pela CVM ((a), (b), (c), (d), (e), (f), (g) e (h) coletivamente "Obrigações da **CEDENTE**").

VII – PAGAMENTO DO PREÇO À CEDENTE:

7.1.- O valor total dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo, mencionado no item 2.2.1 acima, é de R\$ 6.663.786,36 (seis milhões, seiscentos e



sessenta e três mil, setecentos e oitenta e seis reais e trinta e seis centavos) ("Preço"), a ser pago pela **ALTERE** à **CEDENTE**, quando do cumprimento, pela **CEDENTE**, das Condições de Pagamento. As Condições de Pagamento deverão ser implementadas pela **CEDENTE** em até 60 (sessenta) dias a contar da data da celebração da Cessão de Créditos.

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 CRIs de sua emissão, indicados no item II.2.3 e especificados no Anexo I do presente Termo.

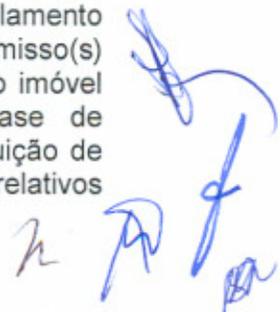
Parágrafo Primeiro. O vínculo entre os Créditos Imobiliários descritos no item II.2.2 e os seus respectivos CRIs subsistirá até o resgate total dos mesmos.

Parágrafo Segundo. Durante o período de distribuição estabelecido na Instrução CVM 284/98 os CRIs poderão ser colocados junto aos investidores com ágio ou deságio sobre o 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 CRIs, observado, na hipótese de deságio, o limite do valor da Cessão de Créditos.

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 monitoramento e administração dos Créditos Imobiliários, conforme estabelecido na Cláusula 14.10 da Cessão de Créditos, parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$ 2.000,00 (dois 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 referentes aos Compromissos Classe 1, 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. Na qualidade de titular de direito de garantia sobre os créditos decorrentes dos Compromissos Classe 2, constituída por meio da Cessão Fiduciária, 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. Uma vez implementadas as Condições de Pagamento, em caso de pagamento antecipado dos Compromissos Classe 1 e dos Compromissos Classe 2, ("Compromissos Antecipados"), a **ALTERE** deverá receber as respectivas importâncias. No caso ora previsto, as partes poderão ajustar a substituição dos Compromissos Antecipados, por compromissos complementares, com parcelamento equivalente aquele do(s) Compromisso(s) Antecipado(s). O(s) compromisso(s) complementar(es) a que se refere este parágrafo deverá(ao) ter como objeto imóvel com características similares as dos Imóveis, e que estejam em fase de desenvolvimento semelhante ou já concluídos. Ainda na hipótese de substituição de que trata este parágrafo, a **ALTERE** deverá entregar à Gênesis os valores relativos



aos Compromissos Antecipados contra a cessão dos Compromissos Complementares.

Parágrafo Segundo. Os recursos provenientes do pagamento dos Compromissos Classe 1 pelos Compradores serão depositados na conta corrente de titularidade da **ALTERE** de nº 07174-6, junto ao Banco Itaú S.A., Agência no. 1248, em conta vinculada aos CRIs ("Conta"). A **ALTERE** deverá encaminhar ao AGENTE FIDUCIÁRIO, até o dia 20 (vinte) de cada mês, um relatório acerca da movimentação da conta corrente acima mencionada referente ao mês vencido. O AGENTE FIDUCIÁRIO poderá a qualquer tempo solicitar à **ALTERE** os recibos de depósito feito na conta corrente, que comprovem as informações mencionadas no relatório.

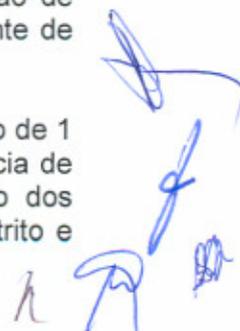
Parágrafo Terceiro. Os recursos provenientes do pagamento dos Compromissos Classe 2 pelos Compradores serão depositados na conta corrente de titularidade da **ALTERE** de nº 07175-3, junto ao Banco Itaú S.A., Agência no. 1248 ("Conta Fiduciária"). Os recursos poderão ser aplicados em títulos de renda fixa e/ou fundos administrados do próprio Banco Itaú S.A., visando uma rentabilidade adequada, a critério da CEDENTE, desde que não prejudique a capacidade da **ALTERE** poder resgatar os fundos da Conta Fiduciária na forma prevista na Cessão de Créditos. O saldo e rendimentos da Conta Fiduciária serão sempre, automática e integralmente sujeitos à Cessão Fiduciária.

Parágrafo Quarto. Os recursos provenientes do Preço CRIs pagos pelos titulares dos CRIs à **ALTERE** serão mantidos pela **ALTERE** até o cumprimento das Condições de Pagamento do Preço na conta corrente de titularidade da **ALTERE** de no. 05437-9, junto ao Banco Itaú S.A., Agência 1248. A administração dos recursos depositados na conta corrente no. 05437-9, junto ao Banco Itaú S.A., Agência 1248 será feita em conjunto pela **ALTERE** e o AGENTE FIDUCIÁRIO. A liberação dos recursos provenientes do Preço CRIs pela **ALTERE** à CEDENTE dependerá de manifestação do AGENTE FIDUCIÁRIO acerca do adimplemento das Condições de Pagamento do Preço pela CEDENTE. Os recursos proveniente do Preço CRIs poderão ser aplicados em títulos de renda fixa e/ou fundos administrados do próprio Banco Itaú S.A., visando uma rentabilidade adequada, a critério da CEDENTE, desde que não prejudique a capacidade da **ALTERE** poder resgatar os fundos da Conta Fiduciária na forma prevista na Cessão de Créditos.

Parágrafo Quinto. A **ALTERE** independentemente dos procedimentos supra estabelecidos, poderá, com prazo de 30 (trinta) dias de antecedência e mediante prévio aviso, publicado no Jornal da Tarde, promover a amortização antecipada, total ou parcial, dos CRIs previstos no presente Termo.

Parágrafo Sexto. A **ALTERE** obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da emissão dos CRIs, bem como os com relação à própria **ALTERE**, mediante a publicação no Jornal da Tarde, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao AGENTE FIDUCIÁRIO por meio de comunicação por escrito. Não obstante o disposto acima, na hipótese de retificações ao presente Termo em razão de cumprimento de determinações ou exigências impostas pela CVM ou em razão de disposição legal, ficam desde já autorizadas tais retificações, independentemente de comunicação aos detentores dos CRIs ou, ainda, publicação em jornal.

Cláusula 3ª. Sempre que solicitado pelos titulares dos CRIs, 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. O AGENTE FIDUCIÁRIO, por sua vez, terá acesso irrestrito e



imediatamente à documentação do patrimônio em separado objeto desta emissão. Para tanto, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** deverá comunicar a **ALTERE** com, pelo menos, 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, com a indicação dos documentos que deseje ter acesso.

Cláusula 4ª. A **ALTERE**, neste ato, institui **regime fiduciário** sobre os Créditos Imobiliários, nomeando o **AGENTE FIDUCIÁRIO** supra referido, que neste ato aceita a nomeação e declara que:

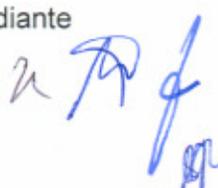
- a) sob as penas da Lei, não ter qualquer impedimento legal, conforme o artigo 10 da Instrução CVM n.º 28/83, para exercer a função que lhe é conferida;
- b) aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na Lei no. 9.514/97 e na Instrução CVM no. 28/83 e neste Termo;
- c) aceita integralmente o presente Termo, todas as suas cláusulas e condições;
- d) não tem qualquer ligação com a **ALTERE** que o impeça de exercer suas funções; e
- e) está 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 consubstanciam patrimônio separado do patrimônio da **ALTERE** e do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, vinculados única e exclusivamente à emissão dos CRIs.

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 CRIs.

Cláusula 5ª. Constituem deveres do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, além de outros previstos em lei ou em ato normativo da CVM:

- a) aceitar integralmente o presente Termo, todas as suas cláusulas e condições;
- b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares dos CRIs, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da **ALTERE** na administração do Patrimônio Separado através de relatório por ela elaborado;
- c) promover, na forma prevista nas Cláusulas Sexta e Nona do presente Termo, a administração e, se for o caso, 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 CRIs, e nas certidões emitidas pelos competentes cartórios de registro de imóveis referentes aos registros da Cessão de Créditos, da Cessão Fiduciária e da Hipoteca;
- f) manter atualizada a relação dos titulares dos CRIs 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 CRIs, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à presente securitização e/ou à apresentação dos relatórios de que trata o parágrafo 2º da Cláusula Segunda supra, por parte da **ALTERE**; e

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 **ALTERE** não o faça.

j) acompanhar e relatar a regularidade, suficiência e exigibilidade das garantias .

l) administrar os recursos depositados na conta corrente no. 05437-9, junto ao Banco Itaú S.A., Agência 1248 em conjunto com a **ALTERE**.

Cláusula 6ª. 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 Quinta supra, e observado o disposto no Parágrafo Segundo da Cláusula Sétima do presente Termo.

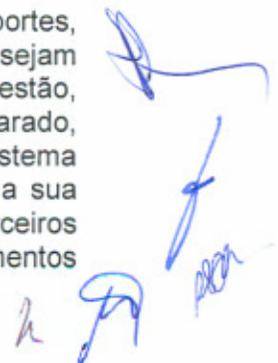
Parágrafo Primeiro. Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembléia dos titulares dos CRIs.

Parágrafo Segundo. A assembléia dos titulares dos CRIs referida no Parágrafo supra deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**.

Cláusula 7ª. O **AGENTE FIDUCIÁRIO** receberá uma remuneração anual, corrigida anualmente pelo IGP-M a partir de maio de 2004, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo no montante de R\$ 9.700,00 (nove mil e setecentos reais) , a ser paga em parcelas semestrais de R\$ 4.850,00 (quatro mil, oitocentos e cinqüenta reais) cada, sendo a primeira devida quando da total integralização dos CRIs. Além do montante supra previsto, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** também fará jus a um montante adicional de R\$ 9.700,00 (nove mil e setecentos reais), a título de implantação dos serviços de agente fiduciário, montante este que deverá ser pago quando da total integralização dos CRIs.

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

Parágrafo Segundo. A remuneração de que trata a presente cláusula não inclui as despesas incorridas pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** com (a) 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 Sistema Financeiro Imobiliário, na hipótese de o **AGENTE FIDUCIÁRIO** vir a assumir a sua gestão, a serem suportadas pelos titulares dos CRIs; (c) as despesas com terceiros especialistas ou assessoria legal à **ALTERE**; e (d) as despesas com procedimentos



legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRIs, 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 judiciárias 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 CRIs. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRIs, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do **AGENTE FIDUCIÁRIO** na hipótese 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 CRIs para cobertura do risco da sucumbência.

Parágrafo Terceiro. 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 Quarto. 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 8ª. A substituição do **AGENTE FIDUCIÁRIO** ocorrerá nas hipóteses previstas na legislação em vigor, em especial nos atos editados pela CVM, com base nas condições constantes dos Parágrafos desta Cláusula.

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 assembléia dos adquirentes dos CRIs para a escolha de novo **AGENTE FIDUCIÁRIO**.

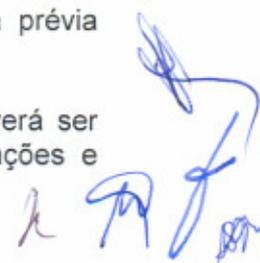
Parágrafo Segundo. A assembléia dos adquirentes dos CRIs, referida no parágrafo anterior, poderá ser convocada pelo (a) **AGENTE FIDUCIÁRIO** a ser substituído; (b) pela **ALTERE**; (c) por titulares de, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRIs em circulação; ou (d) pela CVM.

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 CRIs é facultado, após a distribuição pública dos CRIs, proceder à substituição do **AGENTE FIDUCIÁRIO** e à indicação de seu eventual substituto, em assembléia dos adquirentes dos CRIs, 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 CRIs.

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 9ª. Fica facultado o vencimento antecipado dos CRIs, na ocorrência dos seguintes eventos, além das hipóteses previstas em lei:

- a) pedido de concordata ou decretação de falência da **ALTERE**;
- b) inadimplemento, pela **ALTERE**, de quaisquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que o mesmo perdure por mais de 30 (trinta) dias contados da notificação formal e comprovadamente realizada;
- c) falta de cumprimento, pela **ALTERE**, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, desde que não sanadas em 30 (trinta) dias contados do aviso escrito expedido com aviso de recebimento que lhe for enviado pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** ou pelos titulares dos CRIs, exceto por aquelas obrigações para as quais esteja previsto um prazo específico para declaração de vencimento antecipado, hipótese em que tal prazo prevalecerá.

Cláusula 10. Os titulares dos CRIs poderão, a qualquer tempo, se reunir em assembléia especial a fim de deliberar sobre a matéria de interesse da comunhão dos mesmos.

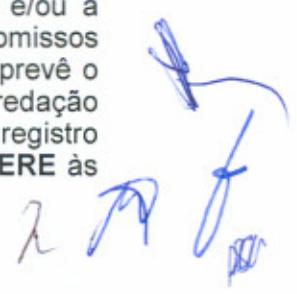
Parágrafo Primeiro. A convocação da assembléia geral dos titulares dos CRIs far-se-á mediante edital publicado por 03 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias, no Jornal da Tarde, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRIs 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 e do artigo 13, parágrafo único da Instrução CVM no. 28/83.

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

Cláusula 11. A **ALTERE** poderá, a qualquer tempo, adquirir no mercado os CRIs em circulação, por preço a ser negociado oportunamente com os detentores dos CRIs. Os CRIs objeto de tal procedimento poderão ser cancelados, permanecer em tesouraria da **ALTERE** ou ser novamente colocados no mercado.

Cláusula 12. 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 13. A **ALTERE** e o **AGENTE FIDUCIÁRIO** autorizam o registro e/ou a averbação do presente Termo nas matrículas dos imóveis relativos aos Compromissos Classe 1 junto aos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, conforme prevê o inciso II do Artigo 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1.973, com a redação dada pelo Artigo 59 da Lei 10.931 de 2 de agosto de 2004. Fica autorizado o registro parcial do presente Termo. O registro do presente Termo será feito pela **ALTERE** às expensas da **CEDENTE**.



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

Cláusula 15. Código do Sistema de Custódia - **ALTR-C15**
Código ISIN: **BRALTRCRI049**

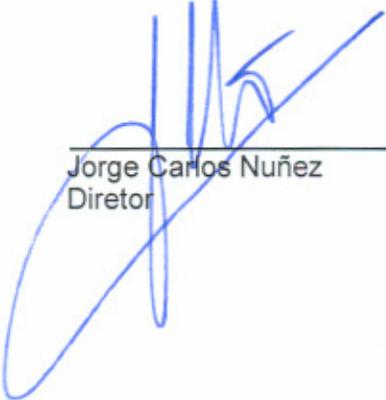
O presente Termo é firmado em 06 (seis) vias de igual teor, forma e data, diante de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas, para que produzam um só e único efeito.

São Paulo, 1 de fevereiro de 2005

ALTERE SECURITIZADORA S.A.,



Luciano Lewandowski
Diretor

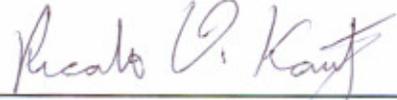


Jorge Carlos Nuñez
Diretor



AGENTE FIDUCIÁRIO
Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Testemunhas:

1. 

Ricardo Vinícius Kanitz
RG: 28.426.696-5
CPF: 225.056.398-50

2. 

Beatriz dos Santos Gonçalves Ribeiro
RG: 29.238.559-6
CPF: 274.266.268-57

Anexo I:

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
No. CRI 001/005

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 001/005; São Paulo, 31 de agosto de 2004;

III - Valor de Emissão: R\$ 6.618.633,80 (seis milhões, seiscentos e dezoito mil, seiscentos e trinta e três reais e oitenta centavos), na data base 1º de agosto de 2004, correspondendo a um valor, atualizado na forma do disposto no item VIII abaixo, para a data de emissão acima prevista, a R\$ 6.763.453,20 (seis milhões, setecentos e sessenta e três mil quatrocentos e cinquenta e três reais e vinte centavos)

III.1 – Quantidade de Certificados: 20 (vinte) Certificados, enumerados sob as referências 1/20 a 20/20, sendo que o valor unitário de cada Certificado será de R\$ 330.931,69 (trezentos e trinta mil novecentos e trinta e um reais e sessenta e nove centavos) na data base 1º de agosto de 2004, correspondendo a um valor, atualizado na forma do disposto no item VIII abaixo, para a data de emissão acima prevista, a R\$ 338.172,66 (trezentos e trinta e oito mil cento e setenta e dois reais e sessenta e seis 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

III.4. – **Ágio ou Deságio:** Durante o período de distribuição estabelecido na Instrução CVM 284/98 os CRIs poderão ser colocados junto aos investidores com ágio ou deságio sobre o 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 CRIs, observado, na hipótese de deságio, o limite do valor da Cessão de Créditos.

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 Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.

CNPJ/MF 36.113.876/0001-91

VI - Data de pagamento, discriminação dos valores e das datas de pagamento das diversas parcelas correspondentes à totalidade dos Certificados: 40 (quarenta) parcelas mensais e consecutivas, nos valores e datas de vencimento abaixo descritos, ficando estabelecido que, caso qualquer data de vencimento seja dia não útil ou feriado bancário, o pagamento será realizado no primeiro dia útil seguinte ao da data de vencimento:

Data	Saldo	Juros	Amortização	% Amort	Total
01-Aug-04	330,931.69				
08-Oct-04	309,446.87	(7,278.78)	(21,484.82)	10.3649%	(28,763.60)
08-Nov-04	283,359.71	(2,676.44)	(26,087.16)	22.5143%	(28,763.60)
08-Dec-04	257,306.13	(2,710.02)	(26,053.58)	35.0466%	(28,763.60)
10-Jan-05	231,238.96	(2,696.43)	(26,067.16)	47.9765%	(28,763.59)
09-Feb-05	204,881.12	(2,105.75)	(26,357.85)	61.2967%	(28,463.60)
08-Mar-05	178,331.02	(1,772.04)	(26,550.09)	75.0309%	(28,322.13)
08-Apr-05	152,014.67	(1,787.16)	(26,316.36)	89.0223%	(28,103.52)
09-May-05	125,295.45	(1,384.30)	(26,719.21)	103.5386%	(28,103.51)
08-Jun-05	98,967.19	(1,198.31)	(26,328.26)	118.1510%	(27,526.57)
08-Jul-05	72,729.65	(991.81)	(26,237.55)	133.0377%	(27,229.36)
08-Aug-05	46,495.87	(695.58)	(26,233.78)	148.2240%	(26,929.36)
08-Sep-05	36,810.74	(465.96)	(9,685.13)	153.2320%	(10,151.09)
10-Oct-05	33,874.99	(368.90)	(2,935.75)	154.0720%	(3,304.65)
08-Nov-05	30,863.33	(292.99)	(3,011.66)	154.9801%	(3,304.65)
08-Dec-05	29,136.42	(295.17)	(1,726.91)	155.1187%	(2,022.08)
09-Jan-06	27,406.33	(291.99)	(1,730.09)	155.2839%	(2,022.08)
08-Feb-06	25,958.90	(274.65)	(1,447.43)	155.2899%	(1,722.08)
08-Mar-06	24,149.47	(212.66)	(1,809.43)	155.5273%	(2,022.09)
10-Apr-06	22,380.45	(253.07)	(1,769.01)	155.7788%	(2,022.08)
08-May-06	20,531.48	(173.12)	(1,848.97)	156.0820%	(2,022.09)
08-Jun-06	18,724.56	(215.16)	(1,806.93)	156.3993%	(2,022.09)
10-Jul-06	16,881.55	(179.08)	(1,843.01)	156.7549%	(2,022.09)
08-Aug-06	15,320.92	(161.45)	(1,560.63)	156.9531%	(1,722.08)
08-Sep-06	13,452.37	(153.54)	(1,868.55)	157.3672%	(2,022.09)
09-Oct-06	11,558.94	(128.66)	(1,893.43)	157.8171%	(2,022.09)
08-Nov-06	10,266.30	(105.26)	(1,292.64)	157.9064%	(1,397.90)
08-Dec-06	8,966.58	(98.19)	(1,299.72)	158.0171%	(1,397.91)
08-Jan-07	7,646.23	(77.55)	(1,320.35)	158.1534%	(1,397.90)
08-Feb-07	6,831.96	(80.13)	(814.27)	157.9890%	(894.40)
08-Mar-07	5,693.53	(55.97)	(1,138.43)	158.0344%	(1,194.40)
09-Apr-07	4,553.58	(54.45)	(1,139.95)	158.0970%	(1,194.40)
08-May-07	3,400.64	(41.47)	(1,152.93)	158.1806%	(1,194.40)
08-Jun-07	2,522.87	(34.08)	(877.77)	158.1041%	(911.85)
09-Jul-07	1,878.61	(24.13)	(644.26)	157.8891%	(668.39)
08-Aug-07	1,773.60	(18.83)	(105.02)	157.3395%	(123.85)
10-Sep-07	1,367.53	(17.77)	(406.07)	156.9817%	(423.84)
08-Oct-07	956.14	(12.45)	(411.39)	156.6313%	(423.84)
08-Nov-07	541.44	(9.14)	(414.70)	156.2877%	(423.84)
10-Dec-07	122.78	(5.18)	(418.66)	155.9512%	(423.84)
08-Jan-08	0.00	(1.06)	(122.78)	155.4314%	(123.84)
		(29,398.68)	(330,931.69)		(360,330.37)

VII –Atualização Monetária: As prestações correspondentes a amortização e juros dos Certificados a serem pagas mensalmente serão atualizadas monetariamente pela variação acumulada do IGP-M desde o dia 01 de Agosto de 2004, até o índice final de cada mês anterior à data de pagamento.

$$PMTA = PMT \left(\frac{IGP - M_{mês}}{IGP - M_{database}} \right)$$

PMTA: Valor atualizado do pagamento de remuneração e principal,

PMT: Valor da parcela correspondente ao respectivo pagamento de remuneração e principal, conforme demonstrado na coluna “total” da tabela do item VI acima;

IGP-M mês = último número índice do IGP-M divulgado pela FGV, na data do cálculo;

IGP-M database = número índice do IGP-M divulgado pela FGV, relativo ao mês anterior ao da data base de emissão dos CRIs;

VIII - Remuneração: Os Certificados farão jus a uma remuneração correspondente à Taxa de Juros Fixa de 12,1% ao ano, a partir da data base, calculada de forma *pro-rata temporis* por dias úteis, base 252 dias, se necessário, incidente sobre o saldo do valor nominal atualizado dos Certificados, respeitando-se o critério de atualização monetária descrito no item VII supra.

O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VN_x \left[\left(\frac{I}{100} + 1 \right)^{\frac{DU}{252}} - 1 \right], \text{ onde:}$$

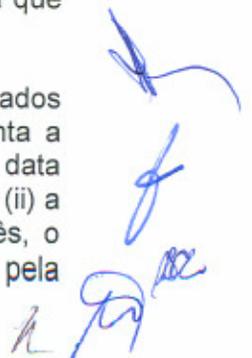
J = Valor da remuneração devida a cada CRI, na data do pagamento de cada parcela, conforme definido na tabela do item VI acima;

VN = Valor nominal, ou o saldo do valor nominal não amortizado, atualizado monetariamente de acordo com o item VII anterior;

I = Taxa de Juros Fixa, expressa na forma percentual ao ano;

DU = número de dias úteis decorridos entre a data base, ou da data do pagamento da remuneração imediatamente anterior, e a data do pagamento da remuneração a que se refere o cálculo.

IX – Preço de Subscrição e Integralização: O preço de subscrição dos Certificados será obtido de acordo com a aplicação da fórmula abaixo, levando-se em conta a atualização monetária em datas compreendidas no intervalo entre (i) a data correspondente ao mesmo dia dos meses subseqüentes ao da data de emissão e (ii) a data correspondente à divulgação, pela FGV, do IGP-M final do respectivo mês, o cálculo *pro-rata die* será feito utilizando-se a projeção para o IGP-M apurada pela



Comissão de Acompanhamento Macroeconômico da ANDIMA para o mês seguinte, e caso não esteja disponível a projeção IGP-M ANDIMA, utilizar-se-á o IGP-M referente ao mês anterior. Fórmula:

$$PS = \sum_{n=1}^{n_{\text{parcelas}}} \left(\frac{PMT_n}{(1+I)^{\frac{D_n}{252}}} \times IGPM \right)$$

onde:

PS = Preço de subscrição de cada CRI, calculado na data de subscrição;

nparcelas = Número de parcelas de pagamento a vencer de remuneração e principal;

PMTn = Valor do pagamento "n" a vencer de remuneração e principal, conforme demonstrado na tabela do item VI acima;

Dn = número de dias úteis entre a data de subscrição e a data do pagamento "n" a vencer de remuneração e principal;

I = Taxa de juros fixa, expressa na forma decimal anual.

IGP-M = variação acumulada do IGP-M desde a data base, obtida de acordo com a seguinte fórmula:

$$IGPM = \frac{IGP - M_{\text{mês}}}{IGP - M_{\text{database}}} \times \left(\frac{\text{Projeção}}{100} + 1 \right)^{\frac{DU}{DUM}}, \text{ onde:}$$

IGP-M mês = número índice do IGP-M divulgado pela FGV, relativo ao mês anterior ao do cálculo;

IGP-M database = número índice do IGP-M divulgado pela FGV, relativo ao mês anterior ao da data base de emissão dos CRIs;

Projeção = variação do número índice do IGP-M divulgado pela FGV, relativo ao mês do cálculo, ou caso ainda não esteja disponível, utilizar-se-á a projeção do IGP-M apurada pela Comissão de Acompanhamento Macroeconômico da ANDIMA para o mês em curso, e caso ainda não esteja disponível a projeção IGP-M ANDIMA, utilizar-se-á a variação do número índice do IGP-M referente ao mês anterior. **Sendo projeção = 0 (zero) se o PMTn calculado vencer no mês da subscrição;**

DU = número de dias úteis entre o primeiro dia útil do mês e a data do cálculo;

DUM = número de dias úteis do mês do cálculo;



IX.1. 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, será utilizado o índice que vier a ser indicado pelo Governo Federal para correção de créditos de natureza do Direito de Crédito.

X – Forma de Pagamento: Pagamento efetuado por meio da Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia – CBLC, mediante depósito nas contas correntes previamente indicadas pelos titulares dos CRIs.

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

X - Identificação do Termo de Securitização de Créditos que lhe tenha dado origem:
No. CRI 001/005

XII – 1. Garantias CRI:

a) cessão fiduciária dos Compromissos Classe 2 pela **CEDENTE** à **ALTERE** ("Cessão Fiduciária") em garantia do fiel e pontual pagamento, pelos Compradores, das obrigações por eles assumidas nos respectivos Compromissos. A Cessão Fiduciária aqui referida foi celebrada entre a **CEDENTE** e a **ALTERE** em 27 de agosto de 2004;

b) garantia da Y. Takaoka Empreendimentos S.A. ("Y. Takaoka") e da JAG – Participação e Desenvolvimento Ltda. ("JAG"), para com a **CEDENTE**, na qualidade de fiadoras e principais pagadoras das obrigações dos Compradores nos Compromissos Classe 1, nos termos dos artigos 296 e 297 do Novo Código Civil ("Fiança Y.Takaoka e JAG"). A Fiança Y.Takaoka e JAG aplica-se na hipótese de inadimplemento no pagamento das parcelas devidas nos Termos dos Compromissos Classe 1 e também no caso de diferença negativa do Fluxo abaixo definido, sendo que, nesta hipótese, a Y Takaoka e a JAG deverão pagar o respectivo valor à **ALTERE** até o 7º (sétimo) dia de cada mês. A Fiança Y.Takaoka e JAG consiste na responsabilidade da Y. Takaoka e da JAG em relação à **CEDENTE** como fiadoras e principais pagadora das obrigações dos COMPRADORES nos termos dos artigos 296 e 297 do Código Civil; e

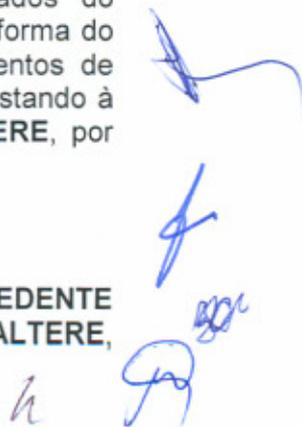
c) Garantia de fluxo de pagamento constante do Anexo III da Cessão de Créditos, inclusive no que se refere à correção monetária do Fluxo ("Fluxo") pelo IGPM/FGV, ou em caso de extinção do IGPM/FGV, o Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna publicado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-DI/FGV").

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.

XIII – OBRIGAÇÕES DA CEDENTE

1.- Como forma de viabilizar a celebração da Cessão de Créditos, a **CEDENTE** assumiu perante a **ALTERE** as seguintes obrigações, a saber: (a) entregar à **ALTERE**,



na data da assinatura da Cessão de Créditos, e manter atualizadas, cópias (i) do seu Estatuto Social; (ii) das deliberações societárias necessárias à contratação das obrigações ora assumidas, inclusive, e (iii) dos mandatos outorgados a seus representantes para assinatura da Cessão de Créditos; (b) permitir à **ALTERE**, ou a quem for por esta indicado, por escrito, acesso a todos os dados e informações relacionados aos Compromissos Classe 1 e Compromissos Classe 2, os quais deverão ser devolvidos à qualquer tempo para a **CEDENTE**, mediante sua solicitação; (c) praticar todos os atos que estiverem a seu alcance para que os **COMPRADORES** dos Compromissos Classe 1 e Compromissos Classe 2 honrem as suas obrigações; (d) prestar serviço de cobrança, nos termos do Contrato de Cobrança referido no item 9.2 da Cessão de Créditos; (e) notificar os **COMPRADORES** dos Compromissos Classe 1 e Compromissos Classe 2 das cessões objeto da Cessão de Créditos; (f) providenciar os registro dos Compromissos Classe 1 e dos Compromissos Classe 2, do Termo de Securitização referente à securitização dos Direitos de Crédito dos Compromissos Classe 1 que a **ALTERE** promoverá ("Securitização") e da Cessão de Créditos nas matrículas dos Imóveis junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis; (g) não alienar e/ou onerar a quaisquer títulos os Imóveis e/ou Direitos de Crédito dos Compromissos Classe 1 e dos Compromissos Classe 2; e (h) cumprir com as exigências impostas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") relacionadas ao registro da Securitização no Cartório de Registro de Imóveis, inclusive aditivos necessários ao cumprimento de exigências formuladas pela CVM ((a), (b), (c), (d), (e), (f), (g) e (h) coletivamente "Obrigações da **CEDENTE**").

XIV – PAGAMENTO DO PREÇO À CEDENTE:

1.- O valor total dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo, mencionado no item 2.2.1 acima, é de R\$ 6.663.786,36 (seis milhões, seiscentos e sessenta e três mil, setecentos e oitenta e seis reais e trinta e seis centavos), ("Preço"), a ser pago pela **ALTERE** à **CEDENTE**, quando do cumprimento, pela **CEDENTE**, das Condições de Pagamento. As Condições de Pagamento, deverão ser implementadas pela **CEDENTE** em até 60 (sessenta) dias a contar da data da celebração da Cessão de Créditos.

XV – Código do Sistema de Custódia – ALTR-C15
Código ISIN – **BRALTRCRI049**



Anexo II:

Este documento consiste no Anexo 2 ao TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE
CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
No. CRI 001/005

COMPRADOR	QUADRA	LOTE	No DE MATRÍCULA	DATA CONTRATO	VALOR DO CRÉDITO
AGOSTINHO LOUREIRO NETTO	02	11	122,730	Mai-03	27,669.55
WANG MOU TSU	02	13	122,732	Out-03	57,310.66
EDUARDO NOVO COSTA PEREIRA	03	01	122,739	Out-03	96,142.94
CESAR AUGUSTO ANDRADE DE CASTRO	03	03	122,741	Out-03	57,017.55
MARIA LUISA GOMES DE GOUVEIA PALMEIRA	03	08	122,746	Dez-03	40,377.55
ROBERTO CARLOS PEREIRA	03	09	122,747	Dez-03	43,991.11
MANOEL DE SOUZA COELHO	03	10	122,748	Mar-02	47,947.23
CLAUDIO ROBERTO HIRSCHHEIMER	03	11	122,749	Mar-02	40,377.55
EDGARD MARQUES FILHO	03	12	122,750	Mar-02	41,550.39
ANTONIO JOAQUIM FERNANDES	03	15	122,753	Mar-02	40,377.55
ANTONIO JOAQUIM FERNANDES	03	16	122,754	Mar-02	40,377.55
JAIME CURCIO TROIANO	04	02	122,758	Mar-02	43,396.12
JOFRE MORETTI FILHO	04	03	122,759	Mar-02	47,298.73
IRAN GLADE	04	09	122,765	Mar-02	129,909.83
FERREIRA TOPOGRAFIA S/C LTDA	05	02	122,768	Mar-02	43,157.97
FERREIRA TOPOGRAFIA S/C LTDA	05	03	122,769	Mar-02	43,157.97
FERREIRA TOPOGRAFIA S/C LTDA	05	05	122,771	Mar-02	63,120.60
FRANCISCO RICARDO BLAGEVITCH	06	16	122,802	Mar-02	133,381.13
ELVIO HISPAGNOL	06	18	122,804	Mar-02	45,136.85
WANG MOU TSU	06	19	122,805	Mar-02	45,136.85
GIULIANA PIERONI BIEM	06	20	122,806	Mar-02	137,387.70
RENATA AMARAL BIEM	06	25	122,811	Mar-02	137,387.70
ADRIANA SILVEIRA BIEM	06	26	122,812	Mar-02	134,202.32
FLAVIO TOFFOLO BORTOLETTO	06	39	122,825	Mar-02	71,260.86
DOMINGOS PIMENTEL BORTOLETTO	06	40	122,826	Mar-02	69,026.91
RAFAELA CINTIA MATUOKA	06	41	122,827	Mar-02	42,018.73
RAFAELA CINTIA MATUOKA	06	42	122,828	Mar-02	42,968.90
OSWALDO LUCIO BRANCAGLIONE JUNIOR	06	45	122,831	Mar-02	46,814.39
OSWALDO LUCIO BRANCAGLIONE JUNIOR	06	46	122,832	Mar-02	46,816.59
MARCIO RICARDO GOLFE ANDREAZZI	06	58	122,844	Mar-02	152,554.86
FRANCISCA FRAGOSO CORREIA LIMA	07	06	122,857	Mar-02	41,362.45
RAFAELA CINTIA MATUOKA	07	14	122,865	Mar-02	45,878.79
RAFAELA CINTIA MATUOKA	07	15	122,866	Mar-02	38,519.29
OTTO PADILHA KOSSLING	07	16	122,867	Mar-02	37,685.83
WALTER TIEZZI JUNIOR	07	17	122,868	Mar-02	37,685.83
JORGE DANIEL	07	18	122,869	Mar-02	37,685.83
JORGE DANIEL	07	19	122,870	Mar-02	37,685.83
JORGE DANIEL	07	20	122,871	Mar-02	40,377.55
JORGE DANIEL	07	21	122,872	Mar-02	40,377.55
NELSON MARCHINI JUNIOR	07	22	122,873	Mar-02	53,098.81
KATSUYUKI MORIHARA	08	03	122,876	Mar-02	44,786.05
KATSUYUKI MORIHARA	08	04	122,877	Mar-02	44,786.05
KATSUYUKI MORIHARA	08	05	122,878	Mar-02	44,786.05
ANTONIO EMILIO FIDALGO	08	07	122,880	Mar-02	47,964.07
SETO SIU CHENG	08	12	122,885	Mar-02	50,492.35
CARLOS EDUARDO PUGLIESE	08	15	122,888	Mar-02	45,659.43
ANTONIO CARLOS DE OLIVEIRA SILVA	08	18	122,891	Mar-02	40,377.55
ANTONIO EDUARDO SAMPAIO	08	25	122,898	Mar-02	40,377.55
SERGIO FERNANDES MATOS	08	27	122,900	Mar-02	47,964.07
CLAUDIO RIVA	08	28	122,901	Mar-02	45,060.45
VAGNER AMBROSIO	08	29	122,902	Mar-02	135,562.87
VICENTE CORIGLIANO	08	35	122,908	Mar-02	67,665.19

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

(continuação)					
SERRA DO JAPI CONSTRUCOES LTDA	08	36	122,909	Mar-02	51,144.97
MARCIO ANTONIO TEIXEIRA LINARES	08	38	122,911	Mar-02	26,037.43
MARCIO ANTONIO TEIXEIRA LINARES	08	39	122,912	Mar-02	21,697.85
MARIA LIDIA TEIXEIRA PRIMO	08	40	122,913	Mar-02	43,836.68
FRANCIS SAFI	08	44	122,917	Mar-02	56,735.24
FRANCIS SAFI	08	45	122,918	Mar-02	56,735.24
FRANCIS SAFI	08	46	122,919	Mar-02	60,802.70
GRUPO X PARTICIPACOES LTDA	08	52	122,925	Mar-02	65,440.55
BENEDITO VALENTINI	09	09	122,936	Mar-02	38,936.84
MARIO ALBERTO BENNATI	09	10	122,937	Mar-02	41,351.69
MARIO ALBERTO BENNATI	09	11	122,938	Mar-02	47,049.99
SABEL INCORPORADORA E ADM. S/C LTDA.	09	20	122,947	Mar-02	45,377.85
WILLIAM SANAZAR GELADIAN E/OU	09	25	122,952	Mar-02	39,031.62
JOAO LUIZ DO VALLE NOGUEIRA FILHO	09	26	122,953	Mar-02	44,008.70
MARIA DO CARMO GRANHA LABATE	09	29	122,956	Mar-02	40,377.55
JOSE ANTONIO PERDIGAO	09	30	122,957	Mar-02	44,008.70
FERNANDO FRANSOZO MORETTI	10	03	122,963	Mar-02	42,966.31
FERNANDO FRANSOZO MORETTI	10	04	122,964	Mar-02	42,968.36
LOURENCO VILELA RIBEIRO DE CARVALHO	10	08	122,968	Mar-02	42,296.21
LOURENCO VILELA RIBEIRO DE CARVALHO	10	09	122,969	Mar-02	40,379.52
HEITOR SILVA FERNANDES	10	12	122,972	Mar-02	40,379.42
LUIZ ROBERTO MANESI DEL NERO	10	17	122,977	Mar-02	14,424.77
PAULINO RAPHAEL NETO	10	18	122,978	Mar-02	47,947.88
MARCELLA CARBONE	10	20	122,980	Mar-02	40,379.42
MARCELLA CARBONE	10	21	122,981	Mar-02	40,379.42
LUIS ANTONIO ALVES DE OLIVEIRA	10	22	122,982	Mar-02	40,379.42
LUIS ANTONIO ALVES DE OLIVEIRA	10	23	122,983	Mar-02	40,331.79
GERSON COUTO LUPATINI	10	25	122,985	Mar-02	41,405.14
SERGIO PALMIERI MAGRI	10	27	122,987	Mar-02	43,345.96
ROBERTO COLOMBINI	10	28	122,988	Mar-02	55,116.33
ALFIO FERRARI FILHO	10	29	122,989	Mar-02	43,345.96
LUCIANO CESAR CANDISANI	11	12	123,003	Mar-02	47,921.47
ABILIO MANUEL DUARTE FRANCISCO	11	14	123,005	Mar-02	56,892.32
ARMANDO GONÇALVES FILHO	11	19	123,010	Mar-02	37,687.57
THEREZINHA DE SOUZA VASCONCELOS NAVARRO	11	22	123,013	Mar-02	37,686.92
ANTONIO JOSE SILVA FRANCISCO	11	26	123,017	Mar-02	45,814.73
LUIZ CARLOS GONCALVES COSTA	12	04	123,022	Mar-02	47,947.88
EDUARDO CANDIDO FERNANDES	12	05	123,023	Mar-02	43,993.15
ARNALDO YUTAKA MURASAKI	13	01	123,04	Mar-02	22,119.39
PAULO JOSE BATTISTA	13	03	123,042	Mar-02	41,060.39
PAULO SERGIO ZEMINIAN	13	04	123,043	Mar-02	41,060.39
BORIS CASOY	13	05	123,044	Mar-02	41,075.55
BORIS CASOY	13	06	123,045	Mar-02	37,687.57
RYUJI INAGAKI	13	08	123,047	Mar-02	41,060.39
TOLLIAB PARTICIPAÇÕES S/C LTDA	13	09	123,048	Mar-02	44,751.54
TOLLIAB PARTICIPAÇÕES S/C LTDA	13	10	123,049	Mar-02	44,751.54
LUI PAK KAM	13	14	123,053	Mar-02	41,060.39
LUI PAK KAM	13	15	123,054	Mar-02	41,060.39
ANTONIO RENESTO	13	18	123,057	Mar-02	43,024.87
VILSON ENSABELLA BELLIM	13	19	123,058	Abr-02	37,687.57
SIMONE PENTEADO BELLIM	13	20	123,059	Abr-02	37,687.57
ALMIR FERREIRA DE ANDRADE	13	21	123,060	Abr-02	41,060.39
EMILIA APARECIDA NAPOLITANO PEREIRA	13	25	123,064	Abr-02	44,751.54







(continuação)					
MENDEL SANGER	13	27	123,066	Abr-02	37,687.57
NILZA FIGUEIREDO FRIAS	13	30	123,069	Abr-02	37,687.57
ARNALDO YUTAKA MURASAKI	13	32	123,071	Abr-02	43,071.46
RUI VAZ DA COSTA FILHO	14	05	123,077	Abr-02	35,470.67
DAGOBERTO CALLEGARO	14	10	123,082	Abr-02	41,060.39
DAGOBERTO CALLEGARO	14	11	123,083	Abr-02	41,060.39
ANUNCIATO STOROPOLI NETO	14	12	123,084	Abr-02	44,751.54
ANUNCIATO STOROPOLI NETO	14	13	123,085	Abr-02	44,751.54
RICARDO KASSARDJIAN	14	15	123,087	Abr-02	44,751.54
RICARDO KASSARDJIAN	14	16	123,088	Abr-02	47,352.41
JOSE OSWALDO MARCONI	14	28	123,100	Abr-02	23,660.20
LEONARDO PAOLUCCI	15	01	123,105	Abr-02	42,180.49
LEONARDO PAOLUCCI	15	02	123,106	Abr-02	40,118.38
LEONARDO PAOLUCCI	15	03	123,107	Abr-02	41,846.59
LEONARDO PAOLUCCI	15	04	123,108	Abr-02	41,492.09
CARLOS OSCAR SIMOES AUGUSTO	15	07	123,111	Abr-02	40,006.64
JOSE APARECIDO MOIA	15	08	123,112	Abr-02	46,575.62
JOSE APARECIDO MOIA	15	09	123,113	Abr-02	46,515.99
RODOLFO PAULO PIZANI BERTONCINI	15	17	123,121	Abr-02	37,818.51
JORGE DANIEL	15	18	123,122	Abr-02	39,278.44
AGROPECUARIA CAMARGO E PROM. ARTIS. LTDA	16	13	123,135	Abr-02	33,561.78
AGROPECUARIA CAMARGO E PROM. ARTIS. LTDA	16	14	123,136	Abr-02	32,513.14
AGROPECUARIA CAMARGO E PROM. ARTIS. LTDA	16	15	123,137	Abr-02	33,479.74
AGROPECUARIA CAMARGO E PROM. ARTIS. LTDA	16	16	123,138	Abr-03	35,645.51
MARCIA REGINA RIRSCH ZAIDMAN	18	03	123,150	Jun-02	41,550.19
WILSON ALVES FEITOSA	18	08	123,155	Jun-02	73,732.96
MARCELO POHLMANN	18	12	123,159	Jun-02	49,205.03
JEAN ANASTASE TZORTZIS	19	02	123,163	Abr-02	51,957.99
JEAN ANASTASE TZORTZIS	19	03	123,164	Abr-02	41,060.39
DIMITRUS ANASTASE TZORTZIS	19	04	123,165	Abr-02	41,060.39
DIMITRUS ANASTASE TZORTZIS	19	05	123,166	Abr-02	41,060.39
JOSE LUIZ LEITE FERRAZ SOBRINHO	19	09	123,170	Mar-02	22,243.69

O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários No. CRI 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, 1 de fevereiro de 2005

ALTERE SECURITIZADORA S.A.,

Luciano Lewandowski
Diretor

Jorge Carlos Nuñez
Diretor

AGENTE FIDUCIÁRIO
Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Testemunhas:

1. Renato V. Kowitz
Renato Vinícius Kowitz
RG: 28.426.696-5
CPF: 225.056.398-50

2. Beatriz dos Santos Gonçalves Ribeiro
Beatriz dos Santos Gonçalves Ribeiro
RG: 29.238.559-6
CPF: 274.266.268-57