

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE
CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

No. CRI 001/011

I – EMITENTE: ALTERE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 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: os Srs. **Luciano Lewandowski**, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira de identidade RG nº 3.911.642 SSP/SP e CPF/MF sob nº 004.331.998-06 e **Jorge Carlos Nuñez**, argentino, casado, empresário, portador da carteira de identidade RNE V-154419-S e CPF/MF sob nº 212.805.468-08, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, com endereço comercial supra, eleitos para os cargos pela Ata de Reunião do Conselho de Administração realizada em 3 de maio de 2004, cuja ata foi arquivada, na mesma JUCESP, sob o nº 242.292/04-5, 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 001/011;

2.2. Créditos imobiliários vinculados à securitização:

2.2.1. Valor total dos créditos imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização: R\$ 67.807.143,60 (Sessenta e sete milhões, oitocentos e sete mil, cento e quarenta e três reais e sessenta centavos).

2.2.2. Quantidade, individualização do(s) devedor(es) e valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão e Cessão de Créditos Imobiliários vinculados aos Certificados: créditos derivados da **Escritura Pública de Compra e Venda a Prazo de Imóvel, Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças (Contrato de Compra e Venda e Cessão)**, a ser celebrada em 30 de Novembro de 2005 entre **ALTERE, FNC COMÉRCIO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Paulista, 1.111, 4º andar - parte, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01310-913, inscrita no CNPJ/MF sob nº 34.061.077/0001-93, doravante simplesmente referida como **“VENDEDORA FNC”**; **MONTEVILLE PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1.017 – 15º andar (parte), na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.743.767/0001-61, doravante simplesmente referida como **“COMPRADORA MONTEVILLE”**; **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, pessoa jurídica de direito privado sob a forma de sociedade por ações, regularmente constituída, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Conceição, 9º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.298.092/0001-30, doravante simplesmente na qualidade de interveniente garantidor referido como **“ITAUBBA”, SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Rua Renato Paes de Barros, 1.017 – 15º andar (parte), na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04538-905, inscrita no CNPJ/MF sob nº 29.780.061/0001-09, doravante simplesmente referida como **“SÃO CARLOS”**, registrado e averbado na matrícula nº 26.953, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro.

2.2.4 Pelas cessões de créditos decorrentes do **Contrato de Compra e Venda e Cessão** a **VENDEDORA FNC** receberá o valor total de **R\$ 43.000.000,00 (Quarenta e**

Três Milhões de Reais), deduzindo-se a Contribuição Provisória sobre Movimentações Financeiras – CPMF, quando incidente, a serem pagos em moeda corrente nacional, e em uma única parcela, mediante depósito em conta-corrente a ser indicada pela **VENDEDORA FNC**, nos termos do **Contrato de Compra e Venda e Cessão**. O valor supra mencionado será pago no mesmo dia em que se verificar o recebimento, pela **ALTERE**, dos recursos decorrentes da venda líquida e certa dos Certificados.

2.2.4.1 A CESSÃO DOS CRÉDITOS ajustada pela **VENDEDORA FNC** e **ALTERE** por meio do **Contrato de Compra e Venda e Cessão** está condicionada, nos termos da Cláusula 2.1 da Seção II do referido contrato, à efetiva (i) concessão, pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), do registro provisório dos Certificados, (ii) venda, líquida e certa, dos Certificados, por meio de sistemas de liquidação financeira de títulos privados em até 180 (cento e oitenta) dias contados do registro mencionado no item (i) acima. Caso não se verifique o advento das condições supra, a **CESSÃO DOS CRÉDITOS** será considerada automaticamente rescindida, independentemente de qualquer notificação e nenhuma quantia.

2.2.4.2 – As partes do **Contrato de Compra e Venda e Cessão** condicionaram, nos termos do Artigo 127 do Código Civil e da Cláusula 3.2 da Seção II do referido contrato que, caso no prazo de **90 (noventa)** dias, prorrogáveis por mesmo período a único e exclusivo critério da **ALTERE**, a contar emissão dos Certificados pela **ALTERE** junto à Comissão de Valores Mobiliários – CVM sob registro provisório, caso (i) não seja concedido, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, o registro definitivo dos Certificados; e (ii) o **Contrato de Compra e Venda e Cessão**, a alienação fiduciária e o Termo de Securitização não tenham sido devidamente registrados pela **COMPRADORA MONTEVILLE** junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente nos termos da Cláusula 10 da Seção III, no prazo previsto acima, por única, exclusiva e comprovada culpa da **COMPRADORA MONTEVILLE** e/ou por qualquer circunstância que não seja de responsabilidade de quaisquer das partes envolvidas no **Contrato de Compra e Venda e Cessão**, a **CESSÃO DOS CRÉDITOS** estará automaticamente resolvida de pleno direito, não produzindo efeitos a partir da referida data, resolução esta a ser formalizada mediante notificação, da **ALTERE** à

COMPRADORA MONTEVILLE e à SÃO CARLOS, devendo estas últimas no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados do recebimento da notificação, reembolsar a **ALTERE** os valores pagos à **VENDEDORA FNC** os quais serão corrigidos nos termos da Cláusula 2.2 da Seção I do **Contrato de Compra e Venda e Cessão**, sendo que, em caso de inadimplemento da **COMPRADORA MONTEVILLE e/ou da SÃO CARLOS**, a **ALTERE** poderá executar a garantia prevista em 2.2.4.3 abaixo e conforme Cláusula 3.3 da Seção II do **Contrato de Compra e Venda e Cessão**.

2.2.4.3 – De acordo com a Cláusula 3.3 da Seção II do **Contrato de Compra e Venda e Cessão**, em garantia do cumprimento das obrigações da **COMPRADORA MONTEVILLE e da SÃO CARLOS** previstas na Cláusula 3.2 da Seção III do **Contrato de Compra e Venda e Cessão**, o **ITAUBBA**, na condição de fiador e principal pagador, garantirá o reembolso da quantia a ser paga pela **ALTERE** à **VENDEDORA FNC**, corrigida nos termos da Cláusula 2.2 da Seção I do **Contrato de Compra e Venda e Cessão**, na eventualidade da **COMPRADORA MONTEVILLE e/ou a SÃO CARLOS** deixarem de cumprir o disposto na Cláusula 3.2 da Seção II do **Contrato de Compra e Venda e Cessão**. O cumprimento da fiança deverá ser exigido pela **ALTERE** no prazo de 30 (trinta) dias a contar do decurso do prazo estipulado para o reembolso da **COMPRADORA MONTEVILLE e da SÃO CARLOS** nos termos da Cláusula 3.2 da Seção II do **Contrato de Compra e Venda e Cessão**.

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 na Rua da Assembléia, n.º 104, onde existiu o prédio sob o mesmo número, e com numeração também pela Rua Gonçalves Dias 4 e 4-A, medindo 40,95m de testada pela Rua da Assembléia; 23,50m de testada pela*

Rua Gonçalves Dias, com a qual faz esquina; 40,10m de extensão pelo lado direito, de quem dá frente para a Rua Gonçalves Dias, confrontando com o prédio n.º 8, desta rua, pertencente a Francisco Manoel Rodrigues Brazão ou sucessores, e com os fundos dos prédios n.ºs 107, 109, 111, 113 e 115 da Rua Sete de Setembro, pertencentes à Irmandade do Carmo e, nos fundos, sempre de quem dá frente para a Rua Gonçalves Dias, 23,17m, confrontando com o prédio n.º 98, da Rua da Assembléia, de propriedade do Banco Auxiliar de São Paulo S/A. Inscrito no FRE sob os n.ºs 713.472/86 CL 6230. Conforme Av.06 e Av.10, foi averbada a construção de um edifício comercial, que tomou a numeração de Rua da Assembléia, n.º 100, Loja A, e n.º 100, salas 201 a 1301 e salas 1501 a 2901, e que as vagas de garagem ficam localizadas no edifício garagem situado na Rua das Marrecas, n.º 39 – fundos”. Referido imóvel encontra-se devidamente descrito e caracterizado na matrícula n.º 26.953, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro, e está cadastrado na Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, respectivamente sob os n.ºs 1647817-4, 1647818-2, 1647819-0, 1647820-8, 1647821-6, 1647822-4, 1879879-3, 1647823-2, 1647824-0, 1647825-7, 1647826-5, 1647827-3, 1647828-1, 1647829-9, 1647830-7, 1647831-5, 1647832-3, 1647833-1, 1647834-9, 1647835-6, 1647836-4, 1647837-2, 1647838-0, 1647839-8, 1647840-6, 1647841-4, 1647842-2, 1647843-0.”

IV – AGENTE FIDUCIÁRIO:

4.1. OLIVEIRA TRUST DTVM 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 Estatuto Social.

V – GARANTIAS:

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

a) instituição do Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários cedidos, com vencimentos mensais a partir do 10 de Janeiro de 2006 até 10 de dezembro de 2015, decorrentes do **Contrato de Compra e Venda e Cessão** descrito no item II.2.2.2 deste Termo, com a nomeação do **AGENTE FIDUCIÁRIO** indicado no item IV, nos termos do art. 9º da Lei 9.514/97;

b) fiança e responsabilidade solidária em garantia de pagamento aos créditos imobiliários decorrentes do **Contrato de Compra e Venda e Cessão** descrito no item II.2.2.2 deste Termo, mediante coobrigação da **SÃO CARLOS**.

c) **Alienação Fiduciária:** Propriedade fiduciária incidente sobre **100%** (cem por cento) do **IMÓVEL**, transmitida à **ALTERE**, por meio do **Contrato de Compra e Venda e Cessão**, conforme previsto na matrícula do **IMÓVEL**, ficando esta sub-rogada em todos os direitos, ações e privilégios, nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514/97.

d) cessão fiduciária, penhor e /ou vinculação a critério do titulas dos **CRÉDITOS**, dos recebíveis decorrentes da exploração comercial do imóvel, nos termos da Cláusula 2.6 da Seção I e da Cláusula 1.1.1. da Seção II do **Contrato de Compra e Venda e Cessão**, que deverá ser constituída no prazo de até 10 (dez) dias da celebração do referido contrato.

5.2. Os créditos imobiliários sob regime fiduciário e as respectivas garantias vinculadas 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 e as garantias permanecerão separados do patrimônio da **ALTERE** até que se complete o resgate integral dos Certificados. Na forma do artigo 11 da Lei 9.514/97, os créditos que lastreiam a 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, e só responderão pelas obrigações

inerentes aos títulos da referida emissão, bem como pertencem aos titulares dos Certificados desta emissão.

VI – DEMAIS COMPROMISSOS

Aos Certificados ficará vinculada (i) a propriedade fiduciária do **IMÓVEL**, averbada na matrícula nº 26.953, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro, cedida à **ALTERE**, por meio do **Contrato de Compra e Venda e Cessão**, pelo qual a **ALTERE** fica sub-rogada em todos os direitos, ações e privilégios do **IMÓVEL** retro definido, nos termos do artigo 28 da Lei 9.514/97 e (ii) penhor, vinculação ou cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da atividade de exploração comercial do **IMÓVEL**, retro definido, que deverá ser constituída no prazo de 10 (dez) contados da celebração do **Contrato de Compra e Venda e Cessão** descrito no item II.2.2.2 deste Termo.

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 414/04, os Certificados 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 Certificados.

Cláusula 2ª - Na qualidade de titular dos créditos imobiliários vinculados ao presente Termo, adquiridos por meio do Contrato de Compra e Venda e Cessão, especificadas no item II.2.2.2. 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 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 serão utilizados pela **ALTERE** tão logo seja possível (mas em qualquer prazo dentro do prazo de 30 (dias) dias corridos do seu recebimento), para liquidação antecipada dos Certificados até o montante dos valores efetivamente recebidos, até que seja possível a realização da amortização os recursos poderão ser geridos pela **ALTERE**, na forma do disposto abaixo. A cada antecipação dos pagamentos feitos pela **ALTERE**, esta se compromete a encaminhar ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** o novo fluxo de pagamento 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. **7210-8**, Agência no. **1248**, vinculada aos Certificados e no caso dos recursos geridos, estes serão aplicados em instrumentos de renda fixa, referenciados em Selic ou DI, visando uma rentabilidade adequada, os quais deverão ser resgatados única e exclusivamente, para liquidação antecipada dos Certificados observando-se que após o pagamento dos juros e amortização de principal dos Certificados e, havendo saldo excedente remanescente, este será devolvido à **SÃO CARLOS**, conforme Cláusula 4.5.1 da Seção II do Contrato de Compra e Venda e Cessão.

Parágrafo Terceiro - A **ALTERE** obriga-se a divulgar 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 da Tarde, assim como prontamente

informar tais fatos diretamente ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** por meio de comunicação por escrito na data de sua divulgação.

Parágrafo Quarto - Em caso de inadimplemento no pagamento dos créditos imobiliários e caso seja necessária a consolidação da propriedade 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 da **COMPRADORA MONTEVILLE** 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 a tal transferência de propriedade.

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

- a) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal, conforme o artigo 10 da Instrução CVM n.º 28/83, para exercer a função que lhe é conferida;
- b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;
- c) aceitar integralmente o presente Termo, todas as suas cláusulas e condições;
- d) não ter qualquer ligação com a **ALTERE** que o impeça de exercer suas funções e

e) estar ciente da Circular nº 1.832 de 31.10.90 do Banco Central do Brasil e demais disposições legais em vigor.

f) ter verificado a veracidade das informações contidas no Termo de Securitização, bem como a regularidade da constituição, suficiência e exequibilidade das garantias adicionais dos Certificados, listadas no item "V" supra, com base na análise do presente Termo e seus Anexos, do Contrato de Compra e Venda e Cessão

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

Cláusula 5ª - 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 mensal de gestão dos créditos imobiliários, elaborado pela **ALTERE**, devendo o mesmo ser enviado ao Agente Fiduciário até o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês;

c) promover, na forma prevista na Cláusula 6ª 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) manter atualizada a relação dos titulares dos Certificados e seus endereços mediante gestão junto à **ALTERE**;

f) 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**;

g) 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**;

h) 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.

i) aceita a função que lhe é conferida, declarando que verificou a regularidade da constituição, suficiência e exequibilidade das garantias dos Certificados.

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 5ª supra e/ou Parágrafo Terceiro da Cláusula 7ª 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 9ª do presente Termo.

Cláusula 7ª - O **AGENTE FIDUCIÁRIO** receberá uma remuneração anual, corrigida anualmente pelo IGP-M a partir da data de assinatura, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo no montante de R\$ 8.893,50 (oito mil oitocentos e noventa e três reais e cinqüenta centavos), a ser paga em parcelas semestrais de R\$ 4.446,75 (Quatro mil quatrocentos e quarenta e seis reais e setenta e cinco centavos) cada, sendo a primeira devida quando da total integralização dos Certificados. Além do montante supra previsto, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** também fará jus a um pagamento único de R\$ 8.893,50 (oito mil oitocentos e noventa e três reais e cinqüenta centavos), a título de implantação dos serviços de agente fiduciário, montante este que deverá ser pago quando da total integralização 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 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 Certificados; (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 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 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 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 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, calculada pro rata temporis até a data do efetivo pagamento.

Parágrafo Quarto. As remunerações previstas acima serão acrescidas dos seguintes tributos sobre ela incidentes, tais como: 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 Certificados para a escolha de novo **AGENTE FIDUCIÁRIO**.

Parágrafo Segundo. A assembléia dos adquirentes dos Certificados, referida no parágrafo anterior, poderá ser convocada pelo (a) **AGENTE FIDUCIÁRIO** a ser

substituído; (b) pela **ALTERE**; (c) por adquirentes que representem no mínimo 10% (dez por cento) dos Certificados emitidos; ou (d) pela CVM.

Parágrafo Segundo - A assembléia 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 20 (vinte) 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 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. A remuneração do eventual substituto do **AGENTE FIDUCIÁRIO** deverá ser contratada nas mesmas bases constantes deste Termo de Securitização.

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 que se fizerem necessários.

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.

Parágrafo Oitavo - O substituto do **AGENTE FIDUCIÁRIO** receberá uma remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, conforme no Caput da Cláusula 7a., idêntica à remuneração recebida pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** substituído, pagos semestralmente pela **ALTERE** até o resgate da respectiva série.

Cláusula 9º - Será declarado o vencimento antecipado dos Certificados (salvo se houver decisão em contrário de, no mínimo, 51% dos titulares dos Certificados reunidos em Assembléia Geral), na ocorrência dos seguintes eventos, além das hipóteses previstas em lei:

a) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial 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 da **COMPRADORA MONTEVILLE** e/ou da **SÃO CARLOS** com relação à securitização dos créditos do **Contrato de Compra e Venda e Cessão** sujeitos aos Certificados 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.

(d) se, em decorrência de alienação, fusão, incorporação, cisão ou qualquer outro processo de reorganização societária, o atual controle acionário, direto ou indireto, da **COMPRADORA MONTEVILLE** vier a ser alterado de modo que a participação dos atuais controladores, diretos ou indiretos, seja alterada e os impossibilite, isoladamente

ou em consequência de acordo de acionistas, o direito de: (I) exercer, de modo permanente, a maioria dos votos nas deliberações da assembléia geral; (II) eleger a maioria dos administradores da **COMPRADORA MONTEVILLE** e/ou e (III) efetivamente utilizar seu poder para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da **COMPRADORA MONTEVILLE**.

(e) se, no prazo estipulado na Cláusula 3.2 da Seção II do **Contrato de Compra e Venda e Cessão** e do item 2.2.4.2 deste Termo de Securitização não se verifique o registro na matrícula do **IMÓVEL** do **Contrato de Compra e Venda e Cessão**, incluindo a alienação fiduciária, bem como este **Termo de Securitização**; e

(f) se, no prazo de 90 (noventa) dias, prorrogáveis por mais 90 (noventa, não se verifique a concessão, por parte da CVM, do registro definitivo dos Certificados.

Parágrafo Único: A **ALTERE**, e a **COMPRADORA MONTEVILLE** se comprometem a informar ao Agente Fiduciário tão logo tomem ciência de qualquer evento de inadimplemento ou descumprimento referente às obrigações das partes dispostas no presente Termo de Securitização ou no *Contrato de Compra e Venda e Cessão*.

Cláusula 10 - 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 da Tarde 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 11 - Os tributos incidentes sobre os Certificados são aqueles determinados pela legislação brasileira vigente.

Parágrafo Primeiro - De acordo com a legislação aplicável e vigente na data de lavratura deste Termo, as remunerações recebidas pelos titulares dos Certificados estarão sujeitas a tributação pelo imposto de renda na fonte ("**IRRF**") de acordo com as seguintes alíquotas: (a) 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para investimentos com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; (b) 20,0% (vinte por cento) para investimentos com prazo de 181 (cento e oitenta e um) a até 360 (trezentos e sessenta) dias; (c) 17,5% (dezessete e meio por cento) para investimentos com prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias a até 720 (setecentos e vinte) dias; e (d) 15,0% (quinze por cento) para investimentos com prazo superior a 720 (setecentos e vinte) dias. Não obstante a regra geral de IRRF supra mencionada, existem regras específicas relativas a cada titular de Certificados, sendo possível isenção do imposto em casos específicos previstos na legislação. As remunerações dos Certificados, de acordo com cada titular, poderão também ser sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS. O tratamento fiscal aqui descrito poderá ser modificado conforme alterações legais e/ou regulamentares posteriores.

Parágrafo Segundo - Na data de lavratura deste Termo, as remunerações dos Certificados auferidas por um titular pessoa física não estão sujeitas a tributação pelo IRRF, PIS e COFINS. Tal isenção tributária não se aplica aos ganhos de capital auferidos na hipótese de transferência dos Certificados para terceiros, os quais estarão sujeitos à tributação de 15% (quinze por cento) na forma do disposto na legislação aplicável e vigente na data deste Termo. O tratamento fiscal aqui descrito poderá ser modificado conforme alterações legais e/ou regulamentares posteriores.

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 - Todos os termos com iniciais em maiúsculo utilizados no presente Termo de Securitização, e que não se encontrem aqui definidos, terão os respectivos significados que lhes forem atribuídos no **Contrato de Compra e Venda e Cessão**, conforme aplicável.

Cláusula 14 - 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 15 - Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir as questões porventura resultantes deste Termo.

Cláusula 16 - Código do Sistema de Custódia - **ALTR-C1A**
Código ISIN **BRALTRCRI0A9**

O presente Termo é firmado em 05 (cinco) 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 novembro de 2005

27º

27º

ALTERE SECURITIZADORA S.A.

EMITENTE

27º

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

AGENTE FIDUCIÁRIO

Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Testemunhas:

1. _____

Ronaldo Luis Kiyoshi Hirata
RG: 25.689.854-6 SSP/SP
CPF/MF 303.620.528-40

2. _____

Marcelo Trentino
Marcelo Trentino
RG. 24.803.290-2 SSP/SP
CPF. 157.150308-90

Anexo I ao TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS –

Nº. CRI 001/011, formalizado em 29 de Novembro de 2005.

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, data de emissão e vencimento: No. ordem 001/011, São Paulo, com emissão em 30 de novembro de 2005 e vencimento em 10 de dezembro de 2015;

III - Valor de Emissão: R\$ 43.000.000,40 (quarenta e três milhões de reais e quarenta centavos), na data de emissão;

III.1 – Quantidade de Certificados: 140 (Cento e quarenta) Certificados, sendo que, o valor unitário de cada Certificado será de **R\$ 307.142,86** (Trezentos e sete mil, cento e quarenta e dois reais e oitenta 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;

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

V – Agente Fiduciário:

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

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: 120 (cento e vinte) parcelas mensais e consecutivas, nos valores e datas de vencimento abaixo descritos:

Data	Saldo	Juros	Amortização	% Amort	Total
30-Nov-05	307,142.86				
10-Jan-06	306,591.42	3,484.70	551.44	0.180%	4,036.14
10-Feb-06	305,310.82	2,755.54	1,280.60	0.596%	4,036.14
10-Mar-06	303,420.10	2,145.41	1,890.73	1.212%	4,036.14
10-Apr-06	301,872.89	2,488.94	1,547.20	1.716%	4,036.14
10-May-06	300,076.30	2,239.54	1,796.60	2.301%	4,036.14
12-Jun-06	298,737.14	2,696.99	1,339.15	2.737%	4,036.14
10-Jul-06	296,917.28	2,216.28	1,819.86	3.329%	4,036.14
10-Aug-06	295,549.74	2,668.60	1,367.54	3.775%	4,036.14
11-Sep-06	293,937.97	2,424.38	1,611.76	4.299%	4,036.14
10-Oct-06	292,312.99	2,411.16	1,624.98	4.828%	4,036.14
10-Nov-06	290,674.68	2,397.83	1,638.31	5.362%	4,036.14
11-Dec-06	288,908.94	2,270.40	1,765.74	5.937%	4,036.14
10-Jan-07	287,129.41	2,256.61	1,779.53	6.516%	4,036.14
12-Feb-07	285,673.89	2,580.63	1,455.51	6.990%	4,036.14
12-Mar-07	283,645.18	2,007.43	2,028.71	7.650%	4,036.14
10-Apr-07	281,824.54	2,215.50	1,820.64	8.243%	4,036.14
10-May-07	280,100.19	2,311.79	1,724.35	8.805%	4,036.14
11-Jun-07	278,361.69	2,297.64	1,738.49	9.371%	4,036.14
10-Jul-07	276,608.94	2,283.38	1,752.76	9.941%	4,036.14
10-Aug-07	275,058.87	2,486.07	1,550.07	10.446%	4,036.14
10-Sep-07	273,171.16	2,148.43	1,887.71	11.061%	4,036.14
10-Oct-07	271,482.99	2,347.97	1,688.17	11.610%	4,036.14
12-Nov-07	269,673.81	2,226.96	1,809.18	12.199%	4,036.14
10-Dec-07	267,638.33	2,000.66	2,035.48	12.862%	4,036.14
10-Jan-08	265,797.61	2,195.42	1,840.72	13.461%	4,036.14
11-Feb-08	263,837.56	2,076.09	1,960.05	14.099%	4,036.14
10-Mar-08	261,862.21	2,060.78	1,975.36	14.743%	4,036.14
10-Apr-08	260,076.83	2,250.77	1,785.37	15.324%	4,036.14
12-May-08	258,072.10	2,031.41	2,004.73	15.977%	4,036.14

10-Jun-08	256,051.71	2,015.75	2,020.39	16.634%	4,036.14
10-Jul-08	254,216.40	2,200.82	1,835.32	17.232%	4,036.14
11-Aug-08	252,365.31	2,185.05	1,851.09	17.835%	4,036.14
10-Sep-08	250,498.31	2,169.14	1,867.00	18.442%	4,036.14
10-Oct-08	248,615.26	2,153.09	1,883.05	19.055%	4,036.14
10-Nov-08	246,618.49	2,039.38	1,996.76	19.706%	4,036.14
10-Dec-08	244,702.10	2,119.74	1,916.40	20.330%	4,036.14
12-Jan-09	242,673.23	2,007.28	2,028.86	20.990%	4,036.14
10-Feb-09	240,627.73	1,990.63	2,045.51	21.656%	4,036.14
10-Mar-09	238,282.48	1,690.89	2,345.25	22.420%	4,036.14
13-Apr-09	236,387.94	2,141.60	1,894.53	23.036%	4,036.14
11-May-09	234,012.90	1,661.09	2,375.05	23.810%	4,036.14
10-Jun-09	231,988.15	2,011.39	2,024.74	24.469%	4,036.14
10-Jul-09	229,855.00	1,902.98	2,133.15	25.163%	4,036.14
10-Aug-09	227,704.34	1,885.49	2,150.65	25.864%	4,036.14
10-Sep-09	225,625.37	1,957.17	2,078.97	26.541%	4,036.14
13-Oct-09	223,528.54	1,939.30	2,096.84	27.223%	4,036.14
10-Nov-09	221,150.72	1,658.32	2,377.82	27.997%	4,036.14
10-Dec-09	219,015.42	1,900.84	2,135.30	28.693%	4,036.14
11-Jan-10	216,689.96	1,710.69	2,325.45	29.450%	4,036.14
10-Feb-10	214,516.32	1,862.50	2,173.64	30.157%	4,036.14
10-Mar-10	211,987.59	1,507.40	2,528.74	30.981%	4,036.14
12-Apr-10	209,773.53	1,822.08	2,214.06	31.702%	4,036.14
10-May-10	207,293.66	1,556.27	2,479.87	32.509%	4,036.14
10-Jun-10	205,039.26	1,781.74	2,254.40	33.243%	4,036.14
12-Jul-10	202,765.48	1,762.36	2,273.78	33.983%	4,036.14
10-Aug-10	200,392.61	1,663.27	2,372.87	34.756%	4,036.14
10-Sep-10	198,078.89	1,722.42	2,313.72	35.509%	4,036.14
11-Oct-10	195,667.58	1,624.83	2,411.31	36.294%	4,036.14
10-Nov-10	193,159.76	1,528.32	2,507.82	37.111%	4,036.14
10-Dec-10	190,708.10	1,584.48	2,451.66	37.909%	4,036.14
10-Jan-11	188,236.33	1,564.37	2,471.77	38.714%	4,036.14
10-Feb-11	185,892.00	1,691.81	2,344.33	39.477%	4,036.14
10-Mar-11	183,162.12	1,306.26	2,729.88	40.366%	4,036.14
11-Apr-11	180,700.30	1,574.32	2,461.82	41.167%	4,036.14
10-May-11	178,004.74	1,340.58	2,695.56	42.045%	4,036.14
10-Jun-11	175,568.45	1,599.85	2,436.29	42.838%	4,036.14
11-Jul-11	172,903.64	1,371.33	2,664.81	43.706%	4,036.14
10-Aug-11	170,353.65	1,486.15	2,549.99	44.536%	4,036.14
12-Sep-11	167,781.74	1,464.23	2,571.91	45.373%	4,036.14
10-Oct-11	165,056.11	1,310.51	2,725.63	46.261%	4,036.14
10-Nov-11	162,373.91	1,353.95	2,682.19	47.134%	4,036.14
12-Dec-11	159,669.72	1,331.94	2,704.20	48.015%	4,036.14
10-Jan-12	156,943.34	1,309.76	2,726.38	48.902%	4,036.14
10-Feb-12	154,317.76	1,410.56	2,625.58	49.757%	4,036.14
12-Mar-12	151,426.47	1,144.86	2,891.28	50.698%	4,036.14
10-Apr-12	148,573.09	1,182.76	2,853.38	51.627%	4,036.14
10-May-12	145,755.69	1,218.74	2,817.40	52.545%	4,036.14
11-Jun-12	142,915.18	1,195.63	2,840.51	53.469%	4,036.14

10-Jul-12	140,051.36	1,172.32	2,863.81	54.402%	4,036.14
10-Aug-12	137,273.96	1,258.74	2,777.40	55.306%	4,036.14
10-Sep-12	134,310.04	1,072.22	2,963.92	56.271%	4,036.14
10-Oct-12	131,428.32	1,154.43	2,881.71	57.209%	4,036.14
12-Nov-12	128,470.28	1,078.10	2,958.04	58.172%	4,036.14
10-Dec-12	125,387.24	953.10	3,083.04	59.176%	4,036.14
10-Jan-13	122,379.65	1,028.54	3,007.60	60.155%	4,036.14
13-Feb-13	119,395.39	1,051.88	2,984.26	61.127%	4,036.14
11-Mar-13	116,198.24	838.99	3,197.15	62.168%	4,036.14
10-Apr-13	113,115.27	953.17	3,082.97	63.172%	4,036.14
10-May-13	110,007.00	927.88	3,108.26	64.184%	4,036.14
10-Jun-13	106,830.11	859.24	3,176.90	65.218%	4,036.14
10-Jul-13	103,712.20	918.23	3,117.91	66.233%	4,036.14
12-Aug-13	100,608.19	932.13	3,104.01	67.244%	4,036.14
10-Sep-13	97,397.33	825.28	3,210.86	68.289%	4,036.14
10-Oct-13	94,198.35	837.15	3,198.99	69.331%	4,036.14
11-Nov-13	90,971.86	809.66	3,226.48	70.381%	4,036.14
10-Dec-13	87,646.29	710.56	3,325.58	71.464%	4,036.14
10-Jan-14	84,329.10	718.96	3,317.18	72.544%	4,036.14
10-Feb-14	80,984.71	691.75	3,344.39	73.633%	4,036.14
10-Mar-14	77,517.65	569.08	3,467.06	74.762%	4,036.14
10-Apr-14	74,178.21	696.70	3,339.44	75.849%	4,036.14
12-May-14	70,692.39	550.31	3,485.82	76.984%	4,036.14
10-Jun-14	67,236.14	579.89	3,456.25	78.109%	4,036.14
10-Jul-14	63,751.53	551.53	3,484.61	79.244%	4,036.14
11-Aug-14	60,263.35	547.96	3,488.18	80.379%	4,036.14
10-Sep-14	56,745.19	517.98	3,518.16	81.525%	4,036.14
10-Oct-14	53,196.79	487.74	3,548.40	82.680%	4,036.14
10-Nov-14	49,597.02	436.37	3,599.77	83.852%	4,036.14
10-Dec-14	45,987.17	426.30	3,609.84	85.027%	4,036.14
12-Jan-15	42,328.26	377.23	3,658.91	86.219%	4,036.14
10-Feb-15	38,639.34	347.22	3,688.92	87.420%	4,036.14
10-Mar-15	34,874.72	271.52	3,764.62	88.645%	4,036.14
10-Apr-15	31,138.34	299.76	3,736.38	89.862%	4,036.14
11-May-15	27,333.21	231.01	3,805.13	91.101%	4,036.14
10-Jun-15	23,521.28	224.21	3,811.93	92.342%	4,036.14
10-Jul-15	19,687.31	202.17	3,833.97	93.590%	4,036.14
10-Aug-15	15,812.67	161.49	3,874.65	94.852%	4,036.14
10-Sep-15	11,912.44	135.91	3,900.23	96.122%	4,036.14
13-Oct-15	7,978.69	102.39	3,933.75	97.402%	4,036.14
10-Nov-15	4,001.74	59.19	3,976.95	98.697%	4,036.14
10-Dec-15	0.00	34.40	4,001.74	100.000%	4,036.14
		177,193.88	307,142.86		484,336.74

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 Novembro de 2005, até a data de cada pagamento.

$$PMTA = PMT \times IGP - M$$

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

$$IGPM = \frac{IGP - M_{mês}}{IGP - M_{dataemissão}} \times \left(\frac{IGP - M_{mês}}{IGP - M_{anterior}} \right)^{\frac{DU}{DUM}}, \text{ onde:}$$

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

IGP-M data emissão = número índice do IGP-M divulgado pela FGV, relativo ao mês de Novembro de 2005;

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

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

DUM = número de dias úteis do mês do cálculo;

VIII - Remuneração: Os Certificados farão jus a uma remuneração correspondente à Taxa de Juros Fixa de **10,3%** ao ano, a partir da data de emissão, 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:

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

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 de emissão, 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:

$$PS = \sum_{n=1}^{n_{\text{parcelas}}} \left(\frac{PMTn}{(1+I)^{\frac{Dn}{252}}} \times IGP - M \right)$$

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;

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

D_n = 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 de emissão, obtida de acordo com a fórmula já descrita acima.

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 IGP/DI (Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna / Fundação Getúlio Vargas).

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

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

XII - Identificação do Termo de Securitização de Créditos que lhe tenha dado origem:
No. CRI 001/011;

XIII – 1. Garantias:

a) instituição do Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários cedidos, com vencimentos mensais a partir de 10 de janeiro de 2006 até 10 de dezembro de 2015, decorrentes do Contrato de Compra e Venda e Cessão descrito no item II.2.2.2 deste Termo, com a nomeação do **AGENTE FIDUCIÁRIO** indicado no item IV, nos termos do art. 9º da Lei 9.514/97;

b) fiança e responsabilidade solidária em garantia de pagamento aos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Compra e Venda e Cessão descrito no item II.2.2.2 deste Termo, mediante coobrigação da **SÃO CARLOS**.

c) **Alienação Fiduciária:** Propriedade fiduciária incidente sobre **100%** (cem por cento) do **IMÓVEL**, transmitida à **ALTERE**, por meio do **Contrato de Compra e Venda e Cessão**, conforme previsto na matrícula do **IMÓVEL**, ficando esta sub-rogada em todos os direitos, ações e privilégios, nos termos da Lei 9.514/97.

d) cessão fiduciária, penhor e /ou vinculação a critério do titulas dos **CRÉDITOS**, dos recebíveis decorrentes da exploração comercial do imóvel, nos termos da Cláusula 2.6 da Seção I e da Cláusula 1.1.1. da Seção II do **Contrato de Compra e Venda e Cessão**, que deverá ser constituída no prazo de até 10 (dez) dias da celebração do referido contrato.

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.

XIV –Aos titulares dos Certificados será outorgada a propriedade fiduciária do **IMÓVEL** a ser cedida à **ALTERE**, por meio do **Contrato de Compra e Venda e Cessão** e penhor, vinculação ou cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da atividade de exploração comercial do **IMÓVEL**, retro definido, que deverá ser constituída no prazo de até 10 (dez) dias da celebração do **Contrato de Compra e Venda e Cessão** descrito no item II.2.2.2 deste Termo.

XV - Código do Sistema de Custódia - **ALTR-C1A**
Código ISIN **BRALTRCRI0A9**

O presente Anexo I ao Termo é firmado em 05 (cinco) 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 novembro de 2005

27°

27°

ALTERE SECURITIZADORA S.A.
EMITENTE

27°

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

AGENTE FIDUCIÁRIO

Antonio Augusto Rizoiko de Oliveira e Silva

Testemunhas:

1.

Ronaldo Luis Kiyoshi Hirata
Ronaldo Luis Kiyoshi Hirata
RG: 25.689.854-6 SSP/SP
CPF/MF 303.620.528-40

2.

Maecelo Trentino
Maecelo Trentino
RG 24803290-2 SSP/SP
CPF 157150908-90