

AV

18º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 Bernardo Oswaldo Francez
 OFICIAL
 Sérgio Dias dos Santos
 FISCAL AUTORIZADO.



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS No. CRI 001/014

I – EMITENTE:

ALTERE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 50, 13º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 02.783.423/0001-50, (a “**SECURITIZADORA**”) e na Comissão de Valores Mobiliários (a “**CVM**”) sob n.º 01806-6, constituída por meio da Assembléia Geral realizada em 14.09.1998, cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob NIRE 35.3.00157711, em sessão de 30.09.1998, com seu Estatuto Social consolidado por meio da Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 27.04.2007, cuja ata foi arquivada na mesma Junta Comercial, sob n.º 208.199/07-0, em sessão de 29 de maio de 2007, neste ato representada por seu Diretor Jorge Carlos Nuñez e seu procurador Luciano Lewandowski, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, com endereço comercial na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 50, 13º andar, neste ato e de acordo com o Artigo 8º da vigente Lei n.º 9.514 de 20 de novembro de 1997 (a “**Lei n.º 9.514/97**”), e em consonância com a autorização contida na Ata da Reunião do Conselho de Administração realizada em 17.07.2003, cuja ata foi arquivada na mesma Junta Comercial, vincula os créditos imobiliários a seguir identificados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários, (os “**Certificados**”), emitidos pela SECURITIZADORA, até o resgate final ou liquidação total dos Certificados, de acordo com os seguintes termos e condições:



18º OFICIAL 180609 001016 0.497.523 R\$21.791,85

II – CARACTERÍSTICAS DA SECURITIZAÇÃO




2.1. Número do Termo: CRI 001/014;

2.2. Créditos imobiliários vinculados à securitização:

2.2.1. Valor total dos créditos imobiliários vinculados ao presente Termo: R\$ 29.865.288,37 (vinte e nove milhões, oitocentos e sessenta e cinco mil, duzentos e oitenta e oito reais e trinta e sete centavos) correspondente ao valor total dos créditos

1







imobiliários devidamente atualizados desde a data base de junho de 2008, até março de 2009 pela variação acumulada do IPCA/IBGE.

2.2.2. Origem dos Créditos Imobiliários que lastreiam a emissão e Outras

Características: Créditos Imobiliários, conforme definido no item 2.2.4. abaixo, derivados do Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças, celebrado em 18 de julho de 2008 e aditado em 26 de novembro de 2008, conforme detalhado no item 2.2.2.1. abaixo, tendo por objeto uma locação, pelo prazo de 15 (quinze) anos, do 1º e 2º pavimentos do Prédio 31 (trinta e um) e da recepção localizada no Prédio 31 (trinta e um), que é uma das edificações que compõem a unidade autônoma 3 (três) do Condomínio Empresarial Roche, situado na Avenida Engenheiro Billings, nºs 1.653 e 1.729, objeto da matrícula 174.942 do 18º Oficial de Registros de Imóveis de São Paulo, estado de São Paulo, em conjunto com 106 (cento e seis) vagas de estacionamento (o "Imóvel"), entre CALAARI PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 50, 13º andar, Conjunto 131, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.284.295/0001-51 (a "CEDENTE" ou "CALAARI"), na qualidade de locadora, e GIVAUDAN DO BRASIL LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Billings, nº 2.185, Jaguaré, CEP 05321-010, inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.188.488/0001-17 (a "GIVAUDAN"), na qualidade de locatária. O contrato e seu aditamento foram pré-notados em 27 de fevereiro de 2009 para registro junto à matrícula n.º 174.942 do 18º Oficial de Registros de Imóveis de São Paulo, estado de São Paulo (o "Contrato de Locação") com valor nominal securitizado de R\$ 29.865.288,37 (vinte e nove milhões, oitocentos e sessenta e cinco mil, duzentos e oitenta e oito reais e trinta e sete centavos).

2.2.2.1. O Contrato de Locação que lastreia a presente emissão possui as seguintes características principais: (a) Objeto: locação, em caráter atípico, do imóvel correspondente aos 1º e 2º pavimentos do Prédio 31 e recepção localizada no térreo do Prédio 31, que é uma das edificações que compõem o imóvel situado na Avenida Engenheiro Billings, nºs 1.653 e 1.729, objeto da matrícula nº 174.942 do 18º Oficial de Registros de Imóveis de São Paulo, estado de São Paulo, em conjunto com 106 vagas de estacionamento; (b) Valor: aluguel de R\$ 2.520.000,00 (dois milhões, quinhentos e vinte mil reais) tendo-se como data-base o mês de junho de 2008, a ser pago anualmente, de forma antecipada, sendo o primeiro aluguel anual devido em 05 de abril de



2009; (c) Prazo: 15 (quinze) anos contados de 31 de março de 2009; (d) Reajuste: correção anual pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (o "IPCA-IBGE").

2.2.2.2. A custódia dos Créditos Imobiliários descritos acima, ou seja, a guarda da documentação pertinente aos Créditos Imobiliários que lastreiam o presente instrumento serão exercidos pela CEDENTE.

2.2.2.3. O controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários, serão exercidos pela SECURITIZADORA ou por terceiros indicados pela SECURITIZADORA.

2.2.3. Cessão de Créditos Imobiliários: Cessão de créditos conforme Instrumento Particular de Cessão de Créditos (o "**Contrato de Cessão de Créditos**") celebrado em 25 de Março de 2009, entre a CEDENTE e a SECURITIZADORA, com as formalidades previstas no Parágrafo 1º do Artigo 654 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (o "Código Civil Brasileiro"), por meio do qual foram cedidos 82% (oitenta e dois por cento) de todos os direitos, garantias e forma de pagamento, inclusive eventuais multas, juros, correção monetária, indenizações de companhias seguradoras e demais indenizações decorrentes do Contrato de Locação (os "**Créditos Imobiliários**"), sendo (i) 72% (setenta e dois por cento) dos Créditos Imobiliários, no período compreendido entre 05.04.2010 e até 05.04.2018 e (ii) 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, no período compreendido entre 05.04.2019 e até 05.04.2023, conforme previsto nos termos e condições do Contrato de Cessão de Créditos (a "**Cessão de Créditos**"). A Cessão de Créditos (i) está autorizada pela GIVAUDAN conforme disposto no Contrato de Locação; (ii) foi ratificada por notificação efetuada à GIVAUDAN em 25 de Março de 2009, na forma do disposto no Artigo 290 do Código Civil Brasileiro; e (iii) foi prenotada para averbação na matrícula n.º 174.942 do 18º Oficial de Registros de Imóveis de São Paulo, estado de São Paulo, conforme mencionado no item II, 2.2.2 deste Termo.

2.2.4. Créditos Imobiliários vinculados aos Certificados: 82% (oitenta e dois por cento), dos Créditos Imobiliários, sendo (i) 72% (setenta e dois por cento) dos Créditos Imobiliários, com vencimento a partir de 05.04.2010 e até 05.04.2018; e (ii) 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários com vencimento a partir de 05.04.2019 e até 05.04.2023, derivados do Contrato de Locação, e que foram cedidos pela CEDENTE à

SECURITIZADORA na forma disposta no Contrato de Cessão de Créditos (os "Créditos Imobiliários Cedidos").

2.3. Certificados de Recebíveis Imobiliários: Os termos e condições dos Certificados estão discriminados no Anexo I do presente Termo.

2.4. Quantidade e Valor nominal unitário dos Certificados: 15 (quinze) Certificados, sendo que o valor unitário de cada Certificado será de R\$ 1.053.065,43 (um milhão, cinqüenta e três mil, sessenta e cinco reais e quarenta e três centavos) na data base 15 de março de 2009, correspondendo a um valor atualizado para a data de emissão de 25 de março de 2009, a R\$ 1.056.608,72 (um milhão, cinquenta e seis mil, seiscentos e oito reais e setenta e dois centavos).

2.5. Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos Certificados serão utilizados, exclusivamente, para pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos e adquiridos pela SECURITIZADORA da CEDENTE, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos.

2.6. Público Alvo: Destinados à subscrição por não mais do que 20 (vinte) investidores qualificados conforme disposto no inciso II do Artigo 3º da Instrução CVM n.º 476 (a "Instrução CVM n.º 476/09").

2.7. Vedações da negociação dos Certificados: Nos termos do Artigo 13 da Instrução CVM n.º 476/09, os Certificados adquiridos pelos investidores somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor, sendo vedada a negociação em Bolsa. Os Certificados só poderão ser negociados entre investidores qualificados.

2.7.1. Após o prazo de 90 (noventa) dias descrito no item 2.7., acima, os Certificados adquiridos pelos investidores somente poderão ser negociados pelos investidores antes de completados 18 (dezoito meses) do encerramento da distribuição, caso a negociação se dê entre os investidores dos Certificados, ou caso o investidor aliene a totalidade dos Certificados por ele subscritos, para um único investidor, nos termos do parágrafo 5º do artigo 5º da ICVM 414/04. Após o prazo de 18 (dezoito) meses, os Certificados poderão ser livremente negociados.

2.8. Dispensas das obrigações contidas na Instrução CVM n.º 414/04: A SECURITIZADORA, em face do disposto no inciso II do Parágrafo 4º do Artigo 5º da consolidação da Instrução CVM n.º 414/04, optou pela dispensa do arquivamento na CVM das demonstrações financeiras e do parecer do auditor independente com relação à GIVAUDAN, devedora dos Créditos Imobiliários Cedidos que lastreiam os Certificados.

2.9. Instituição Intermediária e Líder da distribuição dos Certificados: Banco Fator S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Renato Paes de Barros, 1017, 11º e 12ª andares, inscrito no CNPJ sob o número 33.644.196/0001-06. (“**Coordenador Líder**”)

2.10. Procedimento de Colocação dos Certificados: Os Certificados serão objeto de Oferta Pública de Valores Mobiliários Distribuídos com Esforços Restritos nos termos da Instrução CVM 476/09 pelo Coordenador Líder, observando-se o estabelecido no Contrato de Distribuição Pública Com Esforços Restritos, sob o regime de melhores esforços de colocação, celebrado em 25 de março de 2009 entre a SECURITIZADORA e o Coordenador Líder (o “**Contrato de Distribuição**”).

2.11. Atualização Monetária: O valor nominal unitário de cada Certificado desta 14ª série da 1ª emissão será atualizado, sempre nos meses de março de cada ano, pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (o “**IPCA-IBGE**”), conforme descrito no item VII do Anexo I deste Termo.

2.11.1. Caso o IPCA-IBGE seja extinto ou considerado inaplicável, o valor nominal de cada Certificado desta 14ª série da 1ª emissão passará, automaticamente, a ser atualizado monetariamente pelo Índice de Preços ao Consumidor (o “**IPC-IBGE**”), ou na impossibilidade de utilização deste, outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. Este novo índice será definido de comum acordo entre a CALAARI e a GIVAUDAN e deverá ser indicado em aditivo ao Contrato de Locação.

2.11.2. O índice adotado no aditivo ao Contrato de Locação também será adotado na atualização monetária do valor nominal de cada Certificado desta 14ª série da 1ª Emissão.

2.12. Juros Remuneratórios: Os Certificados desta 14ª série da 1ª emissão farão jus a uma remuneração correspondente ao resultado da aplicação de uma taxa de

juros de 9% (nove por cento) ao ano, incidente sobre o fluxo do Contrato de Locação constantes do item VI do Anexo I, calculada de forma *pro-rata-temporis* por dias úteis, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

2.13. Integralização: A integralização dos recursos para a aquisição dos Certificados será à vista, em moeda corrente nacional, concomitantemente com a subscrição dos Certificados pelos investidores e deverá ser depositada na conta-corrente vinculada n.º 5437-9 no Banco Itaú S/A, da Agência n.º 1248 de titularidade da SECURITIZADORA.

2.14. Juros Moratórios: Ocorrendo qualquer impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida e não paga na época própria aos titulares dos Certificados, os débitos em atraso, vencidos e não pagos pela SECURITIZADORA e/ou pelos devedores dos Créditos Imobiliários, será considerada automaticamente em mora, ficando sujeito o débito em atraso, do vencimento ao efetivo pagamento, além dos Juros Remuneratórios e da Atualização Monetária acima mencionados, a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, correção monetária pelo IPCA-IBGE e multa por inadimplemento de 10% (dez por cento), acrescendo-se os juros e correção monetária sobre o valor total do pagamento em atraso.

2.14.1. Entende-se por mora o retardamento na liquidação ou amortização ou ao pagamento de quaisquer quantias que sejam devidas aos titulares dos Certificados e a configuração da mora, para os fins do disposto do item 2.14, acima, independerá de qualquer aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, resultando do simples inadimplemento.

2.15. Local de pagamento dos Certificados: Os pagamentos referentes aos valores a que fazem *jus* os titulares dos Certificados, serão efetuados pela SECURITIZADORA utilizando-se os procedimentos adotados pela Câmara de Custódia e Liquidação – CETIP (a “CETIP”).

2.16. Registro em Sistema de Liquidação e Custódia: Os Certificados da presente emissão deverão ser registrados (a) para distribuição no mercado primário no Sistema de Distribuição de Títulos (“SDT”), administrado pela Câmara de Custódia e Liquidação (“CETIP”), com base nas políticas e diretrizes fixadas pela Associação Nacional das Instituições do Mercado Financeiro – ANDIMA, sendo os Certificados liquidados e custodiados na CETIP; e (b) para negociação no mercado secundário no sistema administrado pela CETIP, com base nas políticas e diretrizes fixadas pela ANDIMA, com as negociações liquidadas e os Certificados custodiados na CETIP;

e/ou no sistema de negociação BOVESPAFIX, administrado pela BM&F BOVESPA S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&F"), com as negociações liquidadas e os Certificados custodiados na BM&F.

2.16. Data de Vencimento dos Certificados: 17 de abril de 2023.

III – IMÓVEL COM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS VINCULADOS AO TERMO:

3.1. Do Imóvel: 1º e 2º pavimentos do Prédio 31 e recepção localizada no térreo do Prédio 31, que é uma das edificações que compõem o imóvel situado na Avenida Engenheiro Billings, nºs 1.653 e 1.729, objeto da matrícula nº 174.942 do 18º Oficial de Registros de Imóveis de São Paulo, estado de São Paulo, em conjunto com 106 vagas de estacionamento, correspondendo a projeção do Prédio 31 e as vagas de estacionamento a 16,9057% da fração ideal do imóvel objeto da matrícula nº 174.942 do 18º Oficial de Registros de Imóveis de São Paulo, estado de São Paulo (a "Fração Ideal").

3.1.1. Nos termos do Contrato de Locação, a o início de sua vigência e da obrigação da GIVAUDAN começar a pagar aluguéis e encargos locatícios é na data certa e determinada para a conclusão da reforma do Imóvel (a "Data de Conclusão da Obra"), prevista para 31 de março de 2009. O certificado de conclusão de obra emitido pela Prefeitura Municipal de São Paulo ("Habite-se"), o Auto de Vistoria Emitido pelo Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo ("Auto de Vistoria"), e a celebração do laudo definitivo de entrega do Imóvel entre CALAARI e GIVAUDAN ("Laudo de Vistoria de Entrega") caracterizarão a Data de Conclusão da Obra.

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, n.º 500, Bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (o "**AGENTE FIDUCIÁRIO**").

V – GARANTIAS:

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



a) Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários Cedidos, abrangendo a Propriedade Fiduciária da Fração Ideal.

a.1) Os Créditos Imobiliários sob regime fiduciário vinculados ao Termo destacam-se do patrimônio da SECURITIZADORA e constituem, patrimônio separado, destinando-se à liquidação dos Certificados.

a.2) Os créditos imobiliários sob regime fiduciário permanecerão separados do patrimônio da SECURITIZADORA 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 SECURITIZADORA, não se prestando à constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da SECURITIZADORA, por mais privilegiados que sejam.

b) Propriedade Fiduciária da Fração Ideal, a ser constituída e transmitida à SECURITIZADORA, por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças celebrado, nesta data entre a CEDENTE e a SECURITIZADORA, que deverá ser levado para registro junto à matrícula n.º 174.942 do 18º Oficial de Registros de Imóveis de São Paulo, estado de São Paulo, nos termos e condições do Contrato de Cessão de Créditos.

5.2. O patrimônio separado sob regime fiduciário vinculado ao presente Termo, contempla os Créditos Imobiliários Cedidos que servem de lastro para a presente emissão, assim como todos os acessórios de tais Créditos Imobiliários Cedidos, englobando todos os direitos, garantias e forma de pagamento, inclusive eventuais multas, juros, correção monetária, indenizações de companhias seguradoras e demais indenizações previstas no Contrato de Locação e cedidas nos termos e condições do Contrato de Cessão de Créditos, que destacam-se do patrimônio da SECURITIZADORA e constituem patrimônio separado, destinando-se única e exclusivamente à liquidação dos Certificados (o "**Patrimônio Separado**").

5.3. Os Créditos Imobiliários e a Propriedade Fiduciária do Imóvel, sob regime fiduciário, permanecerão separados do patrimônio da SECURITIZADORA até que se complete o resgate dos Certificados. Na forma do Artigo 11 da Lei n.º 9.514/97, os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer cobrança, ação ou execução promovidas por eventuais credores da SECURITIZADORA, não se prestando à constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da



SECURITIZADORA, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos Certificados que estão afetados.

5.4. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de quebra da SECURITIZADORA.

5.5. A insolvência da SECURITIZADORA não afetará o Patrimônio Separado aqui constituído. Na hipótese de falência da SECURITIZADORA não será declarada a ineficácia ou revogado o ato de cessão, conforme consubstanciado no Contrato de Cessão de Créditos, em prejuízo dos direitos dos titulares do Certificados nos termos do Parágrafo 1º do Artigo 136 da Lei n.º 11.101, de 09 de fevereiro de 2005.

5.6. A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu Artigo 76, estabelece as normas para a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica, e determina que não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos. Dessa forma os credores fiscais, previdenciários ou trabalhistas que a SECURITIZADORA eventualmente venha a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com os titulares dos Certificados sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários Cedidos e sobre a Propriedade Fiduciária do Imóvel, em caso de falência, ainda que integrantes do Patrimônio Separado.

5.7. A SECURITIZADORA declara expressamente, ratificando os termos e condições do Contrato de Cessão de Créditos, que a referida Cessão de Créditos operou-se plena e integralmente.

5.8. A SECURITIZADORA declara, ainda, expressamente, que o regime fiduciário instituído na forma do disposto neste Termo sobre os Créditos Imobiliários Cedidos e sobre a Propriedade Fiduciária do Imóvel abrange os Créditos Imobiliários Cedidos, assim como todos os seus acessórios, que dessa forma passa a ser de benefício exclusivo dos titulares dos Certificados e a integrar o Patrimônio Separado da SECURITIZADORA.

VI - DESPESAS DE RESPONSABILIDADE DOS DETENTORES DOS CERTIFICADOS:

6.1. As despesas de responsabilidade dos detentores dos Certificados são aquelas previstas no Parágrafo Terceiro da Cláusula 7 e no Parágrafo Quinto da Cláusula 9, abaixo.

6.2. Os tributos incidentes sobre os Certificados são aqueles determinados pela legislação vigente e discriminados na Cláusula 16 e respectivos parágrafos, abaixo.

6.3. A remuneração do AGENTE FIDUCIÁRIO e a taxa de administração da SECURITIZADORA não serão suportadas pelos detentores dos Certificados, exceto na hipótese prevista no item (b) do Parágrafo Terceiro da Cláusula 7 deste Termo.

VII – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA CEDENTE E DA SECURITIZADORA:

7.1. Constituem obrigações da CEDENTE na forma do disposto no Contrato de Cessão de Créditos:

(i) registrar o Contrato de Cessão de Créditos no Cartório de Títulos e Documentos na comarca de São Paulo;

(ii) averbar o Contrato de Cessão de Créditos na matrícula n.º 174.942 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, estado de São Paulo, em até 180 (cento e oitenta) dias a contar desta data;

(iii) registrar o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças na matrícula n.º 174.942 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, estado de São Paulo em até 180 (cento e oitenta) dias a contar desta data;

(iv) registrar o Contrato de Locação na matrícula n.º 174.942 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, estado de São Paulo em até 180 (cento e oitenta) dias a contar desta data; e.

(v) não fazer qualquer aditivo, repactuação ou solicitação de anuência/aprovação do Contrato de Locação sem a prévia e expressa anuência da SECURITIZADORA.



7.1.1. A SECURITIZADORA e a CEDENTE declaram que os Créditos Imobiliários Cedidos têm origem em negócio jurídico perfeitamente existente, válido e eficaz, e que não são oriundos de fraude contra credores e lesão contra terceiros.

7.2. Constituem obrigações da SECURITIZADORA, sem prejuízo das obrigações decorrentes da lei ou das normas da CVM e além das demais já especificadas neste Termo, as seguintes:

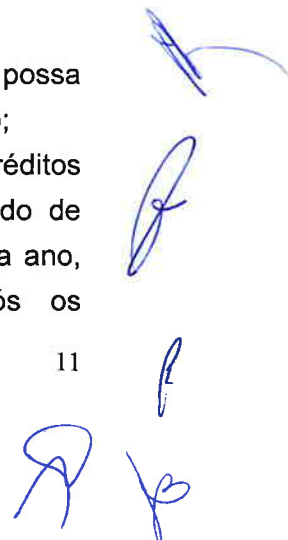
7.2.1. administrar o Patrimônio Separado, mantendo-o em registro contábil próprio, independente de suas demonstrações financeiras;

7.2.2. responsabilizar-se pela existência dos Créditos Imobiliários Cedidos, nos exatos termos, valor e condições enunciadas no Contrato de Cessão de Créditos, tendo passado a ser legítima credora da GIVAUDAN, mediante cessão dos créditos decorrentes do Contrato de Locação, de forma legítima e eficaz;

7.2.3. providenciar a retenção e o recolhimento dos tributos incidentes sobre as quantias pagas aos titulares dos Certificados na forma da lei e demais disposições aplicáveis;

7.2.4. fornecer ao Agente Fiduciário:

- (i) cópia de todos os demonstrativos financeiros, assim como todas as informações periódicas e eventuais, relatórios, comunicados ou demais documentos da SECURITIZADORA que devem ser entregues à CVM;
- (ii) dentro de 90 (noventa) dias após o término de cada exercício fiscal, relatório anual de gestão e de posição financeiros dos Créditos Imobiliários, acrescido de declaração de cumprimento de todas as obrigações previstas neste Termo;
- (iii) na mesma data em que forem publicadas, cópias dos avisos e dos fatos relevantes da SECURITIZADORA;
- (iv) cópia de qualquer notificação judicial ou extrajudicial recebida que possa afetar adversamente os Créditos Imobiliários e o Contrato de Locação;
- (v) até o dia 20 (vinte) de abril de cada ano, relatório de gestão dos Créditos Imobiliários Cedidos, especificando (a) o volume financeiro recebido de cada ano (b) o volume financeiro previsto para recebimento de cada ano, (c) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários Cedidos após os



recebimentos destes em cada ano, e (d) o índice de inadimplência de cada ano; e

- (vi) Todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora.

7.2.5. manter contratado, durante a vigência deste Termo, instituição financeira habilitada para a prestação de serviço de banco mandatário/liquidante previamente aprovado pelos titulares dos Certificados na hipótese de rescisão do contrato vigente para tais serviços, sendo que, atualmente, a instituição financeira contratada para a prestação de serviços de banco mandatário/liquidante é o BANCO ITAÚ S.A., com sede em São Paulo - SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 – Torre Itaúsa, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.701.190/0001-04, conforme Contrato de Prestação de Serviços de Banco Liquidante de Certificados de Recebíveis Imobiliários – Custódia CBLC, assinado com a Emissora em 06 de agosto de 2003, e aditado em 28 de junho de 2004;

7.2.6. obedecer ao item 2.11.4., deste Termo, no caso de substituição do índice de Atualização Monetária estabelecido neste Termo, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade do IPCA-IBGE e do IPC-IBGE sem índice de Atualização Monetária indicado pela legislação superveniente;

7.2.7 apresentar, em consonância com o disposto no Artigo 10, Parágrafo Único, da Lei n.º 9.514/97, e da Instrução CVM n.º 414/04, para averbação o presente Termo, dentro de 15 (quinze) dias a contar desta data, na matrícula n.º 174.942 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, estado de São Paulo;

7.2.8 Informar aos titulares dos CRIs e ao Agente Fiduciário, no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis, a ocorrência de qualquer inadimplemento ou fatos relevantes, dentre eles o inadimplemento e mora relativos aos Créditos Imobiliários.

7.2.9 Na data do pagamento do valor da Cessão dos Créditos descrito na cláusula quarta do Contrato de Cessão, a Securitizadora informará o Agente Fiduciário o atendimento das Condições estabelecidas na cláusula quarta do Contrato de Cessão ou a dispensa pelo Investidor do CRI de uma ou mais Condições Precedentes na referida data

7.2.10 Caso o subscritor do CRI dispense a Securitizadora de uma ou mais Condições Precedentes para o pagamento do Valor de Cessão, o titular do CRI não poderá negociar o CRI até o atendimento de todas as Condições previstas na cláusula 4ª do Contrato de Cessão, ou, caso venha a negociar, só poderá fazê-lo desde que obtenha do novo investidor correspondência formal de que tem ciência que aquelas Condições Precedentes ainda não foram cumpridas.

VIII – PAGAMENTO DO PREÇO DA CESSÃO DE CRÉDITOS

8.1. O preço do Contrato de Cessão de Créditos será pago na medida e de acordo com o fluxo de recebimento dos recursos advindos da liquidação financeira pela venda dos Certificados por parte da SECURITIZADORA, observado o cumprimento, pela CEDENTE, das suas obrigações estabelecidas na Cláusula 4, do Contrato de Cessão de Créditos.

IX – FATORES DE RISCO

9.1. O investimento nos Certificados envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Securitizadoras, quanto às Cedentes e aos próprios Certificados objeto desta Oferta, adiante melhor detalhados nos itens abaixo nesta seção. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento:

9.2. Risco de Rescisão do Contrato de Locação e Revisão do Valor do Aluguel: Apesar de os termos e condições do Contrato de Locação terem sido acordados livremente entre as partes, nada impede eventual tentativa da GIVAUDAN de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos questionando os aspectos abaixo:

(i) rescisão do Contrato de Locação pela GIVAUDAN previamente à expiração do prazo contratual, com devolução Imóvel. Embora esteja previsto o dever da GIVAUDAN de pagar a indenização conforme disposto no Contrato de Locação, a GIVAUDAN poderá questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e

(ii) revisão do valor do aluguel, mediante tentativa da GIVAUDAN de desconstituir a renúncia à revisão que foi outorgada em função da avença comercial de extensão de prazo locatício e escalonamento do aluguel, com base no texto da Lei n.º 8.245/91 que permite, após o decurso do prazo legal de 3 (três) anos, a revisão do valor do aluguel previsto no Contrato ao valor de mercado.

9.2.1. Em ambos os casos acima determinados, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do Contrato de Locação em função das condições comerciais específicas, aplicando puramente o texto legal, poderá afetar negativamente o fluxo dos Créditos Imobiliários.

9.3. Risco de Indenização do Seguro não cobrir o pagamento dos Certificados: À GIVAUDAN cabe a contratação, às suas expensas, do seguro do Imóvel objeto do Contrato de Locação, estipulando a CALAARI como única beneficiária da indenização resultante de danos causados ao Imóvel objeto do respectivo Contrato de Locação, sendo os direitos de referida indenização cedidos pela CALAARI à SECURITIZADORA conforme Contrato de Cessão. O referido seguro é contratado pela GIVAUDAN no valor atualizado real do imóvel objeto do Contrato de Locação, sendo reajustado de acordo com a avaliação realizada pela companhia seguradora durante a vigência da locação. Entretanto, há o risco de que a indenização decorrente da avaliação a ser feita pela companhia seguradora e por ela paga em razão do seguro contratado diretamente pela GIVAUDAN com aludida companhia seguradora não seja suficiente para recompor os prejuízos causados por eventuais sinistros ocorridos no respectivo imóvel e, dessa forma, prejudicar a continuidade da locação e o pagamento dos aluguéis que lastreiam a presente emissão de Certificados.

9.3.1. Na hipótese de sinistro total, e conseqüente interrupção do pagamento dos aluguéis, a indenização a ser paga à SECURITIZADORA, pela seguradora contratada pela GIVAUDAN, poderá não ser suficiente para o resgate antecipado de todos os Certificados objeto desta 14ª série da 1ª Emissão.

9.3.2. Há, ainda, a possibilidade de a GIVAUDAN não cumprir sua obrigação de renovação anual do seguro, o que poderá acarretar a não-cobertura do sinistro por falta de seguro, hipótese em que a GIVAUDAN passa a ser responsável pelo ressarcimento do prejuízo.

9.4. Risco de Desapropriação dos Imóveis: O Imóvel objeto do Contrato de Locação poderá ser desapropriado, total ou parcialmente pelo poder público, para fins de utilidade pública, antes do término do respectivo Contrato de Locação. Ocorrendo a desapropriação total do Imóvel, o Contrato de Locação ficará resolvido de pleno direito, não cabendo qualquer multa ou indenização para a GIVAUDAN e/ou para a CALAARI.

9.4.1. Todavia, caso a desapropriação seja parcial, ficará facultado à GIVAUDAN o direito de optar entre a continuidade do Contrato de Locação ou a sua resolução. Optando-se pelo prosseguimento do Contrato de Locação, haverá a redução do valor dos aluguéis futuros proporcionalmente à redução da área do respectivo Imóvel que for inutilizada em virtude da desapropriação.

9.4.2. As hipóteses acima poderão afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo do lastro dos Certificados.

9.5. Risco de Crédito da GIVAUDAN: Os titulares dos Certificados correm, em função do regime fiduciário ora instituído, o risco de crédito da GIVAUDAN que poderá afetar o pagamento dos Certificados, consubstanciado na possibilidade de a GIVAUDAN deixar de arcar com as obrigações de pagamento assumidas no Contrato de Locação. Uma vez que a emissão é feita sob regime de afetação, apartando os recursos dos Créditos Imobiliários do patrimônio da SECURITIZADORA, a fonte de recursos da SECURITIZADORA para honrar as obrigações dos Certificados serão os Créditos Imobiliários pagos pela GIVAUDAN, o qual poderá não ser suficiente. A instituição intermediária, líder da distribuição, não realizou nenhuma análise de crédito da GIVAUDAN. Saliente-se que a GIVAUDAN, nos termos da legislação aplicável não publica suas demonstrações financeiras, razão pela qual não há como se analisar os índices de liquidez e endividamento da mesma.

9.6. Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico: O Governo Federal brasileiro freqüentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, freqüentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudanças das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. A situação financeira dos devedores dos Créditos Imobiliários Cedidos poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: