

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE  
CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS  
No. CRI 001/002**

**I – EMITENTE:** **ALTERE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 7º andar, inscrita no CNPJ. sob nº 02.783.423/0001-50 e na Comissão de Valores Mobiliários – CVM sob nº 01806-6, constituída por meio da Assembléia Geral realizada em 14 de setembro de 1998, cuja ata foi arquivada e registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 499196/98-3, em sessão de 30 de setembro de 1998, com seu Estatuto Social consolidado por meio da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 26 de junho de 2003, cuja ata foi registrada na mesma Junta Comercial, sob n.º 130981/03-5, em sessão de 3 de julho de 2003, neste ato representada, por seus Diretores: Jorge Carlos Nuñez e Luciano Lewandowski, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, com endereço comercial supra, doravante simplesmente denominada **ALTERE**, 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 001/002**

**2.2. Créditos imobiliários vinculados à securitização:**

**2.2.1. Valor total dos créditos imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização: R\$ 43.434.120,00** (Quarenta e três milhões, quatrocentos e trinta e quatro mil e cento e vinte reais).

**2.2.2. Quantidade, individualização do(s) devedor(es) e valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão:** créditos derivados da locação decorrentes do Instrumento Particular de Contrato de Construção e Locação e outras avenças, celebrado em 8 de Dezembro de 2003, e registrado na matrícula 18.696 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro. O Instrumento Particular de Contrato de Construção e Locação e outras avenças foi firmado entre **RTS Administração e Participações Ltda.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Av. Almirante Barroso, 52, 7º andar, parte, inscrita no CNPJ/MF sob nº 27.281.187/0001-03 ("**CEDENTE**") e **Caixa Econômica Federal**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759 de 12/08/1969, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3 e 4 em Brasília/DF, na qualidade de locatária ("**LOCATÁRIA**"). O Instrumento Particular de Contrato de Construção e Locação e outras avenças é doravante simplesmente denominado **LOCAÇÃO**, com valor nominal securitizado de **R\$ 43.434.120,00** (Quarenta e três milhões, quatrocentos e trinta e quatro mil e cento e vinte reais).

**2.2.3. Cessão de Créditos Imobiliários vinculados aos Certificados: 01** (Um) **Instrumento Particular de Cessão de Créditos**, celebrado em 08 de dezembro de 2003, entre a **CEDENTE** e a **ALTERE**, ficando esclarecido que, mediante esse mesmo instrumento de cessão foram cedidos todos os direitos creditórios, garantias e formas



de pagamento nos termos e condições previstos na **LOCAÇÃO**, registrado na matrícula descrita no item II.2.2.2 do presente Termo, doravante simplesmente denominada **Cessão de Créditos Imobiliários**.

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

### **III – INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL COM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS VINCULADOS À SECURITIZAÇÃO:**

**3.1. Individualização do imóvel:** doravante simplesmente denominado **“IMÓVEL”**: um terreno situado no município e Comarca de Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua do Lavradio, 132, registrado na matrícula n.º 18.696 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, descrito e caracterizado na forma seguinte:

*“Lote de terreno designado por n.º 1 do PA 43.152, localizado na Rua do Lavradio, lado par, esquina par da Rua do Rezende onde existem os prédios 132, 134, 144, 146 e 148 (a serem demolidos) medindo: de frente para a Rua do Lavradio 59,03m em reta, mais 9,42m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua do Rezende por onde mede 11,30m; nos fundos 8,75m mais 2,55m (aprofundando o terreno), mais 5,45m (estreitando o terreno); mais 11,20m (estreitando o terreno); mais 1,50m (aprofundando o terreno no sentido dos fundos para a frente); mais 6,20m (alargando o terreno) mais 4,70m (aprofundando o terreno no sentido da frente para os fundos); mais 23,66m (alargando o terreno); mais 32,40m (aprofundando o terreno no sentido dos fundos para a frente); mais 4,38m (alargando o terreno); mais 2,20m (aprofundando o terreno no sentido da frente para os fundos); mais 3,66m (alargando o terreno) e, à esquerda 24,00m; confrontando na frente com a Rua do Lavradio, à direita com a Rua do Rezende, à esquerda com o n.º 130 da Rua do Lavradio e os fundos, obedecendo o sentido da descrição acima, parte com a Rua do Rezende n.º 10, parte com o n.º 269 da Avenida Gomes Freire e parte com a vila n.º 122 da Rua do Lavradio.”*

### **IV – AGENTE FIDUCIÁRIO:**

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

### **V – GARANTIAS:**

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

a) instituição do Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários cedidos, com vencimentos mensais a partir do 2º dia útil do mês de Julho de 2004 até o 2º dia útil



do mês de Junho de 2009, decorrente da **LOCAÇÃO** descrita no item II.2.2.2 deste Termo, com a nomeação do **AGENTE FIDUCIÁRIO** indicado no item IV;

b) Seguro-Garantia (o "Seguro"), tendo a **ALTERE** como beneficiária em razão do endosso do Seguro pela **CEDENTE**, no valor de **R\$ 5.633.015,20** (Cinco milhões, seiscentos e trinta e três mil, quinze reais e vinte centavos), nos termos da apólice nº 40.000096/2003-01 emitida pela Áurea Seguros S.A., conforme as Condições Gerais e Especiais do Seguro;

c) garantia de pagamento aos créditos imobiliários decorrentes da **LOCAÇÃO** descrita no item II.2.2.2 deste Termo, mediante fiança prestada pela **CEDENTE** nos termos da **Cessão de Créditos Imobiliários** e da **LOCATÁRIA** nos termos da **LOCAÇÃO**; e

d) propriedade fiduciária do **IMÓVEL** constituída e transmitida à **ALTERE** por meio de **Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia de Pagamento e Outras Avenças**, celebrado entre a **CEDENTE** e a **ALTERE** em 18 de Dezembro de 2003, estando a **ALTERE** sub-rogada em todos os direitos, ações e privilégios do **IMÓVEL**, nos termos do artigo 28 da Lei 9.514/97.

e) retenção de um montante de R\$ 1.599.089,61, (Hum milhão, quinhentos e noventa e nove mil, oitenta e nove reais e sessenta e um centavos) do preço da cessão de créditos, equivalente a 3/60 avos de tal preço, a título de garantia para o efetivo recebimento dos **Créditos Imobiliários**, tendo em vista a previsão da cláusula 5.2. da **LOCAÇÃO** quanto ao pagamento do aluguel e a obtenção e disponibilização dos documentos listados nesta mesma cláusula.

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

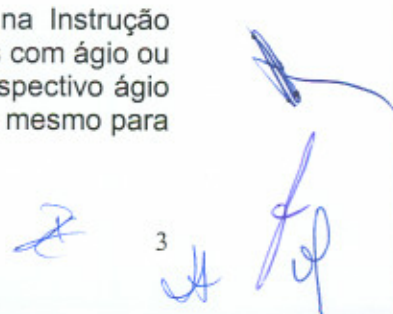
**5.3.** Os créditos imobiliários sob regime fiduciário permanecerão separados do patrimônio da **ALTERE** até que se complete o resgate dos Certificados. Na forma do artigo 11 da Lei 9.514/97, os créditos lastreadores da emissão estão isentos de qualquer ação ou execução por eventuais credores da **ALTERE**,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

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

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

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

**Parágrafo Segundo.** Durante o período de distribuição estabelecido na Instrução CVM 284/98 os Certificados poderão ser colocados junto aos investidores com ágio ou deságio sobre o valor nominal de sua emissão, observando-se que o respectivo ágio ou deságio máximo estará limitado a 10% (dez por cento) e deverá ser o mesmo para





todos os adquirentes dos Certificados, observado, na hipótese de deságio, o limite do valor da **Cessão de Créditos Imobiliários**.

**Parágrafo Terceiro.** Em virtude da securitização dos créditos imobiliários, bem como diante do disposto no artigo 12 da Lei 9.514 de 20.11.97 e nos atos e instruções da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, que estabelecem as obrigações da **ALTERE**, a **CEDENTE** pagará à **ALTERE**, durante o período de vigência dos Certificados, uma taxa de administração, conforme estabelecido na Cláusula Sexta da **Cessão de Créditos Imobiliários**, em 5 parcelas anuais e sucessivas no valor de R\$ 12.000,00 (Doze mil reais), sendo devida a primeira quando da total integralização dos Certificados e as seguintes em 5 de Dezembro de 2004, 2005, 2006 e 2007, respectivamente. Estas parcelas serão anualmente reajustadas pela variação do IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços do Mercado publicado pela Fundação Getúlio Vargas), com base em 1º de Dezembro de 2003.

**Cláusula 2ª.** Na qualidade de titular dos créditos imobiliários vinculados ao presente Termo, adquiridos por meio da **Cessão de Créditos Imobiliários**, especificada no item II.2.2.3. incumbe à **ALTERE** geri-los, por si ou por seus prepostos, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização, juros e demais encargos e acessórios.

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

**Parágrafo Segundo.** Em virtude do exposto supra, os recursos a serem geridos pela **ALTERE** e os créditos imobiliários objeto da securitização, serão depositados junto ao Banco Itaú, na Conta Corrente no. 06945-0, Agência no. 1248, vinculada aos Certificados e no caso dos recursos geridos, estes serão aplicados em instrumentos de renda fixa, visando uma rentabilidade adequada, os quais poderão ser resgatados proporcionalmente, única e exclusivamente, para a liquidação anual dos Certificados, sendo que os valores depositados na conta supra mencionada serão computados e integrarão o lastro dos Certificados até sua data de liquidação integral, observando-se que após o pagamento dos juros e amortização de principal dos Certificados, o saldo excedente poderá ser utilizado pela **ALTERE** para pagamento da taxa de administração prevista na cláusula sexta da Cessão de Créditos Imobiliários, e havendo saldo excedente remanescente, este será devolvido à Cedente, conforme parágrafo terceiro da cláusula quarta da Cessão de Créditos Imobiliários.

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

**Parágrafo Quarto.** A **ALTERE** obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da emissão dos Certificados descritos no presente Termo, bem como os com relação à própria **ALTERE**, mediante a publicação no Jornal 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 de Securitização em razão de cumprimento de determinações ou exigências impostas pela CVM, fica desde já autorizada tais retificações, independentemente de comunicação aos detentores dos Certificados ou ainda publicação em jornal.

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

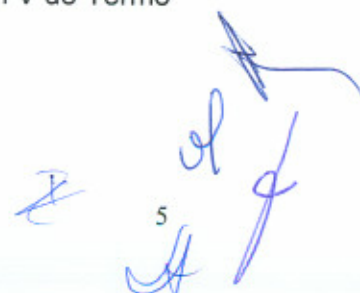
**Cláusula 3ª.** Sempre que solicitado pelos titulares dos Certificados, em intervalo mínimo de 1 (um) mês entre uma solicitação e outra, por escrito e com prazo de antecedência de 20 (vinte) dias úteis, a **ALTERE** lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos créditos imobiliários vinculados ao presente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

**Cláusula 4ª.** A **ALTERE**, neste ato, institui **regime fiduciário** sobre os créditos imobiliários vinculados ao presente Termo, nomeando como **AGENTE FIDUCIÁRIO** a instituição financeira indicada no item IV, que neste ato aceita a nomeação e declara que:

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

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

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



5



**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, todas as suas cláusulas e condições;
- b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares dos Certificados, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da **ALTERE** na administração do Patrimônio Separado através de relatório elaborado pela emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários;
- c) promover, na forma prevista na Cláusula 6ª do presente Termo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- d) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, nos Certificados, e no 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, acerca dos créditos imobiliários vinculados à securitização;
- f) manter atualizada a relação dos titulares dos Certificados e seus endereços mediante gestão junto à **ALTERE**;
- g) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da **ALTERE**;
- h) notificar os titulares dos Certificados, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à presente securitização, por parte da **ALTERE**;
- i) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça.

**Cláusula 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 observado o disposto no Parágrafo Segundo 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 pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo no montante de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), a ser paga em parcelas semestrais de R\$6.000,00 cada, sendo a primeira devida quando da primeira integralização dos Certificados, e a última quando da efetiva liquidação dos Certificados. Além do montante supra previsto, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** também fará jus a um montante de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), a título de implantação dos serviços de agente fiduciário, montante este que deverá ser pago quando da primeira 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 publicações, transportes, alimentação, viagens e estadias, bem como despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou assessoria legal à **ALTERE**; (b) a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes a sua transferência para outra entidade que opere no SFI, na hipótese de o **AGENTE FIDUCIÁRIO** vir a assumir a sua gestão, a serem suportadas pelos titulares dos Certificados; (c) as despesas com terceiros especialistas ou assessoria legal à **ALTERE**, bem como as despesas com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos Certificados, que deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos, e posteriormente ressarcidas pela **ALTERE**. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas 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, 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.



7



**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 seguintes condições:

**Parágrafo Primeiro.** Em nenhuma hipótese a função de **AGENTE FIDUCIÁRIO** poderá ficar vaga por um período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada convocação de assembléia dos adquirentes dos Certificados para a escolha de novo **AGENTE FIDUCIÁRIO**.

**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 8 (oito) dias antes do termo final do prazo previsto no Parágrafo Primeiro supra, caberá à **ALTERE** convocá-la.

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

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

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

**Parágrafo Sétimo.** O **AGENTE FIDUCIÁRIO** entra no exercício de suas funções a partir da data de assinatura do presente Termo, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição, ou liquidação total e integral dos Certificados.

**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 Certificados, na ocorrência dos seguintes eventos, além das hipóteses previstas em lei:

- a) pedido de concordata ou decretação de falência da **ALTERE**;
- b) inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que o mesmo perdure por mais de 30 (trinta) dias contados da notificação formal e comprovadamente realizada ou ainda inadimplemento da **LOCATÁRIA** e/ou da **Cedente** com relação à securitização dos créditos da **LOCAÇÃO** sujeitos aos certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela **ALTERE**;
- c) falta de cumprimento, pela **ALTERE**, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, desde que não sanadas em 30 (trinta) dias contados de aviso escrito que lhe for enviado pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** ou pelos titulares dos



Certificados, exceto por aquelas obrigações para as quais esteja previsto um prazo específico para declaração de vencimento antecipado, hipótese em que tal prazo prevalecerá.

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


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

São Paulo, 19 de Dezembro de 2003

  
27º  
**ALTERE**

**AGENTE FIDUCIÁRIO**

27º **Testemunhas:**  
*Galvina S. Pires*  
1. RG 9.772.980

27º   
2. **Ronaldo Luis Kiyoshi Hirata**  
**RG: 25.689.854-6 SSP/SP**  
**CPF/MF: 303.620.528-40**

180 Ofício de Notas - BARRA - Notário: LUIS VITORIANO VIEIRA TEIXEIRA  
Av. Armando Lombardi, 949 lj F - RJ - Tel. 2493-1320 - ND 895422  
Reconheço por semelhança a(s) firma(s)  
HELEN DE OLIVEIRA THOMAS-05/119, #

Rio de Janeiro, 23 de Dezembro de 2003 as 13:43:30  
1- Em Testemunho da verdade  
RONALDO XAVIER LACERDA - Autorizado - 000 - 38  
P/Firma 0,57 - P/Proc. Dados 2,93 - FETJ 0,52 - Total R\$3,12





Anexo I ao TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS – Nº. CRI 001/002, formalizado em 19 de Dezembro de 2003

### CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

**I - Nome da companhia emitente:**

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

**II - Número de ordem, local e data de emissão:** No. ordem CRI 001/002; São Paulo, 19 de Dezembro de 2003;

**III - Valor de Emissão:** R\$ 31.978.317,12 (Trinta e um milhões, novecentos e setenta e oito mil, trezentos e dezessete Reais e 12 centavos), na data base 01 de Dezembro de 2003, correspondendo a um valor, atualizado na forma do disposto no item VIII abaixo, para a data de emissão acima prevista, a R\$ 32.257.309,00 (trinta e dois milhões, duzentos e cinqüenta e sete mil, trezentos e nove reais);

**III.1 - Quantidade de Certificados:** 100 (Cem) Certificados, sendo que o valor unitário de cada Certificado será de R\$ 319.783,17 (Trezentos e dezenove mil, setecentos e oitenta e três Reais e dezessete centavos) na data base 01 de Dezembro de 2003.

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

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

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

**V - Agente Fiduciário:**

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

**VI - Data de pagamento, discriminação dos valores e das datas de pagamento das diversas parcelas correspondentes a cada Certificado:** 60 (sessenta) parcelas mensais e consecutivas, nos valores e datas de vencimento abaixo descritos:

Data	Saldo	Juros	Amortização	% Amort	Total
01-Dec-03	31,978,317.12				



05-Jul-04	33,280,702.28	(2,021,287.16)	1,302,385.16	-4.0727%	(718,902.00)
05-Aug-04	32,874,310.86	(318,510.58)	(406,391.42)	-2.8019%	(724,902.00)
06-Sep-04	32,450,288.51	(300,879.65)	(424,022.35)	-1.4759%	(724,902.00)
05-Oct-04	31,995,273.49	(269,886.97)	(455,015.03)	-0.0530%	(724,902.00)
05-Nov-04	31,549,837.20	(279,465.72)	(445,436.28)	1.3399%	(724,902.00)
06-Dec-04	31,087,333.18	(262,397.98)	(462,504.02)	2.7862%	(724,902.00)
05-Jan-05	30,652,955.66	(284,524.47)	(434,377.53)	4.1446%	(718,902.00)
04-Feb-05	30,208,602.52	(280,548.87)	(444,353.13)	5.5341%	(724,902.00)
04-Mar-05	29,709,725.49	(226,024.97)	(498,877.03)	7.0942%	(724,902.00)
05-Apr-05	29,244,325.87	(259,502.38)	(465,399.62)	8.5495%	(724,902.00)
05-May-05	28,774,861.18	(255,437.31)	(469,464.69)	10.0176%	(724,902.00)
06-Jun-05	28,301,295.91	(251,336.72)	(473,565.28)	11.4985%	(724,902.00)
05-Jul-05	27,829,594.23	(247,200.32)	(471,701.68)	12.9735%	(718,902.00)
05-Aug-05	27,371,033.37	(266,341.14)	(458,560.86)	14.4075%	(724,902.00)
05-Sep-05	26,885,206.23	(239,074.86)	(485,827.14)	15.9268%	(724,902.00)
05-Oct-05	26,395,135.59	(234,831.36)	(490,070.64)	17.4593%	(724,902.00)
04-Nov-05	25,889,760.24	(219,526.65)	(505,375.35)	19.0396%	(724,902.00)
05-Dec-05	25,380,181.72	(215,323.48)	(509,578.52)	20.6332%	(724,902.00)
05-Jan-06	24,904,178.94	(242,899.21)	(476,002.79)	22.1217%	(718,902.00)
06-Feb-06	24,407,210.56	(227,933.62)	(496,968.38)	23.6758%	(724,902.00)
06-Mar-06	23,864,926.70	(182,618.15)	(542,283.85)	25.3715%	(724,902.00)
05-Apr-06	23,358,446.64	(218,421.94)	(506,480.06)	26.9554%	(724,902.00)
05-May-06	22,818,063.55	(184,518.91)	(540,383.09)	28.6452%	(724,902.00)
05-Jun-06	22,292,468.07	(199,306.52)	(525,595.48)	30.2888%	(724,902.00)
05-Jul-06	21,768,281.72	(194,715.65)	(524,186.35)	31.9280%	(718,902.00)
04-Aug-06	21,242,612.28	(199,232.56)	(525,669.44)	33.5718%	(724,902.00)
05-Sep-06	20,712,131.69	(194,421.41)	(530,480.59)	35.2307%	(724,902.00)
05-Oct-06	20,168,141.75	(180,912.06)	(543,989.94)	36.9318%	(724,902.00)



06-Nov-06	19,610,976.89	(167,737.14)	(557,164.86)	38.6741%	(724,902.00)
05-Dec-06	19,049,178.13	(163,103.24)	(561,798.76)	40.4310%	(724,902.00)
05-Jan-07	18,496,662.97	(166,386.83)	(552,515.17)	42.1587%	(718,902.00)
05-Feb-07	17,933,321.80	(161,560.84)	(563,341.16)	43.9204%	(724,902.00)
05-Mar-07	17,342,599.41	(134,179.61)	(590,722.39)	45.7676%	(724,902.00)
05-Apr-07	16,783,673.52	(165,976.11)	(558,925.89)	47.5155%	(724,902.00)
04-May-07	16,191,353.33	(132,581.81)	(592,320.19)	49.3677%	(724,902.00)
05-Jun-07	15,614,641.47	(148,190.14)	(576,711.86)	51.1712%	(724,902.00)
05-Jul-07	15,032,127.02	(136,387.55)	(582,514.45)	52.9928%	(718,902.00)
06-Aug-07	14,444,805.43	(137,580.41)	(587,321.59)	54.8294%	(724,902.00)
05-Sep-07	13,852,108.42	(132,204.99)	(592,697.01)	56.6828%	(724,902.00)
05-Oct-07	13,248,198.96	(120,992.54)	(603,909.46)	58.5713%	(724,902.00)
05-Nov-07	12,627,950.46	(104,653.50)	(620,248.50)	60.5109%	(724,902.00)
05-Dec-07	12,013,348.48	(110,300.02)	(614,601.98)	62.4328%	(724,902.00)
04-Jan-08	11,394,360.73	(99,914.25)	(618,987.75)	64.3685%	(718,902.00)
08-Feb-08	10,778,507.65	(109,048.91)	(615,853.09)	66.2943%	(724,902.00)
05-Mar-08	10,134,251.94	(80,646.29)	(644,255.71)	68.3090%	(724,902.00)
04-Apr-08	9,497,868.52	(88,518.57)	(636,383.43)	70.2990%	(724,902.00)
05-May-08	8,847,994.47	(75,027.95)	(649,874.05)	72.3313%	(724,902.00)
05-Jun-08	8,204,073.07	(80,980.60)	(643,921.40)	74.3449%	(724,902.00)
04-Jul-08	7,556,830.31	(71,659.25)	(647,242.75)	76.3689%	(718,902.00)
05-Aug-08	6,901,091.63	(69,163.32)	(655,738.68)	78.4195%	(724,902.00)
05-Sep-08	6,242,236.04	(66,046.40)	(658,855.60)	80.4798%	(724,902.00)
06-Oct-08	5,571,857.43	(54,523.40)	(670,378.60)	82.5761%	(724,902.00)
05-Nov-08	4,897,951.44	(50,996.01)	(673,905.99)	84.6835%	(724,902.00)
05-Dec-08	4,217,877.57	(44,828.13)	(680,073.87)	86.8102%	(724,902.00)
05-Jan-09	3,532,294.49	(33,318.92)	(685,583.08)	88.9541%	(718,902.00)
05-Feb-09	2,841,198.06	(33,805.57)	(691,096.43)	91.1152%	(724,902.00)



05-Mar-09	2,137,554.30	(21,258.24)	(703,643.76)	93.3156%	(724,902.00)
06-Apr-09	1,432,216.10	(19,563.80)	(705,338.20)	95.5213%	(724,902.00)
05-May-09	718,030.14	(10,716.04)	(714,185.96)	97.7546%	(724,902.00)
05-Jun-09	(0.00)	(6,871.86)	(718,030.14)	100.0000%	(724,902.00)
		<b>(11,455,802.88)</b>	<b>(31,978,317.12)</b>		<b>(43,434,120.00)</b>

**VII – Atualização Monetária:** As prestações correspondentes a amortização e juros dos Certificados a serem pagas em janeiro de cada ano serão atualizadas monetariamente anualmente pela variação acumulada do IGP-M desde o dia 1º de dezembro de 2003, até o índice de novembro de cada ano, inclusive, iniciando no ano de 2004 e, assim sucessivamente para os anos posteriores, até o índice de novembro de 2008, calculada de forma *pro-rata temporis* por dias úteis, se necessário.

Para efeito de cálculo da 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.

**VIII - Remuneração:** Os Certificados farão jus a uma remuneração correspondente à Taxa de Juros Fixa de **11,00%** 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:

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

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 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 seguinte fórmula:

$$PS = \left[ \frac{PMT1}{(1+I)^{\frac{D1}{252}}} + \dots + \frac{PMT6}{(1+I)^{\frac{D5}{252}}} \right] + \left\{ \left[ \frac{PMT7}{(1+I)^{\frac{D7}{252}}} + \frac{PMT8}{(1+I)^{\frac{D8}{252}}} + \dots + \frac{PMT60}{(1+I)^{\frac{D60}{252}}} \right] xIGPM \right\}$$

onde:

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

PMT1 = Valor do 1º pagamento de remuneração e principal, conforme demonstrado na tabela do item VI acima;

PMT6 = Valor do 6º pagamento de remuneração e principal, conforme demonstrado na tabela do item VI acima;

PMT7 = Valor do 7º pagamento de remuneração e principal, conforme demonstrado na tabela do item VI acima;

D1 = número de dias úteis entre a data de subscrição e a data do 1º pagamento de remuneração e principal;

D6 = número de dias úteis entre a data de subscrição e a data do 6º pagamento de remuneração e principal;

D7 = número de dias úteis entre a data de subscrição e a data do 7º pagamento 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 até a data de subscrição, obtida de acordo com a seguinte fórmula:

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

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 de emissão dos CRIs;

Projeção = projeção para o IGP-M apurada pela Comissão de Acompanhamento Macroeconômico da ANDIMA para o mês em curso;

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;

J = Valor da remuneração, obtida de acordo com o item VIII acima;

**IX.1.** Na hipótese de impontualidade do pagamento dos aluguéis previstos na **LOCAÇÃO** pela **LOCATÁRIA**, os valores das parcelas dos Certificados descritos no item VI acima serão pagos em até 5 (cinco) dias após o recebimento dos respectivos valores devidos pela **LOCATÁRIA**, acrescidos das eventuais multas e encargos pagos conforme o previsto na cláusula 6.3. da **LOCAÇÃO**.

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

**IX.3.** Na hipótese de extinção do índice eleito, ou caso o mesmo deixe de ser divulgado, ou ainda, em razão de proibição ou restrição legal de seu uso para fins de atualização monetária, será utilizado o INPC/IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).

**IX.4.** Prazo de carência inicial de pagamento do principal e respectivos juros de 07 (sete) meses.

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

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

**X - Identificação do Termo de Securitização de Créditos que lhe tenha dado origem:**  
**No. CRI 001/002.**

**XI – 1. Garantias:**

a) instituição do Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários cedidos, com vencimentos mensais a partir do 2º dia útil do mês de Julho de 2004 até o 2º dia útil do mês de Junho de 2009, decorrente da **LOCAÇÃO** descrita no item II.2.2.2 deste Termo, com a nomeação do **AGENTE FIDUCIÁRIO** indicado no item IV;

b) Seguro-Garantia (o "Seguro"), tendo a **ALTERE** como beneficiária em razão do endosso do Seguro pela **CEDENTE**, no valor de **R\$ 5.633.015,20** (Cinco milhões, seiscentos e trinta e três mil, quinze reais e vinte centavos), nos termos da apólice nº 40.000096/2003-01 emitida pela Áurea Seguros S.A., conforme as Condições Gerais e Especiais do Seguro;



c) garantia de pagamento aos créditos imobiliários decorrentes da **LOCAÇÃO** descrita no item II.2.2.2 deste Termo, mediante fiança prestada pela **CEDENTE** nos termos da **Cessão de Créditos Imobiliários** e da **LOCATÁRIA** nos termos da **LOCAÇÃO**; e

d) a propriedade fiduciária do **IMÓVEL** constituída e transmitida à **ALTERE** por meio do **Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia de Pagamento e Outras Avenças**, celebrado em 18 de Dezembro de 2003 entre a **CEDENTE** e a **ALTERE**, estando a **ALTERE** sub-rogada em todos os direitos, ações e privilégios do **IMÓVEL**, nos termos do artigo 28 da Lei 9.514/97.

e) retenção de um montante de R\$ 1.599.089,61, (Hum milhão, quinhentos e noventa e nove mil, oitenta e nove reais e sessenta e um centavos) do preço da cessão de créditos, equivalente a 3/60 avos de tal preço, a título de garantia para o efetivo recebimento dos **Créditos Imobiliários**, tendo em vista a previsão da cláusula 5.2. da **LOCAÇÃO** quanto ao pagamento do aluguel e a obtenção e disponibilização dos documentos listados nesta mesma cláusula.

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

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

**XII – Código do Sistema de Custódia – ALTR-C12**  
Código ISIN – BRATLRCRI015

