

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE
CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**
No. CRI 001/008

I – EMITENTE: **ALTERE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 7º andar, inscrita no CNPJ sob nº 02.783.423/0001-50 e na Comissão de Valores Mobiliários – CVM sob nº 01806-6, constituída por meio da Assembléia Geral realizada em 14 de setembro de 1998, cuja ata foi arquivada e registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 499196/98-3, em sessão de 30 de setembro de 1998, com seu Estatuto Social consolidado por meio da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 26 de junho de 2003, cuja ata foi registrada na mesma Junta Comercial, sob nº 130981/03-5, em sessão de 3 de julho de 2003, neste ato representada, por seus Diretores: Jorge Carlos Nuñez e Luciano Lewandowski, 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 001/008;

2.2. Créditos imobiliários vinculados à securitização:

2.2.1. Valor total dos créditos imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização: R\$ 93.044.078,00 (Noventa e três milhões, quarenta e quatro mil, setenta e oito Reais).

2.2.2. Quantidade, individualização do(s) devedor(es) e valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão: créditos derivados do Instrumento Particular de Contrato de



Compra e Venda a Prazo de Imóvel, Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças (Contrato de Compra e Venda), celebrado em 30 de Novembro de 2004 entre **MARUBENI BRASIL S.A.**, pessoa jurídica de direito privado sob a forma de sociedade por ações, regularmente constituída, com sede na Avenida Paulista, 854, 12º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01310-100, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.884.756/0001-72, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35300028180, **L.B.A.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado sob a forma de sociedade limitada, regularmente constituída, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.729, 7º andar (parte), na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04538-905, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.953.352/0001-48, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE 35219357365, **BANCO ITAÚ BBA S.A. (atual denominação do BANCO BEMGE 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 n.º 17.298.092/0001-30, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais ("JUCEMG") sob o NIRE 31300047997, com seu Estatuto Social consolidado na Assembléia Geral Extraordinária realizada em 23.04.2002 e alterado pela Assembléia Geral Extraordinária realizada em 29.09.2004, cujas as atas foram devidamente registradas na JUCEMG sob nsº 3236893 e 3236895, em sessão de 26.10.2004, doravante simplesmente referido como "**ITAUBBA**" e **SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, pessoa jurídica de direito privado sob a forma de sociedade por ações, regularmente constituída, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.729, 7º 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, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE 3530017100-4, com valor nominal securitizado de **R\$ 93.044.078,00** (Noventa e três milhões, quarenta e quatro mil, setenta e oito Reais).

2.2.3. Cessão de Créditos Imobiliários vinculados aos Certificados: 01 (Um)
Instrumento Particular de Cessão de Créditos e outras Avenças, celebrado em **30 de**

Novembro de 2004, entre a **SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. (Cedente)** e a **ALTERE**, ficando esclarecido que, mediante esse mesmo instrumento de cessão foram cedidos os direitos creditórios, garantias e formas de pagamento nos termos e condições previstos no Contrato de Compra e Venda, registrado na matrícula descrita no item III.3.1 do presente Termo, doravante simplesmente denominada **Cessão de Créditos Imobiliários**.

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

III – INDIVIDUALIZAÇÃO DO(S) IMÓVEL(EIS) COM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS VINCULADOS À SECURITIZAÇÃO E DEMAIS IMÓVEIS DADOS EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

3.1. Individualização do imóvel, doravante simplesmente denominado **“IMÓVEL”**: Prédio localizado na Avenida Paulista nº 854, com entrada também para a Alameda Joaquim Eugênio de Lima nº 828, fazendo esquina ainda com a Rua São Carlos do Pinhal, com 23 pavimentos, 4 subsolos e atijo, para galeria de lojas, com 79 lojas e 247 salas para escritórios e garagem, com a área construída de 36.271,15 m², no 17º Subdistrito – Bela Vista, e respectivo terreno com a área de 3.947,60 m², medindo 35,00m em projeção sobre a Avenida Paulista, sendo 32,00m, em linha reta de frente para o mesmo logradouro e 5,00m, em canto chanfrado na confluência da Avenida Paulista com a Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 113,00m em ambos os lados da frente aos fundos, 35,00m na linha dos fundos, ou seja, na face em que faz parte para a Rua São Carlos do Pinhal, e confronta pelo lado direito de quem da Avenida olha para o imóvel com a Alameda Joaquim Eugênio de Lima, pelo lado esquerdo com Alberto Cintra e Salvador Alberto e pelos fundos com a Rua São Carlos do Pinhal, devidamente descrito e caracterizado na matrícula sob nº 169.134, do 4º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo e cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob nº 009.048.0262-0.

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 15 de janeiro de 2005 até 15 de dezembro de 2014, decorrentes do Contrato de Compra e Venda 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) garantia de pagamento aos créditos imobiliários decorrentes do contrato de Compra e Venda descrito no item II.2.2.2 deste Termo, mediante coobrigação da **CEDENTE** nos termos da **Cessão de Créditos Imobiliários** com relação às obrigações da **L.B.A.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** (Compradora) nos termos do Contrato de Compra e Venda.

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 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.

VI – DEMAIS COMPROMISSOS

Aos Certificados ficará vinculada (i) a propriedade fiduciária do **IMÓVEL** a ser cedida à **ALTERE**, por meio da **Cessão de Créditos Imobiliários**, quando a **ALTERE** ficará subrogada 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 até 15 (quinze) dias da celebração do Contrato de Compra e Venda 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 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.

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

Parágrafo Primeiro - Em caso de pagamento antecipado dos créditos imobiliários e 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), para liquidação dos 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.

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. **07208-2**, 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 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 **CEDENTE**, conforme parágrafo terceiro da cláusula 4ª da **Cessão de Créditos Imobiliários**.

Parágrafo Terceiro - 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.

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 **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.

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.

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

Cláusula 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.

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 de maio de 2004, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo no montante de R\$ 9.000,00 (Nove mil reais), a ser paga em parcelas semestrais de R\$ 4.500,00 (Quatro mil e quinhentos reais) cada, sendo a primeira devida quando da total integralização dos CRIs.

Além do montante supra previsto, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** também fará jus a um pagamento único de R\$ 9.000,00 (Nove mil reais), a título de implantação dos serviços de agente fiduciário, montante este que deverá ser pago quando da total integralização dos CRIs.

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

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

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

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

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

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

Parágrafo Segundo. A assembléia dos adquirentes dos CRIs, referida no parágrafo anterior, poderá ser convocada pelo (a) **AGENTE FIDUCIÁRIO** a ser substituído; (b) pela **ALTERE**; (c) por adquirentes que representem no mínimo 10% (dez por cento) dos CRIs 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 8 (oito) dias antes do termo final do prazo previsto no Parágrafo Primeiro supra, caberá à **ALTERE** convocá-la.

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

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

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

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

Cláusula 9ª - Será declarado o vencimento antecipado dos Certificados (salvo se houver decisão em contrário da maioria dos titulares 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 ANUENTE e/ou da **CEDENTE** com relação à securitização dos créditos do Contrato de compra e Venda 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.

(d) se, em decorrência de alienação, fusão, incorporação, cisão ou qualquer outro processo de reorganização societária, o atual controle acionário, direto ou indireto, da **CEDENTE** 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 **CEDENTE** e/ou e (III)

efetivamente utilizar seu poder para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da **CEDENTE**.

(e) se, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, prorrogáveis por mais 45 (quarenta e cinco), não se verificar a concessão, por parte da CVM, do registro definitivo dos Certificados.

Cláusula 10ª - 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 11ª - 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 12ª - 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 13ª - Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir as questões porventura resultantes deste Termo.

Cláusula 14ª - Código do Sistema de Custódia - **ALTR-C18**

Código ISIN BRALTRCRI072

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.

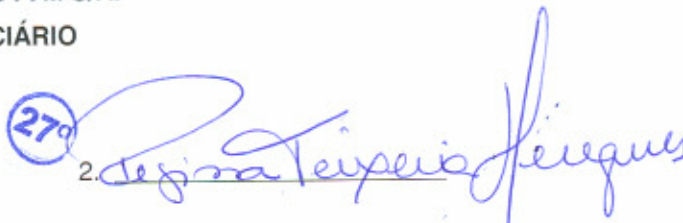
São Paulo, 30 de Novembro de 2004

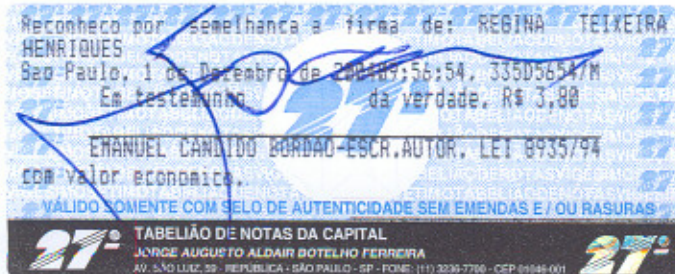
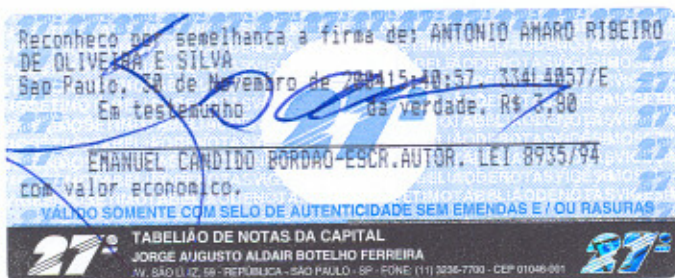
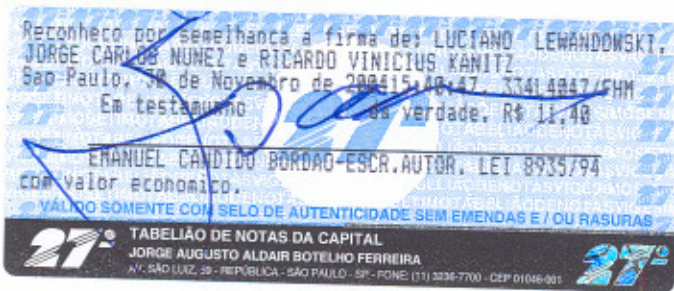

ALTERE SECURITIZADORA S.A.
EMITENTE


OLIVEIRA TRUST DTVM S/A.
AGENTE FIDUCIÁRIO

Testemunhas:

1. 
Ricardo Kanitz
RG 28.726.696-5
CPF 225.056.398-50

2. 
Regina Teixeira Henriques



Anexo I ao TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS – Nº. CRI
001/008, formalizado em 30 de Novembro de 2004.

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

I - Nome da companhia emitente:

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

II - Número de ordem, local e data de emissão: No. ordem 001/008, São Paulo, 30 de
Novembro de 2004;

III - Valor de Emissão: R\$ 63.000.000,00 (sessenta e três milhões de reais) , na data de
emissão;

III.1 – Quantidade de Certificados: 200 (duzentos) Certificados, sendo que, o valor unitário
de cada Certificado será de R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais);

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 ("CBLIC");

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-04	315,000.00				
17-Jan-05	314,649.06	3,525.89	350.94	0.1114%	3,876.83
15-Feb-05	312,735.55	1,963.32	1,913.51	0.7189%	3,876.83
15-Mar-05	310,913.14	2,054.42	1,822.41	1.2974%	3,876.83
15-Apr-05	309,283.74	2,247.43	1,629.40	1.8147%	3,876.83
16-May-05	307,438.66	2,031.75	1,845.08	2.4004%	3,876.83
15-Jun-05	305,682.78	2,120.95	1,755.88	2.9578%	3,876.83
15-Jul-05	304,015.58	2,209.62	1,667.21	3.4871%	3,876.83
15-Aug-05	302,236.09	2,097.34	1,779.49	4.0520%	3,876.83
15-Sep-05	300,543.97	2,184.71	1,692.12	4.5892%	3,876.83
17-Oct-05	298,740.53	2,073.39	1,803.44	5.1617%	3,876.83
16-Nov-05	296,826.18	1,962.49	1,914.34	5.7695%	3,876.83
15-Dec-05	294,997.09	2,047.74	1,829.09	6.3501%	3,876.83
16-Jan-06	293,252.65	2,132.38	1,744.45	6.9039%	3,876.83
15-Feb-06	291,495.59	2,119.77	1,757.06	7.4617%	3,876.83
15-Mar-06	289,341.60	1,722.84	2,153.99	8.1455%	3,876.83
17-Apr-06	287,556.27	2,091.50	1,785.33	8.7123%	3,876.83
15-May-06	285,379.00	1,699.56	2,177.27	9.4035%	3,876.83
16-Jun-06	283,659.14	2,156.98	1,719.85	9.9495%	3,876.83
17-Jul-06	281,739.22	1,956.90	1,919.93	10.5590%	3,876.83
15-Aug-06	279,806.05	1,943.66	1,933.17	11.1727%	3,876.83
15-Sep-06	277,951.79	2,022.57	1,854.26	11.7613%	3,876.83
16-Oct-06	275,900.88	1,825.92	2,050.91	12.4124%	3,876.83
16-Nov-06	273,927.44	1,903.38	1,973.45	13.0389%	3,876.83
15-Dec-06	271,940.37	1,889.77	1,987.06	13.6697%	3,876.83
15-Jan-07	269,760.37	1,696.83	2,180.00	14.3618%	3,876.83
15-Feb-07	267,922.47	2,038.93	1,837.90	14.9452%	3,876.83
15-Mar-07	265,629.16	1,583.51	2,293.32	15.6733%	3,876.83
16-Apr-07	263,584.85	1,832.52	2,044.31	16.3223%	3,876.83
15-May-07	261,439.56	1,731.54	2,145.29	17.0033%	3,876.83
15-Jun-07	259,452.54	1,889.81	1,987.02	17.6341%	3,876.83
16-Jul-07	257,365.62	1,789.91	2,086.92	18.2966%	3,876.83
15-Aug-07	255,349.15	1,860.36	2,016.47	18.9368%	3,876.83
17-Sep-07	253,318.11	1,845.79	2,031.04	19.5816%	3,876.83
15-Oct-07	251,021.91	1,580.63	2,296.20	20.3105%	3,876.83
16-Nov-07	248,959.59	1,814.51	2,062.32	20.9652%	3,876.83
17-Dec-07	246,800.28	1,717.52	2,159.31	21.6507%	3,876.83
15-Jan-08	244,463.42	1,539.96	2,336.87	22.3926%	3,876.83
15-Feb-08	242,273.09	1,686.50	2,190.33	23.0879%	3,876.83
17-Mar-08	240,067.65	1,671.39	2,205.44	23.7880%	3,876.83
15-Apr-08	237,767.87	1,577.05	2,299.78	24.5181%	3,876.83

15-May-08	235,452.99	1,561.94	2,314.89	25.2530%	3,876.83
16-Jun-08	233,200.49	1,624.34	2,252.50	25.9681%	3,876.84
15-Jul-08	230,932.45	1,608.80	2,268.04	26.6881%	3,876.84
15-Aug-08	228,801.06	1,745.46	2,131.38	27.3647%	3,876.84
15-Sep-08	226,502.67	1,578.45	2,298.39	28.0944%	3,876.84
15-Oct-08	224,263.11	1,637.27	2,239.57	28.8054%	3,876.84
17-Nov-08	222,081.31	1,695.05	2,181.79	29.4980%	3,876.84
15-Dec-08	219,663.37	1,458.90	2,417.94	30.2656%	3,876.84
15-Jan-09	217,301.94	1,515.41	2,361.43	31.0153%	3,876.84
16-Feb-09	214,995.86	1,570.76	2,306.08	31.7473%	3,876.84
16-Mar-09	212,389.72	1,270.70	2,606.14	32.5747%	3,876.84
15-Apr-09	209,978.12	1,465.23	2,411.61	33.3403%	3,876.84
15-May-09	207,480.66	1,379.39	2,497.45	34.1331%	3,876.84
15-Jun-09	204,966.81	1,362.98	2,513.86	34.9312%	3,876.84
15-Jul-09	202,571.57	1,481.60	2,395.24	35.6916%	3,876.84
17-Aug-09	200,225.82	1,531.10	2,345.74	36.4362%	3,876.84
15-Sep-09	197,664.30	1,315.32	2,561.52	37.2494%	3,876.84
15-Oct-09	195,151.11	1,363.64	2,513.20	38.0473%	3,876.84
16-Nov-09	192,620.57	1,346.31	2,530.53	38.8506%	3,876.84
15-Dec-09	190,072.58	1,328.85	2,547.99	39.6595%	3,876.84
15-Jan-10	187,507.01	1,311.27	2,565.57	40.4740%	3,876.84
17-Feb-10	184,923.75	1,293.57	2,583.27	41.2940%	3,876.84
15-Mar-10	182,139.87	1,092.96	2,783.88	42.1778%	3,876.84
15-Apr-10	179,579.62	1,316.60	2,560.24	42.9906%	3,876.84
17-May-10	176,941.67	1,238.88	2,637.96	43.8280%	3,876.84
15-Jun-10	174,227.19	1,162.37	2,714.47	44.6898%	3,876.84
15-Jul-10	171,609.75	1,259.40	2,617.44	45.5207%	3,876.84
16-Aug-10	168,973.39	1,240.48	2,636.36	46.3577%	3,876.84
15-Sep-10	166,262.26	1,165.71	2,711.13	47.2183%	3,876.84
15-Oct-10	163,532.43	1,147.01	2,729.83	48.0849%	3,876.84
16-Nov-10	160,729.87	1,074.28	2,802.56	48.9746%	3,876.84
15-Dec-10	157,961.87	1,108.84	2,768.00	49.8534%	3,876.84
17-Jan-11	155,278.95	1,193.92	2,682.92	50.7051%	3,876.84
15-Feb-11	152,473.35	1,071.24	2,805.60	51.5958%	3,876.84
15-Mar-11	149,497.68	901.17	2,975.67	52.5404%	3,876.84
15-Apr-11	146,750.78	1,129.95	2,746.89	53.4124%	3,876.84
16-May-11	143,789.63	915.68	2,961.16	54.3525%	3,876.84
15-Jun-11	140,952.17	1,039.38	2,837.46	55.2533%	3,876.84
15-Jul-11	138,047.73	972.40	2,904.44	56.1753%	3,876.84
15-Aug-11	135,123.25	952.36	2,924.48	57.1037%	3,876.84

15-Sep-11	132,223.15	976.74	2,900.10	58.0244%	3,876.84
17-Oct-11	129,258.49	912.18	2,964.66	58.9656%	3,876.84
16-Nov-11	126,230.77	849.12	3,027.72	59.9267%	3,876.84
15-Dec-11	123,224.77	870.84	3,006.00	60.8810%	3,876.84
16-Jan-12	120,238.66	890.73	2,986.11	61.8290%	3,876.84
15-Feb-12	117,230.96	869.14	3,007.70	62.7838%	3,876.84
15-Mar-12	114,085.61	731.49	3,145.35	63.7823%	3,876.84
16-Apr-12	110,995.82	787.05	3,089.79	64.7632%	3,876.84
15-May-12	107,848.14	729.15	3,147.69	65.7625%	3,876.84
15-Jun-12	104,750.88	779.58	3,097.26	66.7458%	3,876.84
16-Jul-12	101,596.69	722.65	3,154.19	67.7471%	3,876.84
15-Aug-12	98,454.24	734.39	3,142.45	68.7447%	3,876.84
17-Sep-12	95,289.08	711.68	3,165.16	69.7495%	3,876.84
15-Oct-12	92,006.81	594.58	3,282.26	70.7915%	3,876.84
16-Nov-12	88,795.04	665.07	3,211.77	71.8111%	3,876.84
17-Dec-12	85,530.78	612.58	3,264.26	72.8474%	3,876.84
15-Jan-13	82,187.63	533.69	3,343.15	73.9087%	3,876.84
15-Feb-13	78,877.79	567.00	3,309.84	74.9594%	3,876.84
15-Mar-13	75,519.11	518.16	3,358.68	76.0257%	3,876.84
15-Apr-13	72,138.37	496.10	3,380.74	77.0989%	3,876.84
15-May-13	68,759.20	497.67	3,379.17	78.1717%	3,876.84
17-Jun-13	65,379.38	497.03	3,379.81	79.2446%	3,876.84
15-Jul-13	61,932.03	429.49	3,447.35	80.3390%	3,876.84
15-Aug-13	58,523.29	468.10	3,408.74	81.4212%	3,876.84
16-Sep-13	55,069.49	423.03	3,453.81	82.5176%	3,876.84
15-Oct-13	51,572.56	379.91	3,496.93	83.6278%	3,876.84
18-Nov-13	48,085.52	389.80	3,487.04	84.7348%	3,876.84
16-Dec-13	44,524.56	315.88	3,560.96	85.8652%	3,876.84
15-Jan-14	40,940.22	292.49	3,584.35	87.0031%	3,876.84
17-Feb-14	37,372.81	309.44	3,567.40	88.1356%	3,876.84
17-Mar-14	33,716.86	220.89	3,655.95	89.2962%	3,876.84
15-Apr-14	30,072.62	232.61	3,644.23	90.4531%	3,876.84
15-May-14	26,383.43	187.64	3,689.20	91.6243%	3,876.84
16-Jun-14	22,697.30	190.71	3,686.13	92.7945%	3,876.84
15-Jul-14	18,969.57	149.10	3,727.74	93.9779%	3,876.84
15-Aug-14	15,236.10	143.38	3,733.46	95.1631%	3,876.84
15-Sep-14	11,464.37	105.11	3,771.73	96.3605%	3,876.84
15-Oct-14	7,670.40	82.87	3,793.97	97.5650%	3,876.84
17-Nov-14	3,851.54	57.98	3,818.86	98.7773%	3,876.84
15-Dec-14	0.00	25.30	3,851.54	100.0000%	3,876.84
		150,220.39	315,000.00		465,220.3900

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 2004, 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 dataemissão = número índice do IGP-M divulgado pela FGV, relativo ao mês de Novembro de 2004;

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 8,6% 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;

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

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

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

IGP-M = variação acumulada do IGP-M desde a data 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 001/008;

XIII – 1. Garantias:

a) instituição do Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários cedidos, com vencimentos mensais a partir do 15 de janeiro de 2005 até 15 de dezembro de 2014, decorrentes do Contrato de Compra e Venda descrito no item II.2.2.2 deste Termo, com a nomeação do **AGENTE FIDUCIÁRIO** indicado no item IV, conforme art.9º da Lei 9.514/97; e

b) garantia de pagamento aos créditos imobiliários decorrentes do contrato de Compra e Venda descrita no item II.2.2.2 deste Termo, mediante co-obrigação da **CEDENTE** nos termos da **Cessão de Créditos Imobiliários** e da **L.B.A.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** (Compradora) nos termos do Contrato de Compra e Venda.

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 da **Cessão de Créditos Imobiliários** 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 15 (quinze) dias da celebração do Contrato de Compra e Venda descrito no item II.2.2.2 deste Termo.

XV - Código do Sistema de Custódia - **ALTR-C18**
Código ISIN **BRALTRCRI072**

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, 30 de Novembro de 2004


ALTERE SECURITIZADORA S.A.
EMITENTE


OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.
AGENTE FIDUCIÁRIO

Testemunhas:


1. **Ricardo Kanitz**
RG 28.726.696-5
CPF 225.056.398-50


2. **Regina Teixeira Henriques**
RG.: 05.659.119-1 IFF/RJ
SPF/MF: 790.244.247-04



Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Rua Vicente Pinzon, 173 - 11º andar - V. Olímpia - São Paulo - SP - Tel.: (11) 3054.5655

CERTIFICA

que o presente título foi protocolado em 01/12/2004 sob o número *326.020, microfilmado e nesta data, procedidos os seguintes atos:

AVERBAÇÃO 9 MATRICULA 169.134

São Paulo, 07 de DEZEMBRO de 2004.

Oficial / Substituta da Oficial / Escrevente Autorizado

Custas e emolumentos dos serviços do Registro de Imóveis, conforme Lei n.º 11.331, de 26 de dezembro de 2.002

EMOLUMENTOS

Registro(s) : RS *****0,00

Averbação(ões) : RS *****18.465,62

Prenotação : RS *****0,00

Certidão(ões) : RS *****14,91

SUB-TOTAL : RS *****18.480,53

CUSTAS AO ESTADO : RS *****5.252,36

CARTEIRA PREVIDENCIÁRIA : RS *****3.890,66

REGISTRO CIVIL : RS *****972,65

TRIBUNAL DE JUSTIÇA : RS *****972,65

TOTAL : RS ***29.568,85**

Depósito Prévio : RS *****29.593,85

Saldo a Receber : RS *****0,00

Saldo a Devolver a parte : RS *****25,00

RECEPCÃO N.º *326.020

Emolumentos do Estado e Contribuição de aposentadoria recolhidos pela guia n.º 232/2004.

Declaro que nesta data, recebi a 1º via deste recibo.

Nome: _____
End.: _____
Data: _____

