

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE
CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
No. CRI 001/009**

I – EMITENTE: ALTERE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.900, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 02.783.423/0001-50 e na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob n.º 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 n.º 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 declinado, doravante simplesmente denominada **SECURITIZADORA**, neste ato e de acordo com o artigo 8º. da Lei 9.514 de 20 de Novembro de 1997, vincula os créditos imobiliários a seguir identificados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários, doravante simplesmente denominados **Certificados**, emitidos pela SECURITIZADORA, até o resgate final ou liquidação total dos Certificados, de acordo com os seguintes termos e condições.

II – CARACTERÍSTICAS DA SECURITIZAÇÃO

2.1. Número do Termo de Securitização: CRI 001/009;

2.2. Créditos imobiliários vinculados à securitização:

2.2.1. Valor total dos créditos imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização: R\$ 101.905.619,40 (cento e um milhões, novecentos e cinco mil, seiscentos e dezenove reais e quarenta centavos).

2.2.2. Quantidade, individualização do(s) devedor(es) e valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão: créditos imobiliários derivados dos seguintes contratos: **(i)** Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças, celebrado em 1º de agosto de 2005 entre Calaari Participações Ltda., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 7º andar, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o n.º 06.284.295/0001-51 (“**CEDENTE**”), e Roche Diagnóstica Brasil Ltda, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Billings, 1729, prédio 10, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 30.280.358/0001-86 (“**ROCHE DIAGNÓSTICA**”), contrato este que foi pré-notado para registro junto à matrícula 174.942 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com valor nominal securitizado de R\$ 48.191.176,75 (quarenta e oito milhões, cento e noventa e um mil, cento e setenta e seis reais e setenta e cinco centavos) (“**LOCAÇÃO ROCHE DIAGNÓSTICOS**”); e **(ii)** Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças, celebrado em 1º de agosto de 2005 entre a CEDENTE e Produtos Roche Químicos e Farmacêuticos S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Billings, 1729, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 33.009.945/0001-23 (“**ROCHE FARMA**”), contrato este que foi pré-notado para registro junto à matrícula 174.940 do 18º Oficial de Registro de

Imóveis da cidade de São Paulo, estado de São Paulo; com valor nominal securitizado de R\$ 53.714.442,65 (cinquenta e tres milhões, setecentos e catorze mil, quatrocentos e quarenta e dois reais e sessenta e cinco centavos) ("**LOCAÇÃO ROCHE FARMA**") ("**LOCAÇÃO ROCHE DIAGNÓSTICOS**", em conjunto com a **LOCAÇÃO ROCHE FARMA** doravante simplesmente denominadas as "**LOCAÇÕES**"), totalizando, por conseguinte, as **LOCAÇÕES**, um valor nominal securitizado de R\$ 101.905.619,40 (cento e hum milhões, novecentos e cinco mil, seiscentos e dezenove reais e quarenta centavos).

2.2.3. Cessão de Créditos Imobiliários vinculados aos Certificados: cessão de créditos (doravante simplesmente denominada **Créditos Imobiliários Cedidos**) decorrentes do Instrumento Particular de Cessão de Créditos, celebrado em 09 de agosto de 2005, entre a **CEDENTE** e a **SECURITIZADORA**, em conformidade com a autorização contida, respectivamente, nas cláusulas 12.2 e 13.2 da **LOCAÇÃO ROCHE FARMA** e **LOCAÇÃO ROCHE DIAGNÓSTICOS**, cessão esta devidamente notificada à **ROCHE FARMA** e **ROCHE DIAGNÓSTICOS** na forma do disposto no art. 290 do Código Civil Brasileiro, ficando esclarecido que, mediante esse mesmo instrumento de cessão foram cedidos todos os direitos creditórios, garantias e formas de pagamento, inclusive eventuais multas, juros, correção monetária, valores eventualmente pagos por seguradoras e demais indenizações, nos termos e condições previstos nas **LOCAÇÕES**, cujo respectivo instrumento de cessão de créditos foi pré-notado para averbação nas matrículas descritas no item II.2.2.2 do presente Termo (conforme definido abaixo), doravante simplesmente denominada **Cessão de Créditos Imobiliários**.

2.3. Certificados de Recebíveis Imobiliários: os termos e condições dos Certificados estão discriminados no Anexo I do presente Termo (conforme definido abaixo).

III – INDIVIDUALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS COM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS VINCULADOS À SECURITIZAÇÃO:

3.1. Individualização dos imóveis:

(i) **LOCAÇÃO FARMA:** o imóvel objeto da **LOCAÇÃO FARMA** ("**IMÓVEL FARMA**") corresponde a parte da matrícula 174.940 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, já construído e com o respectivo Habite-se emitido. Descrevem-se, a parte do imóvel sujeito à **LOCAÇÃO FARMA** e o terreno onde se localiza tal imóvel conforme a descrição da matrícula supra mencionada, da seguinte forma:

Descrição do imóvel objeto da **LOCAÇÃO FARMA**, parte da matrícula 174.940 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, estado de São Paulo:

"Um terreno com área de 31.058,35m², descrito e caracterizado conforme segue: mede 124,57m de frente com origem em P01 sob um ângulo interno de 54º, cujo trecho está localizado na Rua Engenheiro Bilings, até encontrar o ponto P02, na qual deflete à esquerda num ângulo de 90º com extensão de 70,83m até o ponto P03. Segue a direita por uma reta de extensão 16,18m até o ponto P04, onde defronta com os limites do imóvel objeto da matrícula 174.942 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo. Deflete 90º para a esquerda num comprimento de 207,21m até o ponto P05. Até o ponto P06 segue numa reta com 47,61m de extensão sob ângulo de 90º para a esquerda, que deflete 90º a esquerda numa extensão de 34,17m

até encontrar o ponto P07. Segue numa reta de 36,91m de comprimento até atingir o ponto P08, que, após defletir 90° para a esquerda e seguir 51,55m de extensão encontra-se o ponto P09 que confronta com o lote vizinho. Deflete 91° a direita, segue por 32,65m de extensão até encontrar o ponto P10, que confronta a esquerda sob um ângulo de 90° e segue por 265,74m até encontrar o ponto P01."

Descrição da matrícula 174.940 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, estado de São Paulo:

"A UNIDADE AUTÔNOMA Nº "1", com frente para a VIA DE CIRCULAÇÃO INTERNA, integrante do "CONDOMÍNIO EMPRESARIAL ROCHE", situado à AVENIDA ENGENHEIRO BILLINGS nºs 1.653 e 1.729, no 13º Subdistrito, Butantã, composta pelos prédios designados pelos nºs 9, 10, 11, 12, 13, 35, 36, guarita 1, área descoberta do entorno, área para estacionamento de veículos com trezentos e setenta (370) vagas para automóveis, sendo trinta e oito (38) vagas pequenas, trezentos e catorze (314) vagas médias e dezoito (18) vagas grandes, todas em locais individuais e indeterminados; trinta e nove (39) vagas para motocicletas, todas em locais individuais e indeterminados; cinco (05) vagas para deficientes físicos; uma (01) vaga para bombeiros; quatro (04) vagas para ônibus; uma (01) vaga para ambulância; sete (07) vagas para carga e descarga; possui a área construída privativa coberta de 36.895,830m², a área construída comum coberta edificada de 211,538m² e a área construída total coberta de 37.107,368m², a área descoberta privativa de 36.383,040m², a área descoberta comum de 7.674,698m², a área de terreno exclusivo de 66.544,940m², a área do terreno comum (incluída a via de circulação interna e a área de lazer e serviços) de 7.886,236m² e a área do terreno total de 74.431,176m², correspondendo-lhe no terreno e coisas comuns condominiais a fração ideal de 43,3982%."

(ii) **LOCAÇÃO DIAGNÓSTICOS:** o imóvel objeto da **LOCAÇÃO DIAGNÓSTICOS ("IMÓVEL DIAGNÓSTICOS")** corresponde a parte da matrícula 174.942 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, cuja construção será efetivada na forma do disposto na LOCAÇÃO ROCHE DIAGNÓSTICOS. Descrevem-se, a parte do imóvel sujeito à **LOCAÇÃO DIAGNÓSTICOS** e o terreno onde se localiza tal imóvel conforme a descrição da matrícula supra mencionada, da seguinte forma:

Descrição do imóvel objeto da **LOCAÇÃO DIAGNÓSTICOS**, parte da matrícula 174.942 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, estado de São Paulo:

"Um terreno com área de 8.156,76m², descrito e caracterizado como segue: tem origem no ponto P11 sob um ângulo interno de 87° e com extensão de 21,35m até encontrar o ponto P12, na qual deflete à esquerda num ângulo de 165° com extensão de 34,79m até o ponto P13. Segue a direita por uma reta de extensão 22,46m, num ângulo interno de 143° até o ponto P14, onde deflete 89° para a esquerda num comprimento de 97,55m até o ponto P15. Até o ponto P16 segue numa reta com 85,21m de extensão sob ângulo interno de 84° para a esquerda, que deflete 90° a esquerda numa extensão de 110,02m até encontrar o ponto P11." e "Um terreno com área de 931,44m² descrito e caracterizado como segue: tem origem no ponto P17, com o eixo da Rua Engenheiro Bilings, com extensão de 52,54m até encontrar o ponto P18, na qual deflete à esquerda num ângulo de 64° com extensão de 13,01m até o ponto P19. Segue a esquerda por uma reta de extensão 32,81m, num ângulo interno

de 134º até o ponto P20, onde deflete 166º para a direita num comprimento de 16,25m até o ponto P21. Até o ponto P22 segue numa reta com 12,48m de extensão sob ângulo interno de 97º para a esquerda, segue uma curva com raio 10,94m até encontrar o ponto P17”.

Descrição da matrícula 174.942 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, estado de São Paulo:

“A UNIDADE AUTÔNOMA Nº “3”, com frente para a VIA DE CIRCULAÇÃO INTERNA, integrante do “CONDOMÍNIO EMPRESARIAL ROCHE”, situado à AVENIDA ENGENHEIRO BILLINGS nºs 1.653 e 1.729, no 13º Subdistrito, Butantã, composta pelos prédios designados pelos nºs 15, 16-A, 30, 31, 32, 33, 34, campo de lavagem, casa de máquinas, área descoberta de entorno, área para estacionamento de veículos, com oitenta e seis (86) vagas para automóveis, sendo quarenta e três (43) vagas pequenas, trinta e oito (38) vagas médias e cinco (05) vagas grandes, todas em locais individuais e indeterminadas; quinze (15) para motocicletas, todas em locais individuais e indeterminados; duas (02) vagas para deficientes físicos; uma (01) vaga para bombeiros; duas (02) vagas para ônibus; uma (01) vaga para ambulância; cinco (05) vagas para carga e descarga; possui a área construída privativa coberta de 8.237,680m², área construída comum coberta edificada de 79,395m² e a área construída total coberta de 8.317,075m², com a área descoberta privativa de 35.594,340m², a área descoberta comum de 2.880,456m², a área de terreno exclusivo de 38.417,700m², a área do terreno comum (incluída a via de circulação interna e a área de lazer e serviços) de 2.959,851m² e a área de terreno total de 41.377,551m², correspondendo-lhe no terreno e coisas comuns condominiais a fração ideal de 24,1258%.”

(o **IMÓVEL FARMA** e o **IMÓVEL DIAGNÓSTICOS**, doravante, em conjunto, designados como os “**IMÓVEIS**”)

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 contrato social, doravante simplesmente denominado 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, (i) com vencimentos anuais a partir do dia 7 de julho de 2006 até o dia 7 de julho de 2020, decorrente da **LOCAÇÃO ROCHE DIAGNÓSTICOS** descrita no item II.2.2.2 deste Termo, e (ii) com vencimentos anuais a partir do dia 7 de julho de 2006 até o dia 7 de julho de 2019, decorrente da **LOCAÇÃO ROCHE FARMA** descrita no item II.2.2.2 deste Termo, com a nomeação do **AGENTE FIDUCIÁRIO** indicado no item IV; e

b) seguro fiança de garantia, na forma “Completion Bond” referente à **LOCAÇÃO ROCHE DIAGNÓSTICOS**, tendo a **SECURITIZADORA** como a beneficiária em função do endosso da **CEDENTE**, no valor de R\$ 13.857.141,55 (treze milhões, oitocentos e

cinquenta e sete mil, cento e quarenta e um reais e cinquenta e cinco centavos), nos termos da apólice, emitida pela UBF Garantias & Seguros S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 33.061.839/0001-99;

c) garantia de pagamento aos créditos imobiliários decorrentes das LOCAÇÕES descritas no item II.2.2.2. deste Termo, nos termos da Cessão de Créditos Imobiliários, e das fianças prestadas respectivamente pela ROCHE FARMA em favor da ROCHE DIAGNÓSTICOS na LOCAÇÃO DIAGNÓSTICOS e pela ROCHE DIAGNÓSTICOS em favor da ROCHE FARMA na LOCAÇÃO FARMA, garantindo o efetivo pagamento dos créditos imobiliários objeto da Cessão de Créditos Imobiliários

5.1.1. Aos titulares dos Certificados serão, ainda, constituídas as seguintes garantias pela CEDENTE, as quais serão formalizadas quando concedido pela CVM o registro definitivo da presente emissão de Certificados na forma do disposto na Cessão de Créditos Imobiliários, e lavrada a competente escritura pública de venda e compra dos imóveis objeto das matrículas 172.940 e 172.942 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, estado de São Paulo:

a) propriedade fiduciária dos IMÓVEIS a ser constituída e transmitida à SECURITIZADORA por meio de Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia de Pagamento e Outras Avenças, que deverá ser celebrado e levado a registro nas pertinentes matrículas dos IMÓVEIS quando da concessão pela CVM do registro definitivo da presente emissão e lavratura da competente escritura pública de venda e compra dos imóveis objeto das matrículas 172.940 e 172.942 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ficando, por conseguinte, a SECURITIZADORA sub-rogada em todos os direitos, ações e privilégios dos IMÓVEIS, nos termos do artigo 28 da Lei 9.514/97, em conformidade com os termos da minuta anexa à Cessão de Créditos Imobiliários.

b) penhor da totalidade das quotas da CEDENTE como garantia aos titulares dos Certificados, por meio da assinatura do Contrato de Penhor de Quotas, quando da concessão pela CVM do registro definitivo da presente emissão e lavratura da competente escritura pública de venda e compra dos imóveis objeto das matrículas 172.940 e 172.942 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, instrumento este que será firmado nos termos da minuta anexa à Cessão de Créditos Imobiliários, que será levada a registro no cartório de títulos e documentos para surtir efeitos em relação à terceiros, conforme disposto nos artigos 128 e 130 da Lei 6.015/73.

5.2. Os Créditos Imobiliários Cedidos sob regime fiduciário vinculados ao presente Termo destacam-se do patrimônio da SECURITIZADORA e constituem patrimônio separado, destinando-se única e exclusivamente à liquidação dos Certificados, bem como os respectivos custos de administração e demais obrigações fiscais decorrentes desta emissão de Certificados ("**Patrimônio Separado**").

5.3. 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 n.º 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.

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

5.5. A insolvência da SECURITIZADORA não afetará o Patrimônio Separado aqui constituído.

VI – DESPESAS DE RESPONSABILIDADE DOS DETENTORES DOS CERTIFICADOS:

6.1. As despesas de responsabilidade dos detentores dos Certificados são aquelas previstas no parágrafo 5º da cláusula 2ª abaixo e no parágrafo 3º da cláusula 7ª abaixo.

6.2. Os tributos incidentes sobre os Certificados são aqueles determinados pela legislação vigente.

6.3. A remuneração do AGENTE FIDUCIÁRIO e a taxa de administração da SECURITIZADORA não serão suportadas pelos detentores dos Certificados, ressalvado o disposto no parágrafo 3º da cláusula 7ª.

ISTO POSTO, as partes têm justo e contratado o presente TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS (o "Termo") que rege-se pelas seguintes cláusulas e condições:

Cláusula 1. Por este Termo, a SECURITIZADORA, supra qualificada, neste ato representada na forma de seu estatuto social, vincula os Créditos Imobiliários Cedidos 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 Cedidos descritos no item II.2.2 e os seus respectivos Certificados subsistirá até o resgate final ou liquidação total dos Certificados.

Parágrafo Segundo. Durante o período de distribuição estabelecido na Instrução CVM n.º 414/04, os Certificados poderão ser colocados junto aos investidores com ágio ou deságio sobre o valor nominal de sua emissão, observando-se que o respectivo ágio ou deságio máximo estará limitado a 10% (dez por cento) e deverá ser o mesmo para todos os adquirentes dos Certificados, observado, na hipótese de deságio, o limite do valor dos Créditos Imobiliários Cedidos.

Parágrafo Terceiro. Em virtude da securitização dos créditos imobiliários, bem como diante do disposto no artigo 12 da Lei n.º 9.514/97 e nos atos e instruções da CVM, que estabelecem as obrigações da SECURITIZADORA, a CEDENTE pagará à SECURITIZADORA, durante o período de vigência dos Certificados, uma taxa de administração, conforme estabelecido na Cláusula Sexta da Cessão de Créditos Imobiliários, em parcelas anuais e sucessivas no valor de R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais), parcelas essas anualmente reajustadas pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado).



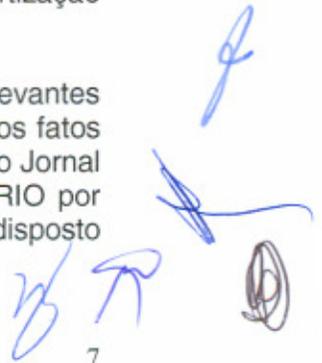
Cláusula 2. Na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários Cedidos, vinculados ao presente Termo e adquiridos por meio da Cessão de Créditos Imobiliários, especificada no item II.2.2.3. incumbe à SECURITIZADORA geri-los, por si ou por seus prepostos, promovendo as diligências necessárias à manutenção 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 Cedidos ou ocorrendo a substituição dos Créditos Imobiliários Cedidos 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 SECURITIZADORA, no entanto e a seu exclusivo critério, gerir tais valores até o momento da sua efetiva exigibilidade pelos titulares dos Certificados. A gestão de tais valores pela SECURITIZADORA deverá ter sempre a finalidade de liquidação integral dos Certificados.

Parágrafo Segundo. Em virtude do exposto supra, os recursos a serem geridos pela SECURITIZADORA provenientes dos Créditos Imobiliários Cedidos objeto da presente securitização, serão depositados junto ao Unibanco – União de Bancos Brasileiros S.A., na Conta Corrente n.º 104.064-6, Agência n.º 0352, vinculada aos Certificados e no caso dos recursos geridos, estes serão aplicados em instrumentos de renda fixa referenciados pelo CDI ou SELIC, os quais poderão ser resgatados proporcionalmente, única e exclusivamente, para a liquidação das parcelas anuais dos Certificados ou para a amortização antecipada, total ou parcial, dos Certificados, observado o disposto no parágrafo abaixo, sendo que os valores depositados na conta supra mencionada serão computados e integrarão o lastro dos Certificados até sua data de liquidação integral, fazendo parte integrante do patrimônio separado, observando-se que após o pagamento dos juros e amortização de principal dos Certificados, o saldo excedente poderá ser utilizado pela SECURITIZADORA 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 segundo da cláusula quarta da Cessão de Créditos Imobiliários. Os recursos provenientes da colocação dos Certificados, pagos pelos seus respectivos adquirentes à SECURITIZADORA, e que serão utilizados para pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos, na forma do disposto na Cessão de Créditos Imobiliários, serão depositados junto ao Unibanco – União de Bancos Brasileiros S.A., na Conta Corrente n.º 104.063-8, Agência n.º 0352 de titularidade da SECURITIZADORA e serão aplicados em instrumentos de renda fixa referenciados pelo CDI ou SELIC, os quais poderão ser resgatados proporcionalmente, única e exclusivamente, após o cumprimento, pela Cedente, das condições estabelecidas no Considerando (g) da Cessão de Créditos Imobiliários.

Parágrafo Terceiro. A SECURITIZADORA, 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 SECURITIZADORA obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da emissão dos Certificados descritos no presente Termo, bem como os fatos relevantes com relação à própria SECURITIZADORA, mediante a publicação no Jornal da Tarde, assim como informar tais fatos diretamente ao AGENTE FIDUCIÁRIO por meio de comunicação por escrito no prazo de 2 (dois) dias. Não obstante o disposto



acima, na hipótese de retificações ao presente Termo em razão de cumprimento de determinações ou exigências impostas pela CVM, ficam desde já autorizadas 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 Cedidos e caso seja necessária a consolidação da propriedade dos IMÓVEIS descritos no item III.3.1. acima, conforme estabelecido no Parágrafo 7º do artigo 26 da Lei n.º 9.514/97, a SECURITIZADORA convocará, no prazo de 05 (cinco) dias a contar da constituição da ROCHE FARMA e/ou ROCHE DIAGNÓSTICOS E/OU CEDENTE em mora, assembléia geral dos titulares dos Certificados, visando cientificá-los, sendo que os titulares 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, vez que a SECURITIZADORA na qualidade de responsável legal pelo pagamento de tal impostos e demais despesas correspondentes na hipótese de consolidação da propriedade fiduciária aqui prevista, será a responsável pela efetivação de tais pagamentos, em benefício dos detentores dos Certificados.

Cláusula 3. 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 SECURITIZADORA lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários Cedidos vinculados ao presente Termo.

Cláusula 4. A SECURITIZADORA, neste ato, institui, em caráter irrevogável e irretratável, regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários Cedidos vinculados ao presente Termo, o qual está submetido às seguintes condições:

- a) os Créditos Imobiliários Cedidos destacam-se do patrimônio da SECURITIZADORA e constituem o Patrimônio Separado, destinando-se exclusivamente à liquidação dos Certificados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais;
- b) os Créditos Imobiliários Cedidos são afetados neste ato como lastro da emissão dos Certificados; e
- c) o AGENTE FIDUCIÁRIO da emissão e representante dos interesses dos titulares dos Certificados será a Oliveira Trust DTVM S.A., acima qualificada, e os beneficiários do Patrimônio Separado serão os titulares dos Certificados.

Parágrafo Primeiro. Na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, o AGENTE FIDUCIÁRIO convocará assembléia geral dos titulares do Certificados para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante.

Parágrafo Segundo. Na hipótese de insolvência da SECURITIZADORA ou da declaração de vencimento antecipado dos Certificados, o AGENTE FIDUCIÁRIO assumirá imediatamente a custódia e administração dos créditos que integrem o Patrimônio Separado e convocará assembléia geral dos titulares dos Certificados para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação dos mesmos.

Parágrafo Terceiro. O Patrimônio Separado será liquidado na forma que segue:

i) automaticamente, quando do resgate ou pagamento integral dos Certificados na data de vencimento pactuada, ou, a qualquer tempo, na hipótese de amortização antecipada integral dos Certificados;

ii) após a data de vencimento dos Certificados (seja o vencimento ora pactuado seja o vencimento antecipado em função do disposto na Cláusula 9 abaixo), na hipótese de não pagamento pela SECURITIZADORA de suas obrigações principais ou acessórias, e após deliberação da assembléia geral dos titulares dos Certificados convocada nos termos da lei, os créditos integrantes do Patrimônio Separado serão transferidos ao AGENTE FIDUCIÁRIO, na qualidade de representante da comunhão dos titulares dos Certificados e beneficiários do Patrimônio Separado, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da SECURITIZADORA com os Certificados, cabendo ao AGENTE FIDUCIÁRIO, conforme o caso, após deliberação dos titulares dos Certificados, (a) administrar os créditos que integravam o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos que lhe forem transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os titulares dos Certificados na proporção de Certificados detidos, e (d) transferir os créditos eventualmente não realizados aos titulares dos Certificados, na proporção dos Certificados detidos.

Cláusula 5. Por meio do presente Termo, a SECURITIZADORA nomeia e constitui o AGENTE FIDUCIÁRIO indicado no item IV, que neste ato aceita a nomeação e assina o presente Termo na qualidade de representante da comunhão dos titulares dos Certificados, declarando ainda que:

a) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei n.º 6.404/76 e 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 se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 10 da Instrução CVM n.º 28/83; e

e) estar ciente da Circular n.º 1.832/90 do Banco Central do Brasil e demais disposições legais em vigor.

Parágrafo Primeiro. Os Créditos Imobiliários Cedidos descritos no item II.2.2 consubstanciam patrimônio separado do patrimônio da SECURITIZADORA, vinculados única e exclusivamente à emissão dos Certificados indicados no item II.2.3 e discriminados no Anexo I do presente Termo.

Parágrafo Segundo. A SECURITIZADORA, 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 presente Termo.

Parágrafo Terceiro. O AGENTE FIDUCIÁRIO responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

Parágrafo Quarto. O AGENTE FIDUCIÁRIO iniciará o 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, objeto da presente emissão.

Cláusula 6. Constituem deveres do AGENTE FIDUCIÁRIO, além de outros previstos em lei ou em ato normativo da CVM:

- a) aceitar integralmente o presente Termo, todas as suas cláusulas e condições;
- b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares dos 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 SECURITIZADORA;
- c) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- d) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, nos Certificados, e no 18º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, estado de São Paulo acerca dos Créditos Imobiliários Cedidos vinculados à presente securitização;
- e) exercer, na hipótese de insolvência da SECURITIZADORA ou de declaração do vencimento antecipado dos Certificados, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 9 abaixo;
- f) promover a liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo e nas deliberações da assembléia geral dos titulares dos Certificados;
- g) receber e dar quitação de quaisquer débitos da SECURITIZADORA em favor dos titulares dos Certificados;
- h) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias por parte da SECURITIZADORA, inclusive aquelas relativas à manutenção do seu registro de companhia aberta perante a CVM, informando-a em caso de qualquer descumprimento;
- i) manter atualizada a relação dos titulares dos Certificados e seus endereços mediante gestão junto à SECURITIZADORA;
- j) fornecer, no prazo de 3 (três) dias úteis, a partir da extinção do regime fiduciário a que estão submetidos os Créditos Imobiliários Cedidos, termo de quitação à SECURITIZADORA, que servirá para baixa, nos competentes registros de imóveis das averbações que tenham instituído tal regime fiduciário, nos termos do Artigo 16, Parágrafo Primeiro da Lei 9.514/97;

k) notificar os titulares dos Certificados, no prazo máximo de 3 (três) dias, contados a partir da ocorrência de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações atinentes à presente securitização, por parte da **SECURITIZADORA**;

l) convocar assembléia geral dos titulares dos Certificados, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante;

m) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, informação, inclusive aquelas enviadas por meio magnético, e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da **SECURITIZADORA**;

n) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos Certificados, bem como à realização dos Créditos Imobiliários Cedidos afetados ao Patrimônio Separado, caso a **SECURITIZADORA** não o faça.

Cláusula 7. O AGENTE FIDUCIÁRIO, ou seu eventual substituto, receberá da **SECURITIZADORA**, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, remuneração anual de R\$ 9.108,00 (nove mil, cento e oito reais), valor este atualizado pelo IGPM/FGV a partir de agosto de 2005, remuneração esta paga em parcelas semestrais de R\$ 4.554,00 (quatro mil, quinhentos e cinquenta e quatro reais), sendo a primeira parcela devida quando da total integralização dos Certificados. Além do montante supra previsto, o AGENTE FIDUCIÁRIO também fará jus a um pagamento único de R\$ 9.108,00 (nove mil, cento e oito reais) a título de implantação dos serviços de agente fiduciário, montante este que deverá ser pago quando da total integralização dos Certificados.

Parágrafo Primeiro. O pagamento da remuneração do AGENTE FIDUCIÁRIO será feito mediante crédito na conta corrente que ele indicar no Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário da 9ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Altere Securitizadora S/A, a ser celebrado na mesma data deste Termo.

Parágrafo Segundo. 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 **SECURITIZADORA**.

Parágrafo Terceiro. A remuneração de que trata a presente cláusula não inclui: (a) 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 **SECURITIZADORA**; (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 **SECURITIZADORA**, 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 **SECURITIZADORA**. Tais despesas a serem adiantadas 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 **SECURITIZADORA** 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 Quarto. 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 Quinto. A remuneração prevista acima será acrescida de quaisquer dos tributos sobre ela incidentes, tais como: ISS (Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), Cofins (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte), nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

Cláusula 8. Nas hipóteses de ausência, impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência ou qualquer outro caso de vacância do AGENTE FIDUCIÁRIO, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, assembléia geral dos titulares dos Certificados para a escolha do novo agente fiduciário, observado o disposto na Cláusula 11 abaixo.

Parágrafo Primeiro. A assembléia geral dos titulares dos Certificados, referida no caput desta cláusula, poderá ser convocada pelo AGENTE FIDUCIÁRIO a ser substituído pela SECURITIZADORA, por adquirentes que representem no mínimo 10% (dez por cento) dos Certificados emitidos ou pela CVM, nos termos da Cláusula 11 abaixo.

Parágrafo Segundo. Na hipótese de o AGENTE FIDUCIÁRIO não poder continuar a exercer as funções por circunstâncias supervenientes, deverá comunicar imediatamente o fato aos titulares dos Certificados, pedindo sua substituição, que deverá ocorrer no prazo de 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada a assembléia geral dos titulares dos Certificados para a escolha do novo agente fiduciário.

Parágrafo Terceiro. Aos titulares dos Certificados é facultado proceder à substituição do AGENTE FIDUCIÁRIO e à indicação de seu eventual substituto, em assembléia geral dos titulares dos Certificados, especialmente convocada para esse fim.

Parágrafo Quarto. A substituição do AGENTE FIDUCIÁRIO fica sujeita à prévia comunicação à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no Artigo 8 da Instrução CVM n.º 28/83 e eventuais outras normas aplicáveis.

Parágrafo Quinta. Se a convocação de assembléia não ocorrer em até 20 (vinte) dias antes do termo final do prazo previsto no caput desta cláusula, caberá à SECURITIZADORA convocá-la.

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

Parágrafo Sétimo. Em caso de renúncia, o AGENTE FIDUCIÁRIO deverá permanecer no exercício de suas funções até que (i) uma instituição substituta seja indicada pela SECURITIZADORA e aprovada pelos titulares dos Certificados, e (ii) a instituição substituta assuma efetivamente as funções do AGENTE FIDUCIÁRIO, conforme definidas no presente Termo.

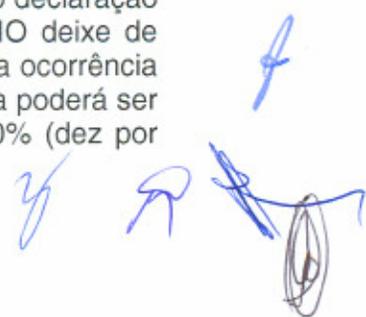
Parágrafo Oitavo. Em caso de renúncia, o AGENTE FIDUCIÁRIO se obriga a restituir, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da efetivação da renúncia, a parcela da remuneração correspondente ao período entre a data da efetivação da renúncia e a data do próximo pagamento, cujo valor será calculado *pro rata temporis* com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.

Parágrafo Nono. O eventual substituto do AGENTE FIDUCIÁRIO fará jus a uma remuneração máxima que não poderá ser superior à remuneração paga ao AGENTE FIDUCIÁRIO prevista na cláusula 7 acima.

Cláusula 9. Observado o disposto nos Parágrafos Primeiro e Segundo desta cláusula, o AGENTE FIDUCIÁRIO poderá declarar o vencimento antecipado dos Certificados, na ocorrência dos seguintes eventos, além das hipóteses previstas em lei ("**Hipóteses de Vencimento Antecipado**"):

- a) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, ou decretação de falência da SECURITIZADORA;
- 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 pelo AGENTE FIDUCIÁRIO ou ainda inadimplemento da ROCHE FARMA e/ou da ROCHE DIAGNÓSTICO e/ou da CEDENTE com relação à securitização dos Créditos Imobiliários Cedidos sujeitos aos Certificados emitidos pela SECURITIZADORA;
- c) falta de cumprimento, pela SECURITIZADORA, 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, exceto por aquelas obrigações para as quais esteja previsto um prazo específico para declaração de vencimento antecipado, hipótese em que tal prazo prevalecerá.

Parágrafo Primeiro. Na ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado, o AGENTE FIDUCIÁRIO deverá convocar uma assembléia geral dos titulares dos Certificados, nos termos da Cláusula 11 abaixo, em prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da ocorrência do evento, para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado do Certificados. Caso o AGENTE FIDUCIÁRIO deixe de convocar a assembléia geral aqui referida, no prazo de 15 (quinze) dias da ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado, referida assembléia poderá ser convocada por titulares dos Certificados que representem no mínimo 10% (dez por cento) do total dos Certificados em circulação.



Parágrafo Segundo. A assembléia dos titulares dos Certificados mencionada no Parágrafo Primeiro acima, que será instalada observado o quorum previsto na Cláusula 11 abaixo, poderá deliberar, mediante o voto favorável dos titulares dos Certificados representando 2/3 (dois terços) dos Certificados em circulação, pela não declaração do vencimento antecipado das obrigações previstas no presente Termo. Caso a referida renúncia não seja aprovada, as obrigações da SECURITIZADORA constantes do presente Termo serão declaradas antecipadamente vencidas pelo AGENTE FIDUCIÁRIO na data da referida assembléia geral. Na mesma assembléia, os titulares dos Certificados deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou sobre a liquidação deste, no caso de a SECURITIZADORA vir a ser declarada insolvente, conforme estabelecido no Parágrafo Terceiro abaixo.

Parágrafo Terceiro. A SECURITIZADORA deverá realizar o pagamento de todos os valores por ela devidos em decorrência da declaração do vencimento antecipado no prazo de 24 (vinte e quatro) horas a contar data em que receber a notificação do AGENTE FIDUCIÁRIO. Caso referido pagamento não ocorra neste prazo, a SECURITIZADORA será declarada insolvente e o AGENTE FIDUCIÁRIO assumirá imediatamente a custódia e a administração dos crédito integrantes do Patrimônio Separado.

Parágrafo Quarto. Na hipótese dos titulares dos Certificados deliberarem novas normas de administração do Patrimônio Separado, poderá ser acordada, inclusive, a transferência dos créditos a entidade que opere no sistema de financiamento imobiliário, nos termos do Parágrafo Primeiro do Artigo 14 da Lei n.º 9.514/97.

Cláusula 10. A SECURITIZADORA 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 SECURITIZADORA ou ser novamente colocados no mercado.

Cláusula 11. Os titulares dos Certificados previstos neste Termo poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembléia geral a fim de deliberarem sobre a matéria de interesse da comunhão dos mesmos.

Parágrafo Primeiro. A assembléia geral dos titulares do Certificados poderá ser convocada (i) pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, (ii) pela SECURITIZADORA, (iii) por titulares do Certificados que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos Certificados em circulação, ou (iv) pela CVM.

Parágrafo Segundo. A convocação da assembléia geral dos titulares dos Certificados far-se-á mediante edital publicado por 03 (três) vezes, sendo a primeira de tais convocações, publicada 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 de presença, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta dos Certificados em circulação, tudo na forma do Artigo 14, parágrafo 2º da Lei n.º 9.514/97.

Parágrafo Terceiro. O AGENTE FIDUCIÁRIO deverá comparecer a todas as assembléias gerais e prestar aos titulares de Certificados as informações que lhe forem solicitadas.

Parágrafo Quarto. A presidência da assembléia geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente, (i) à pessoa designada pelo AGENTE FIDUCIÁRIO; (ii) ao Presidente do Conselho de Administração da SECURITIZADORA; (iii) ao titular do Certificado eleito pelos titulares dos Certificados presentes; ou (iv) à pessoa designada pela CVM.

Parágrafo Quinto. Observado o disposto no Parágrafo Sexto abaixo, a cada Certificado corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos Parágrafos Primeiro e Segundo do Artigo 126 da Lei n.º 6.404/76.

Parágrafo Sexto. As deliberações tomadas pelos titulares dos Certificados, observado o quorum estabelecido neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a SECURITIZADORA, gerando obrigação a todos os titulares dos Certificados em circulação, independentemente de terem comparecido à assembléia geral ou do voto proferido na respectiva assembléia geral dos titulares dos Certificados.

Parágrafo Sétimo. Independentemente das formalidades previstas em lei e neste Termo, será considerada regular a assembléia dos titulares dos Certificados a que comparecerem os titulares de todos os Certificados em circulação.

Cláusula 12. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

Cláusula 13. Qualquer modificação ao presente Termo somente será válida se realizada por escrito e com a concordância de todas as partes que assinam o presente.

Parágrafo Primeiro. Qualquer modificação ao presente Termo será objeto de deliberação pela assembléia especial dos titulares dos Certificados, que será convocada pelo AGENTE FIDUCIÁRIO e obedecerá o quorum para aprovação disposto na Cláusula 11 acima.

Parágrafo Segundo. Ficará dispensada a realização da assembléia dos titulares dos Certificados de que trata o Parágrafo Primeiro acima, na única e exclusiva hipótese dessa modificação ao presente Termo decorrer do cumprimento de exigências feitas pela CVM, para registro definitivo dos Certificados.

Cláusula 14. Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos e comunicações, a serem enviados para qualquer das partes sob o presente Termo deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

(a) para a SECURITIZADORA:

ALTERE SECURITIZADORA S.A.
Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.900, 7º andar
São Paulo – SP Brasil
At.: Jorge Carlos Nuñez
Fone: (11) 3131-5505
Fax: (11) 3131-5566



(b) para o AGENTE FIDUCIÁRIO:

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

Av. das Américas, n.º 500, Bloco 13, Sala 205
Rio de Janeiro – RJ Brasil
At.: Juarez Dias Costa
Fone: (21) 2493-7003
Fax: (21) 2493-4746

Cláusula 15. A abstenção, pelos titulares dos Certificados, do exercício de quaisquer direitos ou faculdades que lhes são assegurados, em decorrência de lei ou deste Termo, ou a eventual concordância com atrasos no cumprimento das obrigações aqui assumidas pela SECURITIZADORA, não implicarão em novação, e nem impedirão os titulares dos Certificados de exercer, a qualquer momento, referidos direitos e faculdades.

Cláusula 16. Em consonância com o disposto no Artigo 10, Parágrafo Único da Lei n.º 9.514/97, a SECURITIZADORA fará averbar o presente Termo nas respectivas matrículas dos IMÓVEIS.

Cláusula 17. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir as questões porventura resultantes deste Termo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Cláusula 18. Código do Sistema de Custódia: **ALTR-C19**
Código ISIN: **BRALTRCRI080**

O presente Termo é firmado em 6 (seis) vias de igual teor, forma e data, diante de 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas, para que produzam um só e único efeito.

São Paulo, 10 de agosto de 2005

ALTERE SECURITIZADORA S.A.

27º

Nome: Luciano Lewandowski

Cargo: DIRETOR

27º

Jorge Carlos Nuñez

DIRETOR

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

27º

Nome: Antonio Augusto Ribicko de Oliveira e Silva

Cargo: GERENTE

Testemunhas:

27º

1.

Nome: Ricardo Vinícius Kanitz
RG: RG: 28.726.696-5
CPF: 225 056 398-50

27º

2.

Nome: Eduardo de Souza
RG: RG: 25.828.546-1 SSP/SP
CPF: CPF/MF: 271.990.488-07

Anexo I ao TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS – N.º. CRI 001/009, formalizado em 10 de agosto de 2005.

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

I - Nome da companhia emitente:

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

II - Número de ordem, local e data de emissão: No. ordem 001/009; São Paulo, 15 de agosto de 2005;

III - Valor de Emissão: R\$ 55.784.194,20 (cinquenta e cinco milhões, setecentos e oitenta e quatro mil, cento e noventa e quatro reais e vinte centavos), com base em 1º de agosto de 2005, sendo de R\$ 55.907.091,00 (cinquenta e cinco milhões, novecentos e sete mil, noventa e um reais) na data da emissão;

III.1 – Quantidade de Certificados: 180 (cento e oitenta) Certificados, sendo que o valor unitário de cada Certificado será de R\$ 309.912,19 (trezentos e nove mil, novecentos e doze reais e dezenove centavos), na data base de 1º de agosto de 2005, sendo de R\$ 310.594,95 (trezentos e dez mil, quinhentos e noventa e quatro reais e noventa e cinco centavos) na data da emissão.

III.2. – Forma: Os Certificados serão de forma escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos Certificados será comprovada pelo extrato de 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) com garantia real a ser constituída na forma do disposto na Cessão de Créditos; (c) sem coobrigação da emitente; (d) sob a forma escritural.

V – Agente Fiduciário: OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.
CNPJ/MF n.º 36.113.876/0001-91

VI - Data de pagamento, discriminação dos valores e das datas de pagamento das diversas parcelas correspondentes a cada Certificado: 29 (vinte e nove) parcelas, sendo 2 (duas) parcelas anuais e consecutivas, exceto no último ano, quando será apenas 1 (uma) parcela anual, nos valores e datas de vencimento abaixo descritos, sendo a primeira parcela anual devida em 12 de Julho de 2006 e a última parcela devida em 10 de Julho de 2020:

Data	Saldo	Juros	Amortização	% Amort	Total
1-Aug-05	309,912.19				
12-Jul-06	317,478.53	25,360.18	(7,566.34)	-2.4414%	17,793.84
10-Aug-06	299,011.25	2,288.17	18,467.28	5.8169%	20,755.45
11-Jul-07	305,464.40	24,246.99	(6,453.15)	-2.1582%	17,793.84
10-Aug-07	287,015.76	2,306.81	18,448.64	6.0395%	20,755.45
10-Jul-08	292,390.09	23,168.17	(5,374.33)	-1.8725%	17,793.84
12-Aug-08	273,943.48	2,308.84	18,446.61	6.3089%	20,755.45
10-Jul-09	278,566.49	22,416.85	(4,623.01)	-1.6876%	17,793.84
12-Aug-09	260,010.73	2,199.68	18,555.77	6.6612%	20,755.45
12-Jul-10	263,301.30	21,084.41	(3,290.57)	-1.2656%	17,793.84
11-Aug-10	244,534.25	1,988.40	18,767.05	7.1276%	20,755.45
12-Jul-11	246,750.70	20,010.29	(2,216.45)	-0.9064%	17,793.84
10-Aug-11	227,773.66	1,778.41	18,977.04	7.6908%	20,755.45
11-Jul-12	228,702.87	18,723.05	(929.21)	-0.4080%	17,793.84
10-Aug-12	209,674.55	1,727.12	19,028.33	8.3201%	20,755.45
10-Jul-13	208,805.82	16,925.12	868.72	0.4143%	17,793.84
12-Aug-13	189,699.20	1,648.82	19,106.63	9.1504%	20,755.45
10-Jul-14	186,683.21	15,452.96	3,015.98	1.5899%	18,468.94
12-Aug-14	167,401.90	1,474.13	19,281.32	10.3284%	20,755.45
10-Jul-15	162,631.49	13,698.53	4,770.41	2.8497%	18,468.94
12-Aug-15	142,373.70	1,284.21	20,257.79	12.4563%	21,542.00
12-Jul-16	135,502.56	11,597.81	6,871.13	4.8261%	18,468.94
10-Aug-16	114,937.17	976.61	20,565.39	15.1771%	21,542.00
12-Jul-17	105,873.57	9,405.33	9,063.61	7.8857%	18,468.94
10-Aug-17	85,094.63	763.07	20,778.93	19.6262%	21,542.00
11-Jul-18	73,526.06	6,900.37	11,568.57	13.5949%	18,468.94
10-Aug-18	52,539.32	555.26	20,986.74	28.5433%	21,542.00
10-Jul-19	38,311.40	4,241.02	14,227.92	27.0805%	18,468.94
12-Aug-19	17,071.92	302.52	21,239.48	55.4391%	21,542.00
10-Jul-20	0.00	1,397.00	17,071.92	100.0000%	18,468.92
		256,230.14	309,912.19		566,142.33

VII –Atualização Monetária: As prestações correspondentes a amortização e juros do CRI a serem pagas nos meses de julho e agosto serão atualizadas monetariamente pela variação acumulada do IGP-M desde o dia 1 de Agosto de 2005, até o índice final de cada mês anterior à data de pagamento.

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

PMTA: Valor atualizado do pagamento de remuneração e principal na data do pagamento,

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

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

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

VIII – Remuneração do CRI: O CRI fará jus a uma remuneração correspondente à Taxa de Juros Fixa de **9.00%** ao ano, a partir da data base, calculada de forma *pro-rata temporis* por dias úteis, base 252 dias, se necessário, incidente sobre o saldo do valor nominal atualizado do Certificado, 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 ao CRI, na data do pagamento de cada parcela, conforme definido na tabela do item VI acima;

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

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

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

IX – Preço de Subscrição e Integralização: O preço de subscrição do CRI será obtido de acordo com a aplicação da fórmula abaixo:

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

onde:

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



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

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

D_n = número de dias úteis entre a data de subscrição e o primeiro dia útil do mês referente ao pagamento "n" a vencer de remuneração e principal;

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

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

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

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

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

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

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

DUM = número de dias úteis do mês do cálculo ;

X. Na hipótese de impontualidade do pagamento dos aluguéis previstos nas LOCAÇÕES pela ROCHE FARMA e/ou ROCHE DIAGNÓSTICOS, 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 ROCHE FARMA e/ou ROCHE DIAGNÓSTICOS, acrescidos das eventuais multas e encargos pagos conforme o previsto Na cláusula 5.2 da LOCAÇÃO ROCHE FARMA e na cláusula 6.2 da LOCAÇÃO ROCHE DIAGNÓSTICOS.

X.1. 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.

X.2. 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, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV. Na falta do IGP-DI/FGV, a definição do novo índice de atualização monetária dos Certificados será estabelecido em assembléia geral dos titulares do Certificados, nos termos da Cláusula 11 do Termo.

X.3. Prazo de carência inicial de pagamento do principal e respectivos juros de 11 (onze) meses.

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

XII - Local de pagamento: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

XIII - Identificação do Termo de Securitização de Créditos que lhe tenha dado origem: No. CRI 001/009.

XIV – 1. Garantias já constituídas:

a) instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários Cedidos, (i) com vencimentos anuais a partir do dia 7 de julho de 2006 até o dia 7 de julho de 2020, decorrente da **LOCAÇÃO ROCHE DIAGNÓSTICOS** descrita no item II.2.2.2 deste Termo, e (ii) com vencimentos anuais a partir do dia 7 de julho de 2006 até o dia 7 de julho de 2019, decorrente da **LOCAÇÃO ROCHE FARMA** descrita no item II.2.2.2 deste Termo, com a nomeação do **AGENTE FIDUCIÁRIO** indicado no item IV; e

b) seguro fiança de garantia, na forma “Completion Bond”, tendo a SECURITIZADORA como a beneficiária em função do endosso da CEDENTE, no valor de R\$ 13.857.141,55 (treze milhões, oitocentos e cinquenta e sete mil, cento e quarenta e um reais e cinquenta e cinco centavos), nos termos da apólice emitida pela UBF Garantias & Seguros S.A.;

c) garantia de pagamento aos créditos imobiliários decorrentes das LOCAÇÕES descritas no item II.2.2.2. deste Termo, nos termos da Cessão de Créditos Imobiliários, e das fianças prestadas respectivamente pela ROCHE FARMA em favor da ROCHE DIAGNÓSTICOS na LOCAÇÃO DIAGNÓSTICOS e pela ROCHE DIAGNÓSTICOS em favor da ROCHE FARMA na LOCAÇÃO FARMA, garantindo o efetivo pagamento dos créditos imobiliários objeto da Cessão de Créditos Imobiliários

XIV – 2. Garantias a serem constituídas quando concedido pela CVM o registro definitivo da presente emissão de Certificados na forma do disposto na Cessão de Créditos Imobiliários:

a) propriedade fiduciária dos IMÓVEIS a ser constituída e transmitida à SECURITIZADORA por meio de Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia de Pagamento e Outras Avenças, que deverá ser celebrado quando da concessão pela CVM do registro definitivo da presente emissão e lavratura da competente escritura pública de venda e compra dos imóveis objeto das matrículas 172.940 e 172.942 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo,

estado de São Paulo, ficando, por conseguinte, a SECURITIZADORA sub-rogada em todos os direitos, ações e privilégios do IMÓVEL, nos termos do artigo 28 da Lei 9.514/97, em conformidade com os termos da minuta anexa à Cessão de Créditos Imobiliários.

b) penhor da totalidade das quotas da CEDENTE como garantia aos titulares dos Certificados, por meio da assinatura do Contrato de Penhor de Quotas, quando da concessão pela CVM do registro definitivo da presente emissão e lavratura da competente escritura pública de venda e compra dos imóveis objeto das matrículas 172.940 e 172.942 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, instrumento este que será firmado nos termos da minuta anexa à Cessão de Créditos Imobiliários.

3. Os Créditos Imobiliários Cedidos sob regime fiduciário vinculados ao presente Termo destacam-se do patrimônio da SECURITIZADORA e constituem patrimônio separado, destinando-se única e exclusivamente à liquidação dos Certificados, bem como os respectivos custos de administração e demais obrigações fiscais decorrentes desta emissão de Certificados ("**Patrimônio Separado**").

4. Os Créditos Imobiliários Cedidos 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 Cedidos lastreadores da presente 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.

5. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra.

6. A insolvência da SECURITIZADORA não afetará o Patrimônio Separado aqui constituído.

XV – Código do Sistema de Custódia: ALTR-C19
Código ISIN: **BRALTRCRI080**

