

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE
CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
("Termo")
No. CRI 001/012**

I – EMITENTE: ALTERE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 7º andar, inscrita no CNPJ. sob nº 02.783.423/0001-50 e na Comissão de Valores Mobiliários, doravante denominada simplesmente 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 01 de fevereiro de 2005, cuja ata foi registrada na mesma Junta Comercial, sob n.º 153163/05-7, em sessão de 15 de fevereiro de 2005, neste ato representada por seus Diretores: Jorge Carlos Nuñez e Luciano Lewandowski, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, com endereço comercial supra, doravante simplesmente denominada ALTERE, neste ato e de acordo com o artigo 8o. da Lei 9.514 de 20 de Novembro de 1997, vincula o crédito imobiliário a seguir identificados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários, doravante simplesmente denominados CRIs, emitidos pela ALTERE, até o resgate final dos CRIs, de acordo com os seguintes termos e condições.

II – CARACTERÍSTICAS DA SECURITIZAÇÃO

2.1. Número do Termo: CRI Nº 001/012

2.2. Crédito imobiliário vinculado à securitização:

2.2.1. Valor total do crédito imobiliário vinculado ao presente Termo de Securitização: R\$ 10.948.897,25 (Dez milhões, novecentos e quarenta e oito mil, oitocentos e noventa e sete Reais e vinte e cinco centavos).

2.2.2. Quantidade, individualização dos devedores e valor nominal de cada crédito que lastreia a emissão: créditos derivados dos compromissos de venda e compra de imóveis e/ou instrumentos equivalentes que gerem ao contratante direitos aquisitivos sobre imóveis ("Compromissos") celebrados entre a **Gênese Desenvolvimento Imobiliário S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Madeira, nº 222, 14º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.390.906/0001-96 ("CEDENTE") e determinados indivíduos ("COMPRADORES"), conforme Anexo 1 do Contrato de Cessão e Aquisição de Direitos de Crédito e Outras Avenças ("Cessão de Créditos"), celebrado em 10 de Abril de 2006, entre a CEDENTE e a ALTERE. Nos termos da Cessão de Créditos a CEDENTE cedeu (a) em definitivo à ALTERE direitos creditórios consubstanciados em Compromissos ("Direitos Creditórios Classe 1"); e (b) fiduciariamente à ALTERE direitos creditórios consubstanciados em outros Compromissos ("Direitos Creditórios Classe 2") em garantia a, entre outras obrigações, à liquidações dos Direitos Creditórios Classe 1 pelos COMPRADORES dos respectivos Compromissos. A Cessão de Créditos passa a fazer parte integrante deste Termo como Anexo 1



para fins do disposto na Lei nº 9.514/97. Os Direitos Creditórios Classe 1 e os Direitos Creditórios Classe 2 estão relacionados como anexos da Cessão de Créditos .

2.2.3. Cessão de Crédito Imobiliário vinculado aos Certificados de Recebíveis Imobiliários: Nos termos da Cessão de Créditos: (a) foram cedidos os Direitos Creditórios Classe 1, garantias e formas de pagamento nos termos e condições previstos nos Compromissos; (b) foram constituídas garantias da CEDENTE a favor da ALTERE, consistentes: (i) na Cessão Fiduciária, conforme a seguir definida dos Direitos Creditórios Classe 2; e (ii) na Fiança Y. Takaoka e JAG, conforme a seguir definido ((i) e (ii), coletivamente, "GARANTIAS CRI"). O valor total dos Direitos Creditórios Classe 1 é de R\$ 9.430.843,17 (nove milhões, quatrocentos e trinta mil, oitocentos e quarenta e três reais e dezessete centavos) na data base de 01.04.2006 e o valor nominal total dos Direitos Creditórios Classe 2 é de R\$ 1.929.927,66 (um milhão, novecentos e vinte e nove mil, novecentos e vinte e sete reais e sessenta e seis centavos) na data base de 01.04.2006. Constituem condições de pagamento do preço de aquisição dos Direitos Creditórios Classe 1 ("Preço") pela ALTERE à CEDENTE (a) providenciar, junto aos Competentes Cartórios de Registro de Imóveis, os registros dos Compromissos, do Termo de Securitização e da Cessão de Créditos nas matrículas dos imóveis relativos aos Compromissos; (b) envio de notificação aos COMPRADORES dos Compromissos ("Condições de Pagamento"). Os registros dos Compromissos, do Termo de Securitização e da Cessão de Créditos deverão ser providenciados pela CEDENTE, às suas custas.

2.3. Certificado(s) de Recebíveis Imobiliários: a identificação do(s) CRI(s) e a correspondente discriminação dos valores, remuneração e data de vencimento constam do Anexo 2 do presente Termo.

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

3.1. Individualização do imóvel: (a) Os Direitos Creditórios Classe 1 e os Direitos Creditórios Classe 2 derivados dos Compromissos que gerem ao contratante direitos aquisitivos sobre imóveis, doravante simplesmente denominados "IMÓVEIS", encontram-se descritos e caracterizados conforme Anexo 1 da Cessão de Créditos. (b) Os IMÓVEIS estão situados à Av. Araucária s/n, Santana de Parnaíba, São Paulo, e constituem-se em lotes do Loteamento Residencial e Comercial Gênesis II, (c) Os IMÓVEIS encontram-se descritos nas respectivas matrículas ("Matrículas"), e os Compromissos encontram-se regularmente registrados nas Matrículas, tudo conforme consta dos Anexos I e II da Cessão de Créditos . (d) Os Compromissos foram pactuados com cláusula da irrevogabilidade e irretratabilidade. (e) O Projeto do loteamento encontra-se devidamente aprovado pela Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba. (f) Por fim, cumpre ressaltar que, com o registro dos Compromissos nas Matrículas, os compromissários compradores adquiriram sobre os respectivos lotes uma prioridade sobre os interesses de terceiros, inclusive no que se refere à CEDENTE, na qualidade de vendedora dos lotes, à ALTERE, na qualidade de cessionária dos créditos decorrentes dos Compromissos, e aos titulares dos CRIs emitidos a partir deste Termo. (g) No caso de distrato dos Compromissos, os COMPRADORES terão direito de



receber parte das parcelas que pagaram até a rescisão por conta do preço de dos lotes. (q) As eventuais devoluções aos compromissários compradores serão lançadas contra as GARANTIAS CRI.

IV - AGENTE FIDUCIÁRIO:

4.1. OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("AGENTE FIDUCIÁRIO").

V – GARANTIAS:

5.1. Os titulares dos CRIs terão a seu favor constituídas as seguintes GARANTIAS CRI(s):

a) Instituição do Regime Fiduciário sobre os Direitos Creditórios Classe 1, com vencimentos mensais a partir de 1 de maio de 2006 e até 31 de março de 2009, com a nomeação do AGENTE FIDUCIÁRIO;

b) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Classe 2, nos termos da Cláusula 2.3 da Cessão de Créditos, em garantia (a) ao fiel e pontual pagamento Direitos Creditórios Classe 1 e (b) do fluxo de pagamento constante do Anexo 2 da Cessão de Créditos ("Fluxo") ((a) e (b), coletivamente, "Cessão Fiduciária"). Em razão da Cessão Fiduciária, a titularidade dos Direitos Creditórios Classe 2 foi transferida à Altere até o pagamento integral da última parcela devida nos termos dos Compromissos. A diferença negativa entre (a) o valor recebido pela ALTERE dos Compradores dos Direitos Creditórios Classe 1 e (b) a previsão do Fluxo ("Diferença a-b") para aquele mês será imputada aos Direitos Creditórios Classe 2, de forma que referida Diferença a-b em um determinado mês será imputada aos Direitos Creditórios Classe 2 naquele mês. O valor recebido pela ALTERE dos Compradores dos Direitos Creditórios Classe 2, ou o valor recebido pela ALTERE dos Compradores dos Direitos Creditórios Classe 2 deduzido da Diferença a-b será liberado a favor da CEDENTE com uma carência de 3(três) meses, até o 10º (décimo) dia do terceiro mês contado a partir do pagamento pelo comprador de cada parcela do Direito Creditório Classe 2. Durante o período da carência, o valor recebido pela ALTERE dos Compradores dos Direitos Creditórios Classe 2 serão mantidos na CONTA e poderão ser aplicados na forma do Parágrafo 2º da Cláusula 2ª deste Termo;

c) garantia da Y. Takaoka Empreendimentos S.A. ("Y. Takaoka") e da JAG – Participação e Desenvolvimento Ltda. ("JAG"), para com a CEDENTE, na qualidade de fiadoras e principais pagadoras das obrigações dos Compradores nos Compromissos, nos termos dos artigos 296 e 297 do Novo Código Civil ("Fiança Y.Takaoka e JAG"). A Fiança Y.Takaoka e JAG aplica-se na hipótese de inadimplemento no pagamento das parcelas devidas nos termos dos Compromissos referentes aos Direitos Creditórios Classe 1 e também no caso dos Direitos Creditórios Classe 2 não serem suficientes para suportar a Diferença a-b, conforme apurado mensalmente, sendo que, nesta hipótese, a Y Takaoka e a JAG deverão pagar o respectivo valor à ALTERE até o o 7º



(sétimo) dia de cada mês. A Fiança Y.Takaoka e JAG consiste na responsabilidade da Y. Takaoka e da JAG em relação à CEDENTE como fiadoras e principais pagadora das obrigações dos COMPRADORES nos termos dos artigos 296 e 297 do Código Civil; e

d) Garantia de fluxo de pagamento constante do Anexo III da Cessão de Créditos, inclusive no que se refere à correção monetária do Fluxo ("Fluxo") pelo IGPM/FGV, ou em caso de extinção do IGPM/FGV, o Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna publicado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-DI/FGV").

5.2. Os Direitos Creditórios Classe 1 e os Direitos Creditórios Classe 2, vinculados ao presente Termo, destacam-se do patrimônio da ALTERE e constituem patrimônio separado, destinando-se única e exclusivamente à liquidação dos CRIs.

5.3. Os Direitos Creditórios Classe 1 e os Direitos Creditórios Classe 2 permaneceram separados do patrimônio da ALTERE até que se complete o resgate dos CRIs. Na forma do artigo 11 da Lei 9.514/97, os Direitos Creditórios Classe 1 e os Direitos Creditórios Classe 2, lastro da presente 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.

5.4. Além das GARANTIAS CRI a que se refere a Cláusula 5.1. acima e dos Direitos Creditórios Classe 1 vinculado ao presente Termo, consoante a Cláusula 5.2., não há outras garantias constituídas em favor dos titulares do(s) CRIs, não existindo, portanto, direito adicional dos beneficiários ou credores do patrimônio em separado contra o patrimônio da ALTERE.

VI – OBRIGAÇÕES DA CEDENTE

6.1.- Como forma de viabilizar a celebração da Cessão de Créditos, a CEDENTE assumiu perante a ALTERE as seguintes obrigações, a saber: (a) entregar à ALTERE, na data da assinatura da Cessão de Créditos, e manter atualizadas, cópias (i) do seu Estatuto Social; (ii) das deliberações societárias necessárias à contratação das obrigações ora assumidas, inclusive, e (iii) dos mandatos outorgados a seus representantes para assinatura da Cessão de Créditos; (b) permitir à ALTERE, ou a quem for por esta indicado, por escrito, acesso a todos os dados e informações relacionados aos Compromissos, os quais deverão ser devolvidos à qualquer tempo para a CEDENTE, mediante sua solicitação; (c) praticar todos os atos que estiverem a seu alcance para que os COMPRADORES dos Compromissos honrem as suas obrigações; (d) prestar serviço de cobrança, nos termos do Contrato de Cobrança referido no item 9.2 da Cessão de Créditos; (e) notificar os COMPRADORES dos Compromissos das cessões objeto da Cessão de Créditos; (f) providenciar os registro dos Compromissos, deste Termo e da Cessão de Créditos nas matrículas dos IMÓVEIS junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis; (g) não alienar e/ou onerar a quaisquer títulos os IMÓVEIS, Direitos Creditórios Classe 1 e/ou Direitos Creditórios Classe 2; e (h) cumprir com as exigências impostas pela CVM e do Cartório de Registro de Imóveis relacionadas ao



registro deste Termo ((a), (b), (c), (d), (e), (f), (g) e (h) coletivamente "Obrigações da CEDENTE").

VII – PAGAMENTO DO PREÇO À CEDENTE:

7.1.- O Preço dos Direitos Creditórios Classe 1 sujeitos ao Regime Fiduciário, mencionado no item 2.2.1 acima, é de R\$ 9.430.842,94 (nove milhões, quatrocentos e trinta mil, oitocentos e quarenta e dois reais e noventa e quatro centavos) na data base de 01.04.2006, a ser pago pela ALTERE à CEDENTE, quando do cumprimento, pela CEDENTE, das Condições de Pagamento. As Condições de Pagamento deverão ser implementadas pela CEDENTE em até 60 (sessenta) dias a contar da data da celebração da Cessão de Créditos

O presente **TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** (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 Direitos Creditórios Classe 1 e os Direitos Creditórios Classe 2 descritos no item II.2.2 do presente Termo, ao(s) CRIs de sua emissão, indicados no item II.2.3 e especificados no Anexo 1 do presente Termo.

Parágrafo Primeiro. O vínculo entre os Direitos Creditórios Classe 1 e os Direitos Creditórios Classe 2 descritos no item II.2.2 e o(s) seu(s) respectivo(s) CRIs subsistirá até o resgate total do(s) mesmo(s).

Parágrafo Segundo. Durante o período de distribuição estabelecido na Instrução CVM 414/04, os CRIs poderão ser colocados junto aos investidores com ágio ou deságio sobre o valor nominal de sua emissão, observado, na hipótese de deságio, o limite do valor da Cessão de Crédito.

Parágrafo Terceiro: A ALTERE declara, para todos os efeitos legais, que verificou a legalidade e ausência de vícios da Securitização dos Direitos Creditórios Classe 1 e dos Direitos Creditórios Classe 2 objeto deste Termo, e a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo.

Cláusula 2ª. Na qualidade de titular dos Direitos Creditórios Classe 1 e dos Direitos Creditórios Classe 2 vinculados ao presente Termo, adquiridos por meio da Cessão de Créditos, 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. Uma vez implementadas as Condições de Pagamento, em caso de pagamento antecipado dos Compromissos ("Compromissos Antecipados"), a ALTERE deverá receber as respectivas importâncias ("Recursos Antecipados"). No caso ora previsto, as partes poderão ajustar a substituição dos Compromissos Antecipados, por compromissos complementares, com parcelamento equivalente aquele do(s) Compromisso(s) Antecipado(s). O(s) compromisso(s) complementar(es) a que se refere este parágrafo deverá(ão) ter como objeto imóvel com características similares as



dos Imóveis, e que estejam em fase de desenvolvimento semelhante ou já concluídos. Ainda na hipótese de substituição de que trata este parágrafo, a ALTERE deverá (a) entregar à CEDENTE Recursos Antecipados contra a cessão dos compromissos complementares, e (b) direcionar o fluxo do Compromisso Antecipado aos Direitos Creditórios Classe 1 e aos Direitos Creditórios Classe 2 dependente do fato do Compromisso Antecipado estar relacionado à um Direito Creditório Classe 1 ou a um Direito Creditório Classe 2.

Parágrafo Segundo. Os recursos provenientes do pagamento dos Direitos Creditórios Classe 1 pelos Compradores serão depositados na conta corrente de titularidade da ALTERE de nº 08059-8, Agência n.º 1248, junto ao Banco Itaú S.A., Agência no. 1248, em conta vinculada aos CRIs ("Conta"). A ALTERE deverá encaminhar ao AGENTE FIDUCIÁRIO, até o dia 20 (vinte) de cada mês, um relatório acerca da movimentação da conta corrente acima mencionada referente ao mês vencido. O AGENTE FIDUCIÁRIO poderá a qualquer tempo solicitar à ALTERE os recibos de depósito feito na conta corrente, que comprovem as informações mencionadas no relatório.

Parágrafo Terceiro. Os recursos provenientes do pagamento dos Direitos Creditórios Classe 2 pelos Compradores serão depositados na conta corrente de titularidade da ALTERE de nº 08060-6, Agência no. 1248, junto ao Banco Itaú S.A., Agência no. 1248 ("Conta Fiduciária"). Os recursos poderão ser aplicados em títulos de renda fixa e/ou fundos administrados do próprio Banco Itaú S.A., referenciados a CDI, visando uma rentabilidade adequada, a critério da CEDENTE, desde que não prejudique a capacidade da ALTERE poder resgatar os fundos da Conta Fiduciária na forma prevista na Cessão de Créditos. O saldo e rendimentos da Conta Fiduciária serão sempre, automática e integralmente sujeitos à Cessão Fiduciária.

Parágrafo Quarto. Os recursos provenientes do Preço CRIs pagos pelos titulares dos CRIs à ALTERE serão mantidos pela ALTERE até o cumprimento das Condições de Pagamento do Preço na conta corrente de titularidade da ALTERE de no. 5437-9, junto ao Banco Itaú S.A., Agência 1248. A administração dos recursos depositados na conta corrente no. 5437-9, junto ao Banco Itaú S.A., Agência 1248 será feita em conjunto pela ALTERE e o AGENTE FIDUCIÁRIO. A liberação dos recursos provenientes do Preço CRIs pela ALTERE à CEDENTE dependerá de manifestação do AGENTE FIDUCIÁRIO acerca do adimplemento das Condições de Pagamento do Preço pela CEDENTE. Os recursos proveniente do Preço CRIs poderão ser aplicados em títulos de renda fixa e/ou fundos administrados do próprio Banco Itaú S.A., referenciados a CDI, visando uma rentabilidade adequada, a critério da CEDENTE, desde que não prejudique a capacidade da ALTERE poder resgatar os fundos da CONTA na forma prevista na Cessão de Créditos.

Parágrafo Quinto. A ALTERE independentemente dos procedimentos supra estabelecidos, poderá, com prazo de 30 (trinta) dias de antecedência e mediante prévio aviso, publicado no Jornal da Tarde, promover a amortização antecipada, total ou parcial, dos CRIs previstos no presente Termo, bem como encaminhar ao Agente Fiduciário o novo fluxo de pagamento dos CRIs.



Parágrafo Sexto. A ALTERE obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da emissão dos CRIs, bem como os com relação à própria ALTERE, mediante a publicação no Jornal da Tarde, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao AGENTE FIDUCIÁRIO por meio de comunicação por escrito. Não obstante o disposto acima, na hipótese de retificações ao presente Termo em razão de cumprimento de determinações ou exigências impostas pela CVM ou em razão de disposição legal, ficam desde já autorizadas tais retificações, independentemente de comunicação aos detentores dos CRIs ou, ainda, publicação em jornal.

Cláusula 3ª. – A ALTERE, neste ato, institui regime fiduciário sobre os Direitos Creditórios Classe 1, nos termos do Art.9º da Lei 9.514/97, nomeando o AGENTE FIDUCIÁRIO supra referido, 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) aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;
- c) aceita integralmente o presente Termo, todas as suas cláusulas e condições;
- d) não tem qualquer ligação com a ALTERE que o impeça de exercer suas funções; e
- e) está ciente da Circular nº 1.832 de 31.10.90 do Banco Central do Brasil e demais disposições legais em vigor.

Parágrafo Único. Os Recursos Antecipados, os Direitos Creditórios Classe 1, e os Direitos Creditórios Classe 2 consubstanciam patrimônio separado do patrimônio da ALTERE e do AGENTE FIDUCIÁRIO, vinculado única e exclusivamente à emissão dos CRIs.

Cláusula 4ª. Constituem deveres do AGENTE FIDUCIÁRIO, além de outros previstos na Lei 9.514/97 e na Instrução CVM n.º 414/04:

- a) aceitar integralmente o presente Termo, todas as suas cláusulas e condições;
- b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares dos CRIs, 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 por ela elaborado;
- c) promover, na forma prevista nas Cláusulas Sexta e Nona do presente Termo, a administração e, se for o caso, a liquidação do Patrimônio Separado;
- d) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;



e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, nos CRIs e na Cessão de Créditos;

f) manter atualizada a relação dos titulares dos CRIs e seus endereços mediante gestão junto à ALTERE;

g) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da ALTERE;

h) notificar os titulares dos CRIs, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à presente securitização por parte da ALTERE;

i) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a ALTERE não o faça.

Parágrafo Único: O AGENTE FIDUCIÁRIO declara, para todos os efeitos legais, que verificou a legalidade e ausência de vícios da Securitização dos Direitos Creditórios Classe 1 e dos Direitos Creditórios Classe 2 objeto deste Termo, e a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela ALTERE neste Termo.

Cláusula 5ª. Caso haja deficiência entre o fluxo de amortização dos CRIs e os valores arrecadados na CONTA para o mês de amortização da parcela dos CRIs, a ALTERE, sob a supervisão do AGENTE FIDUCIÁRIO, adotará os seguintes procedimentos: (a) utilização dos Direitos Creditórios Classe 2 para a cobertura da deficiência de fluxo de amortização dos CRIs; e (b) caso os recursos mencionados em (a) não sejam suficientes, a ALTERE, sob a supervisão do AGENTE FIDUCIÁRIO, executará a Fiança Y.Takaoka e JAG.

Parágrafo Único: Na hipótese da deficiência entre o fluxo de amortização dos CRIs e os valores arrecadados na CONTA para o mês de amortização da parcela dos CRIs, independentemente do disposto no *caput*, a CEDENTE realizará a cobrança das importâncias devidas diretamente dos devedores do Direito Creditório Classe 1 ou do Direito Creditório Classe 2 nos termos da Cláusula 9.2 da Cessão de Créditos.

Cláusula 6ª. Caso seja verificada a insolvência da ALTERE, o AGENTE FIDUCIÁRIO deverá (a) realizar a administração dos Recursos Antecipados, dos Direitos Creditórios Classe 1 e dos Direitos Creditórios Classe 2, respeitado o disposto nas alíneas "b" e "c" da Cláusula Quarta supra; e (b) convocar a Assembléia Geral dos Titulares dos CRIs "Assembléia Geral" para deliberar sobre a forma de administração.

Parágrafo Primeiro. Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração pelo AGENTE FIDUCIÁRIO dos Recursos Antecipados, dos Direitos Creditórios Classe 1 e dos Direitos Creditórios Classe 2, deverá ser convocada uma assembléia dos titulares do(s) CRI(s).

Parágrafo Segundo. A Assembléia dos titulares dos CRIs referida no Parágrafo supra deverá deliberar, em maioria absoluta, pela liquidação dos Recursos Antecipados, dos Direitos Creditórios Classe 1 e dos Direitos Creditórios Classe 2 ou pela continuidade de sua gestão pelo AGENTE FIDUCIÁRIO.

Cláusula 7ª. O AGENTE FIDUCIÁRIO receberá uma remuneração anual, corrigida anualmente pelo IGP-M a partir desta data, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo no montante de R\$ 8.318,06 (oito mil, cento e dezoito reais e seis centavos), a ser paga em parcelas semestrais de R\$ 4.159,03 (quatro mil, cento e cinqüenta e nove reais e três centavos) 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\$ 8.318,06 (oito mil, trezentos e dezoito reais e seis centavos), 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 judiciais 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), CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) 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 seguintes condições:

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

Parágrafo Segundo. A Assembléia Geral, 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 em circulação; ou (d) pela CVM.

Parágrafo Terceiro. Se a convocação de assembléia não ocorrer em até 20 (vinte) dias antes do termo final do prazo previsto no Parágrafo Primeiro supra, caberá à ALTERE convocá-la, observados os termos da Cláusula 10, parágrafo 1º, abaixo.

Parágrafo Quarto. Aos adquirentes dos CRIs é facultado, após encerrado o período de distribuição pública dos CRIs, proceder à substituição do AGENTE FIDUCIÁRIO e à indicação de seu eventual substituto, em Assembléia Geral, especialmente convocada para esse fim, e com aprovação da maioria absoluta.

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 CRIs.

Parágrafo Oitavo. O eventual substituto do AGENTE FIDUCIÁRIO fará jus a uma remuneração máxima que não poderá ser superior à remuneração paga ao AGENTE FIDUCIÁRIO.

Cláusula 9ª. Na ocorrência dos eventos abaixo, ocorrerá o vencimento antecipado dos CRIs, além das hipóteses previstas em lei:

a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da ALTERE;

b) inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que o mesmo perdure por mais de 30 (trinta) dias contados da notificação formal e comprovadamente realizada;

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 pelo(s) titular(es) dos CRIs.

Cláusula 10. Os titulares dos CRIs poderão, a qualquer tempo, se reunir em Assembléia Geral Especial a fim de deliberar sobre a matéria de interesse da comunhão dos mesmos.

Parágrafo Primeiro. A convocação da Assembléia Geral far-se-á mediante edital publicado por 03 (três) vezes, sendo a primeira com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias, no Jornal da Tarde, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRIs 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 n.º 9.514/97.

Parágrafo Segundo. O AGENTE FIDUCIÁRIO deverá comparecer à assembléia e prestar aos titulares de CRIs as informações que lhe forem solicitadas.

Cláusula 11. A ALTERE poderá, a qualquer tempo, adquirir no mercado os CRIs em circulação, por preço a ser negociado oportunamente com os detentores dos CRIs. Os CRIs objeto de tal procedimento poderão ser cancelados, permanecer em tesouraria da ALTERE ou ser novamente colocados no mercado.

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

Cláusula 13. A ALTERE e o AGENTE FIDUCIÁRIO autorizam o registro e/ou a averbação do presente Termo nas matrículas dos imóveis relativos aos Compromissos junto aos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, conforme prevê o inciso II do Artigo 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1.973, com a redação dada pelo Artigo 59 da Lei 10.931 de 2 de agosto de 2004. Fica autorizado o registro parcial do presente Termo. O registro do presente Termo será feito pela CEDENTE às expensas da CEDENTE.

Cláusula 14. Todas as despesas, emolumentos, e taxas incorridas com relação (a) à celebração deste Termo e da Securitização; (b) ao reconhecimento de firmas, obtenção de cópias autenticadas dos documentos que compõem os



Anexos, e despesas de locomoção para obtenção das assinaturas dos representantes legais das Partes; (c) ao registro, averbação, e/ou arquivamento dos Compromissos, da Cessão de Créditos, deste Termo e do Procedimento de Substituição a que se refere o item 5.4 da Cessão de Créditos nos competentes cartórios de registro de imóveis e na CVM, inclusive no que se refere aos aditivos que se fizerem necessários ao atendimento de exigências formuladas tanto pelos cartórios de registro de imóveis quanto pela CVM, e (d) honorários do AGENTE FIDUCIÁRIO, rating, banco liquidante e custas de administração do patrimônio separado são de responsabilidade da CEDENTE.

Parágrafo Primeiro. A ALTERE não fará nenhum repasse de despesas aos titulares dos CRIs, que arcarão, tão somente, com os tributos incidentes sobre os rendimentos auferidos nos termos da legislação tributária vigente.

Parágrafo Segundo. Nos termos da lei atual n.º 11.033 de 21.12.2004, como regra geral, os rendimentos auferidos pelos titulares dos CRIs são tributados pelo Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") às alíquotas de (a) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; e (b) 20% quando os investimentos forem realizados com o prazo de 181 dias até 360 dias. A tabela do IRRF continua a decrescer até 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias. Não obstante a regra geral do IRRF aqui referida, há regras específicas aplicáveis a cada classe de titular dos CRIs, conforme sua qualificação. Em outros termos, a tributação será diferenciada conforme o titular dos CRIs for pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, sociedade de previdência privada, sociedade de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro. Dependendo da classe de titular dos CRIs, seus rendimentos poderão também estar sujeitos à incidência da Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS") e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS").

Parágrafo Terceiro. Os titulares dos CRIs pessoas físicas terão seus rendimentos isentos de Imposto de Renda (IRRF e na declaração de ajuste anual). Tal isenção não se aplica ao ganho de capital auferido na alienação dos CRIs a terceiros, que será tributado pelo IRRF, de acordo com as alíquotas constantes do Parágrafo 3º acima, de acordo com o tempo de aplicação dos recursos pelo titular dos CRIs pessoa física. Os titulares dos CRIs a que se refere este parágrafo não estão sujeitos ao PIS e à COFINS.

Parágrafo Quarto. A retenção do IRRF, do PIS e da COFINS, se devidos, deverá ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos titulares dos CRIs.

Parágrafo Quinto. Além do IRRF, do PIS e da COFINS os titulares dos CRIs, independentemente de sua classificação, estarão sujeitos à Contribuição Provisória sobre Movimentação ou Transmissão de Valores e de Créditos e Direitos de Natureza Financeira ("CPMF"). Os titulares dos CRIs ao realizarem débitos dos recursos necessários à subscrição e integralização dos CRIs de suas contas de depósito para suas contas de investimento serão tributados com a CPMF à razão de 0,38%. Uma vez transferidos os recursos necessários

à subscrição e integralização dos CRIs para a conta de investimento, não haverá nova incidência de CPMF na subscrição e integralização dos CRIs. Os rendimentos auferidos pelos CRIs serão creditados pela ALTERE nas contas de depósitos ou de poupança e, nessa transferência, não haverá incidência de CPMF.

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


Código do Sistema de Custódia CRI – ALTR-C1B
Código ISIN CRI - ISIN BRALTRCRI0B7

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


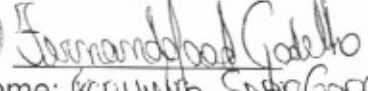
São Paulo, 11 de abril de 2006.


ALTERE SECURITIZADORA S.A.
Luciano Lewandowski –
Diretor


Jorge Carlos Nuñez –
Diretor


AGENTE FIDUCIÁRIO
OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.
Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Testemunhas:


1. 
Nome: Fernando Gabriel
RG.: 83.265.100-6


2. 
Nome: Valdirene Bertolacini Ribeiro
RG.: RG M-648976 – SSP/MG
CPF 745 799 246-49

Reconheço por semelhança a firma de: LUCIANO LEWANDOWSKI,
JORGE CARLOS NUNEZ e ANTONIO AMARO RIBEIRO DE OLIVEIRA E
SILVA

São Paulo, 11 de Abril de 2006, às 20:10, 10012010/FHE
Em testemunho da verdade. R\$ 12,60

EMANUEL CANDIDO BORDADESCR. AUTOR. LEI 8935/74
com valor econômico.

 TABELA DE NOTAS DA CAPITAL
JORGE AUGUSTO ALDAIR BOTELHO FERREIRA
AV. SÃO LUIZ, 59 - REPÚBLICA - SÃO PAULO - SP - FONE: (11) 3311-7702 - CEP 01046-011

Reconheço por semelhança a firma de: FERNANDO SAAD GADELHO
e VALDIRENE BERTOLACINI RIBEIRO

São Paulo, 11 de Abril de 2006, às 20:14, 10012016/LU
Em testemunho da verdade. R\$ 8,40

EMANUEL CANDIDO BORDADESCR. AUTOR. LEI 8935/74
com valor econômico.

 TABELA DE NOTAS DA CAPITAL
JORGE AUGUSTO ALDAIR BOTELHO FERREIRA
AV. SÃO LUIZ, 59 - REPÚBLICA - SÃO PAULO - SP - FONE: (11) 3311-7702 - CEP 01046-011



ANEXO 1
CESSÃO DE CRÉDITO

Three handwritten signatures in black ink are located in the bottom right corner of the page. The signatures are stylized and appear to be initials or names.

ANEXO 2

Identificação dos CRIs

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS No. CRI 001/012

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 001/012; São Paulo, 11 de Abril de 2006;

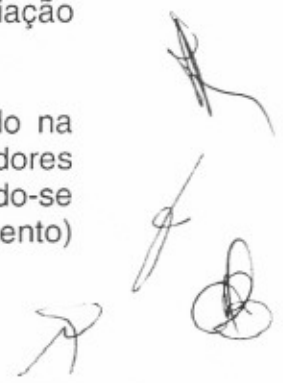
III - Valor de Emissão: R\$ 9.430.842,94 (nove milhões, quatrocentos e trinta mil, oitocentos e quarenta e dois reais e noventa e quatro centavos), na data base 01 de abril de 2006, correspondendo a um valor, atualizado na forma do disposto no item VIII abaixo, para a data de emissão acima prevista, a R\$ 9.454.634,20 (nove milhões, quatrocentos e cinquenta e quatro mil, seiscentos e trinta e quatro reais e vinte centavos)

III.1 – Característica e Quantidade de Certificados: O CRI é lastreado nos Direitos Creditórios Classe 1 oriundos dos Compromissos de venda e compra dos Empreendimentos, conforme item II do Termo de Securitização A quantidade será de 31 CRIs, sendo que o valor unitário de cada Certificado será de R\$ 304.220,74 (Trezentos e quatro mil, duzentos e vinte Reais e setenta e quatro centavos na data base 01 de Abril de 2006, correspondendo a um valor, atualizado na forma do disposto no item VII abaixo, para a data de emissão acima prevista, a R\$ 304.988,20 (Trezentos e quatro mil, novecentos e oitenta e oito reais e vinte centavos).

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

III.3. – Negociação: Os Certificados serão registrados para negociação no mercado secundário no BOVESPAFIX e SOMAFIX, ambientes de negociação administrados pela Bolsa de Valores de São Paulo

III.4. – Ágio ou Deságio: Durante o período de distribuição estabelecido na Instrução CVM 414/04 os CRIs 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 CRIs.



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

V – Agente Fiduciário:

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A
CNPJ/MF 36.113.876/0001-91

VI - Data de pagamento, discriminação dos valores e das datas de pagamento das diversas parcelas correspondentes à totalidade dos Certificados: 35 (trinta e cinco) parcelas mensais e consecutivas, nos valores e datas de vencimento abaixo descritos, ficando estabelecido que, caso qualquer data de vencimento seja dia não útil ou feriado bancário, o pagamento será realizado no primeiro dia útil seguinte ao da data de vencimento:

	Saldo	Juros	Amortização	% Amortização	Total
01-abr-06	R\$ 304,220.74				
08-jun-06	R\$ 291,398.84	(R\$ 6,268.79)	(R\$ 12,821.90)	4.215%	(R\$ 19,090.69)
10-jul-06	R\$ 275,095.05	(R\$ 2,786.90)	(R\$ 16,303.79)	9.574%	(R\$ 19,090.69)
08-ago-06	R\$ 258,753.03	(R\$ 2,630.97)	(R\$ 16,342.03)	14.946%	(R\$ 18,973.00)
08-set-06	R\$ 242,190.83	(R\$ 2,593.11)	(R\$ 16,562.20)	20.390%	(R\$ 19,155.31)
09-out-06	R\$ 226,545.04	(R\$ 2,316.28)	(R\$ 15,645.78)	25.533%	(R\$ 17,962.06)
08-nov-06	R\$ 211,652.55	(R\$ 2,063.01)	(R\$ 14,892.49)	30.428%	(R\$ 16,955.50)
08-dez-06	R\$ 196,703.56	(R\$ 2,024.22)	(R\$ 14,949.00)	35.342%	(R\$ 16,973.21)
08-jan-07	R\$ 180,646.82	(R\$ 1,701.31)	(R\$ 16,056.73)	40.620%	(R\$ 17,758.04)
08-fev-07	R\$ 166,336.09	(R\$ 1,893.08)	(R\$ 14,310.73)	45.324%	(R\$ 16,203.82)
08-mar-07	R\$ 152,661.59	(R\$ 1,362.63)	(R\$ 13,674.50)	49.819%	(R\$ 15,037.13)
09-abr-07	R\$ 138,892.60	(R\$ 1,460.04)	(R\$ 13,768.99)	54.345%	(R\$ 15,229.03)
08-mai-07	R\$ 132,718.77	(R\$ 1,264.81)	(R\$ 6,173.83)	56.374%	(R\$ 7,438.64)
08-jun-07	R\$ 125,403.97	(R\$ 1,330.05)	(R\$ 7,314.80)	58.779%	(R\$ 8,644.85)
09-jul-07	R\$ 118,257.79	(R\$ 1,199.35)	(R\$ 7,146.18)	61.128%	(R\$ 8,345.53)
08-ago-07	R\$ 111,950.33	(R\$ 1,185.13)	(R\$ 6,307.47)	63.201%	(R\$ 7,492.59)
10-set-07	R\$ 105,259.60	(R\$ 1,121.92)	(R\$ 6,690.72)	65.400%	(R\$ 7,812.64)
08-out-07	R\$ 98,623.58	(R\$ 958.53)	(R\$ 6,636.03)	67.582%	(R\$ 7,594.56)
08-nov-07	R\$ 92,516.50	(R\$ 943.22)	(R\$ 6,107.08)	69.589%	(R\$ 7,050.30)
10-dez-07	R\$ 86,198.27	(R\$ 884.82)	(R\$ 6,318.23)	71.666%	(R\$ 7,203.05)
08-jan-08	R\$ 77,250.15	(R\$ 745.54)	(R\$ 8,948.12)	74.607%	(R\$ 9,693.66)
08-fev-08	R\$ 69,865.96	(R\$ 738.81)	(R\$ 7,384.19)	77.034%	(R\$ 8,123.00)
10-mar-08	R\$ 63,851.07	(R\$ 668.19)	(R\$ 6,014.88)	79.012%	(R\$ 6,683.07)
08-abr-08	R\$ 57,369.72	(R\$ 581.45)	(R\$ 6,481.36)	81.142%	(R\$ 7,062.81)
08-mai-08	R\$ 51,445.99	(R\$ 522.43)	(R\$ 5,923.73)	83.089%	(R\$ 6,446.16)
09-jun-08	R\$ 45,339.11	(R\$ 492.02)	(R\$ 6,106.88)	85.097%	(R\$ 6,598.90)
08-jul-08	R\$ 39,173.82	(R\$ 433.62)	(R\$ 6,165.29)	87.123%	(R\$ 6,598.90)
08-ago-08	R\$ 33,220.61	(R\$ 410.52)	(R\$ 5,953.21)	89.080%	(R\$ 6,363.74)
08-set-08	R\$ 26,491.80	(R\$ 317.72)	(R\$ 6,728.81)	91.292%	(R\$ 7,046.53)
08-out-08	R\$ 20,002.03	(R\$ 265.49)	(R\$ 6,489.76)	93.425%	(R\$ 6,755.25)
10-nov-08	R\$ 14,114.47	(R\$ 209.61)	(R\$ 5,887.56)	95.360%	(R\$ 6,097.17)
08-dez-08	R\$ 7,993.09	(R\$ 128.53)	(R\$ 6,121.38)	97.373%	(R\$ 6,249.91)
08-jan-09	R\$ 5,655.95	(R\$ 76.44)	(R\$ 2,337.15)	98.141%	(R\$ 2,413.59)
09-fev-09	R\$ 3,299.04	(R\$ 56.68)	(R\$ 2,356.91)	98.916%	(R\$ 2,413.59)
09-mar-09	R\$ 1,619.27	(R\$ 27.03)	(R\$ 1,679.77)	99.468%	(R\$ 1,706.79)
08-abr-09	R\$ 0.00	(R\$ 16.23)	(R\$ 1,619.27)	100.000%	(R\$ 1,635.50)
		(R\$ 41,678.48)	(R\$ 304,220.74)		(R\$ 345,899.22)

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 o dia 01 de abril de 2006, até o índice final de cada mês anterior à data de pagamento.

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

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 mês = último número índice do IGP-M divulgado pela FGV, na data do cálculo;

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

VIII - Remuneração: Os Certificados farão jus a uma remuneração correspondente à Taxa de Juros Fixa de 12,1% 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 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 base, 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, levando-

se em conta a atualização monetária em datas compreendidas no intervalo entre (i) a data correspondente ao mesmo dia dos meses subseqüentes ao da data de emissão e (ii) a data correspondente à divulgação, pela FGV, do IGP-M final do respectivo mês, o cálculo *pro-rata die* será feito utilizando-se a projeção para o IGP-M apurada pela Comissão de Acompanhamento Macroeconômico da ANDIMA para o mês seguinte, e caso não esteja disponível a projeção IGP-M ANDIMA, utilizar-se-á o IGP-M referente ao mês anterior. Fórmula:

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

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 base, obtida de acordo com a seguinte fórmula:

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

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 dos 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 PMTn 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;

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, mediante depósito nas s correntes previamente indicadas pelos titulares dos CRIs.

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 001/012

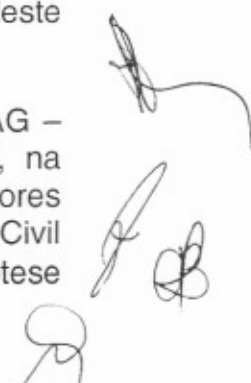
XIII – Garantias CRI:

1.- Garantias CRI:

a) Instituição do Regime Fiduciário sobre os Direitos Creditórios Classe 1, com vencimentos mensais a partir de 1 de maio de 2006 e até 31 de março de 2009, com a nomeação do AGENTE FIDUCIÁRIO;

b) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Classe 2, nos termos da Cláusula 2.3 da Cessão de Créditos, em garantia (a) ao fiel e pontual pagamento Direitos Creditórios Classe 1 e (b) do fluxo de pagamento constante do Anexo 2 da Cessão de Créditos ("Fluxo") ((a) e (b), coletivamente, "Cessão Fiduciária"). Em razão da Cessão Fiduciária a titularidade dos Direitos Creditórios Classe 2 foi transferida à Altere até o pagamento integral da última parcela devida nos termos dos Compromissos. A diferença negativa entre (a) o valor recebido pela ALTERE dos Compradores dos Direitos Creditórios Classe 1 e (b) a previsão do Fluxo ("Diferença a-b") para aquele mês será imputada aos Direitos Creditórios Classe 2, de forma que referida Diferença a-b em um determinado mês será imputada aos Direitos Creditórios Classe 2 naquele mês. O valor recebido pela ALTERE dos Compradores dos Direitos Creditórios Classe 2, ou o valor recebido pela ALTERE dos Compradores dos Direitos Creditórios Classe 2 deduzido da Diferença a-b será liberado a favor da CEDENTE com uma carência de 3 (três) meses, até o 10º (décimo) dia do terceiro mês contado a partir do pagamento pelo comprador do Direito Creditório Classe 2. Durante o período da carência, o valor recebido pela ALTERE dos Compradores dos Direitos Creditórios Classe 2 serão mantidos na CONTA e poderão ser aplicados na forma do Parágrafo 2º da Cláusula 2ª deste Termo;

c) garantia da Y. Takaoka Empreendimentos S.A. ("Y. Takaoka") e da JAG – Participação e Desenvolvimento Ltda. ("JAG"), para com a CEDENTE, na qualidade de fiadoras e principais pagadoras das obrigações dos Compradores nos Compromissos, nos termos dos artigos 296 e 297 do Novo Código Civil ("Fiança Y.Takaoka e JAG"). A Fiança Y.Takaoka e JAG aplica-se na hipótese



de inadimplemento no pagamento das parcelas devidas nos termos dos Compromissos referentes aos Direitos Creditórios Classe 1 e também no caso dos Direitos Creditórios Classe 2 não serem suficientes para suportar a Diferença a-b, conforme apurado mensalmente, sendo que, nesta hipótese, a Y Takaoka e a JAG deverão pagar o respectivo valor à ALTERE até o o 7º (sétimo) dia de cada mês. A Fiança Y.Takaoka e JAG consiste na responsabilidade da Y. Takaoka e da JAG em relação à CEDENTE como fiadoras e principais pagadora das obrigações dos COMPRADORES nos termos dos artigos 296 e 297 do Código Civil; e

d) Garantia de fluxo de pagamento constante do Anexo III da Cessão de Créditos, inclusive no que se refere à correção monetária do Fluxo ("Fluxo") pelo IGPM/FGV, ou em caso de extinção do IGPM/FGV, o Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna publicado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-DI/FGV").

2. Os Direitos Creditórios Classe 1 e os Direitos Creditórios Classe 2 vinculados ao presente Termo destacam-se do patrimônio da ALTERE e constituem patrimônio separado, destinando-se única e exclusivamente à liquidação dos CRIs.

3. Os Direitos Creditórios Classe 1 e os Direitos Creditórios Classe 2 permanecerão separados do patrimônio da ALTERE até que se complete o resgate dos CRIs. Na forma do artigo 11 da Lei 9.514/97, os Direitos Creditórios Classe 1 e os Direitos Creditórios Classe 2, estão isentos de qualquer ação ou execução por eventuais credores da ALTERE, não se prestando à constituição de garantias ou de execussão por quaisquer credores da ALTERE, por mais privilegiados que sejam.

4. Além das GARANTIAS CRI e dos Direitos Creditórios Classe 1 vinculados ao presente Termo, consoante a Cláusula 5.2., não há outras garantias constituídas em favor dos titulares do(s) CRIs, não existindo, portanto, direito adicional dos beneficiários ou credores do patrimônio em separado contra o patrimônio da ALTERE.

XIV – OBRIGAÇÕES DA CEDENTE:

1.- Como forma de viabilizar a celebração da Cessão de Créditos, a CEDENTE assumiu perante a ALTERE as seguintes obrigações, a saber: (a) entregar à ALTERE, na data da assinatura da Cessão de Créditos, e manter atualizadas, cópias (i) do seu Estatuto Social; (ii) das deliberações societárias necessárias à contratação das obrigações ora assumidas, inclusive, e (iii) dos mandatos outorgados a seus representantes para assinatura da Cessão de Créditos; (b) permitir à ALTERE, ou a quem for por esta indicado, por escrito, acesso a todos os dados e informações relacionados aos Compromissos, os quais deverão ser devolvidos à qualquer tempo para a CEDENTE, mediante sua solicitação; (c) praticar todos os atos que estiverem a seu alcance para que os COMPRADORES dos Compromissos honrem as suas obrigações; (d) prestar serviço de cobrança, nos termos do Contrato de Cobrança referido no item 9.2 da Cessão de Créditos; (e) notificar os COMPRADORES dos Compromissos das cessões objeto da Cessão de Créditos; (f) providenciar os registro dos Compromissos, deste Termo e da Cessão de Créditos nas



matrículas dos IMÓVEIS junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis; (g) não alienar e/ou onerar a quaisquer títulos os Imóveis, os Direitos Creditórios Classe 1 e/ou os Direitos Creditórios Classe 2; e (h) cumprir com as exigências impostas pela CVM e do Cartório de Registro de Imóveis relacionadas ao registro deste Termo ((a), (b), (c), (d), (e), (f), (g) e (h) coletivamente "Obrigações da CEDENTE").

XV – PAGAMENTO DO PREÇO À CEDENTE:

1. O valor total do Preço dos Direitos Creditórios Classe 1 sujeitos ao Regime Fiduciário, mencionado no item 2.2.1 acima, é de de R\$ 9.430.842,94 (nove milhões, quatrocentos e trinta mil, oitocentos e quarenta e dois reais e noventa e quatro centavos) na data base de 01.04.2006, a ser pago pela ALTERE à CEDENTE, quando do cumprimento, pela CEDENTE, das Condições de Pagamento. As Condições de Pagamento deverão ser implementadas pela CEDENTE em até 90 (noventa) dias a contar da data da celebração da Cessão de Créditos

XVI – Código do Sistema de Custódia – ALTR-C1B
Código ISIN – ISIN BRALTRCRI0B7

