

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE
CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

No. CRI 001/013

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 – CVM sob nº 01806-6, constituída por meio da Assembléia Geral realizada em 14 de setembro de 1998, cuja ata foi arquivada e registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 499196/98-3, em sessão de 30 de setembro de 1998, com seu Estatuto Social consolidado por meio da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 26 de junho de 2003, cuja ata foi registrada na mesma Junta Comercial, sob nº 130981/03-5, em sessão de 3 de julho de 2003, neste ato representada, por seus Diretores: os Srs. **Luciano Lewandowski**, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira de identidade RG nº 3.911.642 SSP/SP e CPF/MF sob nº 004.331.998-06 e **Jorge Carlos Nuñez**, argentino, casado, empresário, portador da carteira de identidade RNE V-154419-S e CPF/MF sob nº 212.805.468-08, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, com endereço comercial supra, eleitos para os cargos pela Ata de Reunião do Conselho de Administração realizada em 3 de maio de 2004, cuja ata foi arquivada, na mesma JUCESP, sob o nº 242.292/04-5, doravante simplesmente denominada **ALTERE**, neste ato e de acordo com o artigo 8º. da Lei 9.514 de 20 de Novembro de 1997, vincula os créditos imobiliários a seguir identificados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários, doravante simplesmente denominado Certificados, emitidos pela **ALTERE**, até o resgate final dos Certificados, de acordo com os seguintes termos e condições.

II – CARACTERÍSTICAS DA SECURITIZAÇÃO

2.1. Número do Termo de Securitização: CRI 001/013;

2.2. Créditos imobiliários vinculados à securitização:

2.2.1. Valor total dos créditos imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização: **R\$ 10.474.139,93** (dez milhões, quatrocentos e setenta e quatro mil, cento e trinta e nove reais e noventa e três centavos).

2.2.2. Quantidade, individualização do(s) devedor(es) e valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão e Cessão de Créditos Imobiliários vinculados aos Certificados: créditos derivados do “Contrato de Construção e Locação de Imóvel” (o “**CONTRATO DE CONSTRUÇÃO E DE LOCAÇÃO**”), celebrado em 10.02.2006 entre a cedente **NAGOIA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Pamplona 818 – Cj. 92, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 07.421.716/0001-01 (a “**CEDENTE**”) e a **CELULAR CRT S/A** com sede em Porto Alegre-RS, na Av. José Bonifácio, 245 – Bom Fim, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 02.603.554/0001-09 (a “**LOCATÁRIA**”), a ser averbado na **matrícula n.º 87.959** do Registro de Imóveis de Santa Maria – RS – Livro N.º 2 – Registro Geral, com valor nominal securitizado de **R\$ 10.474.139,93** (dez milhões, quatrocentos e setenta e quatro mil, cento e trinta e nove reais e noventa e três centavos).

2.2.3. Cessão de Créditos Imobiliários vinculados ao Certificado(s): **01** (Um) *Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários Provenientes de “Contrato de Construção e Locação de Imóvel” Com Condição Resolutiva e Outras Avenças* (a “**CESSÃO DE CRÉDITOS**”) celebrado em 18 de maio de 2006, entre a **CEDENTE** e a **ALTERE**, ficando esclarecido que, mediante esse instrumento de cessão foram cedidos todos os créditos imobiliários decorrentes do **CONTRATO DE LOCAÇÃO E DE CONSTRUÇÃO** incluindo ainda garantias, formas de pagamento, bem como, mas não limitando, às eventuais indenizações de seguros, multas rescisórias e indenizatórias e de desapropriação do **IMÓVEL** (doravante em conjunto “**CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**”), a ser averbado na **matrícula n.º 87.959** do Registro de Imóveis de Santa Maria – RS – Livro N.º 2 – Registro Geral.

2.2.4 Pela **CESSÃO DE CRÉDITOS** decorrentes do **CONTRATO DE LOCAÇÃO E DE CONSTRUÇÃO** a **CEDENTE** receberá o valor total de **R\$ 5.542.135,74 (Cinco milhões, quinhentos e quarenta e dois mil, cento e trinta e cinco reais e setenta e quatro centavos)**, deduzindo-se a Contribuição Provisória sobre Movimentações Financeiras – CPMF, quando incidente, a serem pagos em moeda corrente nacional, e em uma única parcela, mediante depósito em conta-corrente a ser indicada pela **CEDENTE**, nos termos da **CESSÃO DE CRÉDITOS**. O valor supra mencionado será pago no mesmo dia em que se verificar o recebimento, pela **ALTERE**, dos recursos decorrentes da venda líquida e certa dos Certificados.

2.2.4.1 A **CESSÃO DOS CRÉDITOS** ajustada pela **CEDENTE** e **ALTERE** está condicionada, nos termos das Cláusulas Quinze e Dezesesseis do referido instrumento, à efetiva:

- (i) concessão, pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), do registro definitivo dos Certificados;
- (ii) venda, líquida e certa, dos Certificados, em regime de melhores esforços e por meio de sistemas de liquidação financeira de títulos privados em até **180** (cento e oitenta) dias contados do registro mencionado no item (i) acima, observada eventual prorrogação a ser outorgada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM;
- (iii) construção do **IMÓVEL** pela **CEDENTE**, na forma do disposto no **CONTRATO DE LOCAÇÃO E DE CONSTRUÇÃO**;
- (iv) obtenção dos seguros previstos no Parágrafo Primeiro e Segundo da Cláusula Dez da **CESSÃO DE CRÉDITOS**;
- (v) outorga da alienação fiduciária do **IMÓVEL** em favor da **ALTERE** quando da lavratura da Escritura de Venda e Compra do **IMÓVEL** pela **CEDENTE**;

- (vi) o registro e averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente do **CONTRATO DE LOCAÇÃO E DE CONSTRUÇÃO**, da Escritura de Venda e Compra do **IMÓVEL**, da alienação fiduciária a ser outorgada à **ALTERE**, e do presente Termo de Securitização.

Caso não se verifique o advento das condições supra, a cessão dos **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** poderá, a exclusivo critério da **ALTERE**, ser considerada resolvida de pleno direito, mediante notificação por escrito da **ALTERE** à **CEDENTE**, a ser expedida nos termos da **CESSÃO DE CRÉDITOS**, conforme *Parágrafo Primeiro* da Cláusula Dezesseis, devendo a **CEDENTE**, no prazo máximo de **05** (cinco) dias contados do recebimento da notificação, reembolsar a **ALTERE** com relação à quaisquer valores eventualmente pagos à **CEDENTE** em razão da **CESSÃO DE CRÉDITOS**, abatidos de quaisquer valores recebidos pela **ALTERE** em razão das garantias prestadas, os quais serão atualizados monetariamente pela variação do Índice Geral de Preços Mercado Financeiro (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), acrescido de juros de **10%** ao ano, sendo que, em caso de inadimplemento da **CEDENTE**, a **ALTERE** poderá executar a alienação fiduciária e demais garantias outorgadas pela **CEDENTE** com relação aos **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** cedidos.

2.2.4.2 – De acordo com o Parágrafo Primeiro da Cláusula Terceira da **CESSÃO DE CRÉDITOS**, a **CEDENTE**, na condição de fiadora e principal pagadora, garantirá o reembolso da quantia a ser eventualmente paga pela **ALTERE** à **CEDENTE**, na ocorrência do disposto nas Cláusulas Quinze e Dezesseis da **CESSÃO DE CRÉDITOS**, observado o disposto no item **2.2.4.1** acima. O cumprimento da fiança deverá ser exigido pela **ALTERE** no prazo de 30 (trinta) dias a contar do decurso do prazo estipulado para o reembolso da **ALTERE**, previsto no item **2.2.4.1** acima.

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

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

3.1. Individualização do imóvel, doravante simplesmente denominado “IMÓVEL”:

Terreno: Matrícula n.º 87.959 do Registro de Imóveis de Santa Maria – RS – Livro Nº 2 - situado na zona urbana da cidade de Santa Maria, estado do Rio Grande do Sul, à Avenida Nossa Senhora das Dores, com área superficial de quatro mil duzentos e sessenta e três metros e dez decímetros quadrados (4.263,10m²) e que mede quarenta metros e dez centímetros (40m10) de frente para a Avenida Nossa Senhora das Dores, com as seguintes medidas e confrontações: de um ponto situado à Av. N. Sra. Das Dores e a setenta e oito metros e vinte centímetros (78m20) da esquina da R. Alfredo Preigchadt, segue em linha reta, formando um ângulo de noventa graus (90°) com a Av. N. Sra. Das Dores, na direção Oeste-Leste, numa extensão de cinquenta e seis metros e setenta e cinco centímetros (56m75), formando um ângulo de 4° graus (4°), no sentido anti-horário, num percurso de cinquenta e sete metros e oitenta centímetros (57m80), até encontrar a rua Humberto de Campos e nesse ponto segue em linha reta na direção Sul-Norte, no alinhamento da mesma numa extensão de trinta e três metros e oitenta centímetros (33m80) para então, também em linha reta, seguir em direção Leste-Oeste, medindo cento e dezesseis metros e vinte centímetros (116m20) até encontrar a Av. N. Sra. Das Dores, para daí, finalmente e na direção Norte-Sul, seguir na extensão de quarenta metros e dez centímetros (40m10) até alcançar o ponto inicial de partida fechando o perímetro, sendo que o citado imóvel ficará confrontando ao OESTE, com a Av. N. Sra. Das Dores; ao SUL, com terreno pertencente à Cimaco Materiais de Construção Ltda.; ao LESTE, com a Rua Humberto de Campos; e, ao NORTE, com terrenos que são de Cleber Ruviano], objeto da(s)

matricula(s) n(s)º 87.959 do Registro de Imóveis de Santa Maria – RS – Livro Nº 2 – Registro Geral (o “Imóvel”).

IV – AGENTE FIDUCIÁRIO:

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

V – GARANTIAS:

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

a) instituição do Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários cedidos, com vencimentos mensais a partir de 07 de fevereiro de 2007 até 07 de dezembro de 2016 decorrentes da **CESSÃO DE CRÉDITOS** descrita no item II.2.2.3 deste Termo, com a nomeação do **AGENTE FIDUCIÁRIO** indicado no item IV, nos termos do art. 9º da Lei 9.514/97;

b) Fiança e responsabilidade solidária da **CEDENTE** em garantia de reembolso da quantia a ser eventualmente paga pela **ALTERE** à **CEDENTE**, na ocorrência do disposto nas Cláusulas Quinze e Dezesesseis da **CESSÃO DE CRÉDITOS**, observado ainda o disposto no item **2.2.4.1** acima.

c) Cessão de Direitos do Compromisso de Venda e Compra do **IMÓVEL**, cedendo à **ALTERE**, até a efetiva execução da escritura de venda e compra do **IMÓVEL**, todos os direitos decorrentes do compromisso de venda e compra do **IMÓVEL**.

d) Seguro-Garantia (o “Seguro”) no valor de R\$ 1.136.000,00 (Hum milhão, cento e trinta e seis mil Reais, tendo a **ALTERE** como beneficiária, nos termos da apólice emitida pela **UBF Garantias & Seguros S.A.**, sociedade inscrita no CNPJ sob n.º

33.061.839/0001-99, localizada na Avenida Chedid Jafet, 222 Bloco B - 3º andar, CEP 04551-065 Vila Olímpia - São Paulo - SP, São Paulo - SP (a “**SEGURADORA**”), como forma de garantir a conclusão do **IMÓVEL**.

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

5.3. Os créditos imobiliários sob regime fiduciário e as garantias permanecerão separados do patrimônio da **ALTERE** até que se complete o resgate integral dos Certificados. Na forma do artigo 11 da Lei 9.514/97, os créditos que lastreiam a emissão estão isentos de qualquer ação ou execução por eventuais credores da **ALTERE**, não se prestando à constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da **ALTERE**, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos títulos da referida emissão, bem como pertencem aos titulares dos Certificados desta emissão.

VI – DEMAIS COMPROMISSOS

6.1 Aos titulares dos Certificados será outorgada a propriedade fiduciária do **IMÓVEL**, a ser constituída e transmitida à **ALTERE**, por meio do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrada entre a **CEDENTE** e a **ALTERE** quando da outorga da Escritura definitiva de Venda e Compra de **IMÓVEL** a ser celebrada entre a **CEDENTE** e a **LOCATÁRIA**, quando a **ALTERE** ficará sub-rogada em todos os direitos, ações e privilégios do **IMÓVEL**, nos termos do artigo 28 da Lei 9.514/97 (a “**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**”).

6.1.1 A **ALTERE** declara que não serão conferidos aos titulares dos Certificados referente à presente emissão e demais credores do patrimônio separada, se este se tornar insuficiente, o direito de haverem seus créditos contra o patrimônio da **ALTERE**.

7

13

6.2 A **CEDENTE** e a **ALTERE** são empresas integrantes do mesmo grupo societário e econômico, tanto de fato como de direito e empresas sobre controle comum. Desta forma, os **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** que lastreiam a presente emissão foram originados por uma transação entre entidades que possuem os mesmos controladores, o que significa que o preço praticado não traduz, necessariamente, o preço de mercado.

VII – FATORES DE RISCO

7. FATORES DE RISCO

7.1 **Risco de Crédito da LOCATÁRIA:** Os titulares dos Certificados correm o risco de crédito exclusivamente da **LOCATÁRIA** consubstanciado na possibilidade desta deixar de arcar com suas obrigações de pagamento assumidas no **CONTRATO DE LOCAÇÃO E DE CONSTRUÇÃO**, na medida em que tais obrigações são a única fonte de recursos do Patrimônio Separado da **ALTERE** para pagamento dos Certificados, observada o compromisso da outorga da **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** pela **CEDENTE** à **ALTERE** quando da outorga da Escritura definitiva de Venda e Compra de **IMÓVEL**, conforme prevista no item **V.6.1** acima.

7.2 Ressalta-se ainda que a **ALTERE**, exceto pela instituição do regime fiduciário, não prestou qualquer garantia aos titulares dos Certificados, bem como que a obrigação da **CEDENTE** está limitada ao disposto no item V.5.1(b) deste Termo e ao disposto no Parágrafo Quarto da Cláusula Terceira da **CESSÃO DE CRÉDITOS**, pelo qual caso o valor do **CRÉDITO IMOBILIÁRIO** mensalmente e efetivamente recebido pela **ALTERE**, acrescido de eventual rendimento financeiro líquido de CPMF (Contribuição Provisória sobre Movimentações Financeiras), IOF (Imposto sobre Operações Financeiras), IR (Imposto de Renda) e quaisquer outras deduções, seja menor do que a correspondente parcela dos Certificados, a **CEDENTE** obriga-se a pagar a diferença à **ALTERE**, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contado do recebimento de simples notificação a ser enviada à **CEDENTE**, obrigação esta que não se aplicará em caso de inadimplemento dos pagamentos dos **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** pela

LOCATÁRIA, nos termos do Parágrafo Quinto da Cláusula Terceira da **CESSÃO DE CRÉDITOS**.

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

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

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

Parágrafo Segundo - Durante o período de distribuição estabelecido na Instrução CVM 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 **20%** (vinte por cento) e deverá ser o mesmo para todos os adquirentes dos Certificados.

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

Parágrafo Primeiro - Em caso de pagamento antecipado dos créditos imobiliários e ocorrendo a substituição do crédito imobiliário por moeda corrente nacional, incluindo-se as que forem pagas mediante indenização decorrente de eventual contrato de seguro, tais recursos serão utilizados pela **ALTERE** tão logo seja possível (mas em qualquer prazo dentro do prazo de 30 (dias) dias corridos do seu recebimento), para liquidação antecipada dos Certificados até o montante dos valores efetivamente recebidos, até que

seja possível a realização da amortização os recursos poderão ser geridos pela **ALTERE**, na forma do disposto abaixo. A cada antecipação dos pagamentos feitos pela **ALTERE**, esta se compromete a encaminhar ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** o novo fluxo de pagamento dos Certificados.

Parágrafo Segundo - Em virtude do exposto supra, os recursos a serem geridos pela **ALTERE** e os créditos imobiliários objeto da securitização, serão depositados junto ao **Banco Itaú**, na Conta Corrente no. **07211-6**, Agência no. **1248**, vinculada aos Certificados e no caso dos recursos geridos, estes serão aplicados em instrumentos de renda fixa, referenciados em Selic ou DI, visando uma rentabilidade adequada, os quais deverão ser resgatados única e exclusivamente, para liquidação antecipada dos Certificados observando-se que após o pagamento dos juros e amortização de principal dos Certificados e, havendo saldo excedente remanescente, este será devolvido à **CEDENTE**, conforme Parágrafo Quinto da Cláusula Terceira da **CESSÃO DE CRÉDITOS**.

Parágrafo Terceiro - A **ALTERE** obriga-se a divulgar todos os fatos relevantes acerca da emissão dos Certificados descritos no presente Termo, bem como os com relação à própria **ALTERE**, mediante a publicação no Jornal da Tarde, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** por meio de comunicação por escrito na data de sua divulgação.

Parágrafo Quarto - Em caso de inadimplemento no pagamento dos créditos imobiliários e caso seja necessária a consolidação da propriedade do **IMÓVEL** descrito no item III.3.1., a ser outorgada à **ALTERE** nos termos da **CESSÃO DE CRÉDITOS** e conforme item 6.1 deste Termo, e de acordo com o estabelecido no parágrafo 7º. do artigo 26 da Lei 9.514/97, a **ALTERE** convocará, no prazo de 05 (cinco) dias a contar da constituição da **CEDENTE** em mora, assembléia dos adquirentes dos Certificados, visando cientificar os detentores dos Certificados, sendo que os detentores dos Certificados desde já se obrigam a efetuar o adiantamento ou reembolso do imposto de transmissão inter-vivos de imóveis necessário para a consolidação da propriedade fiduciária e demais despesas correspondentes a tal transferência de propriedade.

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

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

- a) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal, conforme o artigo 10 da Instrução CVM n.º 28/83, para exercer a função que lhe é conferida;
- b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;
- c) aceitar integralmente o presente Termo, todas as suas cláusulas e condições;
- d) não ter qualquer ligação com a **ALTERE** que o impeça de exercer suas funções e
- e) estar ciente da Circular nº 1.832 de 31.10.90 do Banco Central do Brasil e demais disposições legais em vigor.
- f) ter verificado a veracidade das informações contidas no Termo de Securitização, bem como a regularidade da constituição, suficiência e exeqüibilidade das garantias adicionais dos Certificados, listadas no item "V" supra, com base na análise do presente Termo e seus Anexos, da **CESSÃO DE CRÉDITOS**.

Parágrafo Único - Os **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** consubstanciam patrimônio separado do patrimônio da **ALTERE** vinculados única e exclusivamente à emissão dos Certificados indicados no item II.2.3 e discriminados no Anexo I do presente Termo.

Cláusula 5ª - Constituem deveres do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, além de outros previstos em lei ou em ato normativo da Comissão de Valores Mobiliários, doravante denominada simplesmente CVM:

a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;

b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares dos Certificados, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da **ALTERE** na administração do Patrimônio Separado, através de relatório mensal de gestão dos créditos imobiliários, elaborado pela **ALTERE**, devendo o mesmo ser enviado ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** até o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês;

c) promover, na forma prevista na Cláusula 6ª do presente Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

d) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;

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

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

g) notificar os titulares dos Certificados, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à presente securitização, por parte da **ALTERE**;

h) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos Certificados, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça.

Cláusula 6ª - Caso seja verificada a insolvência da **ALTERE**, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** deverá realizar a administração do Patrimônio Separado constituído pelos créditos imobiliários, respeitado o disposto nas alíneas “b” e “c” da Cláusula 5ª supra e/ou Parágrafo Terceiro da Cláusula 7ª do presente Termo.

Parágrafo Primeiro - Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembléia dos titulares dos Certificados.

Parágrafo Segundo - A assembléia dos titulares dos Certificados referida no Parágrafo supra deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, respeitado o disposto no Parágrafo Primeiro da Cláusula 9ª do presente Termo.

Cláusula 7ª - O **AGENTE FIDUCIÁRIO** receberá uma remuneração anual, corrigida anualmente pelo IGP-M a partir da data de assinatura, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo no montante de R\$ 7.575,40 (sete mil, quinhentos e setenta e cinco reais e quarenta centavos), a ser paga em parcelas semestrais de R\$ 3.787,70 (três mil, setecentos e oitenta e sete reais e setenta centavos) cada, sendo a primeira devida quando da total integralização dos Certificados. Além do montante supra previsto, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** também fará jus a um pagamento único de R\$ 7.575,40 (sete mil, quinhentos e setenta e cinco reais e quarenta centavos) a título de implantação dos serviços de agente fiduciário, montante este que deverá ser pago quando da total integralização dos Certificados.

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

Parágrafo Segundo. A remuneração de que trata a presente cláusula não inclui as despesas incorridas pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** com (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 Certificados; (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 Certificados, que deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos, e posteriormente ressarcidas pela **ALTERE**. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** ou decorrentes de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos titulares dos Certificados. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos Certificados, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do **AGENTE FIDUCIÁRIO** na hipótese de a **ALTERE** permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o **AGENTE FIDUCIÁRIO** solicitar garantia prévia dos titulares dos Certificados para cobertura do risco da sucumbência.

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

Parágrafo Quarto. As remunerações previstas acima serão acrescidas dos seguintes tributos sobre ela incidentes, tais como: ISS (Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido), Cofins (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte), nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

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

Parágrafo Segundo. A assembléia dos adquirentes dos Certificados, 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 Certificados emitidos; ou (d) pela CVM.

Parágrafo Segundo - A assembléia dos adquirentes dos Certificados, referida na cláusula anterior, poderá ser convocada pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** a ser substituído pela **ALTERE**, por adquirentes que representem no mínimo 10% (dez por cento) dos Certificados emitidos ou pela CVM.

Parágrafo Terceiro - Se a convocação de assembléia não ocorrer em até 20 (vinte) dias antes do termo final do prazo previsto no Parágrafo Primeiro supra, caberá à **ALTERE** convocá-la.

Parágrafo Quarto - Aos adquirentes dos Certificados é facultado, após a distribuição dos Certificados, proceder à substituição do **AGENTE FIDUCIÁRIO** e à indicação de seu eventual substituto, em assembléia dos adquirentes dos Certificados, especialmente convocada para esse fim. A remuneração do eventual substituto do **AGENTE FIDUCIÁRIO** deverá ser contratada nas mesmas bases constantes deste Termo de Securitização.

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 que se fizerem necessários.

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

Parágrafo Oitavo - O substituto do **AGENTE FIDUCIÁRIO** receberá uma remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, conforme no Caput da Cláusula 7a., idêntica à remuneração recebida pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** substituído, pagos semestralmente pela **ALTERE** até o resgate da respectiva série.

Cláusula 9º - Observado o Parágrafo Primeiro abaixo, será declarado o vencimento antecipado dos Certificados, na ocorrência dos seguintes eventos, além das hipóteses previstas em lei:

a) pedido de recuperação judicial ou 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 ou ainda inadimplemento da **CEDENTE** com relação à securitização dos créditos da **CESSÃO DE CRÉDITOS** sujeitos aos Certificados emitidos pela **ALTERE**;

c) falta de cumprimento, pela **ALTERE**, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, desde que não sanadas em 30 (trinta) dias contados de aviso escrito que lhe for enviado pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** ou pelos titulares dos Certificados, exceto por aquelas obrigações para as quais esteja previsto um prazo específico para declaração de vencimento antecipado, hipótese em que tal prazo prevalecerá.

(d) se, em decorrência de alienação, fusão, incorporação, cisão ou qualquer outro processo de reorganização societária, o atual controle acionário, direto ou indireto, da **CEDENTE** vier a ser alterado de modo que a participação dos atuais controladores, diretos ou indiretos, seja alterada e os impossibilite, isoladamente ou em consequência de acordo de acionistas, o direito de: (I) exercer, de modo permanente, a maioria dos votos nas deliberações da assembléia geral; (II) eleger a maioria dos administradores da **CEDENTE** e/ou e (III) efetivamente utilizar seu poder para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da **CEDENTE**.

(e) caso as condições previstas no item 2.2.4.1 do presente Termo não se efetivem.

(f) se, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, observada eventual prorrogação a ser outorgada pela CVM, não se verifique a concessão, por parte da CVM, do registro definitivo dos Certificados.

Parágrafo Primeiro: Na ocorrência dos eventos descritos na Cláusula 9ª os titulares dos Certificados deverão ser convocados pela **ALTERE** e/ou pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, e deliberarem nos termos do Parágrafo Primeiro da Cláusula 10 acerca da declaração ou não do vencimento antecipado dos Certificados.

Parágrafo Segundo: A **ALTERE** se compromete a informar ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** tão logo tomem ciência de qualquer evento de inadimplemento ou descumprimento referente às obrigações das partes dispostas no presente Termo de Securitização ou na **CESSÃO DE CRÉDITOS**.

Cláusula 10 - Os titulares dos Certificados previstos neste Termo poderão, a qualquer tempo, se reunir em assembléia especial a fim de deliberar sobre a matéria de interesse da comunhão dos mesmos.

Parágrafo Primeiro - A convocação da assembléia geral dos titulares dos Certificados far-se-á mediante edital publicado por 03 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias, no Jornal da Tarde que circula no Estado de São Paulo, sendo que, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) do valor global dos Certificados e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta deste capital, tudo na forma do Artigo 14, parágrafo 2º da Lei nº 9.514/97.

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

Cláusula 11 - Os tributos incidentes sobre os Certificados são aqueles determinados pela legislação brasileira vigente.

Parágrafo Primeiro - De acordo com a legislação aplicável e vigente na data de lavratura deste Termo, as remunerações recebidas pelos titulares dos Certificados estarão sujeitas a tributação pelo imposto de renda na fonte ("**IRRF**") de acordo com as seguintes alíquotas: (a) 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para investimentos com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; (b) 20,0% (vinte por cento) para investimentos com prazo de 181 (cento e oitenta e um) a até 360 (trezentos e sessenta) dias; (c) 17,5% (dezessete e meio por cento) para investimentos com prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias a até 720 (setecentos e vinte) dias; e (d) 15,0% (quinze por cento) para

investimentos com prazo superior a 720 (setecentos e vinte) dias. Não obstante a regra geral de IRRF supra mencionada, existem regras específicas relativas a cada titular de Certificados, sendo possível isenção do imposto em casos específicos previstos na legislação. As remunerações dos Certificados, de acordo com cada titular, poderão também ser sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS. O tratamento fiscal aqui descrito poderá ser modificado conforme alterações legais e/ou regulamentares posteriores.

Parágrafo Segundo - Na data de lavratura deste Termo, as remunerações dos Certificados auferidas por um titular pessoa física não estão sujeitas a tributação pelo IRRF, PIS e COFINS. Tal isenção tributária não se aplica aos ganhos de capital auferidos na hipótese de transferência dos Certificados para terceiros, os quais estarão sujeitos à tributação de 15% (quinze por cento) na forma do disposto na legislação aplicável e vigente na data deste Termo. O tratamento fiscal aqui descrito poderá ser modificado conforme alterações legais e/ou regulamentares posteriores.

Cláusula 12 - A **ALTERE** poderá, a qualquer tempo, adquirir no mercado os Certificados em circulação, por preço a ser negociado oportunamente com os detentores dos Certificados. Os Certificados, objeto de tal procedimento, poderão ser cancelados, permanecer em tesouraria da **ALTERE** ou ser novamente colocados no mercado.

Cláusula 13 - Todos os termos com iniciais em maiúsculo utilizados no presente Termo de Securitização, e que não se encontrem aqui definidos, terão os respectivos significados que lhes forem atribuídos na **CESSÃO DE CRÉDITOS**, conforme aplicável.

Cláusula 14 - 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 15 - Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir as questões porventura resultantes deste Termo.

Cláusula 16 -

Código do Sistema de Custódia - ALTR-C1C

Código ISIN BRALTRCRI0C5

O presente Termo é firmado em 05 (cinco) vias, de igual teor, forma e data, diante de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas, para que produzam um só e único efeito.

São Paulo, 18 de maio de 2006




ALTERE SECURITIZADORA S.A.
Luciano Lewandowski Jorge Carlos Nuñez
RG 3.911.642 RG V154419-S
CPF 004.331.998-06 CPF 212.805.468-08
EMITENTE



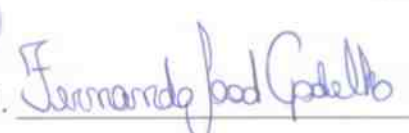
OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

AGENTE FIDUCIÁRIO

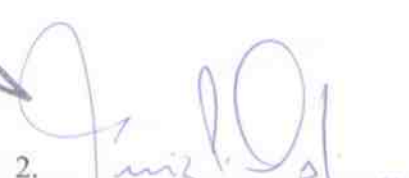
Antônio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Testemunhas:



1. 
RG 23.265.800-6
CPF 227.373.908-85



2. 
LUIZ PAULO LAGO DALO
RG 21.451.186
CPF 172.622.518-64

Rua Joaquim Floriano, 889 - Itaim Bibi
São Paulo - SP - cep 04534-013 - fone: 11 3078-1836 **ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS**
tabelião

Reconheço por Semelhança a(s) Firma(s) de: (031995)-ANTONIO AMARO RIBEIRO DE OLIVEIRA E SILVA, (111111111111)-LUIZ PAULO LAGO DALO. Dou fe.
São Paulo, 22 de maio de 2006

Em testemunho _____ da verdade.
Escritor Autorizado

Cada Firma R\$ 004,20 - Horas:13:01:26 - NSU:00000000216132
Valido somente em caso de autenticidade



**Anexo I ao TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS – Nº. CRI
001/013**

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

I - Nome da companhia emitente:

ALTERE SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF 02.783.423/0001-50

CVM: 01806-6

II - Número de ordem, local, data de emissão e vencimento: No. ordem 001/013, São Paulo, com emissão em 18 de maio de 2006 e vencimento em 12 de dezembro de 2016;

III - Valor de Emissão: R\$ 5.506.235,82 (Cinco milhões, quinhentos e seis mil, duzentos e trinta e cinco reais e oitenta e dois centavos) na data base, primeiro dia útil de maio de 2006 (data base), correspondendo a um valor, atualizado na forma do disposto no item VIII abaixo, para data de emissão acima prevista a **R\$ 5.542.135,74 (Cinco milhões, quinhentos e quarenta e dois mil, cento e trinta e cinco reais e setenta e quatro centavos);**

III.1 – Quantidade de Certificados: 18 (dezoito) Certificados, sendo que, o valor unitário de cada Certificado será **R\$ 305.901,99** (trezentos e cinco mil, novecentos e um reais e noventa e nove centavos) na data base, primeiro dia útil de maio de 2006; correspondendo a um valor, atualizado na forma do disposto no item VIII abaixo, para data de emissão acima prevista a **R\$ 307.896,43** (trezentos e sete mil, oitocentos e noventa e seis reais e quarenta e três 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 (“CBLIC”);

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

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

V – Agente Fiduciário:

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

CNPJ/MF 36.113.876/0001-91

VI - Data de pagamento, discriminação dos valores e das datas de pagamento das diversas parcelas correspondente a cada Certificado: 119 (cento e dezenove) parcelas mensais e consecutivas, nos valores e datas de vencimento abaixo descritos:

	Saldo	Juros	Amortização	% Amortização	Total
1/5/2006	R\$ 305,901.99				
12/2/2007	R\$ 326,132.25	(R\$ 23,662.85)	R\$ 20,230.26	-6.613%	(R\$ 3,432.59)
12/3/2007	R\$ 324,927.50	(R\$ 2,227.84)	(R\$ 1,204.75)	-6.219%	(R\$ 3,432.59)
10/4/2007	R\$ 323,962.08	(R\$ 2,467.17)	(R\$ 965.42)	-5.904%	(R\$ 3,432.59)
10/5/2007	R\$ 323,112.81	(R\$ 2,583.32)	(R\$ 849.27)	-5.626%	(R\$ 3,432.59)
11/6/2007	R\$ 322,496.30	(R\$ 2,576.55)	(R\$ 616.51)	-5.425%	(R\$ 3,193.06)
10/7/2007	R\$ 321,635.34	(R\$ 2,571.63)	(R\$ 860.96)	-5.143%	(R\$ 3,432.59)
10/8/2007	R\$ 321,012.84	(R\$ 2,810.09)	(R\$ 622.50)	-4.940%	(R\$ 3,432.59)
10/9/2007	R\$ 320,017.70	(R\$ 2,437.44)	(R\$ 995.14)	-4.614%	(R\$ 3,432.59)
10/10/2007	R\$ 319,259.00	(R\$ 2,673.89)	(R\$ 758.70)	-4.366%	(R\$ 3,432.59)
12/11/2007	R\$ 318,372.23	(R\$ 2,545.82)	(R\$ 886.77)	-4.077%	(R\$ 3,432.59)
10/12/2007	R\$ 317,475.26	(R\$ 2,296.09)	(R\$ 896.97)	-3.783%	(R\$ 3,193.06)
10/1/2008	R\$ 315,575.27	(R\$ 2,531.59)	(R\$ 1,899.99)	-3.162%	(R\$ 4,431.58)
11/2/2008	R\$ 313,539.85	(R\$ 2,396.16)	(R\$ 2,035.42)	-2.497%	(R\$ 4,431.58)
10/3/2008	R\$ 311,488.97	(R\$ 2,380.70)	(R\$ 2,050.88)	-1.826%	(R\$ 4,431.58)
10/4/2008	R\$ 309,660.01	(R\$ 2,602.63)	(R\$ 1,828.95)	-1.229%	(R\$ 4,431.58)
12/5/2008	R\$ 307,579.68	(R\$ 2,351.24)	(R\$ 2,080.34)	-0.548%	(R\$ 4,431.58)
10/6/2008	R\$ 305,723.07	(R\$ 2,335.45)	(R\$ 1,856.60)	0.058%	(R\$ 4,192.05)
10/7/2008	R\$ 303,845.94	(R\$ 2,554.45)	(R\$ 1,877.13)	0.672%	(R\$ 4,431.58)
11/8/2008	R\$ 301,953.13	(R\$ 2,538.77)	(R\$ 1,892.81)	1.291%	(R\$ 4,431.58)
10/9/2008	R\$ 300,044.50	(R\$ 2,522.95)	(R\$ 1,908.63)	1.915%	(R\$ 4,431.58)
10/10/2008	R\$ 298,119.92	(R\$ 2,507.00)	(R\$ 1,924.58)	2.544%	(R\$ 4,431.58)
10/11/2008	R\$ 296,065.59	(R\$ 2,377.25)	(R\$ 2,054.33)	3.216%	(R\$ 4,431.58)
10/12/2008	R\$ 294,347.30	(R\$ 2,473.76)	(R\$ 1,718.29)	3.777%	(R\$ 4,192.05)
12/1/2009	R\$ 292,262.89	(R\$ 2,347.17)	(R\$ 2,084.41)	4.459%	(R\$ 4,431.58)
10/2/2009	R\$ 290,161.85	(R\$ 2,330.55)	(R\$ 2,101.04)	5.145%	(R\$ 4,431.58)
10/3/2009	R\$ 287,712.39	(R\$ 1,982.12)	(R\$ 2,449.46)	5.946%	(R\$ 4,431.58)
13/4/2009	R\$ 285,794.52	(R\$ 2,513.71)	(R\$ 1,917.87)	6.573%	(R\$ 4,431.58)
11/5/2009	R\$ 283,315.23	(R\$ 1,952.29)	(R\$ 2,479.29)	7.384%	(R\$ 4,431.58)
10/6/2009	R\$ 281,490.40	(R\$ 2,367.22)	(R\$ 1,824.83)	7.980%	(R\$ 4,192.05)
10/7/2009	R\$ 279,303.47	(R\$ 2,244.64)	(R\$ 2,186.94)	8.695%	(R\$ 4,431.58)
10/8/2009	R\$ 277,099.09	(R\$ 2,227.21)	(R\$ 2,204.38)	9.416%	(R\$ 4,431.58)
10/9/2009	R\$ 274,982.80	(R\$ 2,315.29)	(R\$ 2,116.30)	10.108%	(R\$ 4,431.58)
13/10/2009	R\$ 272,848.82	(R\$ 2,297.60)	(R\$ 2,133.98)	10.805%	(R\$ 4,431.58)
10/11/2009	R\$ 270,385.01	(R\$ 1,967.78)	(R\$ 2,463.80)	11.611%	(R\$ 4,431.58)
10/12/2009	R\$ 268,452.15	(R\$ 2,259.19)	(R\$ 1,932.86)	12.242%	(R\$ 4,192.05)
11/1/2010	R\$ 266,058.92	(R\$ 2,038.35)	(R\$ 2,393.23)	13.025%	(R\$ 4,431.58)
10/2/2010	R\$ 263,850.38	(R\$ 2,223.04)	(R\$ 2,208.54)	13.747%	(R\$ 4,431.58)

10/3/2010	R\$ 261,221.18	(R\$ 1,802.39)	(R\$ 2,629.19)	14.606%	(R\$ 4,431.58)
12/4/2010	R\$ 258,972.22	(R\$ 2,182.62)	(R\$ 2,248.96)	15.341%	(R\$ 4,431.58)
10/5/2010	R\$ 256,408.34	(R\$ 1,867.70)	(R\$ 2,563.88)	16.180%	(R\$ 4,431.58)
10/6/2010	R\$ 254,358.69	(R\$ 2,142.41)	(R\$ 2,049.65)	16.850%	(R\$ 4,192.05)
12/7/2010	R\$ 252,052.39	(R\$ 2,125.28)	(R\$ 2,306.30)	17.604%	(R\$ 4,431.58)
10/8/2010	R\$ 249,630.71	(R\$ 2,009.90)	(R\$ 2,421.68)	18.395%	(R\$ 4,431.58)
10/9/2010	R\$ 247,284.91	(R\$ 2,085.78)	(R\$ 2,345.81)	19.162%	(R\$ 4,431.58)
11/10/2010	R\$ 244,825.21	(R\$ 1,971.88)	(R\$ 2,459.70)	19.966%	(R\$ 4,431.58)
10/11/2010	R\$ 242,252.58	(R\$ 1,858.95)	(R\$ 2,572.63)	20.807%	(R\$ 4,431.58)
10/12/2010	R\$ 239,992.29	(R\$ 1,931.76)	(R\$ 2,260.29)	21.546%	(R\$ 4,192.05)
10/1/2011	R\$ 237,474.44	(R\$ 1,913.73)	(R\$ 2,517.85)	22.369%	(R\$ 4,431.58)
10/2/2011	R\$ 235,117.65	(R\$ 2,074.79)	(R\$ 2,356.79)	23.140%	(R\$ 4,431.58)
10/3/2011	R\$ 232,292.18	(R\$ 1,606.11)	(R\$ 2,825.47)	24.063%	(R\$ 4,431.58)
11/4/2011	R\$ 229,801.50	(R\$ 1,940.90)	(R\$ 2,490.68)	24.877%	(R\$ 4,431.58)
10/5/2011	R\$ 227,027.24	(R\$ 1,657.32)	(R\$ 2,774.26)	25.784%	(R\$ 4,431.58)
10/6/2011	R\$ 224,818.70	(R\$ 1,983.51)	(R\$ 2,208.54)	26.506%	(R\$ 4,192.05)
11/7/2011	R\$ 222,094.16	(R\$ 1,707.04)	(R\$ 2,724.54)	27.397%	(R\$ 4,431.58)
10/8/2011	R\$ 219,518.28	(R\$ 1,855.70)	(R\$ 2,575.89)	28.239%	(R\$ 4,431.58)
12/9/2011	R\$ 216,920.87	(R\$ 1,834.17)	(R\$ 2,597.41)	29.088%	(R\$ 4,431.58)
10/10/2011	R\$ 214,136.36	(R\$ 1,647.08)	(R\$ 2,784.51)	29.998%	(R\$ 4,431.58)
10/11/2011	R\$ 211,412.33	(R\$ 1,707.55)	(R\$ 2,724.03)	30.889%	(R\$ 4,431.58)
12/12/2011	R\$ 208,906.12	(R\$ 1,685.83)	(R\$ 2,506.22)	31.708%	(R\$ 4,192.05)
10/1/2012	R\$ 206,140.38	(R\$ 1,665.85)	(R\$ 2,765.73)	32.612%	(R\$ 4,431.58)
10/2/2012	R\$ 203,509.83	(R\$ 1,801.03)	(R\$ 2,630.56)	33.472%	(R\$ 4,431.58)
12/3/2012	R\$ 200,545.95	(R\$ 1,467.71)	(R\$ 2,963.88)	34.441%	(R\$ 4,431.58)
10/4/2012	R\$ 197,637.11	(R\$ 1,522.74)	(R\$ 2,908.84)	35.392%	(R\$ 4,431.58)
10/5/2012	R\$ 194,781.52	(R\$ 1,575.99)	(R\$ 2,855.60)	36.326%	(R\$ 4,431.58)
11/6/2012	R\$ 192,142.68	(R\$ 1,553.22)	(R\$ 2,638.84)	37.188%	(R\$ 4,192.05)
10/7/2012	R\$ 189,243.27	(R\$ 1,532.17)	(R\$ 2,899.41)	38.136%	(R\$ 4,431.58)
10/8/2012	R\$ 186,465.09	(R\$ 1,653.40)	(R\$ 2,778.18)	39.044%	(R\$ 4,431.58)
10/9/2012	R\$ 183,449.33	(R\$ 1,415.83)	(R\$ 3,015.76)	40.030%	(R\$ 4,431.58)
10/10/2012	R\$ 180,550.55	(R\$ 1,532.80)	(R\$ 2,898.78)	40.978%	(R\$ 4,431.58)
12/11/2012	R\$ 177,558.71	(R\$ 1,439.74)	(R\$ 2,991.85)	41.956%	(R\$ 4,431.58)
10/12/2012	R\$ 174,647.20	(R\$ 1,280.55)	(R\$ 2,911.50)	42.907%	(R\$ 4,192.05)
10/1/2013	R\$ 171,608.28	(R\$ 1,392.66)	(R\$ 3,038.92)	43.901%	(R\$ 4,431.58)
13/2/2013	R\$ 168,610.57	(R\$ 1,433.86)	(R\$ 2,997.72)	44.881%	(R\$ 4,431.58)
11/3/2013	R\$ 165,330.78	(R\$ 1,151.79)	(R\$ 3,279.79)	45.953%	(R\$ 4,431.58)
10/4/2013	R\$ 162,217.57	(R\$ 1,318.37)	(R\$ 3,113.21)	46.971%	(R\$ 4,431.58)
10/5/2013	R\$ 159,079.53	(R\$ 1,293.55)	(R\$ 3,138.04)	47.997%	(R\$ 4,431.58)
10/6/2013	R\$ 156,095.37	(R\$ 1,207.89)	(R\$ 2,984.16)	48.972%	(R\$ 4,192.05)
10/7/2013	R\$ 152,968.04	(R\$ 1,304.25)	(R\$ 3,127.34)	49.994%	(R\$ 4,431.58)
12/8/2013	R\$ 149,872.92	(R\$ 1,336.47)	(R\$ 3,095.12)	51.006%	(R\$ 4,431.58)
10/9/2013	R\$ 146,636.45	(R\$ 1,195.11)	(R\$ 3,236.47)	52.064%	(R\$ 4,431.58)
10/10/2013	R\$ 143,430.08	(R\$ 1,225.21)	(R\$ 3,206.37)	53.112%	(R\$ 4,431.58)
11/11/2013	R\$ 140,196.92	(R\$ 1,198.42)	(R\$ 3,233.16)	54.169%	(R\$ 4,431.58)
10/12/2013	R\$ 137,069.38	(R\$ 1,064.51)	(R\$ 3,127.54)	55.192%	(R\$ 4,192.05)
10/1/2014	R\$ 133,730.81	(R\$ 1,093.01)	(R\$ 3,338.57)	56.283%	(R\$ 4,431.58)
10/2/2014	R\$ 130,365.62	(R\$ 1,066.39)	(R\$ 3,365.19)	57.383%	(R\$ 4,431.58)
10/3/2014	R\$ 126,824.57	(R\$ 890.54)	(R\$ 3,541.04)	58.541%	(R\$ 4,431.58)
10/4/2014	R\$ 123,501.05	(R\$ 1,108.05)	(R\$ 3,323.53)	59.627%	(R\$ 4,431.58)

12/5/2014	R\$ 119,960.15	(R\$ 890.69)	(R\$ 3,540.90)	60.785%	(R\$ 4,431.58)
10/6/2014	R\$ 116,724.68	(R\$ 956.58)	(R\$ 3,235.47)	61.842%	(R\$ 4,192.05)
10/7/2014	R\$ 113,223.88	(R\$ 930.78)	(R\$ 3,500.80)	62.987%	(R\$ 4,431.58)
11/8/2014	R\$ 109,738.33	(R\$ 946.04)	(R\$ 3,485.55)	64.126%	(R\$ 4,431.58)
10/9/2014	R\$ 106,223.66	(R\$ 916.91)	(R\$ 3,514.67)	65.275%	(R\$ 4,431.58)
10/10/2014	R\$ 102,679.63	(R\$ 887.55)	(R\$ 3,544.04)	66.434%	(R\$ 4,431.58)
10/11/2014	R\$ 99,066.83	(R\$ 818.78)	(R\$ 3,612.80)	67.615%	(R\$ 4,431.58)
10/12/2014	R\$ 95,702.52	(R\$ 827.75)	(R\$ 3,364.30)	68.715%	(R\$ 4,192.05)
12/1/2015	R\$ 92,034.09	(R\$ 763.15)	(R\$ 3,668.44)	69.914%	(R\$ 4,431.58)
10/2/2015	R\$ 88,336.40	(R\$ 733.89)	(R\$ 3,697.69)	71.123%	(R\$ 4,431.58)
10/3/2015	R\$ 84,508.25	(R\$ 603.43)	(R\$ 3,828.15)	72.374%	(R\$ 4,431.58)
10/4/2015	R\$ 80,782.77	(R\$ 706.10)	(R\$ 3,725.48)	73.592%	(R\$ 4,431.58)
11/5/2015	R\$ 76,933.80	(R\$ 582.60)	(R\$ 3,848.98)	74.850%	(R\$ 4,431.58)
10/6/2015	R\$ 73,355.23	(R\$ 613.48)	(R\$ 3,578.57)	76.020%	(R\$ 4,192.05)
10/7/2015	R\$ 69,536.56	(R\$ 612.92)	(R\$ 3,818.67)	77.268%	(R\$ 4,431.58)
10/8/2015	R\$ 65,659.47	(R\$ 554.49)	(R\$ 3,877.09)	78.536%	(R\$ 4,431.58)
10/9/2015	R\$ 61,776.51	(R\$ 548.61)	(R\$ 3,882.97)	79.805%	(R\$ 4,431.58)
13/10/2015	R\$ 57,861.09	(R\$ 516.17)	(R\$ 3,915.41)	81.085%	(R\$ 4,431.58)
10/11/2015	R\$ 53,846.81	(R\$ 417.29)	(R\$ 4,014.29)	82.397%	(R\$ 4,431.58)
10/12/2015	R\$ 50,104.67	(R\$ 449.91)	(R\$ 3,742.14)	83.621%	(R\$ 4,192.05)
11/1/2016	R\$ 46,053.53	(R\$ 380.44)	(R\$ 4,051.14)	84.945%	(R\$ 4,431.58)
10/2/2016	R\$ 41,971.63	(R\$ 349.68)	(R\$ 4,081.90)	86.279%	(R\$ 4,431.58)
10/3/2016	R\$ 37,874.74	(R\$ 334.69)	(R\$ 4,096.89)	87.619%	(R\$ 4,431.58)
11/4/2016	R\$ 33,745.18	(R\$ 302.02)	(R\$ 4,129.56)	88.969%	(R\$ 4,431.58)
10/5/2016	R\$ 29,569.82	(R\$ 256.23)	(R\$ 4,175.35)	90.334%	(R\$ 4,431.58)
10/6/2016	R\$ 25,624.84	(R\$ 247.07)	(R\$ 3,944.98)	91.623%	(R\$ 4,192.05)
11/7/2016	R\$ 21,397.60	(R\$ 204.34)	(R\$ 4,227.25)	93.005%	(R\$ 4,431.58)
10/8/2016	R\$ 17,144.80	(R\$ 178.79)	(R\$ 4,252.79)	94.395%	(R\$ 4,431.58)
12/9/2016	R\$ 12,856.47	(R\$ 143.25)	(R\$ 4,288.33)	95.797%	(R\$ 4,431.58)
10/10/2016	R\$ 8,522.51	(R\$ 97.62)	(R\$ 4,333.96)	97.214%	(R\$ 4,431.58)
10/11/2016	R\$ 4,158.89	(R\$ 67.96)	(R\$ 4,363.62)	98.640%	(R\$ 4,431.58)
12/12/2016	R\$ 0.00	(R\$ 33.16)	(R\$ 4,158.89)	100.000%	(R\$ 4,192.05)
		(R\$ 205,676.66)	(R\$ 305,901.99)		(R\$ 511,578.65)

VII – Atualização Monetária: As prestações correspondentes a amortização e juros dos Certificados a serem pagas mensalmente de acordo com o fluxo do CRI serão atualizadas mensalmente desde a data base até o dia 15 de dezembro de 2006 pela variação acumulada do número índice do IGP-M, calculada de forma *pro-rata temporis* por dias úteis, se necessário.

A partir do dia 15 de dezembro de 2006, as prestações de janeiro, inclusive, à dezembro, inclusive, de cada exercício social, serão atualizadas anualmente, sempre nos dias 15 de dezembro do exercício social anterior pela variação acumulada do número índice do IGP-M,

desde a data base até os dias 15 de dezembro do exercício social anterior, calculada de forma *pro-rata temporis* por dias úteis, se necessário.

Para efeito de cálculo da atualização monetária em datas compreendidas no intervalo entre (i) o primeiro dia útil do mês do cálculo e (ii) a data correspondente à divulgação, pela FGV, do IGP-M do respectivo mês, o cálculo *pro-rata die* será feito utilizando-se a projeção para o IGP-M apurada pela Comissão de Acompanhamento Macroeconômico da ANDIMA para o mês.

VIII - Remuneração: Os Certificados farão jus a uma remuneração correspondente à Taxa de Juros Fixa de **10%** 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:

$$PS = \sum_{n=1}^{nparcelas} \left(\frac{PMTn}{(1+I)^{\frac{Dn}{252}}} \times IGP - M \right)$$

onde:

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

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

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

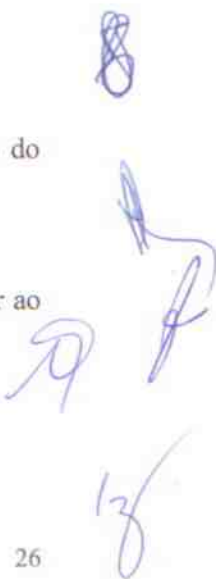
Dn = número de dias úteis entre a data de subscrição e a data do pagamento “n” a vencer de remuneração e principal;

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

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

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;



b) fiança e responsabilidade solidária da **CEDENTE** em garantia de reembolso da quantia a ser eventualmente paga pela **ALTERE** à **CEDENTE**, na ocorrência do disposto nas Cláusulas Quinze e Dezesesseis da **CESSÃO DE CRÉDITOS**, observado o disposto no item **2.2.4.1** acima.

c) Cessão de Direitos do Compromisso de Venda e Compra do **IMÓVEL**, cedendo à **ALTERE**, até a efetiva execução da escritura de venda e compra do **IMÓVEL**, todos os direitos decorrentes do compromisso de venda e compra do **IMÓVEL**.

d) Seguro-Garantia (o "Seguro") no valor de R\$ 1.136.000,00 (Hum milhão, cento e trinta e seis mil reais), tendo a **ALTERE** como beneficiária, nos termos da apólice emitida pela **UBF Garantias & Seguros S.A.**, sociedade inscrita no CNPJ sob n.º 33.061.839/0001-99, localizada na Avenida Chedid Jafet, 222 Bloco B - 3º andar, CEP 04551-065 Vila Olímpia - São Paulo - SP, São Paulo - SP (a "**SEGURADORA**"), como forma de garantir a conclusão do **IMÓVEL**.

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

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

XIV – Aos titulares dos Certificados será outorgada a propriedade fiduciária do **IMÓVEL**, a ser constituída e transmitida à **ALTERE**, por meio do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrada entre a **CEDENTE** e a **ALTERE** quando da outorga da Escritura definitiva de Venda e Compra de **IMÓVEL** a ser celebrada entre a **CEDENTE** e a **LOCATÁRIA**, quando a **ALTERE** ficará sub-rogada em todos os direitos, ações e privilégios do **IMÓVEL**, nos termos do artigo 28 da Lei 9.514/97.

XV - Código do Sistema de Custódia - **ALTR-C1C**
Código ISIN **BRALTRCRI0C5**

O presente Anexo I ao Termo é firmado em 05 (cinco) vias, de igual teor, forma e data, diante de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas, para que produzam um só e único efeito.

São Paulo, 18 de maio de 2.006

ALTERE SECURITIZADORA S.A.
Luciano Lewandowski Jorge Carlos Nuñez
RG 3.911.642 EMITENTE RNE V154419-S
CPF 904.331.998-06 CPF 212.805.468-08

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

AGENTE FIDUCIÁRIO

Testemunhas: Antonio Anuro Ribeiro de Oliveira e Silva

1. Bernardo José Godello
RG 83.265.800-2
CPF 327.373.908-85

2. Luiz Paulo Lago Daló
RG 21.457.186
CPF 172.622.518-64

Rua Joaquim Floriano, 889 - Itaipu Bili ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS
São Paulo - SP - cep 04534-013 - fone 11 3078-1836 tabelião

Reconheço por Semelhança a(s) Firma(s) de: (031996)-ANTONIO ANARO RIBEIRO DE OLIVEIRA E SILVA, (//////////)-LUIZ PAULO LAGO DALO. Dou fe.
São Paulo, 22 de Maio de 2006

Em testemunho _____ da verdade.
Escrevente Autorizado

Cada Firma R\$ 004,20 - Horas:13:01:29 - NSU:000000000216133
Útilidade concedida em razão da autenticidade

20.º TABELIAO DE NOTAS
ANTIGO TABELIGNATO MENOTTI

Haroldo Aparecido Francklin de Freitas
Escrivão Autorizado
Rua Joaquim Floriano, 889

COPIA MATERIAL
DE NOTAS
TABELIAO DE NOTAS
FORMA VALOR ECONOMICO 2
1077AA031996