

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE
CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS No. CRI 001/014**

I – EMITENTE:

ALTERE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 50, 13º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 02.783.423/0001-50, (a "**SECURITIZADORA**") e na Comissão de Valores Mobiliários (a "**CVM**") sob n.º 01806-6, constituída por meio da Assembléia Geral realizada em 14.09.1998, cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob NIRE 35.3.00157711, em sessão de 30.09.1998, com seu Estatuto Social consolidado por meio da Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 27.04.2007, cuja ata foi arquivada na mesma Junta Comercial, sob n.º 208.199/07-0, em sessão de 29 de maio de 2007, neste ato representada por seu Diretor Jorge Carlos Nuñez e seu procurador Luciano Lewandowski, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, com endereço comercial na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 50, 13º andar, neste ato e de acordo com o Artigo 8º da vigente Lei n.º 9.514 de 20 de novembro de 1997 (a "**Lei n.º 9.514/97**"), e em consonância com a autorização contida na Ata da Reunião do Conselho de Administração realizada em 17.07.2003, cuja ata foi arquivada na mesma Junta Comercial, vincula os créditos imobiliários a seguir identificados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários, (os "**Certificados**"), emitidos pela SECURITIZADORA, até o resgate final ou liquidação total dos Certificados, de acordo com os seguintes termos e condições:

II – CARACTERÍSTICAS DA SECURITIZAÇÃO

2.1. Número do Termo: CRI 001/014;

2.2. Créditos imobiliários vinculados à securitização:

2.2.1. Valor total dos créditos imobiliários vinculados ao presente Termo: R\$ 29.865.288,37 (vinte e nove milhões, oitocentos e sessenta e cinco mil, duzentos e oitenta e oito reais e trinta e sete centavos) correspondente ao valor total dos créditos

imobiliários devidamente atualizados desde a data base de junho de 2008, até março de 2009 pela variação acumulada do IPCA/IBGE.

2.2.2. Origem dos Créditos Imobiliários que lastreiam a emissão e Outras Características: Créditos Imobiliários, conforme definido no item 2.2.4. abaixo, derivados do Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças, celebrado em 18 de julho de 2008 e aditado em 26 de novembro de 2008, conforme detalhado no item 2.2.2.1. abaixo, tendo por objeto uma locação, pelo prazo de 15 (quinze) anos, do 1º e 2º pavimentos do Prédio 31 (trinta e um) e da recepção localizada no Prédio 31 (trinta e um), que é uma das edificações que compõem a unidade autônoma 3 (três) do Condomínio Empresarial Roche, situado na Avenida Engenheiro Billings, nºs 1.653 e 1.729, objeto da matrícula 174.942 do 18º Oficial de Registros de Imóveis de São Paulo, estado de São Paulo, em conjunto com 106 (cento e seis) vagas de estacionamento (o "Imóvel"), entre CALAARI PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 50, 13º andar, Conjunto 131, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.284.295/0001-51 (a "CEDENTE" ou "CALAARI"), na qualidade de locadora, e GIVAUDAN DO BRASIL LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Billings, nº 2.185, Jaguaré, CEP 05321-010, inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.188.488/0001-17 (a "GIVAUDAN"), na qualidade de locatária. O contrato e seu aditamento foram pré-notados em 27 de fevereiro de 2009 para registro junto à matrícula n.º 174.942 do 18º Oficial de Registros de Imóveis de São Paulo, estado de São Paulo (o "Contrato de Locação") com valor nominal securitizado de R\$ 29.865.288,37 (vinte e nove milhões, oitocentos e sessenta e cinco mil, duzentos e oitenta e oito reais e trinta e sete centavos).

2.2.2.1. O Contrato de Locação que lastreia a presente emissão possui as seguintes características principais: (a) Objeto: locação, em caráter atípico, do imóvel correspondente aos 1º e 2º pavimentos do Prédio 31 e recepção localizada no térreo do Prédio 31, que é uma das edificações que compõem o imóvel situado na Avenida Engenheiro Billings, nºs 1.653 e 1.729, objeto da matrícula nº 174.942 do 18º Oficial de Registros de Imóveis de São Paulo, estado de São Paulo, em conjunto com 106 vagas de estacionamento; (b) Valor: aluguel de R\$ 2.520.000,00 (dois milhões, quinhentos e vinte mil reais) tendo-se como data-base o mês de junho de 2008, a ser pago anualmente, de forma antecipada, sendo o primeiro aluguel anual devido em 05 de abril de

2009; (c) Prazo: 15 (quinze) anos contados de 31 de março de 2009; (d) Reajuste: correção anual pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (o "IPCA-IBGE").

2.2.2.2. A custódia dos Créditos Imobiliários descritos acima, ou seja, a guarda da documentação pertinente aos Créditos Imobiliários que lastreiam o presente instrumento serão exercidos pela CEDENTE.

2.2.2.3. O controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários, serão exercidos pela SECURITIZADORA ou por terceiros indicados pela SECURITIZADORA.

2.2.3. Cessão de Créditos Imobiliários: Cessão de créditos conforme Instrumento Particular de Cessão de Créditos (o "**Contrato de Cessão de Créditos**") celebrado em 25 de Março de 2009, entre a CEDENTE e a SECURITIZADORA, com as formalidades previstas no Parágrafo 1º do Artigo 654 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (o "Código Civil Brasileiro"), por meio do qual foram cedidos 82% (oitenta e dois por cento) de todos os direitos, garantias e forma de pagamento, inclusive eventuais multas, juros, correção monetária, indenizações de companhias seguradoras e demais indenizações decorrentes do Contrato de Locação (os "**Créditos Imobiliários**"), sendo (i) 72% (setenta e dois por cento) dos Créditos Imobiliários, no período compreendido entre 05.04.2010 e até 05.04.2018 e (ii) 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, no período compreendido entre 05.04.2019 e até 05.04.2023, conforme previsto nos termos e condições do Contrato de Cessão de Créditos (a "**Cessão de Créditos**"). A Cessão de Créditos (i) está autorizada pela GIVAUDAN conforme disposto no Contrato de Locação; (ii) foi ratificada por notificação efetuada à GIVAUDAN em 25 de Março de 2009, na forma do disposto no Artigo 290 do Código Civil Brasileiro; e (iii) foi prénotada para averbação na matrícula n.º 174.942 do 18º Oficial de Registros de Imóveis de São Paulo, estado de São Paulo, conforme mencionado no item II, 2.2.2 deste Termo.

2.2.4. Créditos Imobiliários vinculados aos Certificados: 82% (oitenta e dois por cento), dos Créditos Imobiliários, sendo (i) 72% (setenta e dois por cento) dos Créditos Imobiliários, com vencimento a partir de 05.04.2010 e até 05.04.2018; e (ii) 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários com vencimento a partir de 05.04.2019 e até 05.04.2023, derivados do Contrato de Locação, e que foram cedidos pela CEDENTE à

SECURITIZADORA na forma disposta no Contrato de Cessão de Créditos (os "Créditos Imobiliários Cedidos").

2.3. Certificados de Recebíveis Imobiliários: Os termos e condições dos Certificados estão discriminados no Anexo I do presente Termo.

2.4. Quantidade e Valor nominal unitário dos Certificados: 15 (quinze) Certificados, sendo que o valor unitário de cada Certificado será de R\$ 1.053.065,43 (um milhão, cinqüenta e três mil, sessenta e cinco reais e quarenta e três centavos) na data base 15 de março de 2009, correspondendo a um valor atualizado para a data de emissão de 25 de março de 2009, a R\$ 1.056.608,72 (um milhão, cinquenta e seis mil, seiscentos e oito reais e setenta e dois centavos).

2.5. Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos Certificados serão utilizados, exclusivamente, para pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos e adquiridos pela SECURITIZADORA da CEDENTE, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos.

2.6. Público Alvo: Destinados à subscrição por não mais do que 20 (vinte) investidores qualificados conforme disposto no inciso II do Artigo 3º da Instrução CVM n.º 476 (a "Instrução CVM n.º 476/09").

2.7. Vedações da negociação dos Certificados: Nos termos do Artigo 13 da Instrução CVM n.º 476/09, os Certificados adquiridos pelos investidores somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor, sendo vedada a negociação em Bolsa. Os Certificados só poderão ser negociados entre investidores qualificados.

2.7.1. Após o prazo de 90 (noventa) dias descrito no item 2.7., acima, os Certificados adquiridos pelos investidores somente poderão ser negociados pelos investidores antes de completados 18 (dezoito meses) do encerramento da distribuição, caso a negociação se dê entre os investidores dos Certificados, ou caso o investidor aliene a totalidade dos Certificados por ele subscritos, para um único investidor, nos termos do parágrafo 5º do artigo 5º da ICVM 414/04. Após o prazo de 18 (dezoito) meses, os Certificados poderão ser livremente negociados.

2.8. Dispensas das obrigações contidas na Instrução CVM n.º 414/04: A SECURITIZADORA, em face do disposto no inciso II do Parágrafo 4º do Artigo 5º da consolidação da Instrução CVM n.º 414/04, optou pela dispensa do arquivamento na CVM das demonstrações financeiras e do parecer do auditor independente com relação à GIVAUDAN, devedora dos Créditos Imobiliários Cedidos que lastreiam os Certificados.

2.9. Instituição Intermediária e Líder da distribuição dos Certificados: Banco Fator S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Renato Paes de Barros, 1017, 11º e 12ª andares, inscrito no CNPJ sob o número 33.644.196/0001-06. ("**Coordenador Líder**")

2.10. Procedimento de Colocação dos Certificados: Os Certificados serão objeto de Oferta Pública de Valores Mobiliários Distribuídos com Esforços Restritos nos termos da Instrução CVM 476/09 pelo Coordenador Líder, observando-se o estabelecido no Contrato de Distribuição Pública Com Esforços Restritos, sob o regime de melhores esforços de colocação, celebrado em 25 de março de 2009 entre a SECURITIZADORA e o Coordenador Líder (o "**Contrato de Distribuição**").

2.11. Atualização Monetária: O valor nominal unitário de cada Certificado desta 14ª série da 1ª emissão será atualizado, sempre nos meses de março de cada ano, pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (o "IPCA-IBGE"), conforme descrito no item VII do Anexo I deste Termo.

2.11.1. Caso o IPCA-IBGE seja extinto ou considerado inaplicável, o valor nominal de cada Certificado desta 14ª série da 1ª emissão passará, automaticamente, a ser atualizado monetariamente pelo Índice de Preços ao Consumidor (o "IPC-IBGE"), ou na impossibilidade de utilização deste, outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. Este novo índice será definido de comum acordo entre a CALAARI e a GIVAUDAN e deverá ser indicado em aditivo ao Contrato de Locação.

2.11.2. O índice adotado no aditivo ao Contrato de Locação também será adotado na atualização monetária do valor nominal de cada Certificado desta 14ª série da 1ª Emissão.

2.12. Juros Remuneratórios: Os Certificados desta 14ª série da 1ª emissão farão jus a uma remuneração correspondente ao resultado da aplicação de uma taxa de

juros de 9% (nove por cento) ao ano, incidente sobre o fluxo dos Créditos Imobiliários do Contrato de Locação constantes do item VI do Anexo I, calculada de forma *pro-rata-temporis* por dias úteis, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

2.13. Integralização: A integralização dos recursos para a aquisição dos Certificados será à vista, em moeda corrente nacional, concomitantemente com a subscrição dos Certificados pelos investidores e deverá ser depositada na conta-corrente vinculada n.º 5437-9 no Banco Itaú S/A, da Agência n.º 1248 de titularidade da SECURITIZADORA.

2.14. Juros Moratórios: Ocorrendo qualquer impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida e não paga na época própria aos titulares dos Certificados, os débitos em atraso, vencidos e não pagos pela SECURITIZADORA e/ou pelos devedores dos Créditos Imobiliários, será considerada automaticamente em mora, ficando sujeito o débito em atraso, do vencimento ao efetivo pagamento, além dos Juros Remuneratórios e da Atualização Monetária acima mencionados, a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, correção monetária pelo IPCA-IBGE e multa por inadimplemento de 10% (dez por cento), acrescendo-se os juros e correção monetária sobre o valor total do pagamento em atraso.

2.14.1. Entende-se por mora o retardamento na liquidação ou amortização ou ao pagamento de quaisquer quantias que sejam devidas aos titulares dos Certificados e a configuração da mora, para os fins do disposto do item 2.14, acima, independerá de qualquer aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, resultando do simples inadimplemento.

2.15. Local de pagamento dos Certificados: Os pagamentos referentes aos valores a que fazem *jus* os titulares dos Certificados, serão efetuados pela SECURITIZADORA utilizando-se os procedimentos adotados pela Câmara de Custódia e Liquidação – CETIP (a “CETIP”).

2.16. Registro em Sistema de Liquidação e Custódia: Os Certificados da presente emissão deverão ser registrados (a) para distribuição no mercado primário no Sistema de Distribuição de Títulos (“SDT”), administrado pela Câmara de Custódia e Liquidação (“CETIP”), com base nas políticas e diretrizes fixadas pela Associação Nacional das Instituições do Mercado Financeiro – ANDIMA, sendo os Certificados liquidados e custodiados na CETIP; e (b) para negociação no mercado secundário no sistema administrado pela CETIP, com base nas políticas e diretrizes fixadas pela ANDIMA, com as negociações liquidadas e os Certificados custodiados na CETIP;

e/ou no sistema de negociação BOVESPAFIX, administrado pela BM&F BOVESPA S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&F"), com as negociações liquidadas e os Certificados custodiados na BM&F.

2.16. Data de Vencimento dos Certificados: 17 de abril de 2023.

III – IMÓVEL COM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS VINCULADOS AO TERMO:

3.1. Do Imóvel: 1º e 2º pavimentos do Prédio 31 e recepção localizada no térreo do Prédio 31, que é uma das edificações que compõem o imóvel situado na Avenida Engenheiro Billings, nºs 1.653 e 1.729, objeto da matrícula nº 174.942 do 18º Oficial de Registros de Imóveis de São Paulo, estado de São Paulo, em conjunto com 106 vagas de estacionamento, correspondendo a projeção do Prédio 31 e as vagas de estacionamento a 16,9057% da fração ideal do imóvel objeto da matrícula nº 174.942 do 18º Oficial de Registros de Imóveis de São Paulo, estado de São Paulo (a "Fração Ideal").

3.1.1. Nos termos do Contrato de Locação, a o início de sua vigência e da obrigação da GIVAUDAN começar a pagar aluguéis e encargos locatícios é na data certa e determinada para a conclusão da reforma do Imóvel (a "Data de Conclusão da Obra"), prevista para 31 de março de 2009. O certificado de conclusão de obra emitido pela Prefeitura Municipal de São Paulo ("Habite-se"), o Auto de Vistoria Emitido pelo Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo ("Auto de Vistoria"), e a celebração do laudo definitivo de entrega do Imóvel entre CALAARI e GIVAUDAN ("Laudo de Vistoria de Entrega") caracterizarão a Data de Conclusão da Obra.

IV – AGENTE FIDUCIÁRIO:

4.1. OLIVEIRA TRUST DTVM S.A., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (o "**AGENTE FIDUCIÁRIO**").

V – GARANTIAS:

5.1. Aos titulares dos Certificados foram constituídas as seguintes garantias:

a) Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários Cedidos, abrangendo a Propriedade Fiduciária da Fração Ideal.

a.1) Os Créditos Imobiliários sob regime fiduciário vinculados ao Termo destacam-se do patrimônio da SECURITIZADORA e constituem, patrimônio separado, destinando-se à liquidação dos Certificados.

a.2) Os créditos imobiliários sob regime fiduciário permanecerão separados do patrimônio da SECURITIZADORA até que se complete o resgate dos Certificados. Na forma do Artigo 11 da Lei 9.514/97, os créditos lastreadores da emissão estão isentos de qualquer ação ou execução por eventuais credores da SECURITIZADORA, não se prestando à constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da SECURITIZADORA, por mais privilegiados que sejam.

b) Propriedade Fiduciária da Fração Ideal, a ser constituída e transmitida à SECURITIZADORA, por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças celebrado, nesta data entre a CEDENTE e a SECURITIZADORA, que deverá ser levado para registro junto à matrícula n.º 174.942 do 18º Oficial de Registros de Imóveis de São Paulo, estado de São Paulo, nos termos e condições do Contrato de Cessão de Créditos.

5.2. O patrimônio separado sob regime fiduciário vinculado ao presente Termo, contempla os Créditos Imobiliários Cedidos que servem de lastro para a presente emissão, assim como todos os acessórios de tais Créditos Imobiliários Cedidos, englobando todos os direitos, garantias e forma de pagamento, inclusive eventuais multas, juros, correção monetária, indenizações de companhias seguradoras e demais indenizações previstas no Contrato de Locação e cedidas nos termos e condições do Contrato de Cessão de Créditos, que destacam-se do patrimônio da SECURITIZADORA e constituem patrimônio separado, destinando-se única e exclusivamente à liquidação dos Certificados (o "**Patrimônio Separado**").

5.3. Os Créditos Imobiliários e a Propriedade Fiduciária do Imóvel, sob regime fiduciário, permanecerão separados do patrimônio da SECURITIZADORA até que se complete o resgate dos Certificados. Na forma do Artigo 11 da Lei n.º 9.514/97, os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer cobrança, ação ou execução promovidas por eventuais credores da SECURITIZADORA, não se prestando à constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da