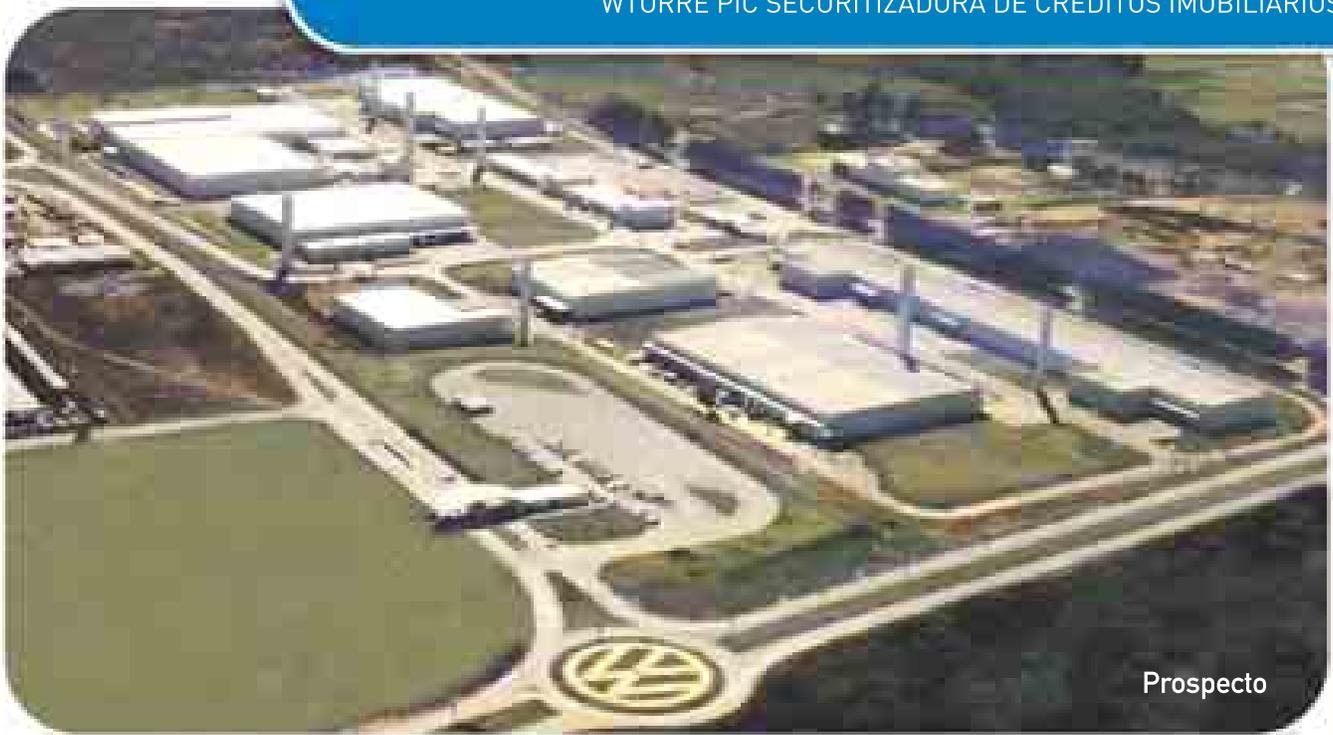


WTORRE

PIC

2ª Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários
WTORRE PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.



Prospecto

Coordenador Líder



Agente Fiduciário



Consultores Legais do Coordenador

LEVY & SALOMÃO
ADVOGADOS

Consultores Legais da Emissora

NAVARRO MARZAGÃO
ADVOGADOS ASSOCIADOS

20 de maio de 2008



WTORRE PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Companhia Aberta – CNPJ/MF nº 02.643.896/0001-52
Rua George Eastman, 280, sala 23 – CEP 05690-000 - São Paulo – SP

R\$ 101.922.506,12

Emissão aprovada em Assembléia Geral Extraordinária de 4 de março de 2008
Classificação de Risco Standard & Poor's: brAA
Código ISIN: BRWTPICRI027

Distribuição Pública de 90 (noventa) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), nominativo-escriturais, para subscrição pública, em série única, da 2ª emissão da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (“WTorre PIC”, “Securitizadora”, “Emissora” ou “Companhia”), com valor nominal unitário de R\$ 1.132.472,29 (um milhão, cento e trinta e dois mil, quatrocentos e setenta e dois reais e vinte e nove centavos) em 3 de março de 2008 (“Data de Emissão”), perfazendo o valor total de emissão de R\$ 101.922.506,12 (cento e um milhões, novecentos e vinte e dois mil, quinhentos e seis reais e doze centavos), conforme deliberado pelas Assembléias Gerais Extraordinárias e Especiais da Companhia, realizadas em 4 de março e 11 de abril de 2008, devidamente arquivadas na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”), respectivamente, sob nº 80.901/08-6 e nº 127.741/08-2, em sessões de 11 de março e 22 de abril de 2008, e publicadas no Jornal Valor Econômico e no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 27 de março de 2008 e 8 de maio de 2008, respectivamente, e pelas Reuniões do Conselho de Administração, realizadas em 4 de março e 11 de abril de 2008, devidamente arquivadas na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”), respectivamente, sob nº 85.180/08-7 e nº 127.742/08-6, em sessões de 18 de março e 22 de abril de 2008 e publicadas no Jornal Valor Econômico e no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 3 de abril de 2008 e 8 de maio de 2008, respectivamente. Os CRI terão prazo de aproximadamente 195 (cento e noventa e cinco) meses, com vencimento em 17 de junho de 2024, e terão como lastro os direitos creditórios oriundos do Contrato de Comodato Modal (“Contrato de Comodato” ou “Contrato de Comodato Modal”), firmado em 22 de maio de 1998, entre Volkswagen do Brasil Ltda. (“Volkswagen”) e Administração e Participações Walter Torre Jr. Ltda. (“WTA”) e contratos de locação (“Contratos de Locação”) celebrados pela WTA e fornecedores da Volkswagen (“Fornecedor” ou “Fornecedores”). O valor nominal unitário dos CRI será atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV”), no período compreendido entre maio de cada ano a abril do ano subsequente (inclusive), com exceção do período compreendido entre a Data de Emissão e 30 de abril de 2008, no qual a atualização será calculada *pro rata temporis* por dias úteis. Aos CRI serão conferidos juros remuneratórios, calculados exponencialmente a partir da Data de Emissão, correspondentes a 9,20% (nove vírgula vinte por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinqüenta e dois) dias úteis, acrescido da variação do IGP-M/FGV, calculados *pro rata temporis* por dias úteis incidentes sobre o valor nominal dos CRI, atualizado monetariamente, deduzido o valor das amortizações realizadas. Os juros remuneratórios dos CRI foram definidos em procedimento de coleta de intenções de investimento (“Procedimento de Bookbuilding”) e ratificada em Reunião do Conselho de Administração realizada em 11 de abril de 2008, devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”), sob nº 127.742/08-6, em sessão de 22 de abril de 2008, e publicada no Jornal Valor Econômico e no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 8 de maio de 2008.

Registro Provisório na CVM concedido em 5 de março de 2008, sob nº CVM/SRE/CRI/2008-004.

Registro Definitivo na CVM concedido em 4 de junho de 2008, sob nº CVM/SER/CRI/2008/004. O Termo de Securitização, bem como seu 1º Aditivo foram averbados na matrícula de nº 56.530 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, em 26 de maio de 2008, sob nºs 91.381 e 91.382, respectivamente.

“O registro da presente emissão não implica, por parte da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da Emissora, sua viabilidade, sua administração, situação econômico-financeira, bem como sobre os CRI a serem distribuídos”.

“Investir em CRI envolve riscos. Os investidores devem ler a seção de ‘Fatores de Risco’, nas páginas 25 a 28”.



“A(o) presente oferta pública (programa) foi elaborada(o) de acordo com as disposições do Código de Auto-Regulação da ANBID para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, o qual se encontra registrado no 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 5032012, atendendo, assim, a(o) presente oferta pública (programa), aos padrões mínimos de informação contidos no Código, não cabendo à ANBID qualquer responsabilidade pelas referidas informações, pela qualidade da emissora e/ou ofertantes, das instituições participantes e dos valores mobiliários objeto da(o) oferta pública (programa).”.

Coordenador Líder



Agente Fiduciário



Consultores Legais do Coordenador



Consultores Legais da Emissora



ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES	3
2. RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO	8
Descrição da Operação	8
Sumário da Companhia	9
Sumário do Coordenador Líder.....	10
3. IDENTIFICAÇÃO DE ADMINISTRADORES, DO COORDENADOR LÍDER, DOS AUDITORES E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO	12
Coordenador Líder.....	12
Consultores Legais da Emissora.....	12
Consultores Legais do Coordenador	12
Auditor Independente	12
Classificação de Risco	13
Exemplares do Prospecto	13
Declaração da Emissora	14
Declaração do Coordenador Líder.....	14
4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA	15
5. FATORES DE RISCO	25
6. SITUAÇÃO FINANCEIRA DA EMISSORA	29
Capitalização	29
7. CARACTERÍSTICAS DOS RECEBÍVEIS.....	32
8. ATIVIDADES DA COMPANHIA.....	39
Atividades da Emissora	41
Contratos Relevantes	42
9. O SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL	60
10. PARQUE INDUSTRIAL DE CURITIBA - PIC	66
11. VOLKSWAGEN.....	68
12. DESCRIÇÃO DA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONTRATADA E DOS PRINCIPAIS PONTOS DE SEU RELATÓRIO.....	74
13. BOVESPAFIX.....	75
14. SOMAFIX	77
15. SISTEMA NACIONAL DE ATIVOS.....	78
16. INFORMAÇÕES E ESCLARECIMENTOS SOBRE A COMPANHIA E A EMISSÃO	81
ANEXOS.....	83
Anexo I – Atas das Assembléias Gerais Extraordinárias e Especiais da Emissora e Atas das Reuniões do Conselho de Administração	85
Anexo II - Estatuto Social da Emissora	121
Anexo III - Termo de Securitização e 1º Aditivo ao Termo de Securitização.....	135
Anexo IV - DFP – Demonstrações Financeiras Padronizadas Relativas aos Exercícios Sociais Encerrados em 31 de Dezembro de 2006 e 2007	321
Anexo V - IAN – Informações Anuais Relativas ao Exercício Social Encerrado em 31 de Dezembro de 2007	347
Anexo VI - Relatório da Agência de Classificação de Risco	441
Anexo VII – Declarações nos Termos do § 5º do Artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03.....	447

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. DEFINIÇÕES

Agente Fiduciário	PENTÁGONO S.A. DSTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , instituição financeira devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade do Rio de Janeiro - RJ, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 04, sala 514, CEP 22640-102, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38
ANBID	Associação Nacional dos Bancos de Investimento
ANDIMA	Associação Nacional das Instituições do Mercado Financeiro
ANFAVEA	Associação Nacional dos Fabricantes de Veículos Automotores
Anúncio de Retificação	Anúncio comunicando a revogação da Emissão ou qualquer modificação dos termos da Emissão, que deverá ser publicado por meio do jornal “Valor Econômico” pela Securitizadora, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03
Banco Itaú	Banco Itaú S.A., instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, na Capital do Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.701.190/0001-04
BCN	Banco de Crédito Nacional S.A. (incorporado pelo Banco Bradesco S.A.)
BVSP	Bolsa de Valores de São Paulo S.A. - BVSP
BOVESPA FIX	Sistema de negociação de ativos financeiros, administrado pela BVSP
Carência ou Período de Carência	Período de 75 (setenta e cinco) meses a contar da Data de Emissão até 17 de junho de 2014, inclusive, para a primeira amortização e pagamento de juros remuneratórios
CBLC	Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia - CBLC
CETIP	Câmara de Custódia e Liquidação – CETIP
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social
Conta Corrente Autorizada	Conta corrente nº 32.200-3, mantida pela Securitizadora junto ao Banco Itaú S.A., agência nº 2001 – Private Bank – SP, na qual os Créditos serão pagos, quer pela Volkswagen, quer pelos locatários.
Contrato de Distribuição	“Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Distribuição e Colocação Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em regime de melhores esforços, da Segunda Emissão da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.”, firmado em 11 de abril de 2008 entre a Emissora e o Coordenador
Contrato de Comodato ou Contrato de Comodato Modal	“Contrato de Comodato Modal”, firmado em 22 de maio de 1998 e aditado em 07 de julho de 1999, entre WTA e Volkswagen.
Contrato de Prestação de Garantia Pignoratícia	“Contrato de Prestação de Garantia Pignoratícia”, firmado em 5 de julho de 1999 entre a Securitizadora, Oliveira Trust, a EPI 2, WTA e Volkswagen, e registrado sob o nº 5969886 no 3º Ofício de Registro de Títulos de Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas, de São Paulo.

Coordenador Líder ou Itaú BBA	Banco Itaú BBA S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 5º andar, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.298.092/0001-30
Companhia, Emissora, Securitizadora ou WTorre PIC	WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua George Eastman, n.º 280, sala 23, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.643.896/0001-52
Contratos de Locação	Contratos de Locação firmados entre a WTA e os Fornecedores, cujos Recebíveis servem de lastro para a presente Emissão
Créditos, Direitos Creditórios ou Recebíveis	Direitos creditórios oriundos do Contrato de Comodato Modal e dos Contratos de Locação, com vencimentos no período de 18 de junho de 2014 a 30 de abril de 2024 a Indenização Residual (tal como definida no Contrato de Comodato) com vencimento em junho de 2024
CRI	Certificados de Recebíveis Imobiliários da segunda emissão, em série única, da Securitizadora
CSLL	Contribuição Social sobre Lucro Líquido
CVM	Comissão de Valores Mobiliários
Data de Emissão	03 de março de 2008
DPL's	Debêntures com participação nos lucros da Emissora emitidas nos termos do “Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão Privada de Debêntures não Conversíveis em Ações da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.”, de 05 de julho de 1999 e aditado em 18 de junho de 2002
Emissão ou Oferta	2ª (segunda) emissão de CRI, em série única, da Emissora
EPI 2	Empresa Patrimonial Industrial II Ltda., sociedade com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Morumbi, 6.901, sala 06, CEP 05650-002, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.643.897/0001-05, incorporada em 30 de novembro de 2007 pela Montecchio do Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Morumbi, n.º 6.901, sala 02, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 58.358.995/0001-47, que sucedeu a EPI 2 em seus direitos e obrigações
Estatuto Social	O estatuto social da Emissora.
Fornecedores	Fornecedores de peças para a Volkswagen, locatários dos imóveis relacionados aos Contratos de Locação
Grupo Itaú	Grupo de sociedades, direta ou indiretamente, controladas pela Banco Itaú Holding Financeira S.A.
Grupo WTorre	Grupo de sociedades, direta ou indiretamente, controladas pela WTorre S.A., incluindo-se a Securitizadora
Hipótese de Vencimento Antecipado	Hipóteses de vencimento antecipado previstas na cláusula 2.17 do Termo de Securitização
IGP-DI/FGV	Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas

IGP-M/FGV	Índice Geral de Preços - Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas
Imóvel	Área que foi concedida em comodato modal pela Volkswagen à WTA, nos termos do Contrato de Comodato Modal
Indenização Mensal	Valor correspondente ao resultado positivo (caso existente, descontados os resultados negativos verificados no mês anterior) da subtração entre (a) o Valor Base multiplicado pelo número de metros quadrados construídos, observado, se for o caso, o desconto indicado, e (b) o valor dos aluguéis, incluindo principal e penalidades, recebidos dos Fornecedores locatários em determinado mês, a ser pago pela Volkswagen, conforme Contrato de Comodato Modal
Indenização por Rescisão	Indenização prevista no caso de rescisão do Contrato de Comodato Modal
Indenização Residual	Indenização em virtude das perdas inflacionárias prevista no Contrato de Comodato Modal
Investidor(es)	Titular(es) dos CRI
Instrução CVM nº 400/03	Instrução CVM nº 400, editada pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada
Instrução CVM nº 409/04	Instrução CVM nº 409, editada pela CVM em 18 de agosto de 2004, conforme alterada
Instrução CVM nº 414/04	Instrução CVM nº 414, editada pela CVM em 30 de dezembro de 2004, conforme alterada
IPC-FIPE	Índice de Preços ao Consumidor, calculado e divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo
IRPJ	Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica
IRRF	Imposto sobre a Renda Retido na Fonte
Juros Remuneratórios	Remuneração dos CRI correspondente a 9,20% (nove vírgula vinte por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, acrescida da variação do IGP-M/FGV, calculada <i>pro rata temporis</i> por dias úteis, incidente sobre o valor nominal dos CRI, atualizado monetariamente, deduzido o valor das amortizações realizadas, conforme definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e ratificada em Reunião do Conselho de Administração realizada em 11 de abril de 2008.
Lei n.º 4.591/64	A Lei n.º 4.591, de 21 de dezembro de 1964 e suas alterações posteriores
Lei n.º 6.404/76	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e suas alterações posteriores
Lei n.º 8.245/91	A Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991 e suas alterações posteriores
Lei n.º 9.514/97	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997 e suas alterações posteriores
Lei n.º 9.532/97	A Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997 e suas alterações posteriores
Lei n.º 9.718/98	A Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998 e suas alterações posteriores
Lei n.º 10.637/02	A Lei n.º 10.637 de 30 de dezembro de 2002 e suas alterações posteriores

Lei n.º 10.684/03	A Lei n.º 10.684, de 30 de maio de 2003
Lei n.º 10.833/03	A Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003 e suas alterações posteriores
Liquidação Automática	Liquidação do patrimônio separado quando do resgate integral dos CRI na data de vencimento pactuada, ou, a qualquer tempo, uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários do CRI
Liquidação Compulsória	Liquidação do patrimônio separado após a data de vencimento dos CRI, na hipótese de não pagamento pela Securitizadora de suas obrigações principais ou acessórias sob os mesmos, e após deliberação da assembleia de titulares dos CRI convocada nos termos da lei
Montecchio do Brasil	Montecchio do Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda., com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Morumbi, 6901, sala 02, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 58.358.995/0001-47
NTN-B	Nota do Tesouro Nacional – série B
Oliveira Trust	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade por ações com sede na Capital do 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, agente fiduciário da Primeira Emissão de CRI da Emissora.
Opção de Compra	Opção de compra concedida pela EPI-2 e pela Companhia para que WTA, ou quem esta indicasse, adquirisse a totalidade dos créditos adquiridos pelo BCN em virtude do Terceiro Contrato de Cessão
Patrimônio Separado	Patrimônio administrado pela Securitizadora separado do restante de seu patrimônio constituído pelos Créditos que lastreiam os CRI da presente Emissão
PIC	Parque Industrial de Curitiba
PIS	Contribuição ao Programa de Integração Social
Prazo de Colocação	O prazo de distribuição de até 6 (seis) meses contados da data da concessão do registro provisório pela CVM
Preço de Exercício	Valor pago pela WTA ao BCN em 28 de setembro de 1999 exercendo sua Opção de Compra
Primeiro Contrato de Cessão	“Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças”, celebrado entre WTA e a Emissora, em 3 de agosto de 1998, em que foram cedidos os créditos da WTA para a Companhia relativos aos 10 (dez) primeiros anos de duração do Contrato de Comodato Modal e dos Contratos de Locação
Prospecto	Prospecto de Distribuição Pública da 2ª Emissão de CRI da WTorre PIC
Procedimento de Bookbuilding	Processo de coleta de intenções de investimento realizado pelo Coordenador Líder
Registro de Imóveis	2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Pinhais, Estado do Paraná
RENAVAM	Registro Nacional de Veículos Automotores

Resíduo	A atualização monetária das parcelas de amortização programada e dos juros correspondentes no período de maio de cada ano a abril (inclusive) do ano subsequente, e, para o período compreendido entre a Data de Emissão e 30 de abril de 2008, <i>pro rata temporis</i> por dias úteis, o pagamento da atualização será efetuado anualmente aos titulares dos CRI, no dia 17 de junho de cada ano, a partir de 2015
Segundo Contrato de Cessão	“Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças”, celebrado entre WTA e EPI 2, em 3 de agosto de 1998, em que foram cedidos os créditos da WTA para a EPI-2 relativos aos 15 (quinze) últimos anos de duração do Contrato de Comodato Modal e dos Contratos de Locação
Sistema de Negociação	Plataforma de negociação eletrônica de ativos negociados na BOVESPA FIX
SNA	Sistema Nacional de Ativos
SOMA	Sociedade Operadora do Mercado de Ativos
SOMA FIX	Sistema de negociação de ativos financeiros, administrado pela SOMA
Terceiro Contrato de Cessão	“Contrato de Cessão de Créditos”, celebrado entre a Emissora, EPI-2 e BCN, em 2 de dezembro de 1998, em que os créditos adquiridos pela Companhia por meio do Primeiro Contrato de Cessão, e os créditos adquiridos pela EPI-2 por meio do Segundo Contrato de Cessão são cedidos para o BCN
Termo de Securitização	“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Segunda Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.”, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário em 11 de abril de 2008, conforme aditado em 14 de maio de 2008
Valor Base	Indenização mínima garantida por Volkswagen à WTA, mensal, ao longo de 25 (vinte e cinco) anos que se iniciou em 1º de maio de 1999, por metro quadrado de área construída, nos termos do Contrato de Comodato Modal
Volkswagen	Volkswagen do Brasil Ltda.
WTA	Administração e Participações Walter Torre Júnior Ltda., sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 58.338.427/0001-50, incorporada pela EPI-2 em 16 de fevereiro de 2007, que, por sua vez, foi incorporada em 30 de dezembro de 2007, pela Montecchio do Brasil

2. RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO

Descrição da Operação

Emissão para distribuição pública, em série única, de 90 (noventa) CRI, com valor nominal unitário de, R\$ 1.132.742,29 (um milhão, cento e trinta e dois mil, setecentos e quarenta e dois reais e vinte e nove centavos) na Data da Emissão, perfazendo o valor total de emissão de, R\$ 101.922.506,12 (cento e um milhões, novecentos e vinte e dois mil, quinhentos e seis reais e doze centavos). Os CRI renderão Juros Remuneratórios, correspondente a 9,20% (nove vírgula vinte por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, acrescida da variação do IGP-M, incidente sobre o valor nominal atualizado do CRI, *pro rata temporis* por dias úteis, a partir da Data de Emissão até a data do seu efetivo pagamento. Os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente, após o término do Período de Carência, sendo o primeiro pagamento em 17 de julho de 2014 e o último em 17 de abril de 2024. O prazo dos CRI será de aproximadamente 195 (cento e noventa e cinco) meses, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de junho de 2024.

A Emissão foi deliberada pelas (i) Assembléias Gerais Extraordinárias e Especiais da Companhia realizadas em 4 de março e 11 de abril de 2008 e (ii) Reuniões do Conselho de Administração realizadas em 4 de março e 11 de abril de 2008.

Os CRI foram objeto de distribuição pública em mercado de balcão organizado e em bolsa de valores com intermediação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme previsto no Contrato de Distribuição, sem reservas antecipadas, lotes mínimos ou máximos de CRI.

O preço de subscrição dos CRI foi o seu Valor Nominal Unitário, acrescido de Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão até a data da efetiva subscrição e integralização.

Os CRI foram registrados para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário no SNA, administrado pela ANDIMA e operacionalizado pela CETIP, no BOVESPAFIX e no SOMAFIX, ambos administrados pela BVSP e com as negociações liquidadas e os CRI custodiados na CBLC e na CETIP.

O público alvo da presente Emissão foram investidores qualificados, conforme definidos no artigo 109 da Instrução nº 409/04, bem como fundos de investimento cujos regulamentos permitiam investimentos em títulos ou valores mobiliários privados de renda fixa com prazos compatíveis com o prazo dos CRI. A Emissão será destinada à subscrição por no máximo 20 (vinte) investidores, conforme disposto no inciso II do Parágrafo 4º do artigo 5º da Instrução CVM nº 414/04. Os CRI não poderão ser negociados pelos subscritores originais com terceiros antes de completados 18 (dezoito) meses do encerramento da distribuição dos CRI, permitida a negociação entre os subscritores originais e a alienação pelo titular de todos os CRI subscritos para um único investidor.

A CVM concedeu registro provisório à presente Emissão em 5 de março de 2008 sob o nº CVM/SRE/CRI/2008-004. A distribuição pública dos CRI teve início após a concessão do registro provisório pela CVM, conforme estabelecido na Instrução CVM nº 414/04. Não foram e nem serão celebrados quaisquer contratos de estabilização de preços e/ou de garantia de liquidez para os CRI.

A CVM concedeu o registro definitivo à presente Emissão em 4 de junho de 2008 sob o nº CVM/SER/CRI/2008/004.

Assembléia Geral dos Titulares dos CRI

Os titulares dos CRI desta Emissão poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembléia, a fim de deliberarem sobre a matéria de interesse da comunhão dos titulares dos CRI.

Convocação e Instalação das Assembléias

A assembléia geral dos titulares dos CRI poderá ser convocada: (i) pelo Agente Fiduciário; (ii) pela Securitizadora; (iii) por titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% dos CRI em circulação; ou (iv) pela CVM. A assembléia será convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com antecedência de 20 (vinte) dias, no jornal de publicação utilizado pela Securitizadora e se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do total dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes.

Quorum de Deliberação

A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei n.º 6.404/76.

Toda e qualquer matéria submetida à deliberação dos titulares dos CRI deverá ser aprovada pelos votos favoráveis de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação, salvo se outro quorum for exigido pelo Termo de Securitização, e, ainda, estarão sujeitas à aprovação de, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em circulação, as deliberações que proponham alterar os prazos, valor, forma de remuneração, amortização, resgate ou hipóteses de vencimento antecipado dos CRI. Para efeito da constituição de todos e quaisquer dos quoruns de instalação e/ou deliberação da assembléia geral dos titulares dos CRI, considera-se CRI em circulação todos os CRI subscritos, excluídos (i) aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora; e (ii) os de titularidade de (a) empresas controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora; (b) acionistas controladores e empresas controladoras, direta ou indiretamente, da Emissora; e (c) administradores da Emissora.

As deliberações tomadas pelos titulares dos CRI, observados os quoruns estabelecidos no Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Securitizadora e obrigarão a todos os titulares dos CRI em circulação, independentemente de terem comparecido à assembléia ou do voto proferido na respectiva assembléia dos titulares dos CRI.

Sumário da Companhia

A WTorre PIC, é uma companhia securitizadora de capital aberto, constituída com o propósito específico de adquirir e securitizar direitos creditórios oriundos dos Contratos de Locação e do Contrato de Comodato Modal, firmado entre Volkswagen e WTA (ver o capítulo “8. Atividades da Companhia – Contratos Relevantes – Contratos de Locação e Contrato de Comodato Modal”).

Em 31 de dezembro de 2007, o capital social da Emissora era de R\$ 58.495,00 (cinquenta e oito mil, quatrocentos e noventa e cinco reais), dividido em 58.485 (cinquenta e oito mil, quatrocentas e oitenta e cinco) ações ordinárias e 10 (dez) ações preferenciais, todas nominativas e sem valor nominal.

Sua principal acionista é a WTorre Empreendimentos Imobiliários S.A., que detém atualmente 58.481 (cinquenta e oito mil, quatrocentas e oitenta e uma) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal de emissão da WTorre PIC, representando aproximadamente 99,99% do capital social total da Emissora. Para maiores informações ver seção “*Composição do Capital Social da Emissora*”.

Em 28 de abril de 2006, a Emissora teve a sua denominação alterada de “WT PIC Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários” para “WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.”

Em deliberação tomada em Assembléias Gerais Extraordinárias e Especiais realizadas em 4 de março e 11 de abril de 2008, os acionistas da Emissora autorizaram a presente Emissão. Os termos e condições da Emissão foram deliberados nas Reuniões do Conselho de Administração realizadas em 4 de março e 11 de abril de 2008.

Por disposição estatutária, todas as decisões que possam alterar as características da Companhia que afetem os interesses dos investidores deverão ter aprovação unânime dos titulares das ações preferenciais (ver o Anexo II - “Estatuto Social da Emissora”). Todas ações preferenciais de emissão da Companhia foram cedidas à Oliveira Trust, na qualidade de agente fiduciário da Primeira Emissão de CRIs da Emissora.

Tendo em vista que a Companhia é de propósito específico, toda sua estrutura empresarial e societária foi constituída com o propósito específico de realizar operações de securitização. Assim, por exemplo, seu Estatuto Social dispõe que não haverá contratação de funcionários. Com isso, pretende-se evitar o surgimento de encargos trabalhistas e previdenciários. Além disso, a Companhia não adquirirá outros créditos imobiliários, nem contratará operações financeiras ou comerciais.

Composição do Capital Social da Emissora

A composição atual do capital social da Emissora é a seguinte:

Acionista	Ações Ordinárias	Ações Preferenciais	% Ações Ordinárias	% Ações Preferenciais
WTorre Empreendimentos Imobiliários S.A....	58.481	-	99,9932%	-
Paulo Eduardo Moreira Torre.....	2	-	0,0034%	-
Paulo Remy Gillet Neto.....	1	-	0,0017%	-
Walter Torre Junior.....	1	-	0,0017%	-
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	-	10	-	100%
Total	58.485	10	100%	100%

O acionista preferencialista não possui direito a voto, mas lhe é atribuído poder de veto na deliberação das matérias enumeradas no parágrafo quarto, do artigo 5º, do estatuto social da Emissora. Dentre as matérias que dependem de aprovação da totalidade dos titulares de ações preferenciais destacam-se a mudança de objeto social da Emissora e a contratação de empregados.

Sumário do Coordenador Líder

O Itaú BBA está entre os maiores bancos de atacado do Brasil, em 30 de junho de 2007, seus ativos totalizavam R\$ 77,6 bilhões e patrimônio líquido de R\$ 5,5 bilhões. O banco faz parte do Grupo Itaú, que possui 95,8% do total de ações e 50,0% das ações ordinárias de emissão do Itaú BBA, sendo o restante detido por executivos do próprio banco. O Itaú BBA se caracteriza pelo foco no atendimento aos clientes corporativos, com ênfase em crédito e operações estruturadas, atuando, assim, como banco corporativo e banco de investimento.

De acordo com o ranking ANBID, o Itaú BBA é um dos líderes de distribuição de operações de renda fixa no mercado doméstico, ocupando o primeiro lugar em 2004, 2005, 2006 e 2007 com participações de mercado de 26,0%, 20,0%, 19,2% e 23,5% respectivamente.

Em 2006, entre as operações coordenadas pelo Itaú BBA destacam-se as debêntures da Telemar Norte Leste S.A., no valor R\$ 2,1 bilhões; Itauseg Participações S.A., no valor de R\$ 1,5 bilhão; Vivax S.A., no valor de R\$ 220 milhões; Companhia Brasileira de Petróleo Ipiranga, no valor de R\$ 350 milhões; Brasil Telecom, no valor de R\$ 1,1 bilhão; Concessionária do Sistema Anhanguera Bandeirantes S.A. - Autoban, no valor de R\$ 510 milhões, ALL - América Latina Logística - S.A., no valor de R\$ 700 milhões; TAM S.A., no valor de R\$ 500 milhões; Ampla Energia e Serviços S.A., no valor de R\$ 370 milhões; Gafisa S.A., no valor de R\$ 240 milhões; Lupatech S.A., no valor de R\$ 227 milhões; Energisa S.A. no valor de R\$ 350 milhões; Companhia Vale do Rio Doce, no valor de R\$ 5,5 bilhões; Light Serviços de Eletricidade S.A., no valor de R\$ 1,0 bilhão; NET Serviços de Comunicação S.A., no valor de R\$ 580 milhões; e o FIDC CESP III, no valor de R\$ 650 milhões.

Em 2007, em operações de renda fixa no mercado de capitais local, destacam-se as emissões de debêntures da Telemar Participações S.A., no valor de R\$ 250 milhões; da Companhia Energética do Maranhão – CEMAR, no valor de R\$ 267,3 milhões; da Companhia Brasileira de Distribuição S.A, no valor de R\$ 779 milhões; da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, no valor de R\$ 500 milhões; da Tractebel Energia S.A., no valor de R\$ 350 milhões; da Nova América S.A. Agroenergia, no valor de R\$ 306,9 milhões; da BR Malls Participações S.A., no valor de R\$ 320 milhões; da Concessionária de Rodovias do Oeste de SP – Via Oeste S.A., no valor de R\$ 650 milhões; da BFB Leasing S.A. Arrendamento Mercantil, no valor de R\$ 10 bilhões; da J.Macêdo S.A., no valor de R\$ 104 milhões; da Eletropaulo Metropolitana Eletricidade de São Paulo S.A., no valor de R\$ 600 milhões; da Zain Participações S.A., no valor de R\$ 368 milhões; da Itauseg Participações S.A., no valor de R\$ 2,03 bilhões; da Klabin Segall S.A., no valor de R\$ 202,5 milhões; da Companhia de Eletricidade do Estado da Bahia – COELBA, no valor de R\$ 353,9 milhões; e da Companhia Energética do Rio Grande do Norte – COSERN, no valor de R\$ 163,6 milhões. Em operações de Notas Promissórias destacam-se as operações da Nova América S.A. Agroenergia, no valor de R\$ 100 milhões; e da Zain Participações S.A., no valor de R\$ 350 milhões. Destacam-se, ainda, a emissão de Notas do IFC - International Finance Corporation, no valor de R\$ 200 milhões, e as operações FIDC CESP IV, no valor de R\$1,25 bilhão; FIDC Panamericano Veículos I, no valor de R\$ 350 milhões; FIDC II Energisa, no valor de R\$ 150 milhões; e FIDC CEEE III-GT, no valor de R\$ 150 milhões.

3. IDENTIFICAÇÃO DE ADMINISTRADORES, DO COORDENADOR LÍDER, DOS AUDITORES E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO

Emissora

WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Rua George Eastman, n.º 280, sala 23
05690-000 - São Paulo - SP
At.: Sr. Milton Henrique d' Avila de Carvalho
Diretor de Relações com Investidores
Fone: (11) 3759-3300 - Fax: (11) 3759-3304
E-mail: milton.davila@wtorre.com.br
Internet: www.wtorre.com.br/securitizadoras/

Coordenador Líder

Banco Itaú BBA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3400, 5º andar
04538-132 - São Paulo - SP
At.: Alexandre Faria Teixeira
Fone: (11) 3708-8459 - Fax: (11) 3708-8646
E-mail: afteixeira@itaubba.com.br
Internet: www.itaubba.com.br

Consultores Legais da Emissora

Navarro e Marzagão Advogados Associados
R. Joaquim Floriano, n.º 100, 18º andar
04534-000 - São Paulo - SP
At.: Dr. Alexandre Tadeu Navarro Pereira Gonçalves
Fone: (11) 3511-9900 - Fax: (11) 3511-9910

Consultores Legais do Coordenador

Levy & Salomão Advogados
Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 2601, 12º andar
01452-924 - São Paulo - SP
At.: Dr. Erik Frederico Oioli
Fone: (11) 3555-5000 - Fax: (11) 3555-5048

Auditor Independente

KPMG Auditores Independentes
Rua Dr. Renato Paes de Barros, n.º 33
04530-904 - São Paulo - SP
At.: Giuseppe Masi
Fone: (11) 2183-3000 - Fax: (11) 2183-3001

Classificação de Risco

Standard & Poor's
Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 201 – 18º Andar
São Paulo – SP – Brasil
05426-100
At.: Sr. Jean-Pierre Cote Gil
Fone: (11) 3039 9770 - Fax: (11) 3039 9701

Exemplares do Prospecto

Os Investidores ou potenciais investidores interessados poderão obter exemplares deste Prospecto nos seguintes endereços:

Emissora:
WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Rua George Eastman, n.º 280, sala 23
04543-011 - São Paulo - SP
Internet: www.wtorre.com.br/securitizadoras/

Coordenador Líder:
Banco Itaú BBA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3400, 5º andar
São Paulo – SP
Internet: www.itaubba.com.br

Adicionalmente, o Prospecto estará disponível para consulta e reprodução nos seguintes endereços:

Comissão de Valores Mobiliários - CVM:
Centro de Consulta da CVM-RJ
Rua 7 de Setembro, 111, 5º andar
20159-900 - Rio de Janeiro - RJ

CVM-Superintendência de São Paulo
Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares
01333-010 - São Paulo - SP
Internet: www.cvm.gov.br

BVSP
Rua XV de Novembro, 275, Centro
01013-001 - São Paulo - SP
Internet: www.bovespa.com.br

CETIP
Rua Líbero Badaró, 425, 24 andar, Centro
01009-000 - São Paulo – SP; e
Av. República do Chile, 230, 11º andar
Rio de Janeiro – RJ
Internet: www.cetip.com.br

Declaração da Emissora

A Emissora declara que este Prospecto contém, em sua respectiva data, as informações relevantes ao conhecimento, pelos investidores, desta Oferta, dos valores mobiliários ofertados e da Emissora, suas atividades, situação econômico-financeira, e os riscos inerentes à sua atividade e outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, sendo certo que este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes e que as informações prestadas por ocasião do pedido de registro provisório, e as que serão prestadas por ocasião do registro de definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a distribuição são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes.

Declaração do Coordenador Líder

O Coordenador Líder declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, para assegurar que este Prospecto, em sua respectiva data,: (i) contivesse as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, dos valores mobiliários a serem ofertados, da Emissora, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, tendo tomado todas as cautelas e agido com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes; (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM n.º 400/03; e (iii) as informações prestadas pela Emissora por ocasião do arquivamento deste Prospecto e fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro de companhia aberta, fossem verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito desta Emissão.

4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA

Seguem abaixo os principais termos e condições dos CRI de emissão da Companhia, bem como as principais condições e características da Emissão. O potencial investidor deve ler todo o conteúdo do Prospecto antes de tomar uma decisão de investimento.

Emissora	WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A..
Autorizações Societárias	Assembléias Gerais Extraordinárias e Especiais de Acionistas, realizadas em 4 de março e 11 de abril de 2008, e Reuniões do Conselho de Administração realizadas em 4 de março e 11 de abril de 2008.
Data de Emissão	3 de março de 2008.
Número da Emissão	Segunda emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.
Quantidade de Títulos	90 (noventa) CRI.
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.132.472,29 (um milhão, cento e trinta e dois mil, quatrocentos e setenta e sete reais e vinte e nove centavos), na Data de Emissão.
Valor Total da Emissão	R\$ 101.922.506,12 (cento e um milhões, novecentos e vinte e dois mil, quinhentos e seis reais e doze centavos), na Data de Emissão.
Série	Série única.
Prazo do CRI	Aproximadamente 195 (cento e noventa e cinco) meses contados da Data de Emissão.
Data de Vencimento	17 de junho de 2024.
Forma	Os CRI são da forma nominativa-escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato da conta de depósito aberta em nome da cada titular emitido pela instituição financeira responsável pela custódia dos CRI quando depositados no SNA ou pela CBLC quando os CRI estiverem depositadas na CBLC, conforme o caso, na qualidade de instituição custodiante e liquidante dos CRI.
Procedimento de Colocação	Os CRI foram objeto de distribuição pública com intermediação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme previsto no Contrato de Distribuição, observado o seguinte procedimento: (i) inexistirão reservas antecipadas, lotes mínimos ou máximos de CRI, (ii) a distribuição visará investidores qualificados, conforme definido no artigo 109 da Instrução CVM nº 409/04, bem como fundos de investimento cujos regulamentos permitam investimentos em títulos ou valores mobiliários privados de renda fixa com prazos compatíveis ao prazo dos CRI. Os CRI poderão ser subscritos por, no máximo, 20 (vinte) investidores. Os CRI não poderão ser negociados pelos subscritores originais com terceiros antes de completados 18 (dezoito) meses do encerramento da distribuição dos CRI, permitida a negociação entre os Investidores e a alienação pelo titular de todos os CRI subscritos para um único investidor. A Emissão foi registrada para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário no SNA, administrado pela CETIP, no BOVESPAFIX e no SOMAFIX, ambos administrados pela BVSP, com as negociações liquidadas e os CRI custodiados pela CBLC e CETIP.

Distribuição junto ao Público

Os CRI foram distribuídos com base no registro provisório concedido pela CVM conforme a Instrução CVM nº 414/04. O registro provisório da Oferta foi concedido pela CVM em 5 de março de 2008 sob o nº CVM/SRE/CRI/2008-004.

Inadequação do Investimento nos CRI's

O investimento nos CRI não é adequado a investidores que (i) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista a possibilidade de serem pequenas ou inexistentes as negociações dos CRI no mercado secundário; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr o risco de crédito de empresa do setor privado.

Preço de Subscrição e Forma de Integralização

O preço unitário de subscrição do CRI foi de R\$ 1.132.472,29 (um milhão, cento e trinta e dois mil, quatrocentos e setenta e sete reais e vinte e nove centavos), na Data de Emissão. Esse preço será (i) atualizado pela variação percentual acumulada do IGP-M/FGV mensalmente, a partir da Data de Emissão e até a data de subscrição, respeitadas as condições de prorrogação de prazos previstas no Termo de Securitização, calculada *pro rata die* por dias úteis e (ii) acrescido dos Juros Remuneratórios a partir da Data de Emissão até a data da efetiva subscrição. A integralização será à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição. A subscrição será efetuada por meio dos procedimentos adotados pela CETIP ou pela BVSP/CBLC. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio sobre o preço de subscrição.

Lastro da Emissão

Direitos creditórios oriundos do Contrato de Comodato Modal e dos Contratos de Locação com vencimento no período de 18 de junho de 2014 a 30 de abril de 2024 e a Indenização Residual (tal como definida no Contrato de Comodato) com vencimento em junho de 2024.

Cedente

Administração e Participações Walter Torre Júnior Ltda.

Garantia

Não foram constituídas garantias para o CRI da Emissão. No entanto, a Emissora instituirá regime fiduciário sobre os Créditos que lastreiam a Emissão.

Classificação de Risco

À Emissão foi atribuída a classificação de risco brAA pela Standard & Poor's.

Regime Fiduciário

Nos termos dos artigos 9º e 10 da Lei n.º 9.514/97, a Securitizadora instituiu, em caráter irrevogável e irretroatável, regime fiduciário sobre os Créditos, o qual está submetido às seguintes condições: (i) os Créditos constituem patrimônio separado da Securitizadora ("Patrimônio Separado"); (ii) os Créditos são afetados como lastro da emissão dos CRI; (iii) o agente fiduciário do Patrimônio Separado será a Pentágono e os beneficiários do mesmo serão todos os Investidores; (iv) os deveres, responsabilidades, forma de atuação, remuneração, condições e forma de destituição ou substituição do Agente Fiduciário estão descritas na cláusula quinta, denominada "Patrimônio Separado", do Termo de Securitização; e (v) o Patrimônio Separado será liquidado na forma prevista também na cláusula quinta do Termo de Securitização. Os Créditos objeto do regime fiduciário, ressalvadas as hipóteses previstas em lei: (i) constituem Patrimônio Separado que não se confunde com o patrimônio da Securitizadora; (ii) serão mantidos em apartado do patrimônio da Securitizadora até que seja completado o resgate da totalidade dos CRI objeto da presente Emissão; (iii) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, de seus acionistas ou eventuais sucessores, a qualquer título; (v) não são

passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Securitizadora por mais privilegiados que sejam; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

Patrimônio Separado

O Patrimônio Separado será administrado pela Securitizadora e será objeto de registro contábil próprio e independente. A Securitizadora deverá elaborar e publicar as demonstrações financeiras referentes ao Patrimônio Separado. A totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de quaisquer obrigações previstas no Termo de Securitização ou em disposição legal ou regulamentar, por negligência, por administração temerária, ou por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. A insolvência da Securitizadora não afetará o Patrimônio Separado.

Liquidação do Patrimônio Separado

A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra. A insolvência da Securitizadora não afetará o Patrimônio Separado. Na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário convocará assembleia geral dos titulares dos CRI para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante. Na hipótese de insolvência da Securitizadora, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a custódia e administração dos créditos que integrem o Patrimônio Separado e convocará assembleia geral dos titulares dos CRI para deliberar sobre a forma de administração dos mesmos. O Patrimônio Separado será liquidado na forma que segue: (i) automaticamente, quando do resgate integral dos CRI na data de vencimento pactuada, ou, a qualquer tempo, uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários dos CRI; ou (ii) após a data de vencimento dos CRI, inclusive nos casos de vencimento antecipado, na hipótese de não pagamento pela Securitizadora de suas obrigações principais ou acessórias, e após deliberação da assembleia de Investidores convocada nos termos da lei, mediante transferência dos créditos integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos beneficiários do Patrimônio Separado. Nesta última hipótese, a totalidade dos Créditos integrantes do Patrimônio Separado será transferida imediatamente, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora sob os CRI; caberá ao Agente Fiduciário ou a terceiro, conforme o caso, após deliberação dos detentores de CRI, (a) administrar os Créditos que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos que lhe forem transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Investidores na proporção de CRI detidos por cada um, (d) transferir os Créditos eventualmente não realizados aos Investidores, na proporção de CRI detidos por cada um.

Período de Carência

Em razão dos CRI da Primeira Emissão estarem em circulação, os CRI desta Emissão contarão com um Período de Carência de aproximadamente 75 (setenta e cinco) meses a contar da Data de Emissão até 17 de junho de 2014, inclusive, para a primeira amortização do principal e pagamento de Juros Remuneratórios.

Amortização Programada

Após o término do Período de Carência e respeitadas as condições de prorrogação de prazos previstas no item “Prorrogação dos Prazos”, os CRI serão amortizados mensal e sucessivamente, no período compreendido entre 17 de julho de 2014 e 17 de abril de 2024, de acordo com os valores e datas indicados na tabela constante do capítulo “7. Estrutura da Operação - Fluxo de Realizações do Recebíveis e Pagamentos aos Investidores” .

Atualização Monetária

O valor nominal unitário dos CRI será atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação percentual acumulada do IGP-M/FGV, no período compreendido entre maio de cada ano a abril (inclusive) do ano subsequente, com exceção do período compreendido entre a Data de Emissão e 01 de maio de 2008, no qual a atualização será calculada *pro rata temporis* por dias úteis, ressalvado o disposto no capítulo “Termos e Condições dos CRI – Modificação da Periodicidade Mínima para Correção Monetária”. A Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário poderão calcular diariamente o valor nominal unitário dos CRI, conforme parâmetros definidos no item “Preço de Subscrição e Forma de Integralização” acima, para efeitos contábeis, de referência de negociação ou demais eventos previstos no Termo de Securitização, cuja ocorrência não coincida com as datas de atualização monetária anual.

Hipótese de Extinção do IGP-M/FGV

Na hipótese de extinção do IGPM/FGV, será adotado como índice de atualização monetária dos CRI os seguintes índices, obedecida a ordem de nomeação: (i) IGP-DI, da FGV; (ii) IPC, da -FIPE, ou (iii) o mesmo índice adotado para atualização dos valores devidos por Volkswagen sob o Contrato de Comodato.

Pagamento de Resíduo Inflacionário

A correção monetária das parcelas de amortização programada e dos Juros Remuneratórios correspondentes pagos de maio de cada ano a abril (inclusive) do ano subsequente, e, para o período compreendido entre a Data de Emissão e 01 de maio de 2008, calculada *pro rata temporis* por dias úteis, será considerada resíduo (“Resíduo”). O Resíduo será apurado mensalmente e pago anualmente, após o Período de Carência, em uma única prestação, no dia 17 de junho de cada ano, a partir de 17 de junho de 2015 até 17 de junho de 2024. Para tal fim, computar-se-á a atualização monetária verificada, com base no índice IGP-M/FGV, entre a data da apuração e a data do efetivo pagamento. O pagamento anual do Resíduo será devido no mês de junho de cada ano. No entanto, caso seja permitido pela legislação em vigor, e caso o Resíduo passe a ser recebido pela Securitizadora com base no Contrato de Comodato em períodos inferiores a um (1) ano, o Resíduo será apurado e devido em periodicidade equivalente àquela estabelecida no Contrato de Comodato. As prestações assim devidas aos detentores de CRI terão vencimento coincidente com o vencimento da parcela de amortização programada dos CRI que for imediatamente subsequente ao término de cada período de apuração de Resíduo.

Modificação da Periodicidade Mínima para Correção Monetária

A periodicidade e os meses indicados no item “Atualização Monetária” refletem a periodicidade mínima permitida por lei para correção monetária dos créditos imobiliários lastro dos CRI, em vigor na Data de Emissão. No entanto, caso tal periodicidade seja alterada, a nova periodicidade mínima permitida será adotada para atualização dos CRI, independentemente de qualquer aditivo ao Termo de Securitização. Neste caso, também os meses-base de índices indicados para correção monetária e o mês de início de pagamento das parcelas corrigidas da amortização serão automaticamente ajustados.

Juros Remuneratórios

Aos CRI serão conferidos Juros Remuneratórios, calculados exponencialmente a partir da Data de Emissão. Os juros remuneratórios correspondem a 9,20% (nove vírgula vinte por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados *pro rata temporis* por dias úteis, incidente sobre o valor nominal dos CRI, atualizado monetariamente, deduzido o valor das amortizações realizadas. A taxa de juros será válida pelo prazo total da Emissão. Os juros serão pagos mensalmente, após o término do Período de Carência, juntamente com a amortização programada, nas datas indicadas no Termo de Securitização.

Multa e Juros Moratórios

Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, os débitos em atraso, inclusive encargos, serão corrigidos monetariamente e acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, e, a partir do 15º (décimo quinto) dia útil de atraso no pagamento, de multa moratória, convencional e não compensatória, de 5% (cinco por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

Prorrogação dos Prazos

Os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista no Termo de Securitização considerar-se-ão prorrogados até o primeiro dia útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia em que não haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos em que o pagamento deva ser realizado pela CETIP e/ou CBLC, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriados nacionais, sábados ou domingos.

Aquisição Facultativa

A Securitizadora poderá, a qualquer tempo, adquirir no mercado CRI em circulação, por preço a ser negociado oportunamente com os Investidores que corresponda a, no máximo, o valor atualizado dos CRI acrescido dos Juros Remuneratórios. Os CRI objeto deste procedimento poderão ser cancelados, permanecer em tesouraria ou ser novamente colocados no mercado por meio de negociação nos mercados secundários em que os CRI estejam registrados para negociação.

Vencimento Antecipado

O Agente Fiduciário declarará antecipadamente vencidas todas as obrigações sob o Termo de Securitização e exigirá o imediato pagamento pela Securitizadora do valor nominal dos CRI em circulação, acrescido da atualização monetária, juros e multas previstos no Termo de Securitização, mediante notificação extrajudicial à Securitizadora, na ocorrência das seguintes hipóteses: (i) descumprimento pela Securitizadora qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Securitização, não sanada em 30 (trinta) dias, contados de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário, exceto por aquelas obrigações para as quais esteja previsto um prazo específico para declaração de vencimento antecipado, hipótese em que tal prazo prevalecerá; (ii) descumprimento pela Securitizadora de toda e qualquer obrigação pecuniária prevista no Termo de Securitização, não sanada em 02 (dois) dias úteis, independentemente de aviso recebido do Agente Fiduciário; (iii) descumprimento pela Securitizadora de seu Estatuto Social, não sanado em 3 (três) dias, independentemente de aviso recebido do Agente Fiduciário; (iv) não fornecimento ao Agente Fiduciário do relatório a que se refere o item 6.1 (ii) (g), do Termo de Securitização, não sanado no prazo máximo de 3 (três) dias, independentemente de aviso recebido do Agente Fiduciário ; (v) decretação de falência, pedido de concordata, dissolução ou liquidação da Securitizadora e/ou da Volkswagen; (vi) atraso no pagamento dos Créditos, no todo ou em parte, por período superior a 30 (trinta) dias; (vii) qualquer evento relacionado à Securitizadora, à Volkswagen ou ao Contrato de Comodato que venha prejudicar, de qualquer forma, o adimplemento de Contrato de Comodato que venha prejudicar, de qualquer forma, o adimplemento de qualquer obrigação prevista no Termo de Securitização perante os detentores dos CRI e que não seja sanado, a contento do Agente Fiduciário, no prazo de 30 (trinta) dias; (viii) na hipótese de o índice referido no item “Hipótese de Extinção do IGPM/FGV - (iii)” do Termo de Securitização ser adotado como índice de atualização monetária dos CRI e a maioria absoluta dos titulares de CRI não concordarem com o mesmo; (ix) não constituição da provisão contábil e financeira para pagamento de tributos não recolhidos por força de decisão judicial, nos

termos do artigo 3º, parágrafo 2º do estatuto social da Emissora, não sanada no prazo de 3 (três) dias, independentemente de aviso recebido do Agente Fiduciário; e (x) a Securitizadora não seja proprietária de créditos necessários à recomposição do Patrimônio Separado, na forma da cláusula 3ª do Termo de Securitização.

Admissão à Negociação em Bolsas de Valores ou Mercado de Balcão Organizado

Os CRI da presente Emissão serão admitidos para negociação junto ao SNA, administrado pela CETIP, ao BOVESPA FIX e ao SOMA FIX, ambos administrados pela BVSP e os CRI custodiados na CBLC.

Decadência dos Direitos aos Acréscimos

O não comparecimento dos Investidores para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias da Securitizadora, nas datas previstas no Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento de quaisquer acréscimos ao valor devido, no período compreendido entre a data do vencimento e a do efetivo recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo pagamento.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Emissão

A Securitizadora pode requerer à CVM a modificação ou revogação da Emissão, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora, e inerentes à própria Emissão. A Securitizadora pode modificar, a qualquer tempo, a Emissão, a fim de melhorar seus termos e condições para os investidores, conforme disposto no parágrafo 3º do artigo 25 da Instrução CVM n.º 400/03. Caso o requerimento de modificação das condições da Emissão seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Emissão poderá ser prorrogado por até 90 (noventa) dias, contados da data da aprovação do pedido de modificação. Se a Emissão for revogada, os atos de aceitação anteriores e posteriores ao cancelamento serão considerados ineficazes.

A modificação da Emissão será divulgada por meio de Anúncio de Retificação publicado no jornal “Valor Econômico”, após essa publicação, o Coordenador Líder somente aceitará ordens daqueles aceitantes que estejam cientes dos termos e condições que foram alterados. Os aceitantes da Oferta serão considerados cientes dos termos do Anúncio de Retificação quando, se passados 5 (cinco) dias úteis de sua publicação, não revogarem expressamente suas ordens. Nessa hipótese de silêncio do investidor, o Coordenador Líder presumirá que os aceitantes pretendem manter a declaração de aceitação. Os aceitantes que revogarem expressamente suas ordens receberão o valor integral dado em contrapartida para aquisição dos CRI.

A revogação na Emissão será imediatamente divulgada mediante publicação de aviso no jornal “Valor Econômico”, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM n.º 400/03. Neste caso, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM n.º 400/03, a Oferta e os atos de aceitação anteriores tornar-se-ão ineficazes, sendo restituídos integralmente aos aceitantes os valores dados em contrapartida para a aquisição dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data do deferimento do pedido de revogação pela CVM, através dos procedimentos estabelecidos pelo SNA, pela CBLC ou pelo Coordenador Líder, conforme o caso.

Forma e Local de Pagamento

A forma e o local dos pagamentos referentes à amortização programada e aos Juros Remuneratórios, ou quaisquer outros valores a que fazem jus os Investidores, serão aqueles estabelecidos nos procedimentos adotados pela

CETIP ou pela CBLC, conforme o caso. Para os Investidores que não estiverem vinculados à CBLC, os pagamentos serão efetuados mediante transferência eletrônica na conta por eles indicada, de acordo com os procedimentos do Banco Liquidante dos CRI.

Cronograma das Etapas da Oferta

O cronograma estimado da Oferta é o seguinte

Pedido de Registro Provisório da Emissão	04/03/2008
Publicação do Aviso ao Mercado	05/03/2008
Disponibilização do Prospecto Preliminar	05/03/2008
Início das Apresentações de Road Show	05/03/2008
Processo de Bookbuilding	11/04/2008
Pedido de Registro Definitivo da Emissão	16/04/2008
Data de Liquidação	18/04/2008
Registro Definitivo da Oferta na CVM	04/06/2008
Disponibilização do Prospecto Definitivo	30/04/2008
Publicação do Anúncio de Distribuição e de Encerramento da Oferta	30/04/2008

Destinação dos Recursos

Os recursos captados através da presente Emissão serão destinados (i) ao pagamento das despesas e comissões relativas à emissão dos CRI, conforme o Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição; e (ii) ao pagamento do resgate das DPL's emitidas pela Securitizadora, até o limite do saldo remanescente após o pagamento das despesas e comissões da Oferta.

Publicidade

Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos titulares dos CRI deverão ser veiculados, na forma de aviso, no jornal Valor Econômico. A Securitizadora avisará o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação até 5 (cinco) dias úteis antes da sua ocorrência.

Coordenador Líder

Banco Itaú BBA S.A.

Consultores Jurídicos Externos

Levy & Salomão Advogados e Navarro e Marzagão Advogados Associados.

Agente Fiduciário

Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

Auditor Independente

KPMG Auditores Independentes.

Banco Liquidante dos CRI e Custodiante

Banco Itaú S.A.

Disponibilidade do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição está disponível aos Investidores e aos potenciais investidores interessados, para obtenção de cópias e/ou consulta, nos seguintes endereços:

Emissora

Rua George Eastman, 280, sala 23
05690-000 – São Paulo – SP
Internet: www.wtorre.com.br/securitizadoras

Coordenador Líder:

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 5º andar, parte
04538-132 - São Paulo - SP
Internet: www.itaubba.com.br

Convocação e Quórum de Instalação da Assembléia de

A assembléia geral dos titulares dos CRI poderá ser convocada: (i) pelo Agente Fiduciário; (ii) pela Securitizadora; (iii) por titulares dos CRI que

titulares dos CRI

representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação; ou (iv) pela CVM. A assembléia será convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com antecedência de 20 (vinte) dias, no jornal de publicação utilizado pela Securitizadora e se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do total dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes.

Quórum de Deliberação da Assembléia de titulares dos CRI

As deliberações em assembléia dos titulares dos CRI serão tomadas por, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI detidos pelos presentes, exceto quando de outra forma previsto no Termo de Securitização e, ainda, estarão sujeitas à aprovação de, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em circulação, as deliberações que proponham alterar os prazos, valor, forma de remuneração, amortização, resgate ou hipóteses de vencimento antecipados dos CRI. Em qualquer caso, para efeito da constituição de todos e quaisquer dos quoruns de instalação e/ou deliberação da assembléia geral dos titulares dos CRI, considera-se CRI em Circulação todos os CRI subscritos, excluídos (i) aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora; e (ii) os de titularidade de (a) empresas controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora; (b) acionistas controladores e empresas controladoras, direta ou indiretamente, da Emissora; e (c) administradores da Emissora.

Contrato de Distribuição de Valores Mobiliários

Colocação

Os CRI foram objeto de distribuição pública em mercado de balcão organizado e em bolsa com intermediação do Coordenador Líder, observado o seguinte procedimento: (i) inexistência de reservas antecipadas, lotes mínimos ou máximos de CRI, (ii) a distribuição visou Investidores Qualificados, tendo em vista o valor nominal unitário dos CRI no valor de, no mínimo, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), e fundos de investimento cujos regulamentos permitiam investimentos em títulos ou valores mobiliários privados de renda fixa com prazos compatíveis ao prazo dos CRI. O Coordenador Líder fez a colocação dos CRI entre os investidores interessados, a seu exclusivo critério.

Os CRI puderam ser subscritos por, no máximo, 20 (vinte) investidores, conforme disposto no inciso II do §4º do artigo 5º da Instrução CVM nº 414/04. Os CRI não poderão ser negociados pelos subscritores originais com terceiros que não sejam Investidores antes de completados 18 (dezoito) meses do encerramento da distribuição dos CRI, permitida a negociação entre os Investidores e a alienação de todos os CRI subscritos por um Investidor para um único terceiro que não seja Investidor.

A taxa de remuneração dos CRI foi determinada por meio de Procedimento de *Bookbuilding* e será correspondente a 9,20% (nove vírgula vinte por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, acrescida da variação do IGP-M/FGV, calculada *pro rata temporis* por dias úteis incidente sobre o valor nominal dos CRI, atualizado monetariamente, deduzido o valor das amortizações realizadas.

A presente Oferta foi realizada em regime de melhores esforços de colocação, e, portanto, a Emissão não contou com garantia firme de subscrição dos CRI pelo Coordenador Líder.

Relações da Emissora com o Coordenador Líder

Além do relacionamento referente à Oferta, a Companhia manteve e mantém relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Itaú BBA ou com sociedades de seu conglomerado econômico, incluindo a administração de recursos da Companhia por sociedade do conglomerado econômico do Itaú BBA; e poderá, no futuro, contratar o Itaú BBA ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-la, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Demonstrativo do Custo da Distribuição

Comissionamento do Coordenador Líder

O quadro a seguir demonstra os custos previstos no Contrato de Distribuição:

Custos	Montante (R\$)	% do Valor Total da Emissão
Comissão de Estruturação e Coordenação.....	509.612,53	0,50%
Comissão de Colocação.....	509.612,53	0,50%
Comissão de Sucesso	-	-
Total de Comissões.....	<u>1.019.225,06</u>	<u>1,00%</u>

As comissões de estruturação e coordenação, a comissão de colocação e a comissão de sucesso são devidas pela Emissora nos termos do Contrato de Distribuição, cuja celebração foi aprovada pela Emissora na Assembléia Geral Extraordinária e Especial de Acionistas, realizada em 4 de março de 2008 e na Reunião do Conselho de Administração, realizada em 4 de março de 2008.

Despesas com a Emissão

O quadro a seguir demonstra as despesas incorridas pela Emissora com a Emissão:

Custos	Montante (R\$)	% do Valor Total da Emissão
Comissões	1.019.225,06	1,000%
Agente Fiduciário	12.000,00	0,011%
Agência de Classificação de Risco	34.000,00	0,033%
Taxa de Registro da CETIP	2.038,45	0,002%
Consultores Legais	90.000,00	0,088%
Publicações	70.000,00	0,069%
Prospecto	10.000,00	0,010%
Taxa de Registro na ANBID	5.000,00	0,005%
Taxa de Registro na CVM	82.870,00	0,081%
TOTAL	1.325.133,51	1,299%

Custo Unitário do Lançamento

N.º de CRI	Custo do Lançamento (R\$)	Custo por CRI (R\$)
90	<u>1.325.133,51</u>	<u>14.723,71</u>

Contrato de Garantia de Liquidez

Não há e nem será constituído fundo de manutenção de liquidez para os CRI.

Destinação de Recursos

Os recursos captados através da presente Emissão serão destinados (i) ao pagamento das despesas e comissões relativas à emissão dos CRI, conforme o Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição; e (ii) ao resgate das DPL's, nos termos do respectivo Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão Privada de Debêntures não Conversíveis em Ações da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., de 05 de julho de 1999, e aditamentos posteriores, emitidas pela Securitizadora, até o limite do saldo remanescente após o pagamento das despesas e comissões da Oferta.

Classificação de Risco da Emissão

A Emissora contratou como agência de classificação de risco a Standard & Poor's. Os CRI receberam a classificação de risco brAA. Para maiores informações sobre a classificação de risco dos CRI ver capítulo "12. Descrição da Agência de Classificação de Risco Controlada e dos Principais Pontos Levantados em seu Relatório".

5. FATORES DE RISCO

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto e em outros documentos da Emissão, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Companhia e/ou a sua capacidade de pagamento dos CRI poderão ser afetados de forma adversa.

Este Prospecto contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Companhia no âmbito da Emissão. É essencial e indispensável que os investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições.

Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora, ou sobre a Volkswagen ou sobre os Fornecedores, quer-se dizer que o risco, incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas das pessoas mencionadas, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta seção como possuindo também significados semelhantes.

Os riscos descritos abaixo são aqueles que a Emissora acredita que possam afetá-la. Riscos adicionais e incertezas não conhecidas pela Emissora na data deste Prospecto ou aqueles que a Emissora considera imateriais, também podem ter um efeito adverso sobre a Emissora.

Fatores Relativos ao Ambiente Macroeconômico Nacional

Riscos relativos à política econômica e à conjuntura econômica e política brasileira

O Governo Federal brasileiro freqüentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, freqüentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudanças das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. A situação financeira e resultados operacionais dos devedores dos Recebíveis (Volkswagen e Fornecedores) poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- taxas de juros;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política monetária;
- política fiscal; e
- outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

Isto poderá comprometer o fluxo de pagamento dos Recebíveis, dos quais a Emissora depende para honrar as obrigações assumidas sob os CRI, podendo ocasionar comprometer o retorno para os Investidores do investimento nos CRI.

Fatores Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente Desenvolvimento da Securitização Imobiliária

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no Brasil. A Lei nº 9.514, que criou os CRI, foi editada em 1997; no entanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários recentemente. A securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos dos cedentes dos créditos e dos respectivos créditos. Além disso, não há jurisprudência sobre casos envolvendo securitização imobiliária no Brasil. Caso, eventualmente, ocorra uma disputa judicial envolvendo a Emissão, o Poder Judiciário terá que analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, e poderão ocorrer decisões judiciais que acarretem efeitos adversos aos interesses dos Investidores.

Fatores Relativos a alterações na Legislação Tributária aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país titulares de certificados de recebíveis imobiliários estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas, conforme previsto na Lei nº 11.033/04. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de certificados de recebíveis imobiliários e pode ser alterado pelo Governo Federal. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os certificados de recebíveis imobiliários, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos certificados de recebíveis imobiliários poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos certificados de recebíveis imobiliários esperado pelos Investidores (ver seção “Tratamento Tributário aplicável às Securitizadoras”).

Fatores Relativos à Emissora

Pagamento dos CRI em caso de Vencimento Antecipado

A Emissora é sociedade de propósito específico constituída para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários. Sua única fonte de receita são os próprios Créditos e os demais créditos oriundos do Contrato de Comodato Modal e dos Contratos de Locação.

Desta forma, a Emissora não tem, nem terá nenhuma outra fonte de receita. Além disso, não existe no Contrato de Comodato Modal ou no Contrato de Locação hipótese em que os devedores antecipam o pagamento de suas obrigações. Portanto, caso ocorra vencimento antecipado das obrigações da Emissora sob os CRI e por algum motivo os créditos não sejam transferidos e administrados pelo Agente Fiduciário, a mesma não terá recursos próprios para saldar suas dívidas, o que poderá ocasionar a perda do investimento realizado pelos Investidores.

Limitação de Ativos e Atividades

Os únicos ativos e fonte de receita da Securitizadora são os Créditos decorrentes do Contrato de Comodato e dos Contratos de Locação. Desta forma, no caso de atraso no, ou falta de recebimento dos mesmos pela Emissora impactará negativamente a capacidade desta de honrar suas obrigações sobre os CRI.

Credores Privilegiados.

A medida provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece as normas para a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica, e determina que não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos. Dessa forma os credores fiscais, previdenciários ou trabalhistas que a Emissora eventualmente venha a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com os titulares dos CRI sobre o produto de realização dos Créditos em caso de falência, ainda que integrantes do Patrimônio Separado.

Fatores Relativos à Emissão dos CRI

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes desejem aliená-los. Dessa forma, os titulares dos CRI, após completados 18 (dezoito) meses, prazo em que os Investidores terão restrições para negociação dos CRI, podem ter dificuldade em realizar a venda no mercado secundário e, caso realizem a venda, esta poderá ocorrer por preço inferior ao saldo do valor nominal unitário.

Risco de Crédito da Volkswagen

A Securitizadora tem como únicos ativos os Recebíveis que lastreiam a presente emissão e os demais créditos oriundos do Contrato de Comodato e dos Contratos de Locação.

A Volkswagen é a única devedora dos Créditos oriundos do Contrato de Comodato, assim como os Fornecedores são os únicos devedores dos Créditos oriundos dos Contratos de Locação. A Volkswagen, ainda, é responsável pela manutenção do patamar mínimo de pagamento. Desta forma, o pagamento dos Recebíveis dependerá da capacidade da Volkswagen e dos Fornecedores de honrarem seus compromissos assumidos no Contrato de Comodato Modal e nos Contratos de Locação, respectivamente. Qualquer evento que prejudique o pagamento dos Recebíveis afetará negativamente a capacidade da Emissora de honrar os compromissos assumidos no Termo de Securitização.

Ademais, nem a Volkswagen, nem os Fornecedores foram objeto de auditoria legal ou financeira para os fins desta Emissão. As informações incluídas neste Prospecto foram coletadas de fontes de acesso público, bem como do relatório da agência de classificação de risco que avaliou a presente emissão, não oferecendo a Emissora nem o Coordenador Líder qualquer opinião ou aconselhamento a respeito da capacidade de crédito da Volkswagen e dos Fornecedores.

Interrupção do Fluxo de Pagamento dos Créditos

O Contrato de Comodato Modal prevê uma única ocorrência na qual o fluxo de pagamento dos Créditos pode ser interrompido pela Volkswagen. Trata-se da hipótese de WTA recusar-se a devolver o imóvel em questão à Volkswagen por ocasião da lavratura do termo de rescisão do Contrato de Comodato Modal. Nesta hipótese, até que WTA entregue o imóvel à Volkswagen, esta não estará obrigada a pagar qualquer valor relativo à Indenização por Rescisão do Contrato de Comodato e, conseqüentemente, a Emissora não receberá, enquanto perdurar a mora de WTA, os Créditos devidos pela Volkswagen. Neste cenário, a Emissora não terá liquidez suficiente para honrar seus compromissos sob os CRI.

Modificação do Fluxo de Pagamento dos Créditos

Não há jurisprudência no Brasil que tenha decidido disputas relativas a contratos semelhantes ao Contrato de Comodato Modal. Não é possível afastar a possibilidade de decisão do Poder Judiciário ou do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, que foi eleito pela WTA e pela Volkswagen competente para julgar conflitos relacionados ao Contrato de Comodato Modal, que permita à Volkswagen reduzir total ou parcialmente o fluxo de pagamentos previsto no Contrato de Comodato no caso de inutilização total ou parcial dos galpões construídos. Caso essa hipótese ocorra, o pagamento dos CRI seria reduzido na mesma proporção da remuneração mínima prevista no Contrato de Comodato Modal.

Quorum de deliberação em assembléia geral de titulares de CRI

As deliberações a serem tomadas em assembléias dos titulares dos CRI são aprovadas por 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação, em certos casos será exigido o quorum mínimo qualificado de 90% (noventa por cento) dos CRI em circulação. Nas hipóteses de vencimento antecipado dos CRI, os titulares de 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em circulação poderão deliberar pela não declaração do vencimento antecipado dos CRI. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto em sentido contrário na assembléia geral. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembléias dos titulares dos CRI.

Não Revisão do Prospecto por Parte dos Auditores Independente

As demonstrações financeiras anuais e trimestrais da Securitizadora, anexas a este Prospecto, foram objeto de auditoria e revisão por parte dos Auditores Independentes. Os números e informações presentes neste Prospecto não foram objeto de revisão por parte dos Auditores Independentes, e, portanto, não será emitida manifestação escrita dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras incluídas no Prospecto, conforme recomendação constante do Código ANBID.

Liquidação Financeira com Base no Registro Provisório Concedido pela CVM

A Emissora poderá liquidar financeiramente a Emissão com base no registro provisório dos CRI concedido pela CVM. Caso o registro definitivo não seja concedido por essa autarquia, a Emissora deverá resgatar antecipadamente os CRI, sendo cancelada a presente Emissão e restituído integralmente aos aceitantes da Oferta os valores dados em contrapartida para a aquisição dos CRI.

Risco da Emissão não se Concretizar

A colocação dos CRI foi realizada sob o regime de melhores esforços de colocação. A presente Emissão estava condicionada à distribuição da totalidade dos CRI, existindo, portanto, a possibilidade da Emissão de CRI não se concretizar. Caso não fossem subscritos todos os CRI durante o Prazo de Colocação, a Emissão seria cancelada pela Emissora e os valores dados em contrapartida para aquisição dos CRI seriam restituídos aos aceitantes da Oferta devidamente atualizados, de acordo com o Termo de Securitização.

Risco relativo à Restrição de Negociação e Risco de Liquidez

Os CRI adquiridos pelos Investidores não poderão ser negociados com terceiros antes de completados 18 (dezoito) meses do encerramento da distribuição pública dos CRI, exceto se a negociação for realizada entre os Investidores, ou se o titular aliene todos os CRI por ele subscritos para um único investidor. Com exceção dessas hipóteses de negociação, os Investidores estarão impossibilitados de negociar seus CRI no mercado secundário. Se o Investidor, antes de completados os 18 (dezoito) meses, tiver a intenção e/ou a necessidade de vender os CRI, podem encontrar dificuldade em encontrar compradores.

6. SITUAÇÃO FINANCEIRA DA EMISSORA

Capitalização

As contas da tabela abaixo estão de acordo com as Demonstrações Financeiras Padronizadas – DFP da Companhia, data-base de 31 de dezembro de 2007, 2006 e 2005. Essa tabela deverá ser lida em conjunto com as demonstrações financeiras auditadas pela KPMG Auditores Independentes e respectivas notas explicativas, anexas a este Prospecto.

	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2007	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2006	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2005
	<i>(em reais)</i>		
Empréstimo e financiamentos – curto prazo.	13.277.000,00	11.465.000,00	10.174.000,00
Empréstimo e financiamentos – longo prazo	107.219.000,00	192.472.000,00	187.049.000,00
Total empréstimos e financiamentos.....	120.496.000,00	203.937.000,00	197.223.000,00
Patrimônio líquido	1.712.485,00	286.000,00	148.000,00
Capital social realizado.....	58.485,00	1.000,00	1.000,00
Lucro Acumulado	1.653.000,00	285.000,00	147.000,00
AFAC	1.000,00	0	0
Total patrimônio líquido.....	1.712.485,00	286.000,00	148.000,00
Capitalização total	122.208.485,00	203.937.000,00	197.223.000,00

Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras

Efeitos da Conjuntura Econômica sobre as Atividades da Companhia

A Companhia está sujeita aos fatores macroeconômicos que venham afetar Volkswagen e/ou os Fornecedores e que comprometer a capacidade de honrar seus compromissos contratuais. Como a única fonte de receita da Companhia e, portanto, do Patrimônio Separado da presente emissão de CRI, deriva dos Contratos de Locação e do Contrato de Comodato Modal, a Companhia está sujeita a todas as variáveis macroeconômicas adversas que venham a afetar a Volkswagen e/ou os Fornecedores, podendo, dessa forma, ficar impedida de adimplir suas obrigações perante os Investidores.

Demonstrações Financeiras e Principais Práticas Contábeis da Companhia

A Companhia, em vista da instituição do regime de patrimônio separado instituído pela Lei N.º 9.514/97, mantém os Recebíveis da presente emissão segregados contabilmente dos Recebíveis atrelados à primeira emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Companhia. Sendo referidos Recebíveis os únicos ativos da Companhia, ficam totalmente segregados um do outro, e diretamente atrelados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários a que estão vinculados

Ativos e Passivos Circulantes e a Longo Prazo

Os ativos e passivos circulantes e de longo prazo são registrados pelos seus valores de aquisição e, quando aplicável, são reduzidos, mediante provisão, aos seus valores prováveis de realização. Os passivos circulantes e de longo prazo são registrados e, quando aplicável, incluem os encargos incorridos.

Tendo em vista que o único ativo da Securitizadora são os créditos decorrentes do Contrato de Comodato Modal, e seu único passivo os valores decorrentes dos certificados de recebíveis imobiliários emitidos, o resultado positivo da Companhia decorre exclusivamente do reconhecimento da variação positiva do IGP-M incidente sobre os Recebíveis, tendo em vista que até o fechamento das demonstrações, ainda não estavam vinculados à presente Emissão.

Comentário sobre o Desempenho da Companhia

A WTorre Empreendimentos Imobiliários S.A. incorporou, em 20 de julho de 2006, a WTorre Empreendimentos S/A, tornando-se a detentora do controle acionário da Emissora.

Por disposições estatutárias, a Companhia não contratou ou contratará empregados, sendo todos os serviços necessários ao seu bom funcionamento prestados pelos seus administradores ou por empresas especializadas terceirizadas, evitando-se, assim, qualquer encargo trabalhista ou previdenciário, ou mesmo investimento em treinamento de mão de obra. Também não pode efetuar investimentos em coligadas e/ou controladas. Dessa forma, tais investimentos não ocorreram ou ocorrerão em exercícios futuros.

A atividade principal da Companhia, por se tratar de locação de imóveis, não oferece riscos ao meio ambiente e a mesma não planeja modificar e/ou incrementar suas operações em 2008.

A CVM, por meio da Instrução CVM 381/03, dispõe sobre a necessidade de divulgação pelas entidades, de informações sobre a prestação, pelo auditor independente, de outros serviços que não sejam relacionados à auditoria externa. Nos termos dessa Instrução, destacamos que a KPMG Auditores Independentes não efetua outros trabalhos à Companhia e presta somente serviços de auditoria das demonstrações contábeis de companhias ligadas.

Por ser uma companhia securitizadora cuja única fonte de receita é o Contrato de Comodato, o qual, por sua vez, é suficiente para honrar o pagamento dos respectivos certificados de recebíveis imobiliários aos quais está vinculado, a Emissora é afetada pelo ambiente macroeconômico aplicáveis à Volkswagen de forma geral. As diversas variáveis macroeconômicas, notadamente o crescimento do PIB, os indicadores de inflação, a variação da taxa de câmbio e os níveis de taxas de juros afetam o desempenho da Emissora na medida em que implicarem alteração na capacidade de pagamento da Volkswagen, pois a forma de atualização de sua receita é equivalente com a forma de atualização dos respectivos certificados de recebíveis imobiliários.

Ainda, tendo em vista que os compromissos da Emissora serão honrados na medida em que seus créditos forem recebidos, a situação de liquidez da Emissora diz respeito ao casamento entre seus ativos e passivos. Dado que os ativos e passivos da Securitizadora estão casados tanto do ponto de vista de prazo quanto de taxa/indexador, a Emissora deverá estar capacitada a honrar integral e pontualmente seus compromissos.

Impacto da Inflação

O Contrato de Comodato e os Contratos de Locação são indexados com base na variação do IGP-M/FVG. Assim, as despesas financeiras da Companhia são influenciadas pela inflação, mas somente na medida em que esta tem impacto no IGP-M/FGV (ver capítulo "Fatores de Risco – Fatores Relativos ao Ambiente Macroeconômico Nacional").

Demonstrações Financeiras Selecionadas

O quadro a seguir exibe informações financeiras selecionadas da Emissora, extraídas das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora para os respectivos exercícios indicados, elaboradas de acordo com a legislação societária aplicável. As demonstrações financeiras do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, bem como as demonstrações financeiras do período encerrado em 31 de dezembro de 2006 foram auditadas e revisadas pela KPMG Auditores Independentes (ver seção “Comentário sobre o Desempenho da Companhia”). As presentes informações deverão ser analisadas no contexto das demonstrações financeiras da Emissora, que são parte integrante do presente Prospecto.

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO (R\$ mil)	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de
	2007	2006
ATIVO CIRCULANTE		
Caixa, bancos e aplicações financeiras.....	36.324	31.170
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	182.025	173.127
Créditos com pessoas ligadas	0	0
PERMANENTE		
Imobilizado	0	0
Diferido	0	0
TOTAL DO ATIVO	218.349	204.297
PASSIVO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	0	0
Fornecedores.....	3	0
Impostos, taxas e contribuições	460	17
Outras exigibilidades de curto prazo	95.678	57
Certificado Recebíveis CRI.....	13.277	11.465
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	107.219	192.472
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Capital, reservas e resultados acumulados	1.712	286
TOTAL DO PASSIVO	218.349	204.297

7. CARACTERÍSTICAS DOS RECEBÍVEIS

Origem dos Créditos

Os Recebíveis são oriundos do Contrato de Comodato Modal e dos Contratos de Locação e foram adquiridos pela Companhia por meio do Contrato de Prestação de Garantia Pignoratória.

Os Recebíveis são oriundos das obras de construção de um condomínio industrial realizadas pela WTA na cidade de São José dos Pinhais. A empresa construiu para a Volkswagen, na Cidade de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, galpões industriais para que certos fornecedores de Volkswagen ali instalassem suas fábricas.

Em troca da obra, a Volkswagen garantiu à WTA uma indenização mínima por metro quadrado construído pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, suficiente para que WTA recupere todos os investimentos realizados, à proporção de 1/300 (um trezentos-avos) mensais. Além disso, a Volkswagen contratou que a WTA alugasse os galpões industriais para os Fornecedores. Após apurados os valores recebidos pela WTA na forma de aluguéis pelo uso dos galpões, a Volkswagen desembolsa a diferença necessária para atingir o valor da indenização mínima avençada no Contrato de Comodato Modal.

A indenização mínima garantida por Volkswagen à WTA, mensalmente, ao longo de 25 (vinte e cinco) anos que se iniciaram em 1º de maio de 1999, por metro quadrado de área construída (“Valor Base”) é de R\$12,70 (doze reais e setenta centavos), na data-base da celebração do Contrato de Comodato Modal, esteja tal área locada ou não aos Fornecedores. Este valor sofre atualizações periódicas nos termos indicados no parágrafo abaixo. O Valor Base atualizado para o ano de 2007 é igual a R\$ 27,85 (vinte e sete reais e oitenta e cinco centavos) por metro quadrado.

O Valor Base será corrigido, na menor periodicidade admitida, pela variação do IGP-M/FGV no período, tomando-se por base o IGPM/FGV de abril de 1999. Caso tal índice seja extinto ou considerado inaplicável, ele será substituído por, na ordem indicada, (i) IGP-DI/FGV; ou (ii) IPC/FIPE-SP; ou (iii) outro índice que demonstre a variação do custo de vida sobre o qual a Volkswagen e WTA concordem.

A área construída e sujeita ao Contrato de Comodato é de 80.759,15m² (oitenta mil, setecentos e cinquenta e nove metros e quinze centímetros quadrados). O montante de Recebíveis, em valores atuais é equivalente, no período de julho de 2014 a abril de 2024, a R\$ 2.249.118,75 (dois milhões, duzentos e quarenta e nove mil, cento e dezoito reais e setenta e cinco centavos), por mês.

Os Direitos Creditórios decorrentes do Contrato de Comodato e dos Contratos de Locação são o direito de recebimento, ao longo de 118 (cento e dezoito) meses contados a partir de 18 de junho de 2014 até 30 de abril de 2024 e a Indenização Residual (tal como definida no Contrato de Comodato) com vencimento em junho de 2024, ou até a rescisão do Contrato de Comodato, o que ocorrer primeiro:

- i) mensalmente, da Volkswagen, o valor correspondente ao resultado positivo (caso existente e descontados os resultados negativos verificados no mês anterior) da subtração entre (a) o Valor Base multiplicado pelo número de metros quadrados construídos, e (b) o valor dos aluguéis, incluindo principal e penalidades, recebidos dos Fornecedores locatários em determinado mês, (“Indenização Mensal”);
- ii) anualmente, da Volkswagen, indenização por resíduo inflacionário (“Indenização Residual”), e
- iii) mensalmente, dos Fornecedores, os aluguéis devidos pela locação dos galpões.

Em caso de rescisão do Contrato de Comodato Modal, a WTA tem o direito de receber de Volkswagen indenização por rescisão nos termos das cláusulas 11.8 e 8.5 do Contrato de Comodato Modal, pagável mensalmente, em valor e condições exatamente iguais às obrigações de pagamento de Volkswagen antes da rescisão do Contrato de Comodato Modal. Este direito também foi objeto do Contrato de Prestação de Garantia Pignoratória.

Patrimônio de Afetação

Por meio do Termo de Securitização, a Emissora constituiu regime fiduciário sobre os Créditos e, a partir de então, tais Créditos constituem patrimônio separado que não se confunde com o patrimônio da Emissora. Estão, portanto, isentos de qualquer ação, execução ou excussão por parte de outros credores da Emissora que não os titulares dos CRI, por mais privilegiados que sejam, excetuados apenas os credores fiscais, trabalhistas e previdenciários (ver os capítulos “5. Fatores de Risco – Fatores Relativos aos CRI - Credores Privilegiados” e “8. Atividades da Companhia - Funcionários e Política de recusos humanos), conforme previsto no artigo 16 da Medida Provisória nº 2.158-35. Também não é possível à Emissora constituir garantias em favor de terceiros, como o penhor, tendo os Créditos como objeto.

A realização dos direitos dos detentores de CRI limitar-se-á aos créditos integrantes do Patrimônio Separado.

Fluxo de Realização dos Recebíveis, e Amortização Programada

O fluxo de realização dos Recebíveis coincide com a tabela de amortização programada dos CRI, de forma que os recursos recebidos pela Companhia serão mensalmente direcionados aos Investidores, após pagamento de determinadas despesas da Companhia.

Na tabela abaixo, a coluna com o título “Amortização” indica a ordem das amortizações, aplicadas sobre o valor nominal dos CRI sempre no décimo-sétimo dia de cada mês, prevista a primeira amortização, após o Período de Carência, para o dia 17 de julho de 2014 e as demais no mesmo dia dos meses subseqüentes até 17 de abril de 2024. Os valores da tabela a seguir foram apurados utilizando-se a taxa de juros definida em Procedimento de *Bookbuilding*, fixada em 9,20% (nove vírgula vinte por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinqüenta e dois) dias úteis,. O Resíduo relativo às parcelas de amortização será apurado mensalmente e pago anualmente após o Período de Carência, no dia 17 de junho de cada ano, na forma do disposto no item 2.14 do Termo de Securitização.

O fluxo de realização dos Recebíveis, bem como de pagamento aos investidores, corresponde ao seguinte cronograma de Amortização Programada:

Valores Unitários - R\$						
Data	Pagamentos Mensais	Amortiz	Juros	Total Amortiz	Amort %	Amort Acumulada %
17/07/2014	24.990,21	10.504,84	14.485,37	10.504,84	0,53%	0,53%
17/08/2014	24.990,21	9.893,43	15.096,78	20.398,27	0,50%	1,04%
17/09/2014	24.990,21	9.969,74	15.020,47	30.368,02	0,51%	1,54%
17/10/2014	24.990,21	10.046,64	14.943,57	40.414,66	0,51%	2,05%
17/11/2014	24.990,21	10.802,34	14.187,87	51.217,00	0,55%	2,60%
17/12/2014	24.990,21	10.207,45	14.782,76	61.424,45	0,52%	3,12%
17/01/2015	24.990,21	10.957,00	14.033,21	72.381,45	0,56%	3,68%
17/02/2015	24.990,21	11.704,39	13.285,82	84.085,83	0,59%	4,27%
17/03/2015	24.990,21	12.448,81	12.541,40	96.534,64	0,63%	4,91%
17/04/2015	24.990,21	10.556,99	14.433,22	107.091,63	0,54%	5,44%
17/05/2015	24.990,21	12.601,98	12.388,23	119.693,61	0,64%	6,08%
17/06/2015	24.990,21	11.385,93	13.604,28	131.079,54	0,58%	6,66%
17/07/2015	24.990,21	10.823,44	14.166,77	141.902,97	0,55%	7,21%
17/08/2015	24.990,21	11.549,42	13.440,79	153.452,39	0,59%	7,80%
17/09/2015	24.990,21	10.996,00	13.994,21	164.448,39	0,56%	8,36%
17/10/2015	24.990,21	11.715,38	13.274,83	176.163,77	0,60%	8,95%

Valores Unitários - R\$						
Data	Pagamentos Mensais	Amortiz	Juros	Total Amortiz	Amort %	Amort Acumulada %
17/11/2015	24.990,21	12.431,84	12.558,37	188.595,61	0,63%	9,58%
17/12/2015	24.990,21	11.267,06	13.723,15	199.862,67	0,57%	10,16%
17/01/2016	24.990,21	12.597,96	12.392,25	212.460,63	0,64%	10,80%
17/02/2016	24.990,21	12.686,26	12.303,95	225.146,89	0,64%	11,44%
17/03/2016	24.990,21	12.162,19	12.828,02	237.309,09	0,62%	12,06%
17/04/2016	24.990,21	12.251,72	12.738,49	249.560,81	0,62%	12,68%
17/05/2016	24.990,21	12.946,31	12.043,89	262.507,12	0,66%	13,34%
17/06/2016	24.990,21	11.837,15	13.153,06	274.344,27	0,60%	13,94%
17/07/2016	24.990,21	12.524,34	12.465,86	286.868,62	0,64%	14,58%
17/08/2016	24.990,21	12.025,05	12.965,16	298.893,67	0,61%	15,19%
17/09/2016	24.990,21	12.117,80	12.872,41	311.011,47	0,62%	15,81%
17/10/2016	24.990,21	13.959,64	11.030,57	324.971,10	0,71%	16,51%
17/11/2016	24.990,21	12.897,02	12.093,19	337.868,12	0,66%	17,17%
17/12/2016	24.990,21	12.418,41	12.571,79	350.286,53	0,63%	17,80%
17/01/2017	24.990,21	13.083,37	11.906,84	363.369,91	0,66%	18,47%
17/02/2017	24.990,21	12.050,34	12.939,86	375.420,25	0,61%	19,08%
17/03/2017	24.990,21	14.948,20	10.042,01	390.368,45	0,76%	19,84%
17/04/2017	24.990,21	13.933,30	11.056,91	404.301,75	0,71%	20,55%
17/05/2017	24.990,21	14.030,96	10.959,25	418.332,71	0,71%	21,26%
17/06/2017	24.990,21	13.039,04	11.951,16	431.371,75	0,66%	21,92%
17/07/2017	24.990,21	14.220,71	10.769,50	445.592,46	0,72%	22,64%
17/08/2017	24.990,21	12.713,48	12.276,73	458.305,94	0,65%	23,29%
17/09/2017	24.990,21	13.878,52	11.111,68	472.184,46	0,71%	24,00%
17/10/2017	24.990,21	14.506,78	10.483,43	486.691,24	0,74%	24,73%
17/11/2017	24.990,21	14.087,47	10.902,73	500.778,72	0,72%	25,45%
17/12/2017	24.990,21	14.191,17	10.799,03	514.969,89	0,72%	26,17%
17/01/2018	24.990,21	14.806,68	10.183,52	529.776,57	0,75%	26,92%
17/02/2018	24.990,21	14.404,63	10.585,58	544.181,21	0,73%	27,65%
17/03/2018	24.990,21	15.011,44	9.978,77	559.192,65	0,76%	28,42%
17/04/2018	24.990,21	15.116,66	9.873,55	574.309,31	0,77%	29,19%
17/05/2018	24.990,21	14.732,45	10.257,76	589.041,76	0,75%	29,93%
17/06/2018	24.990,21	14.840,90	10.149,31	603.882,65	0,75%	30,69%
17/07/2018	24.990,21	14.950,14	10.040,07	618.832,79	0,76%	31,45%
17/08/2018	24.990,21	14.110,67	10.879,53	632.943,47	0,72%	32,17%
17/09/2018	24.990,21	15.633,61	9.356,60	648.577,08	0,79%	32,96%
17/10/2018	24.990,21	15.279,15	9.711,06	663.856,23	0,78%	33,74%
17/11/2018	24.990,21	15.391,62	9.598,59	679.247,85	0,78%	34,52%
17/12/2018	24.990,21	15.958,18	9.032,03	695.206,03	0,81%	35,33%
17/01/2019	24.990,21	15.622,39	9.367,82	710.828,42	0,79%	36,12%
17/02/2019	24.990,21	15.295,09	9.695,12	726.123,51	0,78%	36,90%
17/03/2019	24.990,21	17.159,84	7.830,37	743.283,35	0,87%	37,77%
17/04/2019	24.990,21	15.545,41	9.444,79	758.828,76	0,79%	38,56%
17/05/2019	24.990,21	16.516,00	8.474,21	775.344,76	0,84%	39,40%
17/06/2019	24.990,21	16.212,31	8.777,90	791.557,07	0,82%	40,23%
17/07/2019	24.990,21	16.331,65	8.658,56	807.888,72	0,83%	41,06%
17/08/2019	24.990,21	15.635,43	9.354,78	823.524,15	0,79%	41,85%

Valores Unitários - R\$						
Data	Pagamentos Mensais	Amortiz	Juros	Total Amortiz	Amort %	Amort Acumulada %
17/09/2019	24.990,21	16.566,97	8.423,24	840.091,12	0,84%	42,69%
17/10/2019	24.990,21	16.292,10	8.698,11	856.383,22	0,83%	43,52%
17/11/2019	24.990,21	16.808,85	8.181,36	873.192,07	0,85%	44,37%
17/12/2019	24.990,21	16.932,58	8.057,62	890.124,66	0,86%	45,23%
17/01/2020	24.990,21	17.057,23	7.932,98	907.181,88	0,87%	46,10%
17/02/2020	24.990,21	17.182,79	7.807,42	924.364,67	0,87%	46,97%
17/03/2020	24.990,21	18.043,22	6.946,99	942.407,90	0,92%	47,89%
17/04/2020	24.990,21	17.081,28	7.908,93	959.489,17	0,87%	48,76%
17/05/2020	24.990,21	18.277,07	6.713,13	977.766,25	0,93%	49,69%
17/06/2020	24.990,21	17.702,38	7.287,83	995.468,63	0,90%	50,59%
17/07/2020	24.990,21	17.490,54	7.499,67	1.012.959,17	0,89%	51,48%
17/08/2020	24.990,21	17.961,44	7.028,77	1.030.920,60	0,91%	52,39%
17/09/2020	24.990,21	17.763,98	7.226,22	1.048.684,59	0,90%	53,29%
17/10/2020	24.990,21	18.224,42	6.765,79	1.066.909,01	0,93%	54,22%
17/11/2020	24.990,21	18.675,47	6.314,74	1.085.584,48	0,95%	55,17%
17/12/2020	24.990,21	18.185,61	6.804,60	1.103.770,09	0,92%	56,09%
17/01/2021	24.990,21	18.933,85	6.056,36	1.122.703,93	0,96%	57,05%
17/02/2021	24.990,21	19.066,56	5.923,65	1.141.770,49	0,97%	58,02%
17/03/2021	24.990,21	19.200,21	5.790,00	1.160.970,70	0,98%	59,00%
17/04/2021	24.990,21	18.767,07	6.223,14	1.179.737,77	0,95%	59,95%
17/05/2021	24.990,21	19.743,45	5.246,76	1.199.481,22	1,00%	60,96%
17/06/2021	24.990,21	19.064,11	5.926,10	1.218.545,33	0,97%	61,92%
17/07/2021	24.990,21	19.211,15	5.779,06	1.237.756,48	0,98%	62,90%
17/08/2021	24.990,21	19.616,22	5.373,99	1.257.372,69	1,00%	63,90%
17/09/2021	24.990,21	19.510,63	5.479,58	1.276.883,32	0,99%	64,89%
17/10/2021	24.990,21	20.147,27	4.842,94	1.297.030,59	1,02%	65,91%
17/11/2021	24.990,21	20.288,49	4.701,71	1.317.319,09	1,03%	66,94%
17/12/2021	24.990,21	19.973,00	5.017,21	1.337.292,09	1,01%	67,96%
17/01/2022	24.990,21	20.348,92	4.641,29	1.357.641,00	1,03%	68,99%
17/02/2022	24.990,21	20.069,23	4.920,98	1.377.710,23	1,02%	70,01%
17/03/2022	24.990,21	21.268,93	3.721,27	1.398.979,17	1,08%	71,09%
17/04/2022	24.990,21	20.803,01	4.187,20	1.419.782,17	1,06%	72,15%
17/05/2022	24.990,21	21.148,91	3.841,29	1.440.931,09	1,07%	73,23%
17/06/2022	24.990,21	20.926,43	4.063,78	1.461.857,52	1,06%	74,29%
17/07/2022	24.990,21	21.265,87	3.724,34	1.483.123,39	1,08%	75,37%
17/08/2022	24.990,21	21.251,86	3.738,35	1.504.375,25	1,08%	76,45%
17/09/2022	24.990,21	21.415,78	3.574,43	1.525.791,03	1,09%	77,54%
17/10/2022	24.990,21	22.047,40	2.942,81	1.547.838,43	1,12%	78,66%
17/11/2022	24.990,21	21.898,79	3.091,42	1.569.737,22	1,11%	79,77%
17/12/2022	24.990,21	21.919,92	3.070,29	1.591.657,14	1,11%	80,89%
17/01/2023	24.990,21	22.221,35	2.768,86	1.613.878,49	1,13%	82,01%
17/02/2023	24.990,21	22.135,81	2.854,40	1.636.014,30	1,12%	83,14%
17/03/2023	24.990,21	22.897,87	2.092,33	1.658.912,17	1,16%	84,30%
17/04/2023	24.990,21	22.825,08	2.165,13	1.681.737,26	1,16%	85,46%
17/05/2023	24.990,21	22.985,07	2.005,14	1.704.722,33	1,17%	86,63%
17/06/2023	24.990,21	22.961,07	2.029,13	1.727.683,40	1,17%	87,80%

Valores Unitários - R\$						
Data	Pagamentos Mensais	Amortiz	Juros	Total Amortiz	Amort %	Amort Acumulada %
17/07/2023	24.990,21	23.307,13	1.683,08	1.750.990,53	1,18%	88,98%
17/08/2023	24.990,21	23.241,63	1.748,58	1.774.232,16	1,18%	90,16%
17/09/2023	24.990,21	23.565,32	1.424,89	1.797.797,48	1,20%	91,36%
17/10/2023	24.990,21	23.798,59	1.191,62	1.821.596,07	1,21%	92,57%
17/11/2023	24.990,21	23.913,98	1.076,23	1.845.510,05	1,22%	93,79%
17/12/2023	24.990,21	24.090,01	900,20	1.869.600,06	1,22%	95,01%
17/01/2024	24.990,21	24.301,89	688,32	1.893.901,94	1,23%	96,24%
17/02/2024	24.990,21	24.446,23	543,97	1.918.348,18	1,24%	97,49%
17/03/2024	24.990,21	24.643,58	346,63	1.942.991,76	1,25%	98,74%
17/04/2024	24.990,21	24.807,59	182,61	1.967.799,36	1,26%	100,00%
17/05/2024	-	-	-	1.967.799,36	0,00%	100,00%
17/06/2024	-	-	-	1.967.799,36	0,00%	100,00%
Total	2.948.844,58	1.967.799,36	981.045,23		100,00%	

Descompasso de Taxas entre os CRI e os Recebíveis

O Contrato de Comodato Modal prevê que os valores devidos mensalmente por Volkswagen sofrerão atualização monetária pelo IGP-M/FGV e, na falta deste, pelos índices (i) IGP-DI/FGV, (ii) IPC/FIPE ou (iii) outro índice que demonstre a variação do custo de vida, sobre o qual a Volkswagen e WTA concordem. De acordo com o Termo de Securitização, caso os detentores de CRI não concordem com o novo índice, o Agente Fiduciário poderá declarar vencidos antecipadamente os CRI.

Os Contratos de Locação que obedecem a uma minuta padrão deverão sempre prever atualização monetária pelos mesmos índices acima mencionados e, sendo algum deles inaplicável às relações de locação, por índice a ser determinado pela WTA, após prévia autorização da Volkswagen. Ainda que a atualização monetária aplicada aos Contratos de Locação não seja suficiente para que os aluguéis garantam o recebimento do Valor Base pela Emissora, isso em nada prejudica a Companhia, uma vez que eventual diferença de valores deverá ser complementada pela Volkswagen, nos termos do Contrato de Comodato Modal.

Os CRI, por sua vez, também devem ser atualizados monetariamente pelo IGP-M/FGV ou, na falta deste, por (i) IGP-DI/FGV, (ii) IPC/FIPE ou (iii) pelo mesmo índice adotado para atualização dos valores devidos por Volkswagen sob o Contrato de Comodato Modal.

Desta forma, ainda que o IGP-M/FGV, o IGP-DI/FGV ou o IPC/FIPE sejam extintos ou considerados inaplicáveis aos CRI, o índice de remuneração dos CRI será sempre igual ao índice que atualizará o Valor Base para fins de pagamento pela Volkswagen. Não há e não haverá, portanto, descompasso entre as taxas que atualizam os Recebíveis e os CRI.

Controle dos Recebíveis e Fluxos Financeiros do Contrato de Comodato e dos Contratos de Locação

Os Créditos serão pagos pela Volkswagen e pelos Fornecedores na conta corrente nº 32200-3 mantida pela Securitizadora junto ao Banco Itaú S.A. na agência nº 2001 – Private Bank - SP (“Conta Corrente Autorizada”), aberta exclusivamente para o depósito dos valores referentes a esta Emissão. Tal conta não poderá ser movimentada por cheques e não admitirá saques ou fechamento sem autorização do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário autorizou, conforme previsto no Termo de Securitização, o Banco Itaú S.A., na qualidade de (i) banco mandatário da Emissão e (ii) instituição financeira liquidante dos CRI, nos termos do Contrato de Prestação de Serviços de Gerenciamento, Controle e Manutenção de Contas-Correntes, de Liquidação Financeira de Certificados de Recebíveis Imobiliários e

Outras Avenças, firmado em 22 de agosto de 2008 entre a Securitizadora e o Banco Itaú S.A. (“**Contrato de Prestação de Serviços**”), a realizar saques da Conta Corrente Autorizada, exclusivamente nos termos de referido contrato, para pagamento exclusivo das seguintes despesas e valores, diretamente ligados à emissão dos CRI:

- (i) honorários e despesas do Agente Fiduciário, previstos no Termo de Securitização;
- (ii) remuneração das despesas incorridas pelo Banco Itaú S.A. e que sejam de responsabilidade da Securitizadora, na prestação dos serviços objeto do Contrato de Prestação de Serviços relativos a sua atuação como instituição depositária e liquidante dos CRI;
- (iii) despesas da Securitizadora com a BVSP e CBLIC;
- (iv) pagamento das comissões de coordenação, estruturação e distribuição, nos termos do Contrato de Distribuição;
- (v) despesas com (a) Taxa de Fiscalização da CVM; (b) registros na Junta Comercial e nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e de Registro de Imóveis, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora e do Termo de Securitização, bem como dos demais documentos e contratos relacionados com a Emissão;
- (vi) honorários e as despesas com contratação de agências de classificação de risco, inclusive os incorridos na preparação dos relatórios de acompanhamento periódico da classificação de risco obtida;
- (vii) despesas com agências de publicidade;
- (viii) despesas com confecção de prospectos para a emissão dos CRI;
- (ix) honorários e despesas com os consultores legais contratados para assessorar e preparar a documentação relativa à Emissão;
- (x) quaisquer tributos devidos pela Securitizadora, inclusive a retenção dos valores relativos à Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e à Contribuição para Financiamento da Seguridade Social, nos termos do artigo 3º, parágrafo 2º do estatuto social da Securitizadora; e
- (xi) quaisquer obrigações pecuniárias da Companhia devidas aos titulares dos CRI.

Procedimento de Cobrança dos valores referentes aos direitos creditórios

De acordo com o previsto no Contrato de Comodato Modal e nos Contratos de Locação, a Companhia é responsável pela cobrança dos Recebíveis. Os Fornecedores devem efetuar o pagamento dos Recebíveis até o terceiro dia útil subsequente ao mês de vencimento do aluguel. Caso os pagamentos não sejam efetuados ou sejam feitos a valor inferior ao efetivamente devido, a Companhia deverá cientificar a WV dessa inadimplência envolvendo os Fornecedores. Após a ciência da WV sobre a inadimplência dos Fornecedores perante a Companhia, a WV estará obrigada a solucionar o impasse, responsabilizando-se solidariamente com relação aos eventuais prejuízos incorridos pela Companhia, bem como a efetuar a complementação dos valores dos aluguéis devidos pelos Fornecedores (conforme indicado abaixo).

O valor do débito incontroverso dos Recebíveis, deverá ser pago pela WV para a Companhia, até o dia 15 (quinze) do mês imediatamente subsequente.

A adoção de procedimentos judiciais e/ou extrajudiciais por parte da Companhia em face dos Fornecedores, visando a cobrança de aluguéis, dependerá da prévia e inequívoca autorização da WV que visem a cobrança do crédito junto aos Fornecedores. Caberá à WV a única e exclusiva responsabilidade pela indicação dos advogados, bem como pelo pagamento de todas as despesas decorrentes do procedimento de cobrança dos Recebíveis.

Até a presente data, os Créditos foram devidamente pagos, não sendo verificado o inadimplemento por parte dos Fornecedores e/ou da WV.

Informações sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamentos de créditos da mesma Natureza.

Não existe, nesta data, nenhum histórico de inadimplemento, perda ou pré-pagamento em relação aos Créditos Imobiliários que sejam de conhecimento da Securitizadora ou do Coordenador Líder.

8. ATIVIDADES DA COMPANHIA

Histórico

Eventos Relevantes no desenvolvimento das atividades da Emissora e de Transformação Societária

A Companhia foi constituída em 17 de julho de 1998, sob a forma de sociedade de quotas por responsabilidade limitada, denominada à época de “Empresa Patrimonial Industrial I Ltda.”. Seus sócios fundadores eram a Montecchio International Corporation, sociedade com sede nas Ilhas Virgens Britânicas, e o Sr. Eduardo Pimenta Ferreira Machado, sócio minoritário.

A Companhia foi constituída com o objetivo de participar em empreendimentos imobiliários industriais e na comercialização de empreendimentos imobiliários próprios. Desde a sua constituição até setembro de 1999, a empresa não realizou nenhuma operação relevante, quer operacional quer financeira, exceto a obtenção de um empréstimo no Banco BBA Creditanstalt, no valor de aproximadamente R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), liquidado em dezembro de 1998.

Em 8 de junho de 1999, a Companhia foi transformada em sociedade anônima, alterando sua denominação social para “Empresa Patrimonial Industrial I S.A.”. Na mesma ocasião, seu objeto social foi alterado para atender ao propósito exclusivo de adquirir direitos creditórios oriundos ou relacionados (i) aos Contratos de Locação e (ii) à eventual indenização a ser paga pela Volkswagen, nos termos de Contrato de Comodato Modal.

Em setembro de 1999, a Companhia realizou distribuição pública de debêntures no valor de R\$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais), emitidas em duas séries, sendo 4.853 (quatro mil, oitocentos e cinquenta e três) debêntures da 1ª série e 1.047 (um mil e quarenta sete) debêntures da 2ª série, totalizando 5.900 (cinco mil e novecentas) debêntures, e com esses recursos adquiriu os direitos mencionados no seu objeto social. Em 17 de junho de 2002, resgatou antecipadamente o saldo devedor da primeira série das debêntures. Na mesma data do referido resgate, a Companhia adquiriu as debêntures da segunda série, da referida emissão pública, detidas pela Empresa Patrimonial Industrial II (“EPI 2”). As debêntures foram resgatadas e, posteriormente, canceladas.

Em 18 de junho de 2002, a Companhia teve sua denominação e objeto social alterados novamente para operar como companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos da Lei n.º 9.514/97, passando a ser denominada “WT PIC Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários”. A Companhia continuou com o propósito exclusivo de securitizar apenas os mesmos direitos creditórios que já faziam parte de seu objeto social e estavam em seu ativo.

Em 05 de julho de 1999, a Companhia realizou a emissão privada de debêntures com participação nos lucros da Emissora emitidas nos termos do “Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão Privada de Debêntures não Conversíveis em Ações da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.”, de 05 de julho de 1999 e aditado em 18 de junho de 2002, no valor de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) (“DPL’s”). A escritura de emissão das debêntures foi aditada, posteriormente, para permitir a distribuição dos lucros da emissora aos debenturistas, somente após a quitação de todas as obrigações decorrentes da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários, que foram emitidos pela Companhia, conforme abaixo explicado. Do total das 1.000 (mil) debêntures emitidas pela Companhia, 800 (oitocentas) foram resgatadas em 10 de agosto de 2002. As 200 (duzentas) debêntures restantes permaneceram de titularidade da EPI 2.

Em 11 de outubro de 2002 a Companhia obteve junto a CVM o registro definitivo de sua primeira distribuição pública de CRI, no valor de R\$ 97.800.000,00 (noventa e sete milhões e oitocentos mil reais), registrada sob o n.º CVM /SRE/CRI/2002/008, referente à emissão de 326 (trezentos e vinte e seis) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, em série única, com data de emissão em 17 de maio de 2002, com valor unitário de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais). Os certificados de recebíveis imobiliários da primeira emissão têm prazo de 144 (cento e quarenta e quatro meses), vencerão, portanto, em 17 de junho de 2014 e têm como lastro os direitos oriundos

do Contrato de Comodato Modal e dos Contratos de Locação no período compreendido entre 18 de junho de 2002 e 17 de junho de 2014. Os valores relativos ao principal e aos juros remuneratórios a que os certificados de recebíveis imobiliários da primeira emissão são pagos mensalmente, e o valor da correção monetária é pago anualmente.

Em 28 de abril de 2006, a Emissora teve a sua denominação alterada de “WT PIC Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários” para “WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.”

Em deliberação tomada na Assembléia Geral Extraordinária e Especial, realizada em 12 de dezembro de 2007, os acionistas da Emissora autorizaram a transferência das DPL’s de titularidade da Montecchio do Brasil em favor da WTorre Empreendimentos Imobiliários S.A., bem como o resgate antecipado integral das DPL’s com os recursos captados na presente Emissão.

Em deliberação tomada na Assembléia Geral Extraordinária e Especial, realizada em 4 de março de 2008, os acionistas da Emissora autorizaram a presente Emissão.

Objeto Social

De acordo com Estatuto Social, a Emissora é uma sociedade de propósito específico, constituída única e exclusivamente para a) securitização dos créditos imobiliários oriundos ou relacionados ao Contrato de Comodato Modal, consistentes nos valores das indenizações previstas no capítulo VIII do Contrato de Comodato e/ou nos direitos aos aluguéis estipulados nos Contratos de Locação previstos no Capítulo V do mesmo Contrato de Comodato; b) emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, debêntures ou quaisquer outros títulos de crédito ou valores mobiliários lastreados no créditos imobiliários indicados no item (a) acima; e c) realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização de créditos imobiliários em questão.

A Emissora não poderá, em hipótese alguma: (i) constituir subsidiárias, participar de outras sociedades, nem integrar grupo de sociedades; (ii) incorporar outra sociedade, ser incorporada em outra empresa, nem participar de fusão, cisão ou transformação; e (iii) contratar funcionários, sob vínculo empregatício temporário ou permanente.

A Emissora não poderá, ainda: (a) conceder fianças, avais ou prestar qualquer espécie de garantia pessoal em favor de terceiros; ou (b) conceder garantias ou realizar endividamentos que não estejam estritamente atrelados aos objeto social da Companhia. O prazo de duração da Emissora é indeterminado.

Investimentos/desinvestimentos de capital e investimentos relevantes em outras sociedades

Por expressa disposição do Estatuto Social, a Emissora não pode deter participação societária em outras companhias, nem integrar grupo de sociedades. Desta forma, a Emissora não tem participação societária em nenhuma sociedade, quer coligada quer controlada, nem possui investimentos ou desinvestimentos de capital em curso.

Ofertas Públicas de Aquisição de Ações

No presente exercício social, tal como no exercício anterior, a Emissora não realizou Ofertas Públicas de Aquisição de ações de outras companhias, nem suas ações foram objeto de Ofertas Públicas de Aquisição de ações.

Contratos relevantes relacionados diretamente com as atividades da Emissora

Os contratos relacionados ao desenvolvimento da atividade específica da emissora são o Contrato de Comodato e os Contratos de Locação. (Para maiores informações ver o item “8. Atividades da Companhia – Contratos Relevantes - Contrato de Comodato Modal e Contratos de Locação”).

Além dos contratos mencionados acima, a Emissora não possui dependência a outros contratos, incluindo-se contratos de financiamento, que sejam relevantes para o desempenho de suas atividades.

Contratos relevantes não diretamente relacionados com as atividades da Emissora

A Companhia não celebrou nenhum contrato relevante que não esteja relacionado às suas atividades operacionais.

Ofertas públicas de valores mobiliários da Companhia

No presente e nos últimos dois exercícios sociais, a Emissora não realizou ofertas públicas de valores mobiliários.

Atividades da Emissora

A atividade da Companhia é a de securitização de créditos imobiliários determinados em seu Estatuto Social.

A securitização consiste, em linhas gerais, na emissão de títulos ou valores mobiliários lastreados em determinados direitos creditórios. A empresa detentora dos recebíveis, como forma de antecipar os recursos por eles representados, recorre ao mercado, emitindo títulos cujo valor total é aproximadamente igual ao que a empresa tem a receber, trazido a valor presente por uma taxa de desconto. Os títulos assim emitidos serão pagos à medida que os recursos advindos da realização dos direitos creditórios sejam recebidos.

Produtos e Serviços

A Emissora não produz ou comercializa quaisquer tipos de produtos, nem presta serviços, nem os possui em desenvolvimento.

Fornecedores, Clientes, Matérias-primas e Insumos

A Emissora não possui fornecedores, clientes e nem utiliza matérias-primas ou insumos em suas atividades.

Dependência de mercados e de contratos de financiamento relevantes

A Companhia não tem dependência de mercados internos ou externos, nem de contratos de financiamento relevantes.

Concorrência

A Companhia não possui concorrentes, já que seu objeto social se restringe à captação de recursos para aplicação em créditos imobiliários especificados em seu objeto social que, posteriormente, serão securitizados.

Patentes, Marcas e Licenças

A Companhia não possui nenhuma patente, marca ou licença em seu nome.

Funcionários e Política de Recursos Humanos

Por disposição estatutária, a Emissora não pode contratar empregados. Portanto, a Companhia não possui funcionários ou política de recursos humanos.

Contratos Relevantes

Os contratos relevantes que dizem respeito à Companhia e esta Emissão são unicamente aqueles relacionados à presente emissão: Contrato de Comodato Modal, Contratos de Locação e Contratos de Cessão de Créditos, a seguir descritos.

Contrato de Comodato Modal

Para que os galpões necessários à instalação dos Fornecedores fossem construídos, a Volkswagen realizou concorrência privada entre diversas construtoras, vencida pela WTA. Mais tarde, a fim de operacionalizar a construção, locação e administração dos galpões, Volkswagen e WTA celebraram o Contrato de Comodato Modal.

A Volkswagen recebeu em doação da Companhia de Desenvolvimento de São José dos Pinhais um terreno de 1.575.802 m² para a instalação de uma nova fábrica. Parte deste terreno - uma área de 288.290,34 m² (“Imóvel”) - foi dada em comodato modal pela Volkswagen à WTA para que esta construísse, por sua conta, áreas de prestação de serviço e, principalmente, galpões a serem locados para os Fornecedores da Volkswagen, num total de 80.759,15 m² construídos. O prazo do Contrato de Comodato é 25 (vinte e cinco) anos a contar de 1º de maio de 1999, data em que os galpões foram concluídos. Assim, o Imóvel e os galpões que foram ali construídos serão explorados pela WTA até 30 de abril de 2024. A exploração, contudo, está restrita à locação dos galpões aos Fornecedores aprovados pela da Volkswagen.

De acordo com o Contrato de Comodato Modal, a construção dos galpões garante à WTA o direito de receber uma indenização mínima de R\$ 12,70 (doze reais e setenta centavos), na data-base da celebração do Contrato de Comodato Modal, por metro quadrado construído, devido em relação à área total de 80.759,15 m². O Valor Base será pago mensalmente ao longo do prazo de duração do Contrato de Comodato Modal. O valor atualizado para o mês de abril de 2007 relativo ao metro quadrado de área construída é de R\$ 27,85 (vinte e sete reais e oitenta e cinco centavos).

O Valor Base é corrigido na menor periodicidade admitida pela variação, no período, do IGPM/FGV, tomando-se por base o IGPM/FGV de abril de 1999. Caso tal índice seja extinto ou considerado inaplicável, ele será substituído por: (i) IGP-DI/FGV; ou (ii) IPC/FIPE; ou (iii) outro índice que demonstre a variação do custo de vida sobre o qual a Volkswagen e WTA concordem.

Tal remuneração poderá ser recebida de duas maneiras. Ordinariamente, a WTA receberá o Valor Base por metro quadrado de área locada diretamente dos Fornecedores, através do pagamento de aluguéis mensais. Todavia, se o valor dos aluguéis recebidos não for suficiente para garantir tal remuneração mínima, seja por inadimplência do locatário, seja pelo fato de determinada área construída não ter sido locada, ou por qualquer outro motivo, a Volkswagen pagará à WTA, até o décimo quinto dia útil de cada mês, a diferença entre o valor mínimo da remuneração (a “Indenização Mínima”) e o total dos aluguéis recebidos pela WTA. Se, em determinado mês, o valor obtido na divisão da somatória dos aluguéis recebidos pela área total de referência do Valor Base for superior a Indenização Mínima, o montante excedente será recebido pela WTA e descontado de futura Indenização Mensal devida pela Volkswagen.

A remuneração que WTA receberá servirá para que ela recupere todos os investimentos realizados no Imóvel, à proporção de 1/300 (um trezentos avos) mensais ao longo dos 25 (vinte e cinco) anos de duração do Contrato de Comodato.

Durante os primeiros 4 (quatro) anos de vigência do Contrato de Comodato, a WTA concedeu descontos não cumulativos sobre a remuneração a ser paga pela Volkswagen. Desde junho de 2003 até o término do Contrato de Comodato, a Volkswagen pagará as parcelas integralmente, a razão de R\$ 27,85 (vinte e sete reais e oitenta e cinco centavos) por metro quadrado de área construída, valor atualizado até abril de 2007. Os valores mencionados neste item correspondem aos valores estipulados no Contrato de Comodato atualizados até abril de 2007. Esses valores são atualizados anualmente, conforme detalhado no Contrato de Comodato e adiante descrito.

Caso a Volkswagen pague como Indenização Mensal valor referente ao inadimplemento de Fornecedor que depois venha a ser sanado, deve a WTA, em 5 (cinco) dias, devolver à Volkswagen o montante recebido, corrigido monetariamente pelo índice contratual em vigor na ocasião.

A WTA deve fornecer à Volkswagen, até o quinto dia do mês subsequente ao vencido, planilha analítica de todos os aluguéis relativos ao mês anterior. A Volkswagen poderá impugná-la fundamentadamente, ou pedir esclarecimentos à WTA dentro do prazo de 10 (dez) dias. Caso não o faça, seu silêncio será considerado como aceitação dos valores ali presentes. Na hipótese de impugnação, os valores impugnados de forma justificada deverão ser compensados no próximo pagamento devido a WTA ou devolvidos em dinheiro, sempre corrigidos monetariamente pelo índice contratual vigente.

Se a Volkswagen constatar qualquer erro nas planilhas causado, comprovadamente, por dolo ou culpa estrita da WTA, esta estará obrigada a: (i) tomar todas e quaisquer medidas necessárias à sua regularização; (ii) arcar com todas as conseqüências daí decorrentes; (iii) reembolsar a Volkswagen por todos os valores que esta tenha indevidamente despendido, corrigidos monetariamente, desde a data de desembolso pela Volkswagen até a data de seu efetivo recebimento, e (iv) manter a Volkswagen a salvo de quaisquer reclamações e/ou punições que seus erros possam causar.

Caso as planilhas demonstrem alguma irregularidade, ainda que a Volkswagen impugne alguns dos valores ali constantes, o Valor Base não será afetado, uma vez que a Volkswagen só poderá se manifestar sobre valores excedentes que ela tenha pago indevidamente.

O atraso no pagamento de qualquer valor da Indenização Mensal acarretará a incidência de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, calculado *pro rata temporis*, incidentes sobre o valor do principal devido e não pago, corrigido monetariamente pelo índice contratual vigente.

A partir do décimo quinto dia útil de atraso, ao valor devido será acrescido, além dos juros moratórios, multa moratória de 5% (cinco por cento).

Além da Indenização Mensal, a WTA também terá direito à Indenização Residual, que corresponde a eventual resíduo inflacionário verificado no período com relação à remuneração mínima garantida para recuperação dos investimentos. Essa indenização será calculada mensalmente pelo índice contratual em vigor e será paga anualmente (ou em períodos menores, se assim permitido pela lei) pela Volkswagen à WTA, computando-se a correção monetária verificada entre a data de sua apuração e a data de seu efetivo pagamento. O vencimento da Indenização Residual dar-se-á no vencimento de pagamento imediatamente subsequente ao período de apuração da Indenização Residual em favor da WTA, ou no dia 15 (quinze) do mês subsequente à sua apuração, caso nenhum outro valor que não a Indenização Residual seja devido à WTA pela Volkswagen naquele mês.

A qualquer momento, ainda que injustificadamente, a WTA e a Volkswagen poderão resilir unilateralmente o Contrato de Comodato Modal, devendo a parte que deseja a rescisão notificar a outra com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Além da possibilidade de rescisão unilateral imotivada a qualquer momento, a Volkswagen poderá rescindir o Contrato de Comodato diante dos seguintes eventos:

- i) na hipótese de a WTA paralisar suas atividades de exploração comercial e/ou administração por mais de 15 (quinze) dias consecutivos e não retomar suas atividades em 10 (dez) dias contados da data de notificação da Volkswagen sobre a paralisação;
- ii) caso a WTA descumpra suas obrigações sob o compromisso;

- iii) se a WTA entrar em liquidação voluntária ou compulsória, tornar-se insolvente ou falida;
- iv) na hipótese de caso fortuito ou força maior em que, ainda que haja previsão para a cessação do evento responsável pelo caso fortuito ou força maior, este venha a perdurar por mais de 1 (um) ano após a sua notificação, ou seja flagrante a impossibilidade de cessação do evento responsável pelo caso fortuito ou força maior logo após a sua notificação, ou
- v) caso a WTA descumpra qualquer das obrigações assumidas no Contrato de Comodato e não sane tal descumprimento dentro do prazo previsto no contrato ou, na ausência deste, dentro de 30 (trinta) dias.

Além da possibilidade de rescisão unilateral imotivada, a WTA poderá rescindir o Contrato de Comodato diante dos seguintes eventos:

- i) caso a Volkswagen descumpra suas obrigações sob o compromisso arbitral;
- ii) se a Volkswagen entrar em liquidação voluntária ou compulsória, tornar-se insolvente ou falida;
- iii) na hipótese de caso fortuito ou força maior em que, ainda que haja previsão para a cessação do evento responsável pelo caso fortuito ou força maior, estes venham a perdurar por mais de 1 ano após a sua notificação, ou seja flagrante a impossibilidade de cessação do evento responsável pelo caso fortuito ou força maior logo após a sua notificação, ou
- iv) caso a Volkswagen descumpra qualquer das obrigações assumidas no Contrato de Comodato e não sane tal descumprimento dentro do prazo estipulado no próprio Contrato de Comodato ou, na ausência de prazo específico, dentro de 30 (trinta) dias.

Qualquer que seja a causa da rescisão do Contrato de Comodato, as partes deverão celebrar um distrato.

Conseqüências da Rescisão

a) A Indenização por Rescisão

Caso ocorra a rescisão do Contrato de Comodato, independentemente da parte que lhe tenha dado causa, todos os investimentos realizados pela WTA no Imóvel que ainda não tenham sido recuperados serão indenizados pela Volkswagen mensalmente até o fim do período de 25 (vinte e cinco) anos de duração do Contrato de Comodato. Esta indenização é referida no Contrato de Comodato como “Indenização por Rescisão”. A Indenização por Rescisão será paga mensalmente, no dia 15 (quinze) de cada mês, sendo seus valores calculados da mesma forma que a Indenização Mensal, devendo ela incluir também a Indenização Residual.

b) Multa Compensatória

A parte que der causa à rescisão do contrato ficará obrigada ao pagamento, à outra parte, de multa compensatória mensal (“Multa Compensatória”) equivalente a:

- i) 0,5% (zero cígula cinco por cento) da Indenização por Rescisão, caso a rescisão seja imotivada, ou
- ii) 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) da Indenização por Rescisão, caso a rescisão seja conseqüência de ato, fato, ação ou omissão, decorrente de dolo ou culpa estrita da parte que der causa à rescisão.

A Multa Compensatória será paga em parcelas mensais, no dia 15 de cada mês, devendo ser reajustada pelo mesmo índice e periodicidade previstos para a Indenização por Rescisão. A Multa Compensatória, no entanto, só será devida por prazo equivalente à metade do prazo em que a Indenização por Rescisão for devida.

Os valores devidos a título de Multa Compensatória não poderão ser compensados com qualquer quantia que uma parte deve à outra. Exclui-se, assim, a compensação da Indenização por Rescisão devida pela Volkswagen à WTA, como eventual Multa Compensatória que esta tenha que pagar a Volkswagen, garantindo-se a formação dos créditos de titularidade da Emissora (ver o item “Atividades da Companhia – Contratos Relevantes - Contratos de Cessão de Crédito”).

O atraso no pagamento de qualquer valor da Indenização por Rescisão ou Multa Compensatória acarretará multa de 1% (um por cento) ao mês incidente sobre o valor não pago, que será corrigido monetariamente pelo índice contratual vigente. A partir do 15º (décimo-quinto) dia útil de atraso no pagamento, incidirá também multa moratória de 5% (cinco por cento) sobre o valor devido.

c) Cessação da Atividades da WTA

Uma vez rescindido o Contrato de Comodato a WTA terá no mínimo 90 (noventa) dias para cessar todas suas atividades ligadas ao PIC, tais como a administração e exploração comercial dos galpões.

d) Devolução do Imóvel à Volkswagen

A WTA deverá devolver o Imóvel à Volkswagen com todas as acessões e benfeitorias nele incorporados, sem que por estas receba qualquer outra indenização ou compensação que não a Indenização por Rescisão e a Multa Compensatória, se for o caso. Se a WTA não entregar o Imóvel imediatamente à Volkswagen, está não estará obrigada a pagar à WTA nenhum valor relativo à Indenização por Rescisão, enquanto perdurar a mora da WTA. Nesta hipótese, os créditos da Emissora não se formam, prejudicando, no período em questão, o fluxo de recebíveis que garante o pagamento dos CRI. Em termos hipotéticos, ainda assim, a Emissora poderá ter disponibilidades em caixa para o pagamento dos CRI, caso os valores até então recebidos a título de aluguéis superem o valor já pago aos titulares de CRI.

Cada uma das partes é responsável por danos e prejuízos comprovadamente causados (i) à outra parte; (ii) a pessoas sob sua responsabilidade direta ou indireta e/ou (iii), e a terceiros que venham a exigir desta parte qualquer reparação. A responsabilidade da parte se configurará desde que os danos e prejuízos mencionados acima sejam oriundos de fato, ato, ação ou omissão decorrente de culpa estrita ou dolo de qualquer pessoa física ou jurídica sob sua responsabilidade direta ou indireta.

Cada uma das partes é responsável por acidentes de qualquer espécie sofridos por qualquer pessoa que, sob a responsabilidade direta de alguma das partes, esteja desenvolvendo alguma atividade relacionada ao Contrato de Comodato, desde que os danos e prejuízos mencionados acima sejam oriundos de fato, ato, ação ou omissão decorrente de culpa ou dolo de qualquer pessoa física ou jurídica sob sua responsabilidade direta ou indireta.

O Contrato de Comodato ainda prevê a observância pelas partes de dever de confidencialidade. Na hipótese de divulgação de alguma informação confidencial da Volkswagen ou da WTA a que a outra parte tenha tido acesso em razão do Contrato de Comodato, a parte responsável pela divulgação deverá indenizar a outra por perdas e danos.

As atividades desenvolvidas pela WTA são de sua exclusiva responsabilidade. Todavia, se por algum motivo a Volkswagen for envolvida em algum pleito relacionado às atividades da WTA, ela terá o direito de ser indenizada pela WTA, recebendo o reembolso de qualquer valor que tenha que despende.

Sob o Contrato de Comodato se a WTA (i) causardano à Volkswagen, à pessoas sob a responsabilidade desta e/ou a terceiros que vierem a exigir desta última qualquer reparação; (ii) divulgar informações confidenciais da Volkswagen, ou (iii) se a Volkswagen desembolsar qualquer valor em decorrência de responsabilização por ato relacionado às atividades da WTA, os valores eventualmente devidos pela WTA à Volkswagen poderão ser por esta compensados contra aqueles a serem pagos à WTA a título de Indenização Mensal, Indenização Residual, Indenização por Rescisão, dentre outros.

e) Demais Disposições Relevantes

As controvérsias referentes ao Contrato de Comodato deverão ser resolvidas através de arbitragem, como previsto na Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996. As partes escolheram a Comissão de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá como responsável pela solução de eventuais controvérsias.

Por fim, sem o prévio consentimento por escrito da Emissora e do Agente Fiduciário, WTA e Volkswagen não poderão renegociar o Contrato de Comodato de forma a afetar, ainda que potencialmente, os Créditos.

Contratos de Locação

Os contratos de locação entre a WTA e os Fornecedores foram firmados por escrito ou verbalmente. Aqueles que foram firmados por escrito obedeceram os termos de uma minuta padronizada de contrato de locação (“Contrato de Locação”). Apresenta-se a seguir descrição das principais características desta minuta padrão e as características específicas dos contratos verbais de locação.

Minuta padrão de contrato de locação escrito

Os Contratos de Locação são uma das fontes de recursos para o pagamento dos CRI. Os Contratos de Locação têm como objeto a locação dos galpões onde os Fornecedores deverão desenvolver suas respectivas atividades, em especial para o cumprimento de contratos de fornecimento celebrados entre os Fornecedores e a Volkswagen.

O Contrato de Locação prevê que o aluguel devido pelo Fornecedor equivale ao Valor Base por metro quadrado de área locada. Essa remuneração estará sujeita aos mesmos descontos e atualizações previstas para o Valor Base no Contrato de Comodato (ver o item “8. Atividades da Companhia – Contratos Relevantes - Contrato de Comodato Modal”).

O aluguel será corrigido, na menor periodicidade admitida, pela variação do IGPM/FGV no período, tomando-se por base o índice de abril de 1999. Caso tal índice seja extinto ou considerado inaplicável, ele será substituído por: (i) IGP-DI/FGV; (ii) IPC/FIPE-SP; ou (iii) outro índice sobre o qual a WTA e a Volkswagen concordem, nesta ordem de preferência.

O valor do aluguel deverá ser pago pelo Fornecedor até o terceiro dia útil subsequente ao mês vencido.

O não pagamento do aluguel na data de seu vencimento implicará em multa de 5% (cinco por cento) calculada *pro rata die* sobre o total do débito. Neste caso também serão devidos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, além de correção monetária através do índice contratual vigente. O inadimplemento por mais de 30 (trinta) dias ensejará a rescisão do contrato.

Sempre que a mora do Fornecedor ensejar a rescisão contratual, este deverá pagar à WTA, além dos juros de mora, multa contratual equivalente a 3 (três) aluguéis.

O valor do aluguel poderá ser revisto, se assim acordado entre WTA, Fornecedor-locatário e Volkswagen, a partir do 24º (vigésimo-quarto) mês de sua vigência.

Qualquer infração contratual, seja da WTA, seja dos Fornecedores, sujeita a parte infratora ao pagamento de multa equivalente ao valor de 3 (três) aluguéis, sem prejuízo do direito da parte inocente de considerar resolvido de pleno direito o Contrato de Locação. A mora do Fornecedor só o sujeitará a tal multa se ensejar rescisão do contrato.

O valor da multa eventualmente devida por qualquer uma das partes à outra não poderá ser compensado com a indenização porventura devida por danos causados ao galpão, à outra parte ou a terceiros, ou com qualquer penalidade legal ou contratualmente pactuada.

O prazo previsto no contrato padrão de locação é 5 (cinco) anos contados a partir de 1º de maio de 1999 (data da conclusão da construção dos galpões). O prazo de 5 (cinco) anos, com a exploração da mesma atividade pelos Fornecedores nos galpões por, no mínimo, 3 (três) anos ininterruptos, garantirão a estes o direito a prorrogação dos contratos por igual período (artigo 51 da Lei n.º 8.245/91). O Fornecedor, ao cabo de cada período, terá direito a outra renovação.

Os seguintes eventos podem levar à resolução de pleno direito do Contrato de Locação:

- i) utilização do galpão para atividade diversa daquela prevista sem autorização da WTA e da Volkswagen, ou ainda utilização do galpão para atividade vedada para o local ou incompatível com as características e categorias de uso do galpão;
- ii) modificações realizadas pelo Fornecedor em benfeitorias instaladas no galpão sem comunicação prévia à WTA para que esta as submeta à aprovação da Volkswagen;
- iii) extinção do contrato de fornecimento celebrado pelo Fornecedor e a Volkswagen, hipótese em que o Fornecedor somente responderá pelo pagamento das penalidades contratuais do Contrato de Locação caso o contrato de fornecimento tenha sido extinto por fato a ele imputável;
- iv) se o Fornecedor entrar em liquidação voluntária ou compulsória, tornar-se insolvente ou falido;
- v) se o Fornecedor ou a WTA descumprir alguma de suas obrigações sob o Contrato de Locação e não a sanar em 30 (trinta) dias a contar da notificação do descumprimento recebida da outra parte;
- vi) desapropriação total ou parcial do Imóvel, devendo-se, no caso de desapropriação parcial, observar que, neste caso, o Fornecedor terá o direito de rescindir o contrato somente se suas atividades ficarem comprometidas pela desapropriação;
- v) destruição do galpão;
- vi) eventos decorrentes de caso fortuito ou força maior que perdurem por mais de 10 (dez) dias após a notificação de sua ocorrência à WTA, ou seja flagrante a impossibilidade de cessação do evento responsável pelo caso fortuito ou força maior logo após a sua notificação, e
- vii) atraso por mais de 30 (trinta) dias por parte do Fornecedor no pagamento do aluguel ou de suas despesas de consumo de água, esgoto, energia elétrica e demais despesas afins.

Cada Fornecedor assumirá, no Contrato de Locação, o dever de manter o galpão em perfeita ordem e de reparar ou indenizar a WTA por danos que eventualmente cause ao galpão. Ocorrendo dano ao galpão, o Fornecedor poderá optar entre (i) indenizar a WTA ou (ii) reparar o dano causado. Caso opte pela indenização à WTA, o valor da indenização não pertencerá à Emissora, visto que, de acordo com o Contrato de Prestação de Garantia Pignoratícia, que também trata da cessão de créditos à Emissora, esta última adquire somente direito aos aluguéis e às indenizações previstas no Contrato de Comodato (veja os capítulos “Atividades da Companhia – Contratos Relevantes - Contratos de Cessão de Crédito” e “Contrato de Comodato Modal”).

Outra hipótese em que os Fornecedores deverão determinados valores à WTA que não foram cedidos à Emissora é aquela em que estes não retirem benfeitorias que tenham realizado nos galpões finda a locação. Caso isso ocorra, o Fornecedor deverá pagar à WTA todos e quaisquer custos em que esta incorrer para o desfazimento e/ou retirada das benfeitorias, como, por exemplo, transporte e/ou armazenamento das mesmas. Até que a retirada das benfeitorias seja completada, os Fornecedores continuarão obrigados ao pagamento dos aluguéis.

Nas seguintes situações, a WTA deverá indenizar os Fornecedores:

- i) infração por parte da WTA de qualquer de suas obrigações contratuais, hipótese em que esta última deverá pagar ao Fornecedor o correspondente a 3 (três) aluguéis;
- ii) terminada a locação, autorizando a Volkswagen a manutenção de determinadas benfeitorias nos galpões, deverá a WTA indenizar os Fornecedores pelo valor de tais benfeitorias; e
- iii) descumprimento do dever de confidencialidade.

Ressalte-se, que nenhuma obrigação de WTA sob os contratos em questão foi assumida pela Emissora. Quaisquer desembolsos que a WTA deva realizar em favor dos Fornecedores correrá exclusivamente por conta da WTA.

A Volkswagen deverá contratar seguro contra danos materiais aos galpões com cobertura de aluguéis por um período de 12 (doze) meses. A apólice deverá conter cláusula afastando o direito de regresso por parte da seguradora contra a WTA e os Fornecedores. Em caso de sinistro, a beneficiária do seguro é a Volkswagen. Além disso, não há qualquer previsão contratual de que a WTA seja responsável pela reparação de galpões avariados.

Os Fornecedores também deverão contratar seguro contra danos materiais causados aos galpões, sendo o valor dos seguros por estes contratados equivalente ao da franquia estabelecida nas apólices do seguro contratado pela Volkswagen.

É vedado aos Fornecedores ceder a locação, sublocar ou emprestar os galpões, sem prévia e expressa autorização da WTA e Volkswagen.

A cessão da locação, a sublocação e o empréstimo dos galpões, quer sejam totais ou parciais, somente serão permitidos a empresas comprovadamente controladas, controladoras, ou sujeitas a controle comum do Fornecedor. Nestas hipóteses, o Fornecedor permanecerá subsidiariamente obrigado perante a WTA e a Volkswagen em relação às obrigações assumidas pela cessionária.

Os Contratos de Locação estabelecem para as partes o dever de confidencialidade. Na hipótese de divulgação de alguma informação confidencial da WTA ou do Fornecedor, a parte responsável pela divulgação deverá indenizar a parte prejudicada por perdas e danos. Eventual crédito de WTA em razão de descumprimento pelo Fornecedor de dever de confidencialidade não foi cedido à Emissora.

As controvérsias referentes aos Contratos de Locação deverão ser resolvidas através de arbitragem, como previsto na Lei nº 9.307/96. As partes escolheram a Comissão de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá como responsável pela solução de eventuais controvérsias.

Contratos de Locação celebrados na forma verbal, sem celebração de instrumento escrito

Pequena parcela dos locatários celebraram apenas contrato verbal de locação com a WTA. O valor dos aluguéis é o mesmo estipulado nos Contratos de Locação celebrados por escrito, e é pago pelos Fornecedores ou diretamente pela Volkswagen à WTA, situação em que a Volkswagen e o Fornecedor acordam que o valor do aluguel pago pela Volkswagen será compensado com os créditos dos Fornecedores em face da Volkswagen oriundos do contrato de fornecimento entre ambas celebrado.

Demais Disposições Relevantes dos Contratos de Locação

Todos e quaisquer problemas que porventura venham a existir no relacionamento entre a WTA e os Fornecedores, de alguma forma ligados aos Contratos de Locação, deverão ser comunicados por escrito à Volkswagen.

A Volkswagen em hipótese alguma será responsável perante a WTA por eventuais prejuízos que seus Fornecedores lhe causem, tampouco estará obrigada a encontrar solução para eventual impasse que haja entre a WTA e o(s) Fornecedor(es).

A WTA não poderá promover, sem a prévia e expressa autorização da Volkswagen, qualquer medida judicial que possa prejudicar o desenvolvimento das atividades dos Fornecedores, nem mesmo para a cobrança de aluguéis. De qualquer forma, ainda que os Fornecedores estejam inadimplentes, isso não prejudicará os créditos da Emissora, uma vez que a Volkswagen sempre garante o pagamento da remuneração mensal mínima equivalente ao Valor Base multiplicado por toda a área construída por WTA no Imóvel.

Fornecedores

Segue uma breve descrição de cada um dos Fornecedores. As áreas de ocupação mencionadas abaixo se referem à área total originalmente locada a cada Fornecedor.

Peguform

A Peguform é uma sociedade do Grupo Venture, fornecedor global de serviços e componentes automotivos. No PIC, faz as barras frontais, frisos e pára-choques dos modelos da Volkswagen. A empresa tem um faturamento de 1,3 bilhão de euros e conta com mais de 6.500 empregados em todo o mundo. A VW, a divisão Audi da VW e a Renault estão entre os principais clientes da empresa. A Peguform ocupa no PIC uma área total de 19.719,41m².

Pirelli

A Pirelli foi fundada na Itália e iniciou suas atividades no Brasil em 1929, na cidade de Santo André. Seu faturamento em 2006 foi de aproximadamente de R\$ 401,4 bilhões de euros, considerando-se o mundo todo e registrou faturamento de R\$ 3 bilhões, considerando-se apenas o Brasil. A empresa tem 24 unidades industriais em 12 países, 3 Centros de Pesquisa e Desenvolvimento, atividades comerciais em mais de 120 países nos 5 continentes e cerca de 28 mil funcionários. A Pirelli Pneus é a segunda maior produtora de pneus do país, tendo 25% do mercado e representando 20% das vendas globais do Grupo Pirelli. Os principais clientes da empresa são a Volkswagen, a Ford e a Fiat. A Pirelli Pneus ocupa no PIC uma área total de 2.994,89m².

Krupp

A Krupp Módulos Automotivos é resultado de uma joint venture entre a ThyssenKrupp Automotive Systems e Volkswagen do Brasil. A empresa, que é produtora de conjuntos de módulos de suspensão e suportes de radiador, foi fundada em 1999 e já conta com quatro plantas no País.

Kautex Textron

A Kautex Textron faz os tanques de combustível dos modelos da Volkswagen produzidos no PIC. A empresa já possui uma unidade na cidade de Guararema, no Estado de São Paulo. Em 2001, a empresa obteve um lucro líquido de 1,54 bilhão de euros em seu resultado consolidado. A empresa tem como principais clientes a Ford, a GM e a divisão Audi da VW. A Kautex Textron ocupa no PIC uma área total de 3.174,19m².

Johnson Controls

A Johnson Controls faz os bancos que equipam os modelos da Volkswagen produzidos no PIC. A empresa possui três unidades no Brasil, nas Cidades de Santo André, São Bernardo do Campo e São José dos Campos, todas no Estado de São Paulo. Seus principais clientes são a Ford, a GM, a BMW, a divisão Audi da VW e a Honda. Em 2007 a empresa teve um total de vendas equivalente a US\$ 34,624 bilhões e atualmente tem mais de 140.000 funcionários. A Johnson Controls ocupa no PIC uma área total de 10.342,65m².

Iramec

A Iramec Autopeças S.A. é responsável pela produção das portas do modelo Audi A3 produzido pela Volkswagen no PIC, onde ocupa uma área total de 2.355,73m².

Delphi Packard

A Delphi Packard é uma empresa do grupo norte-americano Delphi, responsável pela produção das baterias e chicotes elétricos dos modelos Volkswagen produzidos no PIC. A empresa foi fundada em 1988 e possui sete unidades nos Estados de São Paulo, Minas Gerais, Rio Grande do Sul e Paraná. A empresa é líder mundial em diversos equipamentos e tem como principais clientes a GM, a Ford e a Fiat. A Delphi tem aproximadamente 171.000 empregados e em 2006, o faturamento do grupo foi de US\$26,4 bilhões. A Delphi Packard ocupa no PIC uma área total de 5.614,96m².

Plastic Omnium

A Plastic Omnium é responsável pela produção de peças plásticas exteriores para a indústria automotiva.

Kromberg & Schubert

A Kromberg & Schubert é uma empresa multinacional de grande porte atuante no segmento de Chicotes Elétricos Automotivos.

Ficosa

A Ficosa é responsável pela venda de equipamentos automáticos de pintura, manufaturados na matriz na Alemanha, para peças em geral e para interiores de tubos de alumínio e latas de bebidas e máquinas de serigrafia para pistões automotivos, assistência técnica e peças de reposição para os equipamentos de pintura em operação na América do Sul, prestação de serviços de pintura de peças automotivas e de telefonia celular com máquinas automáticas SPRIMAG.

Metagal

A Metagal é, atualmente, a quarta maior fabricante de espelhos retrovisores (internos e externos) para uso automotivo no mundo. A Metagal exporta seus produtos pelo alto padrão de qualidade para América do Norte, Europa e Oceania e mais 50 países. Para atender a todos os seus clientes, a Metagal possui 6 unidades - cinco no Brasil e uma na Argentina - que contam com modernos equipamentos e a mais avançada tecnologia de produção. A Metagal hoje, com suas unidades no Brasil e Argentina, possuem uma capacidade de fabricação instalada de 12,5 milhões de retrovisores, sendo essa a razão que a faz uma das principais fabricantes de retrovisores do mundo. A unidade do PIC possui especialidade em espelhos retrovisores para carros. É uma unidade de negócios para atendimento aos clientes Volkswagen e Volkswagen Audi do Brasil.

Aethra

Aethra é uma empresa brasileira do ramo automotivo que desenvolve e fornece produtos, serviços e tecnologia no setor automobilístico, liderando o mercado tecnologia de ponta a nível internacional. Considerada a maior fornecedora nacional de sistemas completos de ferramentas para o setor automotivo, a empresa possui quatro unidades industriais: Aethra Centauro e Aethra Hammer, em Contagem, Aethra Betim e Aethra Paraná, na cidade de São José dos Pinhais-PR. Fundada em 1974 com a primeira planta denominada Hammer, somente em 1981 passou a atuar no campo automobilístico como vocação exclusiva. Durante Estas últimas décadas o grupo RHEA participou dos principais desenvolvimentos de veículos no mercado brasileiro, oferecendo desde serviços de engenharia como também construção de softtolings, protótipos, corte a laser 5D, desenvolvimento dos ferramentais definitivos, linhas de solda e montagem. E finalmente a produção seriada com logística Just in Time a diversos polos automobilísticos no Brasil.

Contratos de Cessão de Crédito

Os Créditos já foram objeto de 5 (cinco) cessões, sendo atualmente de titularidade da Emissora. Abaixo estão descritas todas as cessões de Créditos realizadas.

Cessão à Companhia – Primeiro Contrato de Cessão

Os Créditos relativos aos primeiros 10 (dez) anos de duração do Contrato de Comodato e dos Contratos de Locação foram cedidos pela WTA, em 3 de agosto de 1998, à Emissora (então Empresa Patrimonial Industrial I Ltda.), através do Primeiro Contrato de Cessão, pelo preço aproximado de R\$39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais). Deste total a Emissora pagou à vista o valor aproximado de R\$12.000.000,00 (doze milhões de reais), restando um saldo devedor junto à WTA de aproximadamente R\$27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais).

No Primeiro Contrato de Cessão, a Volkswagen renunciou ao direito de compensar quaisquer valores que eventualmente a WTA lhe devesse sob o Contrato de Comodato, com aqueles por ela devidos à WTA, a saber, (i) a Indenização Mensal, (ii) a Indenização Residual e (iii) a Indenização por Rescisão, em relação aos créditos relativos aos primeiros 10 (dez) anos do Contrato de Comodato.

Cessão à EPI 2 – Segundo Contrato de Cessão

Os Créditos relativos aos últimos 15 (quinze) anos de duração do Contrato de Comodato e dos Contratos de Locação foram cedidos pela WTA, em 3 de agosto de 1998, à EPI 2, através do Segundo Contrato de Cessão, pelo preço de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais). A EPI2 não pagou o preço à vista à WTA, tornando-se sua devedora.

No Segundo Contrato de Cessão, a Volkswagen renunciou ao direito de compensar quaisquer valores que eventualmente a WTA lhe devesse sob o Contrato de Comodato, com aqueles por ela devidos à WTA, a saber, (i) a Indenização Mensal, (ii) a Indenização Residual e (iii) a Indenização por Rescisão, em relação aos créditos relativos aos últimos 15 (quinze) anos do Contrato de Comodato.

Cessão ao BCN e Aquisição pela Emissora – Terceiro Contrato de Cessão

Tendo em vista que até novembro de 1998 nem a Companhia, nem a EPI-2 haviam quitado suas dívidas com a WTA, e que esta necessitava de recursos para continuar as obras do PIC, mais uma cessão de créditos foi realizada, desta vez ao BCN.

A Companhia e EPI 2 cederam os Créditos adquiridos, respectivamente, através do Primeiro Contrato de Cessão e Segundo Contrato de Cessão, ao BCN, em 2 de dezembro de 1998, através Terceiro Contrato de Cessão. O BCN pagou pelos Créditos, aproximadamente, R\$34.000.000,00 (trinta e quatro milhões de reais), para a Companhia. O deságio verificado se justifica pela mencionada necessidade de recursos pela qual passava a WTA.

Pelo Terceiro Contrato de Cessão, o BCN adquiriu os Créditos sob condição resolutiva, que consistia na Opção de Compra concedida pela Companhia e pela EPI-2 à WTA para que esta, ou quem esta indicasse, adquirisse a totalidade dos Créditos em determinadas datas futuras.

A Opção de Compra foi exercida pela EPI-2 e aperfeiçoou-se, em 28 de setembro de 1999, quando esta pagou ao BCN o preço de exercício da Opção de Compra. Uma vez pago este preço, a EPI-2 tornou-se titular dos Créditos, cedendo os mesmos, simultaneamente, de acordo com o Contrato de Prestação de Garantia Pignoratícia, à Emissora.

Como contraprestação pelos Créditos, a EPI-2 recebeu da Emissora os recursos provenientes da integralização das debêntures da segunda emissão da Companhia, e também recebeu as DPL's emitidas pela Emissora, as quais foram subscritas pela EPI-2 em 20 de setembro de 1999. Os valores decorrentes da segunda emissão de debêntures da Emissora, atribuídos à EPI-2, foram transferidos por esta última ao BCN, a fim de configurar a aquisição dos Créditos pela EPI-2.

A partir de então, os créditos oriundos do Contrato de Comodato e dos Contratos de Locação foram mantidos pela Emissora e parte deles foi onerada como lastro de sua segunda emissão de debêntures, integralmente resgatada em 17 de junho de 2002 com os recursos provenientes da Primeira Emissão de CRI da Companhia.

Portanto, parte dos créditos emergente do Contrato de Comodato Modal, notadamente o período compreendido entre 18 de junho de 2002 e 17 de junho de 2014, estão vinculados à Primeira Emissão de CRI.

A Volkswagen e os Fornecedores foram devidamente notificados de que a Emissora é a atual credora dos Créditos.

Renúncia da Volkswagen ao Direito de Compensação

A Volkswagen renunciou ao direito de compensar qualquer valor que eventualmente tenha a receber da WTA com os valores devidos por Volkswagen sob o Contrato de Comodato. Tais renúncias constam dos contratos de cessão descritos acima que têm por objeto os créditos oriundos dos Contratos de Locação e do Contrato de Comodato. Desta forma, nenhuma compensação de valores poderá diminuir os valores devidos à Emissora, que é a atual cessionária de tais créditos e credora de Volkswagen.

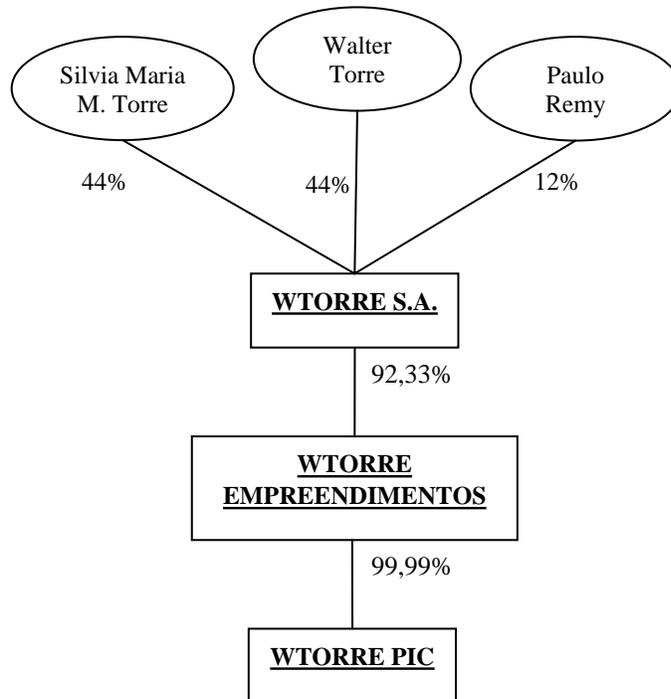
Pessoal

A Companhia não possui empregados e, por disposição estatutária, não os poderá contratar, em virtude de seu propósito específico.

Todos os serviços necessários para o funcionamento da Securitizadora são realizados por outras empresas, tais como auditores independentes e consultores jurídicos, ou pelos seus administradores. Além disso, algumas empresas do Grupo WTorre realizam outros serviços, tal como cobrança dos aluguéis.

Estrutura Organizacional

A WTorre PIC tem como acionista controladora a WTorre Empreendimentos com 99,99 % (noventa e nove vírgula noventa e nove por cento) de suas ações, que por sua vez tem como controladora a WTorre S.A., sociedade por ações, sediada na Capital do Estado de São Paulo, na Rua George Eastman, nº 280, sala 59, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.022.301/0001-65, com 92,33% (noventa e dois vírgula trinta e três por cento) das ações, que tem como acionistas originários os Srs. Walter Torre Junior e Silvia Maria Moreira Torre com 44% (quarenta e quatro por cento) cada e Paulo Remy Gillet Neto com 12 % (doze por cento), conforme organograma.



Estrutura de Capital e Características das Ações

Capital Social

O capital social da Emissora, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 58.495,00 (cinquenta e oito mil, quatrocentos e noventa e cinco reais), dividido em 58.495 (cinquenta e oito mil, quatrocentos e noventa e cinco) ações nominativas-escriturais, todas sem valor nominal, sendo 58.485 (cinquenta e oito mil, quatrocentas e oitenta e cinco) ações ordinárias e 10 (dez) ações preferenciais de uma única classe.

O Estatuto Social prevê que cada ação ordinária possui direito a um voto nas assembleias gerais da Emissora. Além disso, as ações preferenciais terão direito de veto em determinadas matérias, definidas no parágrafo quarto do artigo 5º do Estatuto Social. As ações preferenciais gozam das seguintes vantagens: (i) prioridade no reembolso do capital, no caso de liquidação da Companhia, até o valor da parcela do capital social representado por estas ações; e (ii) autoridade para zelar pela manutenção dos objetivos sociais e estruturas básicas de existência da Companhia para garantir a segurança e continuidade das emissões de títulos mobiliários, sem ingerência administrativa e através do direito de veto em deliberações que versem sobre alterações estatutárias específicas, nos termos de seu Estatuto Social.

Atos Privativos dos Acionistas Titulares das Ações Preferenciais

O acionista preferencialista não possui direito a voto, mas tão somente de veto da deliberação das matérias dispostas no parágrafo quarto, do artigo 5º, do Estatuto Social da Emissora, cuja íntegra se encontra anexa ao presente Prospecto. No entanto, dependem de aprovação prévia e unânime dos titulares das ações preferenciais, sob pena de nulidade e ineficácia, reunidos em assembléia especialmente convocada para este fim, nos termos do artigo 18, parágrafo único, da Lei n.º 6.404/76, as decisões e deliberações que proponham alterar o parágrafo 2º do artigo 3º, parágrafo 4º do artigo 5º; os parágrafos 1º e 2º do artigos 6 e o artigo 22, do Estatuto Social, ou seja, deliberação acerca do descumprimento de suas obrigações fiscais, mudança da denominação social, alteração do objeto, diminuição do capital, contratação de empregados, incorporação, fusão, cisão, transformação, dissolução ou liquidação, remuneração mensal global e o endividamento da Companhia.

Atualmente, a única titular das ações preferenciais da Companhia é a Oliveira Trust. Dessa forma, as referidas vantagens atribuídas às ações preferenciais têm por objetivo assegurar a fiscalização das atividades da Emissora pela Oliveira Trust, durante a existência dos CRI, sem qualquer ingerência administrativa.

Acionistas

O quadro acionário da Emissora apresenta-se da seguinte forma:

Acionista	Ações Ordinárias	Ações Preferenciais	% Ações Ordinárias	% Ações Preferenciais
Wtorre Empreendimentos Imobiliários S.A.	58.481	-	99,9932%	-
Paulo Eduardo Moreira Torre	2	-	0,0034%	-
Paulo Remy Gillet Neto	1	-	0,0017%	-
Walter Torre Junior	1	-	0,0017%	-
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.		10	-	100%
Total	58.485	10	100%	100%

Acordo de Acionistas

Para melhor representar os interesses dos titulares de CRI, os acionistas da Companhia e a Oliveira Trust, firmaram acordo de acionistas em 5 de julho de 1999, aditado em 23 de agosto de 1999 e em 19 de junho de 2002, segundo o qual os acionistas se comprometeram a observar determinadas condições quanto à disposição das ações da Companhia e quanto ao exercício de seus direitos de voto.

Entre outros compromissos, os acionistas se comprometeram, enquanto existirem os certificados de recebíveis imobiliários da Primeira Emissão em circulação no mercado, a não vender, ceder, transferir ou alienar ações de emissão da Companhia por eles atualmente detidas ou que vierem a deter no futuro, em conjunto ou individualmente. Tais restrições, entretanto, não se aplicam à venda, cessão, transferência ou alienação de ações da Companhia quando realizada mediante prévia e expressa autorização da Oliveira Trust e com a aceitação dos termos do Acordo de Acionistas pelo adquirente das ações.

Segundo o Acordo de Acionistas todos os acionistas também aceitaram certas restrições em relação a seus direitos de voto. Tais direitos só poderão ser exercidos para preservar os interesses dos titulares dos CRI e para que a Companhia cumpra, integral e pontualmente, todas as obrigações assumidas no Termo de Securitização. Outra restrição aos direitos de voto aceita pelos acionistas é a de que estes direitos, em relação a quaisquer matérias, somente poderão ser exercidos com a concordância prévia e expressa, por escrito, da Oliveira Trust, a qual terá o direito de vetar, a seu exclusivo critério, quaisquer deliberações que os acionistas pretendam tomar em Assembléia Geral da Companhia.

Por fim, outra restrição que os acionistas aceitaram diz respeito à aquisição de ações preferências de emissão da Companhia. Enquanto existirem CRI da presente emissão em circulação os acionistas não poderão adquirir nenhuma ação preferencial de emissão da Companhia, direta ou indiretamente. Tais ações somente poderão ser transferidas pela Oliveira Trust a quem vier a substituí-la no desempenho de suas funções de agente fiduciário.

Títulos e Valores Mobiliários

A Companhia é uma sociedade registrada na CVM, na forma do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e está autorizada a negociar seus valores mobiliários somente no mercado de balcão organizado. Os valores mobiliários emitidos e em circulação na data deste prospecto são: (i) 58.485 (cinquenta e oito mil, quatrocentas e oitenta e cinco) ações ordinárias, 10 (dez) ações preferenciais; e (ii) os 326 (trezentos e vinte e seis) CRI da primeira emissão da Securitizadora e objeto de distribuição pública, no valor total de emissão de R\$ 97.800.000,00 (noventa e sete milhões e oitocentos mil reais), com as seguintes características:

Primeira Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da WTorre PIC

Registro definitivo na CVM sob o nº CVM/SRE/CRI/2002/008 em 11 de outubro de 2002.

Montante emitido:	R\$ 97.800.000,00.
Lastro:	Direitos creditórios emergentes do Contrato de Comodato Modal, com vencimento no período de 18 de junho de 2002 a 17 de junho de 2014.
Valor nominal:	R\$ 300.000,00.
Quantidade:	326.
Remuneração:	12,5% ao ano.
Data de Emissão:	17 de maio de 2002.
Data de Vencimento:	17 de junho de 2014.
Agente Fiduciário:	Oliveira Trust

Informamos que todos os pagamentos de amortização e juros referentes à 1ª Emissão da Securitizadora, estão sendo pagos pontualmente desde a data da Emissão.

Além disso, em setembro de 1999, a Companhia realizou emissão pública de debêntures no valor, à época, de R\$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais), e com esses recursos adquiriu os direitos mencionados no seu objeto social. A Companhia amortizou mensalmente as debêntures dessa emissão até 17 de junho de 2002, quando então as resgatou integralmente. Dessa forma, as debêntures emitidas publicamente e em circulação no mercado foram canceladas.

A emissão de debêntures acima mencionada foi realizada nos termos do Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão Pública de Debêntures da Emissora, celebrado em 05 de julho de 1999, no qual foram estipulados os termos e condições que regeram a emissão pública das 5900 (cinco e mil e novecentas) debêntures nominativas, em duas series, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, no montante global de R\$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais), totalmente resgatado.

Como a Companhia não possui registro para negociação de suas ações em bolsas de valores, não há cotação de suas ações no mercado.

Ações em Tesouraria

Na data deste Prospecto, a Companhia não possuía ações em tesouraria.

Distribuição de Dividendos

O Estatuto Social determina que 0,001% (um milésimo percentual) do saldo dos resultados financeiros da Emissora, ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76, será destinado ao pagamento do dividendo obrigatório aos acionistas.

A Companhia não distribui dividendos intermediários, pagando o dividendo mínimo obrigatório anual na data da assembléia geral ordinária realizada no respectivo exercício social.

Às ações preferenciais da Companhia é atribuído o direito de participação nos lucros líquidos de cada exercício, que assegure a cada ação preferencial dividendo anual 10% (dez por cento) superior ao distribuído a cada ação ordinária.

Por fim, o Estatuto Social da Companhia não prevê a concessão de direitos específicos aos acionistas na hipótese de falta de pagamento de dividendos, motivo pelo qual neste caso caberá a aplicação de Lei nº 6.404/76. Além disso, o artigo 287, II, alínea a, da Lei nº 6.404/76, estabelece que prescreve em 3 anos, contados da data em que os dividendos tenham sido postos à disposição do acionista, o direito de ação para haver dividendos pagos pela Companhia, os quais, se não reclamados oportunamente pelo acionista, reverterão em benefício da Companhia.

Operações com Partes Relacionadas

Exceção feita ao resgate antecipados das DPL's detidas pela WTorre Empreendimentos, que será realizada com os recursos da Emissão, a Emissora não possui, na data deste Prospecto, outras operações com partes relacionadas.

Adesão a Padrões de Proteção Ambiental

A Emissora não aderiu a qualquer padrão internacional relativo à proteção ambiental.

Políticas de Responsabilidade e Social, Patrocínio e Incentivo Cultural

A Emissora não adota qualquer política de responsabilidade social, patrocínio e incentivo cultural..

Práticas de Governança Corporativa

A Emissora atende às exigências relativas a divulgação previstas na Lei das Sociedades por Ações e nos normativos expedidos pela CVM. A Emissora não adota regras específicas de governança corporativa além daquelas previstas em lei.

Dentre as práticas de governança corporativa recomendadas pelo código do Instituto Brasileiro de Governança Corporativa – IBGC, destacam-se:

- 1) emissão exclusiva de ações ordinárias;
- 2) contratação de empresa de auditoria independente para a análise de balanços e demonstrativos financeiros, sendo que esta mesma empresa não é contratada para prestar outros serviços, assegurando a total independência;
- 3) estatuto social claro quanto à (i) forma de convocação da Assembléia Geral; (ii) competências do Conselho de Administração e da Diretoria; (iii) sistema de votação, eleição, destituição e mandato dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria;
- 4) transparência na divulgação dos relatórios anuais da administração;
- 5) convocações de assembléia e documentação pertinente disponíveis desde a data da primeira convocação, com detalhamento das matérias da ordem do dia, sem a inclusão da rubrica “outros assuntos” e sempre visando a realização de assembléias em horários e locais que permitam a presença do maior número possível de acionistas;
- 6) fazer constar votos dissidentes nas atas de assembléias ou reuniões, quando solicitado;
- 7) vedação de voto de acionistas em caso de conflito de interesses;
- 8) vedação ao uso de informações privilegiadas e existência de política de divulgação de informações relevantes;
- 9) previsão estatutária de arbitragem como forma de solução de eventuais conflitos entre acionistas e nós;

Administração

A WTorre PIC é administrada por um conselho de administração formado atualmente por 3 (três) conselheiros, e por uma diretoria composta por 2 (dois) diretores.

Conselho de Administração

Os membros do conselho de administração são eleitos pela Assembléia Geral com um mandato unificado de 3 (três) anos, devendo os eleitos serem, necessariamente, acionistas da Emissora. Um dos conselheiros deverá, obrigatoriamente, exercer o cargo de presidente do Conselho de Administração.

As obrigações do conselho de administração incluem, mas não se limitam, à definição da orientação geral dos negócios da Emissora, à eleição dos diretores e à supervisão da administração. O conselho de administração é formado atualmente pelos seguintes membros:

<u>Nome</u>	<u>Cargo</u>
Paulo Eduardo Moreira Torre.....	Presidente
Paulo Remy Gillet Neto.....	Conselheiro Vice-presidente
Walter Torre Junior.....	Conselheiro

Paulo Eduardo Moreira Torre – Conselheiro Presidente

Possui endereço comercial na Rua George Eastman, n.º 280, Vila Tramontano, na Capital do Estado de São Paulo. Nascido em 18 de janeiro de 1982, graduou-se em Administração de Empresas, na Fundação Armando Álvares Penteado – FAAP, em dezembro de 2005. É acionista fundador da sociedade WTORRE Innova Administração e Participações S.A. e Diretor – Presidente da sociedade Morumbi Real Estate SPE S.A. Atualmente acumula os cargos de membro do conselho de administração nas companhias securitizadoras WTORRE TSSP Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., WTORRE CRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.; WTORRE VPA Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.; FIDES Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., WTORRE Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., WTORRE NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., WTORRE VRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., WTORRE PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., e WTORRE TC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Paulo Remy Gillet Neto – Conselheiro Vice-Presidente

Possui endereço comercial na Rua George Eastman, n.º 280, Vila Tramontano, na Capital do Estado de São Paulo. Nasceu em 7 de agosto de 1965 e graduou-se em Administração de Empresas na Universidade Católica de Goiás em 1992. Atual Diretor-Presidente do Grupo WTorre. Atualmente, acumula os cargos de membro do conselho de administração e de Diretor de Relações com Investidores nas seguintes companhias securitizadoras do Grupo WTorre: WTorre VPA Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., WTorre CRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., WTorre VRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., WTorre TSSP Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., WTorre NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., WTorre TC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. e WTorre Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., WTorre FIDES Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. e Estaleiro Rio Grande S.A., além de ser membro do Conselho de Administração da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. Ocupa ainda a função de Diretor Vice-Presidente da WTorre CJ Empreendimentos S.A. Integra, também, o conselho de administração da INTELIG Telecom. Além de ser sócio fundador da Galeazzi Associados, atuou como Diretor Comercial das Lojas Americanas, Diretor da Companhia Telefônica BCP e foi Membro do Comitê de Investimentos da AIG Capital Partners. Realizou consultoria em Gestão de Empresas ao Grupo Estado (O Estado de São Paulo) e ao Sistema Brasileiro de Televisão (SBT), dentre outros.

Walter Torre Junior – Conselheiro

Nascido em 17 de janeiro de 1956, graduou-se em Engenharia Civil na Faculdade de Engenharia da Universidade de Mogi das Cruzes – SP em 1978. É sócio fundador do Grupo WTorre, e é o atual presidente da holding WTorre S.A. Como empreendedor, participou da criação das seguintes empresas: PMW Sistema de Transportes Ltda. (1984), Comercial e Construtora Walter Torre Junior Ltda. (1986), Zeter Terraplenagem Ltda. (1987), Walter Torre Junior Construtora Ltda. (1987), Administração e Participações Walter Torre Junior (1987), Air Phone Comércio e Serviços de Radiofonia Móvel Ltda. (1992), Air Link Serviços e Comércio Ltda. (1993), Itatiaia Comércio de Veículos Ltda. (1993), TILT-UP Sistemas Construtivos Ltda. (1994), Technoprint – Embalagens Técnicas Ltda. (1995), Plano Tecnologia Laser em Pisos Industriais Ltda. (1996) e Terramaras Incorporadora Ltda. (1996). Ocupa papel de destaque entre os empresários do ramo da construção civil, tendo recebido diversos prêmios, dentre eles, (1984) Prêmio Brastemp, (1996) Prêmio Máster Imobiliário-Tecnologia, (1999) Prêmio Máster Imobiliário-Parque Industrial, (2002) Bancomext – México, (2003) Prêmio Máster Imobiliário-Empreendimento Comercial, (2003) Golden Trowel, (2004) O Empreiteiro de Novembro, (2004) FIABCI – Houston, (2005) Condecoração como Bombeiro Honorário e (2006) Prêmio Máster Imobiliário-Empreendimento Industrial.

Diretoria

Os diretores da Emissora são responsáveis, dentre outras atribuições, pela execução das decisões do conselho de administração, pela administração cotidiana da WTorre PIC e pela representação da Companhia. Cada diretor tem responsabilidades individuais determinadas pelo Estatuto Social e pelo Conselho de Administração.

Os diretores são eleitos pelos membros do conselho de administração para um mandato de 02 (dois) anos, permitida a reeleição. Os atuais diretores da Emissora são os seguintes:

Nome	Cargo
Nilton Bertuchi	Diretor Geral
Miltom Henrique d'Avila de Carvalho.....	Diretor de Relações com Investidores

Nilton Bertuchi – Diretor Geral

Possui endereço comercial na Rua George Eastman, n.º 280, Vila Tramontano, na Capital do Estado de São Paulo. Nasceu em 30 de junho de 1973 e graduou-se em Direito na Faculdade de Direito Pinhal, no Estado de São Paulo em 1996. Atualmente, além de exercer a função de gerente jurídico do Grupo WTorre, exerce a função de diretor-presidente nas seguintes companhias securitizadoras do Grupo WTorre: WTorre NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., WTorre Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., WTorre VRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., WTorre TC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., WTorre VPA Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., WTorre CRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., WTorre FIDES Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. e WTorre TSSP Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.. Adicionalmente exerce, ainda, o cargo de diretor-presidente nas seguintes sociedades do Grupo: WTorre RJC Empreendimentos Imobiliários S.A., WTorre Vinhedo Empreendimentos Imobiliários S.A., WTorre CB Empreendimentos Imobiliários S.A., WTorre Alfa Empreendimentos Imobiliários S.A., WTorre Paiva Ramos Empreendimentos Imobiliários S.A., WTorre DB Empreendimentos Imobiliários S.A., WTorre RPJ Empreendimento Imobiliário Ltda., da WTorre VWR Empreendimentos Imobiliários S.A., WTorre Resende Empreendimentos Imobiliários S.A., WTorre GD Empreendimentos Imobiliários S.A.; WTorre TechPark Empreendimentos Imobiliários S.A., WTorre SS Empreendimentos Imobiliários S.A. e WTorre Recife Administração e Distribuição S.A.. Por fim, na Estaleiro Rio Grande S.A. exerce o cargo de membro do conselho de administração. Participa ativamente das operações de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliário, havendo contribuído com as operações relativas aos empreendimentos construídos para a Nestlé Brasil Ltda, em São Bernardo do Campo/SP, a Volkswagen do Brasil Ltda., em Vinhedo/SP, o PIC – Parque Industrial de Curitiba/PR, a Telesp Celular S.A em São Paulo/SP e a Unilever, em Ipojuca/PE.

Miltom Henrique d'Avila de Carvalho – Diretor de Relações com Investidores

Possui endereço comercial na Rua George Eastman, n.º 280, Vila Tramontano, na Capital do Estado de São Paulo. Nasceu em 17 de março de 1971 e graduou-se em Economia na Universidade de São Paulo, no Estado de São Paulo. Atualmente, ocupa o cargo de Diretor Financeiro e de Relação com Investidores das Empresas WTorre Empreendimentos Imobiliários S.A., WTorre TC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., WTorre VPA Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., além de ocupar o cargo de Diretor de Relação com Investidores na companhia WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. Anteriormente havia ocupado cargos executivos na Área Comercial do Banco Votorantim S.A. e do Unibanco - União de Bancos Brasileiros S.A.

Conselho Fiscal

O Conselho Fiscal não é um órgão permanente. Quando instalado, o Conselho Fiscal terá 3 (três) membros efetivos e igual número de suplentes, eleitos em Assembléia Geral Ordinária, para um mandato de um ano, permitida a reeleição. O conselho fiscal não foi instalado no exercício social corrente.

Contratos ou Outras Obrigações Relevantes existentes entre os Administradores e a Companhia

Não existe qualquer contrato ou outra obrigação relevante entre os administradores e a Companhia.

Relações Familiares entre Administradores e Acionista Controlador

Não existe qualquer relação familiar entre Administradores e o Acionista Controlador.

Remuneração dos Administradores

A remuneração mensal global da administração da Companhia, bem como quaisquer despesas administrativas, exceto as oriundas, direta ou indiretamente, da emissão de valores mobiliários, não poderão ultrapassar R\$ 1.000,00 (um mil reais) anuais, em valores de 8 de junho de 1999, corrigidos monetariamente, com periodicidade anual, de acordo com os mesmos índices de atualização monetária aplicáveis às demonstrações financeiras da Companhia, ou na sua falta ou extinção, pelo IGPM/FGV.

Propriedades, Plantas e Equipamentos

A Companhia não possui nenhum ativo imobilizado.

Contingências Administrativas e Judiciais

Atualmente, a Emissora não possui contingências administrativas ou judiciais de qualquer natureza.

Outras Informações Relevantes

Relacionamento com o Coordenador Líder

Além da presente operação de securitização e do empréstimo realizado em 17 de junho de 2002, no valor de R\$ 75.522.775,08 (setenta e cinco milhões, quinhentos e vinte e dois mil, setecentos e setenta e cinco reais e oito centavos), destinados para a aquisição das debêntures de segunda emissão da Companhia, o Coordenador Líder foi instituição intermediária líder da distribuição pública de 326 (trezentos e vinte e seis) certificados de recebíveis imobiliários da primeira emissão da Emissora, no valor total de emissão de R\$ 97.800.000,00 (noventa e sete milhões e oitocentos mil reais), cujo registro definitivo de emissão foi obtido junto a CVM em 11 de outubro de 2002, sob o n.º CVM/SRE/CRI/2002/008.

9. O SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL

A securitização de créditos imobiliários no Brasil está em fase de desenvolvimento, conforme demonstra a tabela abaixo, que compara as distribuições públicas primárias de certificados de recebíveis imobiliários realizadas nos anos de 2007, 2006 e 2005:

2007		2006		2005	
N.º de emissões	Volume (mil R\$)	N.º de emissões	Volume (mil R\$)	N.º de emissões	Volume (mil R\$)
40	868.298	77	1.071.436	34	2.102.321

Fonte: Comissão de Valores Mobiliários

Passados mais de 10 (dez) anos da introdução dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado brasileiro, vê-se um sensível crescimento dos montantes de emissão, o que comprova que referido título já é bem aceito pelos investidores, conforme se verifica através do aumento da demanda por este tipo de título e a rapidez com que são liquidados.

O conceito de securitização imobiliária foi introduzido nos Estados Unidos no início dos anos 70, visando fomentar o mercado imobiliário. No Brasil, o conceito de securitização imobiliária foi introduzido pela Lei n.º 9.514/97, que estabeleceu o Sistema Financeiro Imobiliário. Como foi introduzida por regulamentação recente, a estrutura de securitização ainda não é largamente conhecida pelo mercado e, portanto, não é amplamente utilizada.

Tendo em vista o baixo volume de operações dessa natureza atualmente levadas a mercado, o custo de estruturação ainda é elevado.

Por fim, a carga tributária incidente sobre as operações de securitização, que era bastante elevada, foi recentemente alterada, o que incentiva, ainda mais, a estruturação de um maior número de operações desse tipo. Para maiores informações ver item “Tratamento Tributário Aplicável às Securitizadoras”.

Ação Governamental e Regulamentação da Securitização Imobiliária

A Companhia, por ser uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, é regida pela Lei n.º 9.514/97. As companhias securitizadoras possuem tratamento tributário específico, bem como os direitos creditórios por elas adquiridos que estarão sujeitos a regulamentação específica.

Na presente Emissão, os créditos oriundos dos Contratos de Locação estão sujeitos à lei de locações, Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, e os créditos oriundos do Contrato de Comodato Modal, sujeitos ao Código Civil Brasileiro.

Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997

O desenvolvimento do mercado de capitais para promover financiamentos em geral passou a fazer parte da política do Governo Federal durante os últimos anos. Em consequência de tal política, foi editada uma série de normas que almejam o fomento deste mercado, dentre elas a Lei n.º 9.514/97.

Em linhas gerais, a Lei n.º 9.514/97 dispõe sobre a captação de recursos com a finalidade exclusiva de financiamento imobiliário e cria as companhias securitizadoras de créditos imobiliários e os certificados de recebíveis como novo valor mobiliário. Desta forma, ofereceu-se nova alternativa à securitização de créditos imobiliários, que antes era efetuada, majoritariamente, através da emissão de debêntures por sociedades de propósito específico constituídas.

De acordo com a referida lei, as companhias securitizadoras de créditos imobiliários devem ser sociedades por ações e apenas podem ter por objeto a aquisição e securitização de créditos imobiliários, a realização de negócios e a prestação de serviços compatíveis com a securitização.

Os certificados de recebíveis imobiliários, por sua vez, são valores mobiliários de emissão exclusiva das companhias securitizadoras de créditos imobiliários. Referidos certificados constituem promessa de pagamento em dinheiro, são lastreados em créditos imobiliários e podem ser livremente negociados.

A Lei n.º 9.514/97 também criou o chamado regime fiduciário, que consiste na afetação dos créditos imobiliários que lastreiam determinada emissão para o pagamento das obrigações da emissora para com os titulares dos CRI, mediante declaração unilateral da emissora apartando estes créditos do restante de seu patrimônio.

Decorre da instituição de regime fiduciário a formação de um patrimônio separado, composto exclusivamente pelos créditos onerados, o qual constitui patrimônio que não se confunde com o da companhia securitizadora e que manter-se-á apartado até que se complete o resgate de todos os títulos a ele vinculados. Os beneficiários deste patrimônio separado são os titulares dos certificados de recebíveis imobiliários lastreados nos créditos em questão. Os créditos objeto de regime fiduciário destinam-se exclusivamente à liquidação dos títulos a que estiverem afetados.

Em comparação às debêntures, os CRI oferecem maior segurança ao investidor, especialmente em razão da possibilidade de instituição do regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que lastreiam a emissão.

Ainda, os créditos do patrimônio separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da companhia securitizadora e não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer deles. Em 24 de agosto de 2001 foi editada a Medida Provisória n.º 2.158-35, que em seu artigo 76 estipula que as normas que estabeleçam a afetação ou a separação de patrimônio não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciárias ou trabalhista. Dessa forma, tais débitos deverão ter preferência sobre os créditos dos detentores de certificados de recebíveis imobiliários no caso de falência da respectiva companhia securitizadora (ver o capítulo “5. Fatores de Risco – Fatores Relativos aos CRI - Credores Privilegiados”).

Por outro lado, a nova Lei de Falências, editada em 9 de fevereiro de 2005, dispôs que, no caso de falência, o patrimônio de afetação criado para o cumprimento de destinação específica obedecerá “ao disposto na legislação respectiva, permanecendo seus bens, direitos e obrigações separados dos do falido até o advento do respectivo termo ou até o cumprimento de sua finalidade, ocasião em que o administrador judicial arrecadará o saldo a favor da massa falida ou inscreverá na classe própria o crédito que contra ela remanescer”.

Por se tratar de legislação recente, e como a Lei de Falências não revogou expressamente o artigo 76 da referida Medida Provisória n.º 2.158-35, não é possível afirmar que ocorreu uma revogação tácita, decorrendo dessa situação um conflito de leis que ainda deverá ser objeto de discussão e exame por parte do Poder Judiciário brasileiro.

Lei de Locação

A locação é contrato através do qual o locador se obriga a ceder a outra parte, o locatário, por tempo determinado ou não, o uso de bem infungível, mediante remuneração (artigo 1.188 do Código Civil Brasileiro). A locação de imóveis comerciais, como o são os galpões, é atualmente regulada pela Lei n.º 8.245/91.

O contrato de locação poderá ter qualquer prazo ajustado pelos contratantes, sendo vedado ao locador a retomada do imóvel locado antes do prazo final da locação. O locatário poderá, todavia, a qualquer momento devolver o imóvel, desde que pague a multa contratualmente ajustada para tanto.

A Lei n.º 8.245/91 prevê que o contrato de locação pode ser desfeito nas seguintes hipóteses: (i) acordo entre as partes; (ii) prática de infração legal ou contratual; (iii) falta de pagamento de aluguel e de encargos a cargo do locatário, e (iv) realização de reparos urgentes determinados pelo Poder Público que não possam ser realizados com a permanência do locatário no imóvel, ou, caso este possa permanecer no imóvel, se recuse a consentir em tais reparos (artigo 9º da Lei n.º 8.245/91). A locação também poderá ser rescindida caso o imóvel seja alienado, pelo adquirente, desde que o contrato de locação não esteja registrado na matrícula do imóvel (artigo 8º da Lei n.º 8.245/91).

Por fim, o direito de renovação, último aspecto importante dos contratos de locação deve ser mencionado. O locatário terá o direito potestativo de renovar o contrato de locação não residencial sempre que (i) firmado por escrito, (ii) tenha prazo mínimo de cinco (5) anos e (iii) o locatário explore no imóvel, ininterruptamente, o mesmo ramo de atividade por no mínimo três (3) anos (artigo 51 da Lei n.º 8.245/91).

Comodato

O comodato é contrato de empréstimo através do qual o comodante entrega bem infungível ao comodatário, que fica obrigado a devolver ao comodante o mesmo bem que lhe foi entregue, sendo-lhe vedado entregar bem equivalente. Esta modalidade contratual é regulada pelos artigos 1.248 a 1.255 do Código Civil Brasileiro.

Em regra, o comodato é empréstimo gratuito, isto é, o comodatário não está adstrito a fazer e/ou dar nada em troca ao comodante pelo bem que recebe. Nada impede, entretanto, que as partes estipulem uma contraprestação. Esta contraprestação é chamada de modo. Quando isso ocorre, temos um comodato modal.

Vale notar que o uso do bem pelo comodatário não é totalmente livre, uma vez que ele está obrigado a usá-lo de acordo com o estipulado no contrato de comodato, sob pena de responder por perdas e danos (artigo 1.251 do Código Civil Brasileiro). O comodante não pode reaver o bem antes do prazo estipulado no contrato, a não ser em caso de necessidade imprevista e urgente, mediante reconhecimento judicial (artigo 1.250 do Código Civil Brasileiro).

Tratamento Tributário Aplicável às Securitizadoras

As companhias securitizadoras (imobiliárias e financeiras), até o advento da Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, a qual alterou o artigo 3º, § 8º, inciso I, da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, estavam sujeitas a uma alta carga fiscal relativa às Contribuições para o Programa de Integração Social – PIS e para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, que incidiam sobre a totalidade das receitas por elas auferidas.

Com a edição da Medida Provisória n.º 2.158-35, as companhias securitizadoras passaram a ter uma tributação relativa a PIS e COFINS peculiar, na medida em que foram autorizadas a deduzir as despesas de captação da base de cálculo de tais tributos. Assim, as securitizadoras pagam esses tributos da mesma forma que as instituições financeiras, ou seja, com base no “spread” auferido nas operações (diferença positiva entre as receitas e o custo de captação dos recursos).

Atualmente, portanto, a carga fiscal relativa ao PIS e à COFINS devidos pelas securitizadoras corresponde a 4,65% das receitas por elas auferidas, descontados os custos de aquisição. Os 4,65% correspondem à soma dos 0,65% relativos ao PIS mais os 4% relativos à COFINS. Sobre a alíquota de 4% da COFINS, cumpre notar que se trata de alíquota específica para as instituições financeiras e assemelhadas (a lei arrola expressamente as securitizadoras), prevista no artigo 18 da Lei n.º 10.684, de 30 de maio de 2003.

Ainda em relação ao PIS e a COFINS das companhias securitizadoras, não lhes são aplicáveis as novas disposições das Leis n.ºs 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e 10.833, de 29 de dezembro de 2003, que introduziram a sistemática não cumulativa de apuração e majoraram as alíquotas das contribuições.

Quanto aos demais tributos, as companhias securitizadoras, como as outras pessoas jurídicas, são submetidas à tributação pelo Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ (alíquota básica de 15%, mais adicional de 10% sobre a parcela do lucro que exceder a R\$ 240.000,00 ao ano) e pela Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, à alíquota de 9% sobre o lucro líquido.

Tendo em vista que as companhias securitizadoras são apenas veículos de captação de recursos, e conseqüentemente apresentam uma pequena margem nas suas operações, a carga final do IRPJ e da CSLL sobre as atividades de tais companhias tende a não ser significativa..

Tributos Incidentes sobre o Investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários são tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual). Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF em razão do tempo de aplicação dos recursos conforme mencionado acima.

Os investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por investidores qualificados como pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à restituição ou compensação do montante retido com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no país. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores externos cujos recursos adentrem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000). Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, como a BVSP, são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tribuam a renda ou que a tribuam por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%. A Receita Federal do Brasil divulga lista exaustiva dos referidos países e jurisdições, atualmente constantes da Instrução Normativa nº 188, de 6 de agosto de 2002, do Secretário da Receita Federal.

Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários registrados para negociação no BOVESPA FIX, a retenção do imposto incidente sobre rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras titulares de contas individualizadas deve ser efetuada através do próprio sistema.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do IRRF.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento ou crédito dos rendimentos aos investidores, ou da alienação do papel (art. 65, §7º, da Lei nº 8.981/95), e o recolhimento do IRRF deve ser realizado (i) na data da ocorrência do fato gerador, nos casos de rendimentos atribuídos a residentes ou domiciliados no exterior e de pagamentos a beneficiários não identificados; (ii) até o terceiro dia útil da semana subsequente à de ocorrência dos fatos geradores, nos casos de aplicações financeiras.

Haverá também incidência do IRF à alíquota de 0,005%, como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, no Brasil (exceto 'day trade'). O IRF deverá ser retido e recolhido pela instituição intermediadora que receber diretamente a ordem do cliente, e será calculado sobre as seguintes bases: (i) nas operações realizadas nos mercados futuros, a soma algébrica dos ajustes diários, se positiva, apurada por ocasião do encerramento da posição, antecipadamente ou no seu vencimento; (ii) nos mercados de opções, o resultado, se positivo, da soma algébrica dos prêmios pagos e recebidos no mesmo dia; (iii) nos mercados a termo: a) quando houver a previsão de entrega do ativo objeto na data do seu vencimento, a diferença, se positiva, entre o preço a termo e o preço a vista na data da liquidação e b) com liquidação exclusivamente financeira, o valor da liquidação financeira previsto no contrato, e (iv) nos mercados a vista, o valor da alienação, nas operações com ações, ouro ativo financeiro e outros valores mobiliários neles negociados.

O valor do imposto retido na fonte a que se refere o item anterior poderá ser (i) deduzido do imposto sobre ganhos líquidos apurados no mês; (ii) compensado com o imposto incidente sobre ganhos líquidos apurados nos meses subsequentes; (iii) compensado na declaração de ajuste se, após a dedução de que tratam os incisos anteriores, houver saldo de imposto retido, e (iv) compensado com o imposto devido sobre o ganho de capital na alienação de ações. O IRF em exame deverá ser recolhido ao Tesouro Nacional até o 3º (terceiro) dia útil da semana subsequente à data da retenção.

O IRF de 0,05% não incide nas operações (i) de exercício de opção; (ii) das carteiras de instituição financeira, sociedade de seguro, de capitalização, entidade aberta ou fechada de previdência complementar, sociedade corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedade distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil e Fundo de Aposentadoria Programada Individual (Fapi); (iii) dos investidores estrangeiros que realizam operações em bolsa de acordo com as normas e condições estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional (exceto os oriundos de paraísos fiscais); (iv) dos fundos e clubes de investimento e (v) conjugadas, que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, realizadas nos mercados de opções de compra e de venda em bolsas de valores, de mercadorias e de futuros (box), no mercado a termo nas bolsas de valores, de mercadorias e de futuros, em operações de venda coberta e sem ajustes diários, e no mercado de balcão.

Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS

A contribuição ao PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores qualificados como pessoas jurídicas constitui receita financeira, estando, portanto, sujeita à contribuição ao PIS, à alíquota de 0,65%, e à COFINS, à alíquota de 3%. No caso dos investidores instituições financeiras e assemelhadas, a alíquota da COFINS é de 4%, conforme dispõe o artigo 18 da Lei n.º 10.684, de 30 de maio de 2003.

As receitas decorrentes do pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de PIS e COFINS, em sendo os investidores pessoas jurídicas não-financeiras sujeitas ao regime não-cumulativo de apuração de tais contribuições (Decreto n.º 5.442, 9 de maio de 2005). Sobre os rendimentos auferidos por investidores qualificados como pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o último dia útil do 2º (segundo) decêndio subsequente ao mês de ocorrência dos fatos geradores (auferimento da referida receita pelo investidor).

10. PARQUE INDUSTRIAL DE CURITIBA - PIC

O Parque Industrial de Curitiba - PIC está localizado no Paraná, na cidade de São José dos Pinhais, que é um dos maiores municípios da Região Metropolitana de Curitiba. Distante 14 quilômetros de Curitiba e 75 quilômetros do Porto de Paranaguá e com população aproximada de 200 mil habitantes, o município é servido por duas rodovias federais e pelo Aeroporto Internacional Afonso Pena. Sua localização tem sido um ponto de atração de indústrias para a região.

Seu parque industrial tem, atualmente, 9 mil empresas, que colaboram para o acelerado desenvolvimento da cidade. Esse desenvolvimento é também consequência da política industrial do Estado do Paraná que, através de isenções fiscais e outras medidas, vem atraindo quantidade considerável de investimentos industriais para o Estado como um todo.

O Paraná tem nove milhões de habitantes e é o maior produtor de energia e grãos do país, além de um destacado produtor agro-industrial e de matérias-primas destinadas tanto à indústria nacional como ao comércio internacional.

Como já foi dito, nos últimos anos, o Estado vem atraindo diversos investimentos industriais. Além disso, conta com privilegiado potencial turístico, em que se destacam as Cataratas do Iguaçu e o Lago de Itaipu. O Paraná está no centro geográfico do Mercosul, quarto maior bloco econômico do mundo. Para que tenhamos uma idéia da importância atual do Mercosul, basta que lembremos que seu Produto Interno Bruto é de aproximadamente US\$800 bilhões e que o bloco conta com 190 milhões de consumidores potenciais.

Em torno do Paraná, num raio de aproximadamente 1.300 quilômetros, estão as cidades de Buenos Aires (Argentina), Assunção (Paraguai), Montevideu (Uruguai), Rio de Janeiro, São Paulo e Porto Alegre.

Atento a essa estratégica posição geográfica, o Estado tem investido em sua infra-estrutura, para tirar o melhor proveito possível de sua localização. A primeira medida foi implantar o Anel de Integração, que une as principais cidades paranaenses. O Anel de Integração liga Paranaguá com Curitiba, Ponta Grossa, Londrina, Maringá, Cascavel, Guarapuava e se abre para Foz do Iguaçu e Guaíra.

O Anel faz parte de um projeto mais amplo: a duplicação da BR-116, que liga São Paulo e Curitiba, e da BR-376, que liga Curitiba e Florianópolis. As obras estão em sua fase final, e com isso, o Paraná se tornará o centro geográfico do corredor que ligará o Oceano Atlântico ao Oceano Pacífico, desde Paranaguá até o Porto de Antofagasta, na costa do Chile.

A instalação das montadoras de automóveis na Região Metropolitana de Curitiba garante ao Paraná o posto de segundo pólo automotivo do País, atrás apenas de São Paulo.

Para se instalar em São José dos Pinhais, o governo do Estado do Paraná concedeu à Volkswagen dilação de quatro anos no prazo de recolhimento do ICMS. O governo municipal, por sua vez, doou-lhe um terreno de aproximadamente 1.575.802m², além de isentá-la de impostos e taxas municipais por 10 anos, estendendo essas isenções também às empresas que venham a se instalar naquele terreno, no caso os Fornecedores.

Tanto a doação do terreno à Volkswagen, como a isenção de impostos e taxas municipais foram reguladas pela Lei n° 1, de 24 de janeiro de 1997, do Município de São José dos Pinhais, que trata basicamente dos seguintes aspectos (i) delimitação e zoneamento de uso e ocupação de solo na área urbana do Distrito de Campo Largo da Roseira; (ii) autorização de desapropriação pelo poder executivo, em nome da Companhia de Desenvolvimento de São José dos Pinhais, de imóvel na zona industrial do mencionado distrito para instalação de

parque automotivo; (iii) autorização à citada companhia de desenvolvimento para doação de terreno à Volkswagen; (iv) condições impostas à Volkswagen quanto à doação/uso do terreno, e (v) isenção de impostos e taxas municipais, inclusive contribuições de melhoria, por dez anos, à Volkswagen e à outras empresas que se instalem no terreno àquela doado.

As condições impostas à Volkswagen pela Lei n.º 1/97 foram as seguintes: (i) iniciar as obras para sua instalação em até um ano da publicação da lei; (ii) iniciar a produção de veículos em até dois anos contados a partir da mesma data; e (iii) impossibilidade de alienação do imóvel recebido em doação.

O PIC revela tendência atual das montadoras de automóveis em trabalhar junto de seus fornecedores. As empresas, dada a proximidade geográfica, trabalham de acordo com o método *just in time*, o que possibilita a eliminação de estoques e, conseqüentemente, a redução de custos.

Outra tendência revelada pelo PIC está no fato de que os galpões utilizados pelos Fornecedores foram construídos e locados sob medida, de modo que as empresas ali instaladas não tiveram que investir recursos próprios nas obras de construção dos galpões. A Volkswagen contratou a construção e locação dos galpões como forma de facilitar a vinda dos Fornecedores.

Os Fornecedores formam um conjunto de 12 empresas do setor automobilístico, que produzem peças para o Audi A3 e para o Golf. Entre essas empresas está a Peguform do Brasil Ltda., que tem sua primeira unidade no país, com investimentos de US\$35 milhões, área de 18 mil m² e capacidade para a produção de 3.500 pára-choques/dia. Outra empresa instalada no PIC é Adwest Heidemann do Brasil Ltda. O grupo Adwest-Heidemann investiu US\$4,7 milhões para fabricar kits de acionamento de câmbio e a Heidemann, US\$4,7 milhões para produzir cerca de 2 mil conjuntos de acionamento/dia, numa área de 2.300 m².

Também fazem parte do PIC as fábricas da Delphi Automotive Systems do Brasil Ltda., Iramec Autopeças Ltda., Johnson Controls do Brasil Automotive Ltda., Kautex Textron do Brasil Ltda., Krupp Módulos Automotivos do Brasil Ltda., Peguform do Brasil Ltda., Pirelli Pneus S.A., Plastic Omnium do Brasil Ltda., Ficosa do Brasil Ltda., Metagal Indústria e Comércio Ltda., Aethra Componentes Automotivos Ltda. e Kromberg & Schubert do Brasil Ltda.

Inaugurada em janeiro de 1999, com investimentos de EUR 1 bilhão, a fábrica da Volkswagen foi planejada para ser uma das dez mais produtivas de toda a indústria automotiva mundial. Isso significa que a relação de carros produzidos por empregado é bastante alta se comparado à média das fábricas de automóveis. Quando estiver operando em sua capacidade máxima, a fábrica deverá produzir 235 mil carros por ano, o que dá uma média de 810 carros por dia.

11. VOLKSWAGEN

As informações contidas neste capítulo foram obtidas e compiladas de fontes públicas (relatórios anuais, website, jornais, entre outros) consideradas seguras pela Emissora e pelo Coordenador Líder. A Volkswagen não foi objeto de auditoria legal ou financeira para os fins desta Emissão.

A VWB é controlada mundialmente pela Volkswagen AG (“VW”). No entanto, devido a complexidade do assunto referente à VW, posto que essa é uma das maiores empresas do mundo, optou-se pela divisão do capítulo em subitens, que tratarão de forma resumida, da VW, das operações da VW, e finalmente, de sua subsidiária brasileira, a Volkswagen.

Volkswagen AG

A VW foi fundada em 1938 tendo como objetivo a produção de um carro “popular”. A companhia iniciou suas operações em 1945 e pouco depois, em 1950, começou a produzir o Fusca. Este modelo é ainda hoje o carro de maior sucesso já produzido por qualquer fabricante de automóveis do planeta, com mais de 21 milhões de unidades vendidas. Atualmente, as operações da VW ultrapassam o objetivo que norteou sua origem, incluindo não só carros populares, mas também automóveis de luxo e caminhões vendidos em todo o mundo. Além disso, ao longo da década de 90, o Grupo VW consolidou-se mundialmente como prestadora de serviços financeiros.

A expansão internacional da VW se iniciou em 1953 com a Volkswagen. Desde então, a VW tem mantido uma estratégia de crescimento internacional, principalmente através de aquisições e de “joint-ventures”, tal como ocorre na China e no México.

Ao longo dos anos, a VW adquiriu diversas marcas, incluindo a Audi (adquirida em 1966 da Daimler Benz como parte de uma estratégia de penetrar no nicho do segmento de automóveis de luxo), a Seat (adquirida em 1986 juntamente com a fábrica na Espanha), e a Skoda (adquirida em 1991 na República Tcheca). Em meados de 1998, a VW adquiriu mais dois nomes famosos, Bentley e Rolls Royce, desembolsando aproximadamente US\$700 milhões pela Rolls-Royce Motor Cars Ltd. (de acordo com o noticiado pela imprensa na época) e vencendo a rival BMW em acirrada disputa. Ainda em 1998, a VW adquiriu a marca Bugatti (através da divisão Audi) e também a marca Lamborghini, juntamente com suas fábricas. Estas últimas aquisições confirmaram o desejo da VW de ganhar espaço no mercado de carros luxuosos e de carros esporte de última geração.

A VW é a maior fabricante de automóveis da Europa e a quarta maior produtora mundial de carros (conforme estatísticas divulgadas pela Organização Internacional dos Fabricantes de Veículos Automotores – OICA referentes ao ano de 2006). Todas as suas fábricas européias, pelo nível do processo produtivo, de seus controles de qualidade e pela capacitação de seus empregados, estão de acordo com os padrões ISO 9000. Atualmente, a VW deseja que as fábricas localizadas fora da Europa atinjam os mesmos padrões. A Volkswagen, por exemplo, já obteve o certificado ISO 9001.

Operações

Em 2006, com o contínuo crescimento econômico mundial ocorrido nos últimos anos, o VW obteve um crescimento nas vendas mundiais em torno de 10,2% (em unidades de veículos), aumentando sua participação no mercado de 9,1% para 9,7%. Durante este ano, o grupo lançou vários novos modelos, como o Eos, Golf GT, CrossPolo, Skoda Roomster, Bentley Continental GTC, o Bentley Azure e o Audi Q7 SUV. As vendas alcançaram o montante de 104,9 bilhões de euros, 110,6% superior às vendas do ano anterior. O maior volume de vendas foi alcançado pelo Passat/Santana, seguido pelo Golf, o Jetta/Bora e o Polo. As vendas do Grupo VW aumentaram significativamente na Ásia (22,5%), Europa Central e do Leste (16,7%) e América do Sul e África do Sul (14,9%).

O grupo VW diminuiu em 2006 o número mundial de empregados em 4,8% em comparação a 2005, com um total de 328.599 empregados, dos quais 52,9% trabalham na Alemanha e os demais no resto do mundo.

Em dezembro de 2006, a VW tinha uma participação no mercado de: (i) 32,6% na Alemanha (com a venda de 1.108.055 veículos no período compreendido entre janeiro e dezembro de 2006); (ii) 24,3% na China (registrando um total de vendas de 711.186, e (iii) uma participação de 5,2% no Reino Unido (com vendas de 376.614 veículos durante o período). Em 2006, o grupo VW registrou no mundo todo um volume de negócios superior a 5,7 milhões de unidades. Do total de vendas, 3.954.526 são da marca VW e 1.337.393 da marca Audi.

Um total de 17,7 bilhões de euros em investimentos está planejado para o período de 2007 a 2009, dos quais 10,7% serão realizados na Alemanha. (conforme o “Volkswagen AG Annual Report 2006”, divulgado pela internet no site www.volkswagen.com).

Volkswagen do Brasil Ltda.

A Volkswagen é uma das maiores fabricantes de automóveis do Brasil e da América Latina, mantendo-se sempre entre as líderes no mercado automotivo brasileiro desde que iniciou suas operações em 1953. Em 1987, numa mudança orientada pela racionalização de custos, consolidação da capacidade de produção e padronização dos produtos, a VW formou uma “joint-venture” com a Ford Motor Co., denominada Autolatina. A Autolatina consolidou as atividades financeiras e a fabricação de carros e caminhões da VW e da Ford no Brasil e Argentina até 1995. Nesse ano, devido a mudanças econômicas estruturais que vinham ocorrendo tanto na economia brasileira como na argentina, a VW e a Ford decidiram se separar e adotar estratégias diferentes em cada um destes países. Atualmente, as subsidiárias de ambas as companhias, tanto no Brasil como na Argentina, são completamente independentes.

No segmento de carros de passeio, as vendas da Volkswagen tiveram um aumento de 16,0% (montante calculado de acordo com o número de licenciamentos de veículos novos), enquanto as suas principais concorrentes – Fiat, General Motors e Ford – sofreram, respectivamente, aumentos de 15,1%, 12,2% e 4,7% no número de unidades de veículos de passeio, durante o período de 2006 (em comparação com 2005).

Segundo a ANFAVEA, no segmento de veículos leves, durante o ano de 2006, a Volkswagen deteve uma parcela equivalente a 22,5% de todo mercado nacional de veículos (nacionais e importados), contra uma participação de 22,0% no ano de 2005. Os principais competidores da Volkswagen no setor – a Fiat, General Motors e Ford – registraram, respectivamente, participações de 25,4%, 22,4% e 11,2% durante o mesmo período (em comparação a 25,0%, 22,6% e 12,14%, respectivamente, em todo o ano de 2005).

No segmento de veículos pesados (caminhões e ônibus), no ano de 2006, a participação da Volkswagen foi de 28,5% do mercado, contra 28,0% durante todo o ano de 2005. Neste mesmo segmento, Mercedes-Benz e Ford, suas principais concorrentes na categoria, registraram, durante o período em questão, participações de 37,3% e 15,3% (contra 35,3% e 16,5%, respectivamente, durante o ano de 2005).

A importância das atividades no Brasil para o VW é inquestionável. Levando-se em consideração o ano de 2006, 7,7% do número de unidades vendidas em todo o mundo pelo grupo foram originadas no Brasil (incluindo-se no total das vendas mundiais do VW, as vendas de suas divisões Audi, VW, Skoda e Seat). Este percentual fica atrás apenas da Alemanha (19,3%) e China (12,4%).

Dos maiores competidores da Volkswagen, a Fiat foi a única fabricante que registrou aumento de sua participação no mercado (tanto no segmento de veículos leves como no mercado em geral) durante o ano de 2006, quando comparado a 2005, aumentando sua participação de mercado de 23,6% para 24,2%.

A Volkswagen tem investido significativamente no mercado brasileiro nos últimos anos. Dentre os grandes projetos da empresa temos: (i) construção de uma fábrica de motores na cidade de São Carlos, interior do Estado de São Paulo; (ii) construção da fábrica de caminhões e ônibus na cidade de Resende, interior do Estado do Rio de Janeiro; e (iii) construção da fábrica em parceria com a Audi na Cidade de São José dos Pinhais, no Estado do Paraná (PIC).

A fábrica de motores de São Carlos, que iniciou suas atividades em outubro de 1996, custou à Volkswagen US\$ 250 milhões, tendo capacidade de produção de 1.200 motores por dia para o Gol. Esta é primeira fábrica de motores da Volkswagen a operar no mundo com o sistema modular, em que a integração com os fornecedores é feita na própria linha de montagem. Este sistema resulta na redução nos custos de produção e investimento. A fábrica de motores obteve o certificado ISO 14000 como reconhecimento de seus projetos voltados para a preservação ambiental.

Com relação à fábrica de caminhões e ônibus, a produção teve início em novembro de 1996. Os investimentos totalizaram US\$300 milhões. A fábrica tem capacidade de produzir 125 ônibus e caminhões por dia e também opera em sistema modular.

A fábrica de São José dos Pinhais custou R\$ 1,2 bilhão e iniciou suas atividades no início de 1999. Tal unidade fabrica os modelos Audi A3 e Golf. (ver o capítulo “Parque Industrial de Curitiba - PIC”)

A Volkswagen reúne em seu Departamento de Engenharia e Desenvolvimento do Produto aproximadamente 1.500 engenheiros, designers e especialistas capazes de projetar e produzir automóveis de aceitação mundial. Atualmente, com mais de 22 mil empregados, a Volkswagen está entre as maiores empresas privadas brasileiras e entre as maiores empregadoras do país.

Em 2002, a Volkswagen entrou numa nova fase de sua produção, com a inauguração da Fábrica Nova Anchieta, uma das mais modernas do mundo. Localizada na cidade de São Bernardo do Campo, a fábrica passou por uma reformulação completa para dar início à produção do Novo Polo. A linha de produção foi equipada com 400 novos robôs e é totalmente informatizada.

A tabela abaixo demonstra a divisão anual de produção da Volkswagen entre os diversos segmentos do mercado automotivo nos últimos quatro anos por unidades produzidas.

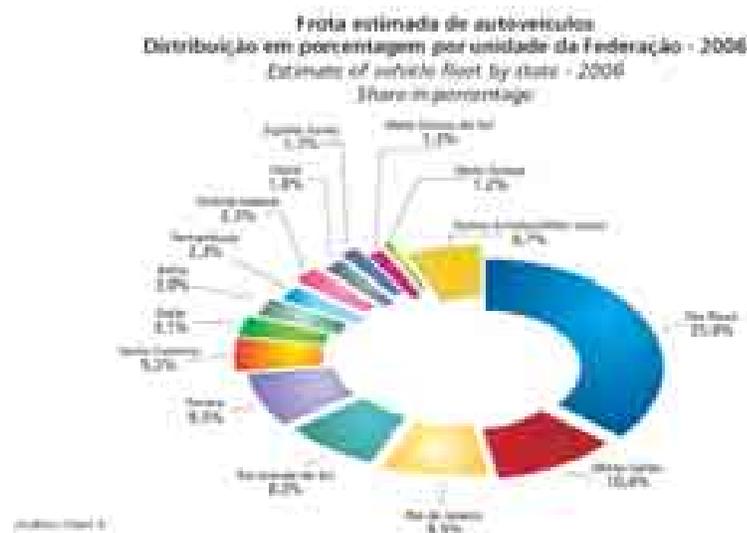
Segmentos do Mercado Automobilístico – Unidades Produzidas (em milhares)					
ANO	AUTOMÓVEIS	COMERCIAIS LEVES	CAMINHÕES	ÔNIBUS	TOTAL
1990	235	46	8	0	289
1991	241	47	6	0	293
1992	289	55	3	0	348
1993	380	72	6	1	459
1994	416	83	9	1	508
1995	493	90	14	2	599
1996	525	91	10	1	627
1997	553	90	7	2	651
1998	407	72	10	3	491
1999	334	43	11	2	390
2000	441	50	15	4	509
2001	466	52	19	5	542
2002	452	42	19	5	518
2003	412	29	23	6	470
2004	609	38	29	5	681
2005	658	36	33	6	732
2006	685	47	28	6	766

Setor de Atuação da Volkswagen

De acordo com a Associação Nacional dos Fabricantes de Veículos Automotores (“ANFAVEA”), o total de pessoas diretamente empregadas pela indústria automobilística brasileira em dezembro de 2006 compreendia 93.243 indivíduos. Esse montante, se comparado a anos anteriores, mostra uma redução do emprego de mão-de-obra pelo setor (a indústria automobilística empregava diretamente 94.206. pessoas em dezembro de 2005 e 104.941 em dezembro de 1997). A redução do número absoluto de empregados só não foi mais drástica em virtude da diversificação das atividades de certas montadoras, como a Honda e a Toyota, e da instalação de novas montadoras no território nacional, como a Renault, a Peugeot e a Citroën.

O mercado automobilístico brasileiro é atualmente dominado por quatro montadoras (Volkswagen, General Motors, Fiat e Ford). De acordo com o Registro Nacional de Veículos Automotores (“RENAVAM”), no ano de 2006, elas foram responsáveis por 79,7% das vendas de automóveis no país. No entanto, especialmente em razão da recente instalação de fábricas de outras montadoras no Brasil, a participação dessas quatro empresas no mercado automotivo brasileiro vem caindo. No ano de 1997, por exemplo, a participação dessas montadoras no mercado era de aproximadamente 92%.

A grande maioria das fábricas de veículos automotores está localizada na Região Sudeste do país, onde também se encontram mais de 50% da frota nacional de veículos, estimada em aproximadamente 24 milhões de veículos em dezembro de 2006.



O setor de importação de veículos, que havia se expandido expressivamente no decorrer da década de 90, foi severamente abalado com a desvalorização do Real, no início de 1999. Segundo a ANFAVEA, em 1998, foram licenciados 347.215 veículos importados. Em 2004, esse número foi reduzido para apenas 61.722 veículos. Com a recente valorização do Real frente ao Dólar, este número aumentou novamente atingindo a marca de 141.776 veículos importados licenciados em 2006.

Resultado direto da abertura da economia brasileira e das vantagens oferecidas à instalação de novas montadoras no Brasil (como a redução das tarifas de importação de carros e componentes para as indústrias nacionais e os benefícios fiscais e financeiros oferecidos por diversos estados e municípios) foi a instalação de novas montadoras no país, como, Peugeot, Renault e Citroën e também a diversificação das atividades de empresas aqui já instaladas, tais como Honda, Mercedes -Benz e Toyota.

Para essas empresas, a obtenção de uma maior participação no mercado tem sido um processo lento, mas gradual. Primeiramente, a maioria dessas marcas iniciou suas atividades no país vendendo versões importadas dos seus automóveis. Em um segundo momento, houve a instalação de fábricas no território nacional. Agora, cada uma delas tem procurado formar uma rede nacional de concessionárias e serviços, além de consolidar sua marca para o consumidor através de investimento maciço em publicidade.

As vendas de veículos automotivos são divididas em três segmentos básicos: (i) veículos de passeio; (ii) veículos comerciais leves, e (iii) veículos comerciais pesados. Os dois primeiros segmentos compõem o mercado de veículos leves, responsável em 2006 por mais de 95% do total das vendas do setor. O segmento de veículos de passeio é composto principalmente pelos carros populares (definidos como todos os automóveis com capacidade de motor inferior ou igual a 1000cm³, vendidos por preço abaixo da média de preços do mercado), cujas vendas, após terem aumentado substancialmente entre 1997 e 2001, vêm diminuindo gradativamente, de acordo com levantamentos da ANFAVEA. As vendas de carros nacionais populares representaram 59,4% do total de vendas de veículos fabricados em 2006, 64,7% em 2003, e 74,6% em 2001.

O aumento das vendas de carros populares em relação ao total das vendas de veículos automotivos reflete-se diretamente na redução das margens de lucro das montadoras, pois estes modelos são produtos que possuem menor valor agregado. Nesse ambiente, as montadoras estão sob forte pressão, buscando implementar medidas que consigam reduzir os custos de produção, melhorar a produtividade e os ganhos com economias de escala.

A tabela abaixo demonstra a divisão anual de produção entre os diversos segmentos do mercado automotivo nos últimos quatro anos por unidades produzidas.

Segmentos do Mercado Automobilístico – Unidades Produzidas (em milhares)						
ANO	AUTOMÓVEIS	COMERCIAIS LEVES	CAMINHÕES	ÔNIBUS	TOTAL	
1990	663	185	52	15	914	
1991	705	183	49	23	960	
1992	816	202	32	24	1.074	
1993	1.100	224	48	19	1.391	
1994	1.249	251	64	17	1.581	
1995	1.297	239	70	22	1.629	
1996	1.459	280	49	17	1.804	
1997	1.678	307	64	22	2.070	
1998	1.254	247	64	21	1.586	
1999	1.110	177	55	15	1.357	
2000	1.362	235	72	23	1.691	
2001	1.502	215	77	23	1.817	
2002	1.520	180	69	23	1.792	
2003	1.505	217	79	27	1.828	
2004	1.863	318	107	29	2.317	
2005	2.012	366	118	35	2.531	
2006	2.092	379	106	34	2.611	

As autopeças são responsáveis pela maior parte dos custos de produção dos automóveis. Elas constituem, juntamente com os tributos, entre 60% a 70% do preço final do veículo. No caso da Volkswagen, as autopeças representam, respectivamente, 25% e 30% do custo final dos modelos populares e topo de linha. A indústria nacional

de autopeças vem passando por várias mudanças, sobretudo em sua linha de produção. Tais mudanças são resultado da pressão das montadoras por redução de custos. Além disso, há atualmente uma tendência de algumas companhias de autopeças se tornarem fornecedores mundiais, o que, no entanto, exige a adoção de rígidos padrões de qualidade e rapidez na entrega de seus produtos.

Seguindo a lógica da maior produtividade, as montadoras de automóveis vêm exigindo que as indústrias de autopeças forneçam módulos completos, em vez de peças isoladas. Com isso, o número de total de peças de um carro diminui consideravelmente, facilitando sua composição. A consequência desse processo é a considerável redução do número de indústrias fornecedoras de autopeças no Brasil.

Apesar de os fabricantes brasileiros terem a opção de importar autopeças, estas estão sujeitas às tarifas de importação impostas pelo governo, além de uma taxa de câmbio que desestimula essa atividade, embora nos últimos anos a taxa de câmbio tenha sofrido uma grande apreciação.

12. DESCRIÇÃO DA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONTRATADA E DOS PRINCIPAIS PONTOS DE SEU RELATÓRIO

A Standard & Poor's atribuiu classificação de risco 'brAA' em sua Escala Nacional - Brasil à presente Emissão. Ao mesmo tempo, a Standard & Poor's elevou a classificação de risco atribuída à primeira emissão de CRI da WTorre PIC, de 'brA' para 'brAA'. A elevação reflete a melhora na qualidade de crédito da Volkswagen; que não possui classificação de risco da Standard & Poor's, uma vez que a amortização do principal e dos juros atrelados às emissões de CRIs da WTorre PIC depende fundamentalmente da capacidade da Volkswagen de continuar honrando as obrigações relativas ao Contrato de Comodato Modal e aos Contratos de Locação que dá lastro às operações.

A classificação de risco 'brAA' reflete a qualidade dos ativos que dão suporte a transação – a única fonte de garantia dos certificados –, os quais são créditos, direitos e valores residuais de compensação relativos ao Contrato de Comodato e dos Contratos de Locação. As informações completas relativas a essa classificação de risco encontram-se no relatório da Standard & Poor's, que integra o presente Prospecto como seu Anexo VI.

13. BOVESPAFIX

Introdução

Os CRI poderão ser negociadas por meio do sistema de negociação do BOVESPAFIX, mercado de títulos privados de renda fixa criado pela BVSP. O BOVESPAFIX é administrado e operacionalizado pela BVSP. Este sistema confere maior rapidez e transparência às negociações, permitindo, assim, melhor formação do preço.

O BOVESPAFIX foi criado em abril de 2001, a partir de uma associação feita entre a BVSP e a CBLC.

A BVSP opera sob a supervisão da CVM.

A CBLC é uma sociedade anônima, criada em 1998 a partir de uma reestruturação da BVSP, que tem como objetivo prestar serviços de custódia e liquidação de valores, bem como controle de risco.

Participantes

Os participantes do BOVESPAFIX são (i) todas as corretoras de valores e instituições financeiras habilitadas a realizar operações no BOVESPAFIX, (ii) companhias emissoras dos títulos que serão objeto de negociação no mercado; e (iii) os investidores.

A CBLC atua no BOVESPAFIX na qualidade de depositário central de ativos e de câmara de liquidação das operações realizadas no âmbito do sistema. Como depositário central, a CBLC está encarregada de prestar serviços de custódia fungível dos ativos negociados na BOVESPAFIX.

Na qualidade de câmara de liquidação, a CBLC está encarregada da abertura e manutenção da conta de custódia em nome do investidor, nas quais estarão registrados seus respectivos títulos ou ativos.

Na qualidade de agente liquidante, a CBLC atua como contraparte central garantidora na liquidação das operações efetuadas no BOVESPAFIX, provendo segurança e eficiência ao sistema. Isto porque, toda entrega de ativos ocorre contra pagamento, com movimentação coordenada de títulos e fundos.

Propriedade fiduciária

Para que os CRI possam ser negociados no BOVESPAFIX eles devem ser fiduciariamente transferidos a CBLC. A propriedade fiduciária consiste na transmissão da propriedade por uma das partes, o fiduciante, a outrem, o proprietário fiduciário. O primeiro aliena determinado bem ao último que, para todos os fins legais, adquire a propriedade do bem alienado. O proprietário fiduciário, por sua vez, se obriga perante o fiduciante e seus sucessores a observar, no exercício do direito de propriedade, certas limitações e até mesmo a alienar o bem ao fiduciante ou seus sucessores.

A transferência da propriedade em caráter fiduciário à CBLC permite a livre negociação dos CRI no sistema, uma vez que, a despeito das várias negociações de que um CRI pode ser objeto, a sua propriedade não muda, permanecendo com a CBLC. À medida que os CRI são negociados, são alterados os registros nas contas da CBLC, o que permite que a titularidade dos CRI sejam transferidas.

Na qualidade de proprietária fiduciária, a CBLC se obriga a se valer do seu direito de propriedade somente com fins de permitir que o Investidor negocie seu título e exerçam seus direitos sob o mesmo. Outra limitação à qual a CBLC se sujeita diz respeito aos rendimentos auferidos sob os títulos, que são automaticamente transferidos aos investidores, sendo a CBLC apenas uma “ponte” entre a emissora e estes últimos.

Sistema de Negociação

A negociação dos CRI no mercado BOVESPAFIX é realizada por meio de sistema eletrônico que proporciona maior transparência e rapidez às negociações. Isto porque, as ofertas são disseminadas para todo o mercado e os preços de fechamento são divulgados em tempo real, facilitando uma melhor formação de preços e possibilitando maior fiscalização pelos participantes do mercado, capazes de acompanhar as condições de negociação de seus ativos em tempo real.

No momento em que ocorre uma negociação através do sistema eletrônico da BOVESPAFIX, este automaticamente informa à CBLC, que, após a confirmação da operação, alterará os registros nas respectivas contas de custódia do vendedor e do comprador, persistindo como a proprietária fiduciária dos títulos.

Na colocação primária, a CBLC atua como facilitadora da liquidação, coordenando a entrega contra o pagamento dos títulos.

A CBLC promove tratamento de eventos de custódia, tais como resgate, conversão, permuta, recebimento e repasse de rendimentos referentes aos CRI negociados no sistema da BOVESPAFIX.

14. SOMAFIX

O SOMA FIX foi criado em 3 de novembro de 2003, para exercer as atividades inerentes às operações realizadas no mercado de balcão de renda fixa, administrado pela BVSP.

O Somafix constitui-se em um mercado de balcão organizado para a negociação dos mesmos papéis que o BOVESPAFIX, mas o seu sistema de negociação é de registro e as negociações se dão através do telefone e sem a interferência de terceiros. O SOMA FIX apresentou-se como um novo ambiente para a realização de negócios com títulos privados de renda fixa.

Este sistema permite aos seus participantes registrarem eletronicamente os negócios fechados em mercado de balcão, sendo que as liquidações das operações realizadas no BOVESPA FIX e no SOMA FIX são processadas pela Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia – CBLC.

15. SISTEMA NACIONAL DE ATIVOS

Introdução

Os CRI serão negociados através do Sistema Nacional de Ativos – SNA, responsável pelo registro das negociações de certificados de recebíveis imobiliários no mercado de balcão, uma das formas possíveis de negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário. O SNA é administrado pela Associação Nacional das Instituições do Mercado Aberto – ANDIMA e operacionalizado pela Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP.

Participantes

São membros do SNA, bancos comerciais, bancos de investimento, bancos múltiplos, sociedades distribuidoras e sociedades corretoras de títulos e valores mobiliários, outras instituições financeiras, pessoas jurídicas não-financeiras, investidores institucionais e companhias emissoras de certificados de recebíveis imobiliários.

Dentre os seus participantes podemos destacar três figuras: (i) as companhias emissoras; (ii) os chamados “membros do mercado” (“Membro do Mercado” ou “Membros do Mercado”); e (iii) o banco liquidante.

As companhias emissoras têm as seguintes responsabilidades perante o SNA: (i) informar ao administrador do sistema (a) o preço unitário de recompra por ocasião do resgate e (b) os valores relativos ao pagamento de prêmios, juros ou outra remuneração ligada aos certificados de recebíveis imobiliários; (ii) na hipótese de suspensão de algum evento ligado aos certificados de recebíveis imobiliários, como por exemplo, o não pagamento de juros ou de principal, após tal suspensão ser devidamente aprovada pelos órgãos competentes da companhia emissora e pelo agente fiduciário, comunicar com um pelo menos um dia de antecedência, ao administrador do sistema a suspensão do evento; e (iii) comunicar ao superintendente-geral do sistema qualquer informação que tenha conhecimento que possa de alguma maneira afetar direta ou indiretamente a negociação de seus certificados de recebíveis imobiliários.

Caso a companhia emissora tenha (i) sua falência decretada; (ii) não realize o pagamento do valor de principal dos certificados de recebíveis imobiliários (ressalvada a hipótese de comunicação prévia ao administrador do sistema indicada acima); ou (iii) não pague os valores devidos ao SNA em função da utilização do sistema no prazo previsto, os certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão serão bloqueados e deverão ser retirados do sistema.

São considerados Membros do Mercado os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos múltiplos, as sociedades distribuidoras e as sociedades corretoras de títulos e valores mobiliários, autorizados pela CVM e pelo Banco Central do Brasil a operarem no mercado de capitais.

Podem atuar como banco liquidante os bancos comerciais e os múltiplos. Ao banco liquidante cabe operacionalizar o exercício dos direitos relativos aos certificados de recebíveis imobiliários por parte de seus titulares. Dentre as responsabilidades do banco liquidante temos: (i) atuar como liquidante do emissor; (ii) verificar a quantidade, série e emissão dos certificados de recebíveis imobiliários registrados no sistema, por ocasião da entrada e saída deles do sistema; (iii) conferir os registros no sistema de certificados de recebíveis imobiliários que não serão repactuados; (iv) por ocasião do resgate parcial de certificados de recebíveis imobiliários indicar aqueles que foram sorteados, bem como o preço de resgate; e (v) verificar o pagamento dos juros registrados no sistema.

Propriedade Fiduciária

Para que os certificados de recebíveis imobiliários entrem no sistema eles são fiduciariamente transferidos à CETIP. A propriedade fiduciária consiste na transmissão da propriedade por uma das partes, o fiduciante, a outrem, o proprietário fiduciário. O primeiro aliena determinado bem ao último que, para todos os fins legais, adquire a propriedade do bem alienado. O proprietário fiduciário, por sua vez, se obriga perante o fiduciante e seus sucessores a observar, no exercício do direito de propriedade, certas limitações e a até mesmo a alienar o bem ao fiduciante ou seus sucessores.

A transferência da propriedade em caráter fiduciário à CETIP permite a livre negociação dos certificados de recebíveis imobiliários no sistema, uma vez que, a despeito das várias negociações de que um certificado de recebíveis imobiliários pode ser objeto, a sua propriedade não muda, permanecendo com a CETIP. À medida que o certificado de recebíveis imobiliários é negociado, são alterados os registros nas contas do SNA, como veremos abaixo, o que permite que a titularidade dos certificados de recebíveis imobiliários seja transferida.

Na qualidade de proprietária fiduciária, a CETIP se obriga a se valer do seu direito de propriedade somente com fins de permitir que o titular de certificado de recebíveis imobiliários negocie seu título e exerça seus direitos sob o mesmo. Outra limitação à qual a CETIP se sujeita diz respeito aos rendimentos auferidos sob os certificados de recebíveis imobiliários, que são automaticamente transferidos a seus titulares, sendo a CETIP apenas uma “ponte” entre a emissora e estes últimos.

Registro dos CRI e Titularidade dos Investidores

Podemos distinguir as contas existentes no SNA em dois grupos: (i) contas de participantes e (ii) contas de clientes de Membros do Mercado. Cada Membro do Mercado terá uma desta última conta, onde serão lançadas todas as operações de todos os seus clientes. Nas contas de cliente do Membro do Mercado deve ser feito o depósito/retirada de certificados de recebíveis imobiliários, como também a liquidação financeira relativa aos créditos representados pelos certificados, ou seja, aí serão lançados os créditos e débitos relacionados (a) às operações de negociação dos certificados de recebíveis imobiliários; (b) resgate, juros, atualização monetária ou quaisquer outros direitos relativos aos certificados de recebíveis imobiliários; (c) desconto de imposto de renda na fonte, responsabilidade do Membro do Mercado; (d) encargos devidos em função da participação no sistema ou exercício de direitos.

A diferença básica entre as contas de participantes e as contas de clientes de Membros do Mercado está em que, estas últimas têm no SNA apenas um registro sintético onde, sem a identificação do titular do certificado de recebíveis imobiliários, são lançadas as operações de depósitos/retiradas dos certificados. Isso não significa, entretanto, que não exista um registro analítico sobre tais contas. Tal registro existe, mas não é de responsabilidade do SNA, ficando a cargo do Membro do Mercado do qual o investidor em certificados de recebíveis imobiliários é cliente.

A titularidade dos certificados de recebíveis imobiliários é presumida de duas maneiras: (i) quando o titular é participante do sistema, como, por exemplo, um investidor institucional, pelo crédito efetuado na sua posição própria de títulos e pelos documentos que originaram tal crédito; ou (ii) quando o titular é cliente de um Membro do Mercado, e portanto, não participa diretamente do sistema, pelas notas de compra que lhe foram fornecidas pelo Membro do Mercado do qual é cliente.

CRI e Operações do Sistema

Ao SNA cabe atualizar automaticamente, de acordo com os prazos e condições dos certificados de recebíveis imobiliários ali registrados, todos e quaisquer valores atribuídos aos mesmos, quer sejam eles provenientes de juros, atualização monetária ou ainda de outra forma prevista de rendimento. Também automaticamente, antes do vencimento de qualquer obrigação relativa aos certificados de recebíveis imobiliários, o sistema expedirá notificação à companhia emissora e/ou seus representantes comunicando o valor total por aquela devido. O resgate antecipado dos certificados de recebíveis imobiliários não é automático, devendo a companhia emissora solicitar tal resgate à CETIP.

A ANDIMA e a CETIP não têm qualquer responsabilidade pelo não pagamento por parte da companhia emissora dos valores devidos sob os certificados de recebíveis imobiliários. Quaisquer pagamentos que a companhia emissora venha a efetuar aos titulares de certificados de recebíveis imobiliários a título de reparação pelos danos causados em função do atraso só poderão ser efetuados através do sistema caso atendam a todos os investidores de forma equânime; para que aquele que venha adquirir o certificado de recebíveis imobiliários no futuro saiba as suas condições atuais, como por exemplo acordo efetuado pela emissora e os investidores quanto à prorrogação dos juros. A transferência de certificados de recebíveis imobiliários, na pendência de qualquer pagamento, transfere também ao comprador o direito ao recebimento dos valores em atraso.

Uma vez registradas no sistema todas as operações relativas aos certificados de recebíveis imobiliários devem ser realizadas através do SNA, o que não impede, entretanto, que a companhia emissora retire os certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão do SNA, hipótese em que estes serão entregues aos seus respectivos titulares. Tal entrega se dá mediante o registro dos certificados de recebíveis imobiliários em livro de registro próprio.

O SNA registrará, entre outros, os seguintes negócios relativos aos certificados de recebíveis imobiliários: (i) venda definitiva; (ii) venda com recompra ou revenda com/sem preço unitário fixado; (iii) antecipação de recompra ou revenda; (iv) caução dos certificados de recebíveis imobiliários.

Liquidação Financeira

Nas contas mantidas no SNA deve ser realizada, basicamente, a liquidação financeira dos certificados de recebíveis imobiliários, ou seja, aí serão lançados os créditos e débitos relativos (i) às operações de negociação dos certificados; (ii) resgate, juros, atualização monetária ou quaisquer outros direitos relativos aos mesmos; e (iii) desconto de imposto de renda na fonte.

A liquidação financeira dos certificados de recebíveis imobiliários, quer seja em função de operações ligadas à negociação dos mesmos como compra e venda, ou de juros, atualização monetária ou qualquer outro direito ligado aos mesmos só se dará mediante ordem do responsável pela liquidação ao Banco Liquidante, responsável pela centralização de todas as ordens de liquidação ligadas aos certificados de recebíveis imobiliários e pela liquidação destes no sistema.

O Banco Liquidante após o recebimento de todas as ordens de liquidação as encaminha para os bancos onde os investidores mantêm contas de depósito à vista, a fim de que as ordens sejam liquidadas. Caso tais ordens não sejam aceitas, em função, por exemplo, de insuficiência de saldo em conta, a operação é automaticamente cancelada. As operações também são automaticamente canceladas caso o emitente da ordem de liquidação sofra processo de falência ou de intervenção ou liquidação extrajudicial.

A não liquidação da operação por insuficiência de recursos na conta de depósito à vista daquele que emitiu a ordem ou pela decretação de sua falência ou intervenção ou ainda liquidação extrajudicial não responsabiliza, de forma alguma, a ANDIMA, a CETIP ou o Banco Liquidante pela liquidação financeira da mesma.

Após o encerramento das atividades diárias do sistema cada participante que realizou qualquer negócio ou que tenha direito, em função dos títulos depositados, a algum recebimento no dia receberá o chamado “Documento Consolidado de Operações”, que conterá todas as características das suas operações e/ou direitos a receber e que é o único documento comprobatório de suas operações no sistema.

16. INFORMAÇÕES E ESCLARECIMENTOS SOBRE A COMPANHIA E A EMISSÃO

Maiores informações ou esclarecimentos sobre a Companhia e a Oferta poderão ser obtidas com o Coordenador Líder, com a Companhia e com a CVM. Além disso, exemplares deste Prospecto poderão ser obtidos nos endereços e sítios eletrônicos abaixo indicados:

Emissora

WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Rua George Eastman, n.º 280, sala 23
05690-000 - São Paulo - SP
At.: Sr. Milton Henrique d'Avila de Carvalho
Diretor de Relações com Investidores
Fone: (11) 3759-3330
Fax: (11) 3759-3304
E-mail: milton.davila@wtorre.com.br
Internet: www.wtorre.com.br/securitizadoras/

Coordenador Líder

Banco Itaú BBA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3400, 5º andar
04538-12 - São Paulo – SP
Site: www.itaubba.com.br

BOVESPAFIX

Rua XV de Novembro, 275
São Paulo - SP
CEP 01013-001
Fone: (11) 3233-2000
Fax: (11) 3242-3550
Site: www.bovespa.com.br

CETIP

Rua Líbero Badaró, 425/24º andar
São Paulo - SP
CEP 01009-000
Fone.: (11) 3111-1400
Fax: (11) 3111-1563
E-mail: cetip@cetip.com.br
Site: www.cetip.com.br

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Rua Sete de Setembro, 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares
Rio de Janeiro - RJ
CEP - 20050-901
Fone: (21) 3233-8686
Site: www.cvm.gov.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

ANEXO I – ATAS DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS EXTRAORDINÁRIAS E ESPECIAIS DA EMISSORA E ATAS DAS REUNIÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

ANEXO II - ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA

ANEXO III - TERMO DE SECURITIZAÇÃO E 1º ADITIVO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

ANEXO IV - DFP – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS RELATIVAS AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2006 E 2007

ANEXO V - IAN – INFORMAÇÕES ANUAIS RELATIVAS AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007

ANEXO VI - RELATÓRIO DA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

ANEXO VII – DECLARAÇÕES NOS TERMOS DO § 5º DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO I – ATAS DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS EXTRAORDINÁRIAS E ESPECIAIS DA EMISSORA E
ATAS DAS REUNIÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

COLEGIADA



**ATA DE ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA E ESPECIAL DA
WTORRE PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

CNPJ/MF nº 02.643.896/0001-52

NIRE 35.300.172.043

1 - DATA E HORÁRIO: Realizada no dia 4 do mês de março de 2008, às 10:00 horas.

2 - LOCAL: Sede social, na capital do Estado de São Paulo, Rua George Eastman, nº 280, sala 23, Vila Tramontano, CEP 05690-000.

3 - CONVOCAÇÃO: Foi dispensada à convocação, conforme o disposto no artigo 124, § 4º, da Lei nº 6.404/76, tendo em vista a presença de todos os acionistas da Companhia.

4 - PRESENÇA: Presentes os acionistas representando a totalidade do capital social, conforme assinaturas constantes do Livro de Presença de Acionistas, sendo eles:

WTORRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua George Eastman, nº 280, sala 60, Vila Tramontano, CEP 05690-000, CNPJ/MF nº 07.875.234/0001-21, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.328.736, neste ato representada por seus Diretores, Srs. **Paulo Remy Gillet Neto**, brasileiro, casado, administrador de empresas, CRA-SP nº 54.682, RG nº 38.265.568-0-SSP/SP, CPF/MF nº 139.772.102-20 e **Nilton Bertuchi**, brasileiro, casado, advogado, OAB/SP nº 149.144, RG nº 23.292.880-0 SSP/SP, CPF/MF nº 195.514.838-47, ambos residentes e domiciliados na capital do Estado de São Paulo, com escritório na Rua George Eastman, nº 280, Vila Tramontano, CEP 05690-000;



ABRIL
2008

PAULO EDUARDO MOREIRA TORRE, brasileiro, solteiro, empresário, RG nº 34.356.426 SSP/SP, CPF/MF nº 223.760.828-89, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com escritório na Rua George Eastman, nº 280, Vila Tramontano, CEP nº 05690-000;

PAULO REMY GILLET NETO, acima qualificado;

WALTER TORRE JUNIOR, brasileiro, casado, engenheiro, RG nº 7.581.240 SSP/SP, CPF/MF nº 769.228.638-87, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com escritório na Rua George Eastman, nº 280, Vila Tramontano, CEP 05690-000; e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca, na capital do Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, única titular das ações preferenciais de emissão da Companhia.

5 - MESA: *Presidente:* Sr. **Nilton Bertuchi**, acima qualificado; e *Secretária:* Dra. **Milena Affonso Moreno**, brasileira, solteira, advogada, OAB/SP nº 195.425, RG nº 28.091.372-2 SSP/SP, CPF/MF nº 273.275.338-69, residente e domiciliada na Capital do Estado de São Paulo, com escritório na Rua George Eastman, nº 280, Vila Tramontano, CEP 05690-000.

6 - ORDEM DO DIA: **(I)** Re-ratificar informação constante da Ata de Assembleia Geral Extraordinária e Especial da Companhia, realizada em 12 de dezembro de 2007, referente à indicação do Sr. Nilton Bertuchi, acima qualificado, como acionista da Companhia; **(II)** Autorizar a Segunda Emissão pela Companhia de Certificados de Recebíveis Imobiliários, lastreados nos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Comodato Modal e Contratos de Locação abaixo identificados ("Segunda Emissão" e "CRI's", respectivamente); **(III)** Autorizar a contratação de uma instituição financeira



ATA DA
ASSEMBLÉIA GERAL
EXTRAORDINÁRIA E ESPECIAL

regularmente constituída para operar no mercado de capitais, com a finalidade de coordenar e proceder à colocação pública dos CRI's; **(IV)** Autorizar as contratações do agente fiduciário e da agência de classificação de risco de crédito (*rating*) da Segunda Emissão; **(V)** Delegar ao Conselho de Administração da Companhia poderes para deliberar a respeito dos termos e condições da Segunda Emissão, com a conseqüente alteração dos Artigos 11 e 17 do Estatuto Social da Companhia; **(VI)** Autorizar o Conselho de Administração e a Diretoria da Companhia, de acordo com as suas funções, a praticar todos os atos relativos à Segunda Emissão, notadamente a contratação de demais prestadores de serviços necessários à Segunda Emissão; **(VII)** Deliberar sobre a alteração do Estatuto Social da Companhia para exclusão do Parágrafo 3º do Artigo 3º, com o conseqüente ajuste do Parágrafo Único do Artigo 21, bem como correção da redação do item "h" do Artigo 30; e **(VIII)** Consolidação do Estatuto Social da Companhia.

7 – DELIBERAÇÕES TOMADAS POR UNANIMIDADE: Analisadas, discutidas e votadas as matérias constantes da ordem do dia, a totalidade dos acionistas, com o respectivo referendo confirmatório das deliberações pelo acionista preferencialista da Companhia, na forma prevista no Estatuto Social, deliberaram, em Assembléia Geral Extraordinária e Especial:

(I) Retificar a informação equivocada constante da Ata de Assembléia Geral Extraordinária e Especial da Companhia, realizada em 12 de dezembro de 2007, arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 3.718/08-6, em 09 de janeiro de 2008, de que o Sr. Nilton Bertuchi é acionista da Companhia, uma vez que este não é acionista.

(II) Autorizar a Segunda Emissão, em série única, de CRI's, lastreados nos créditos imobiliários detidos pela Companhia ("Créditos"), que tenham vencimento no período compreendido entre 18 de junho de 2014 e 30 de abril de 2024, oriundos: **a)** do Contrato de Comodato Modal ("Contrato de Comodato") firmado em 22 de maio de





1998 e aditado em 07 de julho de 1999, entre Volkswagen do Brasil Ltda., sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.104.422/0001-50, e Administração e Participações Walter Torre Júnior Ltda., sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.338.427/0001-50; e **b)** dos Contratos de Locação previstos no Capítulo V do Contrato de Comodato ("Contratos de Locação") acima mencionado celebrados com os fornecedores da Volkswagen do Brasil Ltda. Foi esclarecido que parcela dos créditos decorrentes dos contratos identificados nas alíneas "a" e "b" acima, que tenham vencimento no período compreendido entre 18 de junho de 2002 e 17 de junho de 2014, estão vinculados à primeira emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Companhia, com data de emissão de 17 de maio de 2002, e registrada junto à Comissão de Valores Mobiliários - CVM em 11 de outubro de 2002, sob o nº CVM/SRE/CRI/2002/008, e os recebíveis restantes, que tenham vencimento no período compreendido entre 18 de junho de 2014 e 30 de abril de 2024, não foram objeto de securitização e encontram-se livres e desembaraçados e serão o lastro da Segunda Emissão. Os termos e condições de emissão dos CRI's serão definidos em reunião do Conselho de Administração da Companhia.

(III) Autorizar a contratação do Banco Itaú BBA S.A. e do Banco Itaú S.A. para (a) coordenar e proceder à colocação pública dos CRI's da Segunda Emissão, sob o regime de melhores esforços de colocação; e (b) atuar como banco mandatário e liquidante dos CRI's, respectivamente.

(IV) Aprovar a contratação da (i) Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Oliveira Trust"), para atuar como agente fiduciário dos titulares dos CRI's, com a remuneração prevista no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Segunda Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. ("Termo de Securitização"), a ser celebrado entre a Companhia e a Oliveira Trust; e (ii) aprovar a contratação da Standard & Poor's como a agência de classificação de risco da Segunda Emissão.



ATA

DE REUNIÃO

(V) Delegar ao Conselho de Administração da Companhia para que este, com relação aos CRI's desta Segunda Emissão, delibere sobre os termos e condições da Segunda Emissão que não foram deliberadas no item "II" acima. Tendo em vista a referida deliberação, os Artigos 11 e 17 do Estatuto Social passam a ter a seguinte redação:

"Artigo 11: *Compete ao Conselho de Administração:* a) *fixar a orientação geral dos negócios da companhia;* b) *convocar a Assembléia Geral Ordinária e, quando necessária, a Assembléia Geral Extraordinária;* c) *eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais (respeitados os limites globais fixados neste estatuto e pela assembléia geral);* d) *manifestar-se previamente sobre o Relatório da Administração, as contas da Diretoria, as demonstrações financeiras do exercício e examinar os balanços mensais;* e) *fiscalizar a gestão dos Diretores;* f) *examinar atos, livros, documentos e contratos da Companhia;* g) *escolher e destituir os auditores independentes;* h) *deliberar sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações e sem garantia real;* i) *sem prejuízo de a mesma competência ser atribuída à assembléia geral, deliberar sobre as matérias descritas nos incisos VI e VIII do artigo 59 da Lei nº 6.404/76;* j) *zelar para que seja elaborado, até o 21º dia de cada mês, relatório de auditoria preparado por empresa de auditoria independente registrada na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sobre a aquisição, realização e/ou cessão de direitos creditórios no mês civil imediatamente anterior e, até o dia 21 de fevereiro de cada ano, relatório anual sobre a matéria;* k) *zelar para que seja elaborado, trimestralmente, relatório de auditoria preparado por empresa de auditoria independente registrada na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) atestando que a Companhia (1) pagou regularmente todos os tributos por ela devidos e (2) não contratou empregados;* l) *exercer outras atribuições legais ou que lhe sejam conferidas pela Assembléia Geral;* e m) *deliberar, coordenar, estruturar, e administrar as emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e instituição de respectivos patrimônios separados."*

"Artigo 17: *A Diretoria tem as atribuições e os poderes que lhe forem conferidos por lei, pelo presente Estatuto e pelo Conselho de Administração, para assegurar o regular funcionamento da Companhia, competindo-lhe especialmente:* a) *fixar a política administrativa e*

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS" around the perimeter and "CVM" in the center.

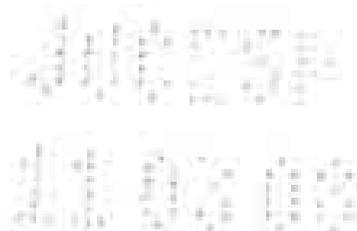
RESOLUÇÃO 100/01

financeira, bem como deliberar sobre a orientação administrativa dos negócios, organizando planos gerais do desenvolvimento da Companhia; b) determinar as providências que assegurem a rigorosa execução das suas resoluções; c) conceder licenças a quaisquer de seus membros; d) solucionar as dúvidas e divergências suscitadas no exercício das competências de seus membros; e) apresentar à Assembleia Geral Ordinária seu relatório, bem como as Demonstrações Financeiras; f) observar e fazer cumprir este Estatuto, bem como fazer cumprir as deliberações das Assembleias Gerais; g) zelar pelo pontual pagamento dos tributos devidos pela Companhia determinando as providências necessárias a tanto; e h) representar a Companhia perante as Repartições Públicas Federais, Estaduais e Municipais, Autarquias, empresas de serviços públicos e quaisquer outros órgãos do Poder Público."

(VI) Autorizar o Conselho de Administração e a Diretoria da Companhia, em suas respectivas áreas de competência, a praticar todas e quaisquer medidas que sejam necessárias à emissão dos CRI's da Segunda Emissão, incluindo, mas não se limitando, adotar todas as providências necessárias para (a) promover o registro dos CRI's perante a Comissão de Valores Mobiliários - CVM e demais órgãos competentes; (b) negociar e celebrar o Termo de Securitização, o contrato de distribuição dos CRI's e quaisquer outros documentos relativos aos CRI's; e (c) contratar demais prestadores de serviços necessários à Segunda Emissão, notadamente para assessoria legal e serviços de publicidade.

(VII) Excluir o Parágrafo 3º do Artigo 3º do Estatuto Social, que permitia, excepcionalmente, a cessão fiduciária pela Companhia dos créditos relativos aos 10 (dez) últimos anos do Contrato de Comodato e dos Contratos de Locação acima mencionados ao BANCO ITAÚ BBA S.A., em garantia de todas as obrigações, principais e acessórias, da WT NC Patrimonial S.A., CNPJ/MF nº 03.558.977/0001-17, decorrentes do Contrato de Empréstimo nº PL0.01/01, celebrado em 22 de dezembro de 2000, e do Contrato de Empréstimo para Capital de Giro nº OC2.01/01, celebrado





em 21 de março de 2002, tendo em vista a quitação integral de tais Contratos de Empréstimo. Diante disso, os acionistas aprovam o ajuste do Parágrafo Único do Artigo 21 do estatuto, para excluir a menção a esta cessão fiduciária dos créditos. Desta forma, o Parágrafo Único do Artigo 21 passa a vigorar com a seguinte redação: *"Parágrafo único: É vedada a concessão de fianças, avais ou a prestação de qualquer espécie de garantia pessoal pela Companhia em favor de terceiros, incluindo os acionistas da Companhia, excetuada a constituição de garantias necessárias às emissões de CRI's da Companhia. Ficam também vedados o encerramento de conta corrente de titularidade da Companhia no Banco Itaú S.A. nº 32200-J, agência nº 2001 - SP/ Private Bank, bem como abertura de qualquer outra conta corrente, sem autorização prévia dos acionistas preferencialistas, reunidos em assembleia especial. Quaisquer atos praticados sem a observância do disposto neste artigo serão nulos de pleno direito e não produzirão efeitos em relação à Companhia."* Ademais, os acionistas aprovam ajustar a redação do item "h" do Artigo 30 do Estatuto Social, que passa a vigorar com a seguinte nova redação: *"h) instauração de procedimento de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou pedido de recomposição com credores, ou autorização para que os administradores pratiquem tais atos;"*.

(VIII) Consolidar o Estatuto Social da Companhia, tendo em vista o item "VI" acima.

8 - ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, e como nenhum dos presentes quis fazer uso da palavra, foram encerrados os trabalhos, lavrando-se a presente ata na forma de sumário, conforme disposto no artigo 130, Parágrafo 1º, da Lei nº 6.404/76, que, lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes. Assinaturas: Mesa: Presidente - Nilton Bertuchi e Secretária - Milena Affonso Moreno; Acionistas: WTorre Empreendimentos Imobiliários S.A. (representada por Paulo Remy Gillet Neto e Nilton Bertuchi); Paulo Remy Gillet Neto, Paulo Eduardo Moreira Torre, Walter Torre Junior e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. Esta Ata confere com a original lavrada em livro próprio.

JUCESP
110505

São Paulo, 04 de março de 2008.

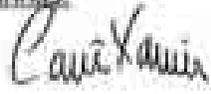

Nilton Bertuchi
Presidente


Milena Alfonso Moreno
Secretária

Visto do advogado:


Ira S. S. de Araújo
OAB/SP 244.878

Testemunhas:

1. 
Nome: **Cauê Xavier**
RG: **29.792.121-8**
CPF/MF: **371.440.238-10**

2. 
Nome: **Pedro C. Mendonça**
RG: **40.545.878-X**
CPF/MF: **343.451.388-41**

(Esta página é parte integrante da Ata de Assembleia Geral Extraordinária e Especial da "WTORRE PSC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.", firmada em 04/03/2008)



ESTATUTO SOCIAL

WTORRE PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CAPÍTULO I - DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1º: A Companhia é denominada **WTORRE PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.** e se regerá por este Estatuto Social, pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, Lei nº 9.457, de 5 de maio de 1997, Lei nº 10.303, de 31 de outubro 2001, e demais legislações aplicáveis às sociedades anônimas e, mais especificamente, às companhias securitizadoras de créditos imobiliários sujeitas à Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997

Artigo 2º: A Companhia tem sede e foro na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua George Eastman, nº 280, sala 23, Vila Tramontano, CEP 05690-000.

Artigo 3º: A Companhia tem por objeto social as seguintes atividades, observados os termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, ou do diploma que vier a substituí-la:

- a) securitização dos créditos imobiliários oriundos ou relacionados ao Contrato de Comodato Modal ("Contrato de Comodato") firmado em 22 de maio de 1998, entre Volkswagen do Brasil Ltda. e Administração e Participações Walter Torre Júnior Ltda., consistentes nos valores das indenizações previstas no capítulo VIII do referido Contrato de Comodato e/ou nos direitos aos aluguéis estipulados nos Contratos de Locação previstos no Capítulo V do mesmo Contrato de Comodato;
- b) emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, debêntures ou quaisquer outros títulos de crédito ou valores mobiliários lastreados no créditos imobiliários indicados na alínea (a) acima;
- c) realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização de créditos imobiliários em questão.



ATA DA REUNIÃO

Parágrafo 1º: A Companhia não poderá participar do capital social de outras empresas nem participar de grupo de sociedades.

Parágrafo 2º: A Companhia deverá pagar integral e pontualmente suas obrigações fiscais e apenas poderá deixar de fazê-lo em razão de decisão judicial que assim a autorize. No entanto, até que tal decisão judicial se torne definitiva, não passível de qualquer recurso pelas autoridades fazendárias, a Companhia deverá provisionar, contábil e financeiramente, mensalmente, os valores que seriam devidos caso tal decisão judicial não existisse. A provisão financeira será feita por meio de aquisição de títulos de renda fixa negociados no mercado financeiro de emissão do Tesouro Nacional e/ou Banco Central do Brasil e/ou títulos ou fundos de renda fixa emitidos ou administrados pelas seguintes instituições financeiras: Unibanco - União de Bancos Brasileiros S.A., Citibank N.A., Banco Bradesco S.A. e Banco Itaú BBA S.A.

Artigo 4º: O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II - DO CAPITAL SOCIAL E DAS AÇÕES

Artigo 5º: O capital social da Companhia é de R\$ 58.495,00 (cinquenta e oito mil, quatrocentos e noventa e cinco reais), dividido em 58.485 (cinquenta e oito mil, quatrocentas e oitenta e cinco) ações ordinárias e 10 (dez) ações preferenciais de uma única classe, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo 1º: Cada ação ordinária e cada ação preferencial terá direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

Parágrafo 2º: As ações preferenciais gozam das seguintes vantagens: (a) participação nos lucros líquidos de cada exercício, que assegure a cada ação preferencial dividendo anual 10% (dez por cento) superior ao distribuído a cada ação ordinária; (b) prioridade no reembolso do capital, no caso de liquidação da Companhia, até o valor da parcela de capital social representado por essas ações; (c) participação, em igualdade de condições com as ações ordinárias, nos aumentos de capital



ATA

DE REUNIÃO

periodicidade anual, de acordo com os mesmos índices de atualização monetária aplicáveis às demonstrações financeiras da Companhia, ou na sua falta ou extinção, pelo IGPM/FGV.

Parágrafo 2º: É vedado à Companhia contratar empregados, qualquer que seja a remuneração dos mesmos.

Parágrafo 3º: Exceto as despesas de encargos tributários e demais obrigações principais ou acessórias definidas em lei, quaisquer despesas administrativas serão levadas à aprovação do Conselho de Administração.

SEÇÃO I

DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 7º: O Conselho de Administração será composto por 3 (três) Conselheiros, eleitos pela Assembleia Geral, sendo um conselheiro Presidente, um Vice-presidente e outro sem denominação específica, cada qual com mandato de 3 (três) anos, todos acionistas, podendo ser reeleitos.

Parágrafo único: Os Conselheiros permanecerão nos cargos até a investidura dos novos administradores eleitos.

Artigo 8º: O Conselho de Administração deliberará por maioria de votos.

Parágrafo único: O Presidente do Conselho de Administração terá, além do voto comum, o de qualidade, no caso de empate na votação.

Artigo 9º: O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por mês, e extraordinariamente, sempre que necessário e quando convocado pelo Presidente ou pela maioria dos Conselheiros, com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros.

Parágrafo único: Todas as resoluções ou deliberações serão lavradas, em forma de sumário ou por extenso, como couber, no livro de Atas das Reuniões do Conselho de Administração.



ARTIGO 10

ARTIGO 11

Artigo 10: Em caso de vacância do cargo de Conselheiro, caberá ao Conselho de Administração escolher o substituto, que servirá até a primeira Assembleia Geral.

Parágrafo único: O Presidente do Conselho de Administração poderá ser substituído por deliberação de dois terços dos votos dos conselheiros da Companhia ou, ainda pelo Vice-Presidente em caso de vacância.

Artigo 11: Compete ao Conselho de Administração:

- a) fixar a orientação geral dos negócios da companhia;
- b) convocar a Assembleia Geral Ordinária e, quando necessária, a Assembleia Geral Extraordinária;
- c) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais (respeitados os limites globais fixados neste estatuto e pela assembleia geral);
- d) manifestar-se previamente sobre o Relatório da Administração, as contas da Diretoria, as demonstrações financeiras do exercício e examinar os balancetes mensais;
- e) fiscalizar a gestão dos Diretores;
- f) examinar atos, livros, documentos e contratos da Companhia;
- g) escolher e destituir os auditores independentes;
- h) deliberar sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações e sem garantia real;
- i) sem prejuízo de a mesma competência ser atribuída à assembleia geral, deliberar sobre as matérias descritas nos incisos VI a VIII do artigo 59 da Lei nº 6.404/76;
- j) zelar para que seja elaborado, até o 21º dia de cada mês, relatório de auditoria preparado por empresa de auditoria independente registrada na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sobre a aquisição, realização e/ou cessão de direitos creditórios no mês civil imediatamente anterior e, até o dia 21 de fevereiro de cada ano, relatório anual sobre a matéria;



ATA DA REUNIÃO

- k) zelar para que seja elaborado, trimestralmente, relatório de auditoria preparado por empresa de auditoria independente registrada na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) atestando que a Companhia (1) pagou regularmente todos os tributos por ela devidos e (2) não contratou empregados;
- l) exercer outras atribuições legais ou que lhe sejam conferidas pela Assembleia Geral; e
- m) deliberar, coordenar, estruturar, e administrar as emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e instituição de respectivos patrimônios separados.

SEÇÃO II DA DIRETORIA

Artigo 12: A Diretoria será composta por 2 (dois) membros, com mandatos de 2 (dois) anos, permitida a recondução, sendo um Diretor Geral e um Diretor de Relações com Investidores, ambos residentes no país, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração.

Parágrafo único: Os diretores permanecerão no exercício dos respectivos cargos até a escolha de seus sucessores.

Artigo 13: Ocorrendo vacância do cargo de diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger o novo diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão do outro diretor.

Artigo 14: Compete à Diretoria exercer as atribuições que a lei, o Estatuto e o Conselho de Administração lhe conferir para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia.

Artigo 15: Caberá ao Diretor Geral o exercício, entre outras, das seguintes atribuições:

- a) presidir e convocar as reuniões de Diretoria; e





b) manter permanente coordenação entre Diretoria e o Conselho de Administração.

Parágrafo único: O Diretor Geral terá, além do voto comum, o voto de qualidade, no caso de empate na votação.

Artigo 16: Caberá ao Diretor de Relações com Investidores, dentre outras atribuições, (i) prestar quaisquer informações ao público investidor e à Comissão de Valores Mobiliários, (ii) manter atualizado o registro de companhia perante a Comissão de Valores Mobiliários e (iii) zelar pelo regular adimplemento das obrigações assumidas pela Companhia.

Artigo 17: A Diretoria tem as atribuições e os poderes que lhe forem conferidos por lei, pelo presente Estatuto e pelo Conselho de Administração, para assegurar o regular funcionamento da Companhia, competindo-lhe especialmente:

- a) fixar a política administrativa e financeira, bem como deliberar sobre a orientação administrativa dos negócios, organizando planos gerais do desenvolvimento da Companhia;
- b) determinar as providências que assegurem a rigorosa execução das suas resoluções;
- c) conceder licenças a quaisquer de seus membros;
- d) solucionar as dúvidas e divergências suscitadas no exercício das competências de seus membros;
- e) apresentar à Assembléia Geral Ordinária seu relatório, bem como as Demonstrações Financeiras;
- f) observar e fazer cumprir este Estatuto, bem como fazer cumprir as deliberações das Assembléias Gerais;
- g) zelar pelo pontual pagamento dos tributos devidos pela Companhia determinando as providências necessárias a tanto; e





h) representar a Companhia perante as Repartições Públicas Federais, Estaduais e Municipais, Autarquias, empresas de serviços públicos e quaisquer outros órgãos do Poder Público.

SEÇÃO III DA REPRESENTAÇÃO

Artigo 18: A representação ativa e passiva da Companhia, em atos e operações que envolvam a sua responsabilidade, é privativa de dois diretores.

Artigo 19: Nos limites de suas atribuições, dois diretores, em conjunto, poderão constituir procuradores ou mandatários para, em conjunto com um diretor, representar a Companhia e praticar os atos e operações que forem especificados nos respectivos instrumentos de mandato, que sempre particularizarão os poderes e o prazo de duração do mandato.

Artigo 20: Exceção feita às procurações *ad judicia*, todas as demais não poderão ter validade excedente a 2 (dois) anos.

Artigo 21: Observado o disposto no parágrafo único deste artigo, quaisquer atos praticados pelos Diretores ou por procuradores da Companhia, em nome desta, e que sejam estranhos ao objeto social são expressamente proibidos e nulos de pleno direito, incluindo, sem limitar, a contratação de empréstimos.

Parágrafo único: É vedada a concessão de fianças, avais ou a prestação de qualquer espécie de garantia pessoal pela Companhia em favor de terceiros, incluindo os acionistas da Companhia, excetuada a constituição de garantias necessárias às emissões de CRIs da Companhia. Ficam também vedados o encerramento da conta corrente de titularidade da Companhia no Banco Itaú S.A. nº 32200-3, agência nº

VOTO
10000

2001 – SP/ Private Bank, bem como abertura de qualquer outra conta corrente, sem autorização prévia dos acionistas preferencialistas, reunidos em assembleia especial. Quaisquer atos praticados sem a observância do disposto neste artigo serão nulos de pleno direito e não produzirão efeitos em relação à Companhia.

Artigo 22: A Companhia não poderá assumir qualquer forma de endividamento que ultrapasse o limite global de R\$ 1.000,00 (um mil reais), em valores de 8 de junho de 1999, corrigidos monetariamente pelo IGPM/FGV.

Parágrafo único: Excetuam-se do previsto no artigo anterior as hipóteses de captação indicadas no artigo 30, alínea (b), deste Estatuto Social.

CAPÍTULO IV - DO CONSELHO FISCAL

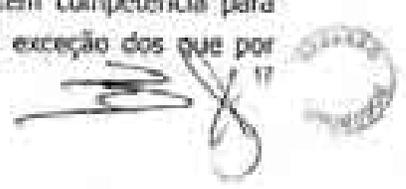
Artigo 23: A Companhia terá um Conselho Fiscal, composto de 3 (três) membros efetivos e de igual número de suplentes e que somente será instalado por deliberação da Assembleia Geral, nos casos previstos em lei, sendo que os mesmos exercerão os seus cargos até a primeira Assembleia Geral Ordinária que se realizar após a sua eleição, podendo ser reeleitos.

Parágrafo único: A Assembleia Geral que deliberar sobre a instalação do Conselho Fiscal, elegerá seus membros e fixará sua remuneração.

CAPÍTULO V - DA ASSEMBLÉIA GERAL

Artigo 24: A Assembleia Geral Ordinária reunir-se-á, anualmente, nos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social e a Assembleia Geral Extraordinária, sempre que a lei ou os interesses sociais exigirem a manifestação dos acionistas.

Artigo 25: A Assembleia Geral, convocada na forma da lei, tem competência para decidir sobre todos os assuntos de interesse da Companhia, à exceção dos que por

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text, possibly a date or a reference number.

ARTIGO 25

ARTIGO 26

disposição legal ou por força do presente Estatuto forem reservados à competência dos órgãos de administração.

Artigo 26: As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria absoluta de votos, ressalvadas as exceções previstas em lei.

Artigo 27: A Assembleia Geral será convocada mediante anúncio publicado por três (3) vezes em veículo de divulgação indicado por lei, contendo local, data e hora da mesma, assim como a ordem do dia, sendo que o primeiro anúncio deve anteceder a assembleia em, no mínimo, 15 (quinze) dias.

Artigo 28: Antes de instalar-se a Assembleia Geral, os acionistas assinarão o Livro de Presença, indicando o seu nome, nacionalidade, residência e a quantidade de ações de que forem titulares.

Artigo 29: A Assembleia Geral será instalada pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na seu impedimento, por outro membro do Conselho, devendo os acionistas escolherem o Presidente e o Secretário da Mesa, que dirigirá os trabalhos.

Artigo 30: Além de outras matérias previstas em lei, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- a) a reforma deste Estatuto;
- b) a emissão, características e preço de emissão de ações ou quaisquer outros valores mobiliários ou títulos de crédito, com exceção dos CRIs, e observado o disposto no artigo 11, alínea h, no tocante à emissão de debêntures;
- c) a eleição dos membros do Conselho de Administração;
- d) a fixação do valor e condições de pagamento da remuneração dos membros dos órgãos de administração e do Conselho Fiscal, caso instalado;
- e) a destinação dos lucros líquidos e distribuição de dividendos;
- f) fusão, cisão ou incorporação;



18



- g) dissolução e liquidação da companhia;
- h) instauração de procedimento de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou pedido de recomposição com credores, ou autorização para que os administradores pratiquem tais atos;
- i) a alienação dos bens da Companhia, transferência da sua posse direta ou indireta ou a constituição de qualquer ônus ou gravame sobre os mesmos;
- j) quaisquer atos que possam afetar adversamente a capacidade da Companhia de efetuar o pagamento pontual e integral de obrigações fiscais e representadas por debêntures, CRIs ou outros títulos e valores mobiliários por ela emitidos.

CAPÍTULO VI - DO EXERCÍCIO SOCIAL

Artigo 31: O exercício social terá duração de 1 (um) ano, iniciando em 1º de janeiro e terminando em 31 de dezembro de cada ano, data em que a Diretoria fará elaborar as demonstrações financeiras previstas na Lei.

Parágrafo 1º: No encerramento do exercício, serão elaboradas as demonstrações financeiras exigidas na Lei, observando-se quanto à distribuição de resultado apurado, as seguintes regras: (a) dedução dos prejuízos acumulados e a provisão para imposto de renda; e (b) distribuição do lucro líquido do exercício, da seguinte forma: i) 5% (cinco por cento) para a constituição de reserva legal, até que ela atinja 20% (vinte por cento) do capital social; ii) 0,001% (um milésimo percentual) do saldo, ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76 será destinado ao pagamento do dividendo obrigatório; e iii) o saldo, se houver, após as destinações supra, terá o destino que lhe for dado pela Assembleia Geral.

Parágrafo 2º: A Companhia não distribuirá dividendos intermediários.

Parágrafo 3º: A Companhia poderá emitir a qualquer tempo balanços patrimoniais intermediários para cumprir os requisitos legais ou atender a conveniências societárias.

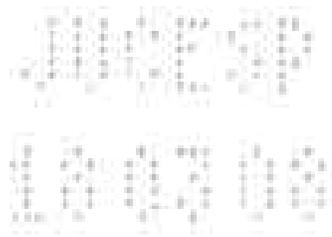
11/05/2014
11:00:00

CAPÍTULO VII - DA DISSOLUÇÃO, DA LIQUIDAÇÃO E DA EXTINÇÃO

Artigo 32: A Companhia entrará em dissolução, liquidação e extinção nos casos previstos em lei.

Parágrafo único: A Assembleia Geral nomeará o liquidante e determinará o modo de liquidação e elegerá o Conselho Fiscal, ou manterá o já existente, que deve funcionar durante o período de liquidação."





**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA WTORRE PIC
SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

**CNPJ/MF nº 02.643.896/0001-52
NIRE 35.300.172.043**

Aos 04 dias do mês de março de 2008, às 14:00 horas, na sede social, na Capital do Estado de São Paulo, na Rua George Eastman, nº 280, sala 24, Vila Tramontano, CEP nº 05690-000, São Paulo-SP, reuniram-se todos os membros do Conselho de Administração da Companhia, abaixo assinados, devidamente convocados pelo seu Presidente, Sr. Paulo Eduardo Moreira Torre. O Sr. Presidente do Conselho de Administração convidou para Secretário o Sr. Paulo Remy Gillet Neto, dando início à reunião.

Os Conselheiros deliberaram, nos termos do Estatuto Social e conforme autorizado na Assembleia Geral Extraordinária e Especial da Companhia realizada em 04 de março de 2008, o seguinte:

A) Estabelecer os termos e condições, não deliberados pela Assembleia Geral Extraordinária e Especial acima mencionada, da 2ª (segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("Emissão" e "CRI") da Companhia, em que serão emitidos 90 (noventa) CRI, com valor nominal unitário de, no mínimo, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), na data de emissão, para distribuição pública em mercado de balcão organizado e bolsa, lastreados nos créditos imobiliários, que tenham vencimento no período compreendido entre 18 de junho de 2014 e 30 de abril de 2024 inclusive, oriundos: **a)** do Contrato de Comodato Modal ("Contrato de Comodato") firmado em 22 de maio de 1998 e aditado em 07 de julho de 1999, entre Volkswagen do Brasil Ltda. ("VWB"), sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 59.104.422/0001-50, e Administração e Participações Walter Torre Júnior Ltda., sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 58.338.427/0001-50; e **b)** dos Contratos de Locação previstos no Capítulo V



do Contrato de Comodato acima mencionado ("Créditos"). Os Créditos incluem, exemplificativamente, a Indenização e a Indenização Residual (tal como definidas no Contrato de Comodato), os aluguéis devidos pelos locatários, multas, juros de mora e outros encargos devidos sob os contratos acima mencionados. A Emissão terá as seguintes características:

1. Quantidade Total de CRI: 90 (noventa), não sendo admitida a distribuição parcial. A conclusão da Oferta está condicionada à colocação da totalidade dos CRI.
2. Valor Nominal Unitário: no mínimo R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
3. Valor Total da Emissão: no mínimo R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais).
4. Número de Séries: única.
5. Forma: Os CRI serão de forma nominativa-escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato da conta de depósito aberta em nome de cada titular emitido pela instituição financeira responsável pela custódia dos CRI quando depositados no SNA ou pela CBLC quando os CRI estiverem depositadas na CBLC, conforme o caso, na qualidade de instituição custodiante e liquidante dos CRI.
6. Data de Emissão: 03 de março de 2008.
7. Prazo: Aproximadamente 193 (cento e noventa e três) meses.
8. Data de Vencimento: 17 de abril de 2024 ou na data do último pagamento de amortização e juros, o que ocorrer primeiro.
9. Preço de Subscrição e Forma de Integralização: O preço unitário de subscrição do CRI será o seu valor nominal unitário atualizado pela variação percentual acumulada do IGP-M/FGV mensalmente, a partir da Data de Emissão até o mês imediatamente anterior a data de subscrição, e acrescido dos juros calculados *pro rata die* por dias corridos. A integralização será à vista, em moeda corrente nacional, no



ANEXO II

REGRAS DE PAGAMENTO

ato da subscrição. A subscrição será efetuada por meio dos procedimentos da (a) Câmara de Custódia e Liquidação - CETIP ("CETIP") e (b) Bolsa de Valores de São Paulo ("BVSP") e da Câmara Brasileira de Liquidação e Custódia - CBLC ("CBLC").

10. **Remuneração:** Aos CRI serão conferidos juros remuneratórios mensais, com base na variação do IGP-M, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, acrescido de spread definido pelos investidores, incidentes sobre o valor nominal dos CRI, atualizado monetariamente, deduzido o valor das amortizações realizadas. A taxa final de remuneração será definida em processo de *bookbuilding* que será realizado pelo Coordenador Líder da Emissão. No período compreendido entre a Data de Emissão e 17 de junho de 2014 ("Período de Carência") não serão efetuados os pagamentos dos juros remuneratórios e das amortizações ("Período de Carência"), ocorrendo o primeiro pagamento em 17 de julho de 2014 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, até o vencimento dos CRI. Os juros remuneratórios devidos durante o Período de Carência serão incorporados ao valor nominal unitário dos CRI.
11. **Amortização:** Os CRI serão amortizados mensalmente, após o término do Período de Carência, sendo a primeira amortização no dia 17 de julho de 2014 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, até o vencimento dos CRI.
12. **Atualização Monetária:** O valor nominal unitário dos CRI será atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação percentual acumulada do IGP-M, no período de maio de cada ano a abril (inclusive) do ano subsequente, até abril de 2024, com exceção do período compreendido entre a Data de Emissão de 17 de maio de 2008, no qual a atualização será calculada *pro rata temporis* por dias úteis.
13. **Destinação de Recursos:** Os recursos captados com a Emissão serão destinados (i) ao pagamento das despesas e comissões relativas à emissão dos CRI, conforme o Termo de Securitização e do Contrato de



Distribuição; e (II) ao resgate das debêntures com participação nos lucros emitidas pela Companhia, nos termos do respectivo Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão Privada de Debêntures não Conversíveis em Ações da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., de 05 de julho de 1999, e aditamentos posteriores, até o limite do saldo remanescente após o pagamento das despesas e comissões, conforme aprovado na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 04 de março de 2008.

13. Procedimento de Distribuição: A distribuição primária dos CRI será pública em mercado de balcão organizado e bolsa, com intermediação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, através do SNA, administrado pela CETIP, e no BOVESPAFIX e SOMAFIX, da BVSP, sendo os títulos custodiados na CBLC, de acordo com o procedimento de distribuição previsto no Contrato de Distribuição, não havendo lotes máximos ou mínimos, nem reservas antecipadas. O Coordenador Líder fará a colocação dos CRI, sob o regime de melhores esforços de colocação, entre os investidores qualificados interessados, a seu exclusivo critério.
14. Público Alvo: A Emissão será destinada à subscrição por Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 109 da Instrução nº 409, de 18 de agosto de 2004, da CVM e alterações posteriores, bem como fundos de investimento cujos regulamentos permitam investimentos em títulos ou valores mobiliários privados de renda fixa com prazos compatíveis com o prazo dos CRI ("Investidores"). Os CRI não poderão ser subscritos por mais que 20 (vinte) investidores conforme disposto no inciso II, Parágrafo 4º, do Artigo 5º da Instrução CVM n.º 414/04.
15. Aquisição Facultativa: A Companhia poderá, a qualquer tempo, adquirir no mercado CRI em circulação, por preço a ser negociado oportunamente com os titulares dos CRI, e que corresponda a, no máximo, o valor atualizado dos CRI acrescido da respectiva remuneração. Os CRI objeto deste procedimento, poderão ser



ATA

DE REUNIÃO

cancelados, permanecer em tesouraria da Companhia ou ser novamente colocados no mercado.

16. Regime Fiduciário: Os CRI contarão com a instituição de regime fiduciário sobre os Créditos que lastreiam a Emissão, nos termos dos Artigos 9º e 10º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
17. Distribuição e Negociação: os CRI serão distribuídos e registrados para negociação no SNA, administrado pela CETIP e no BOVESPAFIX e SOMAFIX, administrado pela BVSP, sendo os títulos custodiados na CBLC.

B) Autorizar a Diretoria a praticar todos e quaisquer atos necessários à Emissão, inclusive para:

- (I) firmar o respectivo Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Segunda Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. ("Termo de Securitização"), nos termos da Lei nº 9.514/97, de acordo com as condições determinadas por esta reunião;
- (II) contratar o Banco Itaú BBA S.A. para intermediar a colocação pública dos CRI, podendo, para tanto, celebrar os respectivos contratos de distribuição, ajustando cláusulas e condições, bem como lhe fixar remuneração;
- (III) contratar a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Oliveira Trust"), para atuar como agente fiduciário dos titulares dos CRI, com a remuneração prevista no Termo de Securitização; e
- (IV) aprovar a contratação da Standard & Poor's como a agência de classificação de risco da Emissão.

C) Autorizar a Diretoria a praticar todos os atos necessários à operacionalização da Emissão aqui deliberadas, incluindo a contratação de prestadores de serviços e a celebração dos demais contratos relacionados à Emissão.





Nada mais foi tratado, encerrando-se a reunião e lavrando-se esta Ata que os Conselheiros presentes assinam.

São Paulo, 04 de março de 2008.

Mesa:

Presidente:

PAULO EDUARDO MOREIRA TORRE

Secretário:

PAULO REMY GILLET NETO

Conselheiros:

PAULO EDUARDO MOREIRA TORRE

PAULO REMY GILLET NETO

WALTER TORRE JUNIOR

(Esta página é parte integrante da Ata de Reunião do Conselho de Administração da "WTORRE FIC SEQUITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.", realizada em 04/03/2008)



SECRETARIA DA FAZENDA
 JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

CERTIFICADO DE REGISTRO
 Nº 85.180/08-7

JUCESP

**ATA DE ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA E ESPECIAL DA SOCIEDADE
EMPRESÁRIA ORGANIZADA SOB A FORMA DE SOCIEDADE POR AÇÕES
DENOMINADA
"WTORRE PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A."**

**CNPJ/MF nº 02.643.896/0001-52
NIRE 35.300.172.043**

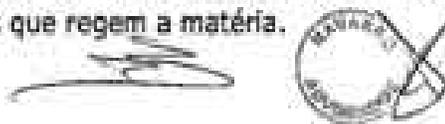
1 – DATA, HORA E LOCAL DE REALIZAÇÃO: Realizada aos 11 dias do mês de abril de 2008, às 12:00 horas, na sede social da Companhia, na Capital do Estado de São Paulo, na Rua George Eastman, 280, sala 23, Vila Tramontano, CEP 05690-000.

2 – FORMA DE CONVOCAÇÃO: Foi dispensada à convocação, conforme o disposto no artigo 124, § 4º, da Lei nº 6.404/76, tendo em vista a presença de todos os acionistas da Companhia

3 - PARTICIPANTES: Acionistas representando 100% (cem por cento) do Capital Social, tudo conforme assinaturas do Livro de Presença de Acionistas.

4 - MESA: Presidente: Nilton Bertuchi, brasileiro, casado, advogado, OAB/SP nº 149.144, RG nº 23.292.880-0 SSP/SP, CPF/MF nº 195.514.838-47; e **Secretária:** Milena Affonso Moreno, brasileira, solteira, advogada, RG nº 28.091.372-2 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 273.275.338-69, ambos residentes e domiciliados na Capital do Estado de São Paulo, com escritório na Rua George Eastman, nº 280, Vila Tramontano, CEP 05690-000.

5 - ORDEM DO DIA: (a) Retificar a Ata da Assembleia Geral Ordinária, datada de 16 de abril de 2007; **(b)** Autorizar a contratação de agente fiduciário da Segunda Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia; e **(c)** Autorizar a Diretoria a realizar todos os atos complementares para o cabal cumprimento do que ora ficou resolvido e do mais que seja determinado pelas leis que regem a matéria.

A handwritten signature in black ink is positioned to the left of a circular stamp. The stamp contains the text 'WTORRE PIC' and 'SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.' around its perimeter, with a diagonal line crossing through it.

6 - DELIBERAÇÕES Analisadas, discutidas e votadas as matérias constantes da ordem do dia, os acionistas ordinários deliberaram as matérias listadas na ordem do dia. Assim, deliberou-se, por unanimidade e sem reservas: **(a)** Retificar a ata da Assembléia Geral Ordinária, realizada em 16 de abril de 2007, registrada na JUCESP sob o nº 125.006/07-0, na sessão de 08 de maio de 2007, em que constou erroneamente que a Companhia não distribuiu dividendos em virtude de não ter auferido lucro no período, sendo certo que o lucro apurado no exercício de 2006 não foi distribuído pela Companhia, sendo destinado à conta de reserva de lucros acumulados; **(b)** Aprovar a substituição do agente fiduciário contratado para a 2ª Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da Companhia, conforme aprovado na Assembléia Geral Extraordinária e Especial realizada em 04.03.2008, que deixa de ser a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91 e passa a ser a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade do Rio de Janeiro - RJ, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 04, sala 514, CEP 22640-102, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, ficando a Diretoria, desde já, autorizada a proceder todos os atos necessários para proceder com a referida contratação; e **(c)** Autorizar a Diretoria, a realizar todos os atos complementares do registro e publicidade da presente ata, bem como a tomar, com os mais amplos poderes, todas as providências que se tornarem necessárias para o cabal cumprimento do que ora ficou resolvido e do mais que seja determinado pelas leis que regem a matéria, em especial aqueles atos perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, Comissão de Valores Mobiliários - CVM e Secretaria da Receita Federal - SRF.

7 - ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, e como nenhum dos presentes quis fazer uso da palavra, foram encerrados os trabalhos, lavrando-se a presente ata na forma de sumário, conforme disposto no artigo 130, Parágrafo 1º, da Lei nº 6.404/76, que, lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes. Assinaturas:

The image shows three handwritten signatures in black ink. To the right of the signatures is a circular stamp with the text "PENTAGONO S.A." around the perimeter. Below the stamp is a small number "2".

Mesa: Nilton Bertuchi – Presidente; Milena Affonso Moreno – Secretária; Acionistas: WTorre Empreendimentos Imobiliários S.A. (representada por Paulo Remy Gillet Neto e Nilton Bertuchi); Walter Torre Junior, Paulo Remy Gillet Neto, Paulo Eduardo Moreira Torre e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. A presente Ata confere com a original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 11 de abril de 2008.



Nilton Bertuchi
Presidente



Milena Affonso Moreno
Secretária

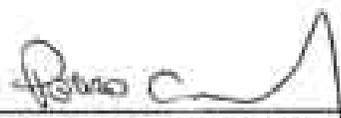
Visto do advogado:



Vilma S. S. de Araújo
048/SP/344.876

Testemunhas:

1. 
Nome: Caio Xavier
RG: 28.792.121-6
CPF: 371.440.238-10

2. 
Nome: Pedro C. Mendonça
RG: 40.548.878-X
CPF: 343.451.388-41

(Última página e página de assinatura da ata de Assembleia Geral Extraordinária e Especial da WTorre FIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., realizada em 11 de abril de 2007)



WTORRE PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

**CNPJ/MF nº 02.643.896/0001-52
NIRE 35.300.172.043**

**ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 11 DE ABRIL DE 2008**

1 – DATA, HORA E LOCAL: Realizada no dia 11 de abril de 2008, às 14:00 horas, na sede da Companhia, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua George Eastman, nº 280, sala 23, Vila Tramontano, CEP 05690-000.

2 – MESA: **Presidente** – Paulo Eduardo Moreira Torre, brasileiro, solteiro, empresário, RG nº 34.356.426 SSP/SP, CPF/MF nº 223.760.828-89; e, **Secretário** – Walter Torre Junior, brasileiro, casado, engenheiro, RG nº 7.581.240-SSP/SP, CPF/MF nº 769.228.638-87, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Rua George Eastman, 280, Vila Tramontano, CEP 05690-000, ficando, assim, constituída a mesa.

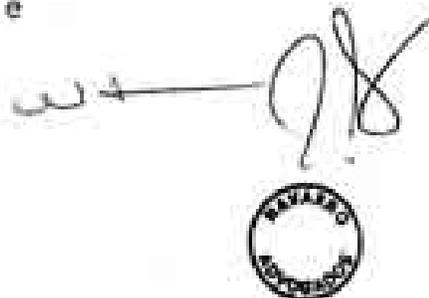
3 – CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia.

4 – PRESENÇA: Regularmente convocados, reuniram-se todos os membros do Conselho de Administração da Companhia, abaixo assinados:

PAULO REMY GILLET NETO, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, administrador de empresas, CRA-SP nº 54 682, RG nº 38.265.568-0-SSP/SP, CPF/MF nº 139.772.102-20, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com escritório na Rua George Eastman, nº 280, Vila Tramontano, CEP 05690-000;

PAULO EDUARDO MOREIRA TORRE, acima qualificado; e

WALTER TORRE JUNIOR, acima qualificado.



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Walter Torre Junior'. Below the signature is a circular stamp with the text 'WTORRE PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.' around the perimeter.

5 – ORDEM DO DIA: (a) reeleger o Sr. **Nilton Bertuchi**, brasileiro, casado, advogado, RG nº 23.292.880-0 SSP/SP, CPF/MF nº 195.514.838-47, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com escritório na Rua George Eastman, nº 280, Vila Tramontano, CEP 05690-000, no cargo de Diretor Geral da Companhia; (b) receber e homologar o pedido de renúncia do Sr. **Paulo Remy Gillet Neto**, acima qualificado, que ocupava o cargo de Diretor de Relações com Investidores da Companhia; (c) proceder com a eleição do novo Diretor de Relações com Investidores da Companhia, em substituição ao Diretor renunciante; (d) deliberar, tendo em vista exigência apresentada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, a substituição do agente fiduciário contratado para a 2ª Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da Companhia; (e) aprovar, tendo em vista o *Procedimento de Bookbuilding* realizado na presente data, o valor nominal unitário, o volume total da oferta e a remuneração aplicável aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da Companhia; (f) retificar o Prazo, a Data de Vencimento e Data de Amortização da 2ª Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da Companhia aprovada na Reunião do Conselho de Administração realizada em 04.03.08; (g) ratificar todas as demais condições da 2ª Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da Companhia (“Oferta”), que foi autorizada na Reunião do Conselho de Administração realizada em 04.03.08; e (h) ratificar os poderes da Diretoria da Companhia para tomar todas as providências necessárias à regularização e efetivação da 2ª Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da Companhia.

6 – DELIBERAÇÕES: Iniciados os trabalhos, os conselheiros, deliberaram, sem ressalvas, por unanimidade, o quanto segue: (a) proceder à reeleição do Sr. **Nilton Bertuchi**, supra qualificado, ao cargo de Diretor Geral, com mandato por período de 02 (dois) anos, o qual aceitou a respectiva nomeação, tomou posse imediata mediante assinatura de termo lavrado no Livro de Registro de Atas de Reunião da Diretoria, e declarou, sob as penas da lei, que (i) não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do art. 147 da Lei nº 6.404/76; (ii) atende ao requisito de reputação ilibada, estabelecido pelo § 3º do art. 147 da Lei nº 6.404/76; e (iii) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, e



não tem, nem representa, interesses conflitantes com os da companhia, na forma do art. 147 da Lei nº 6.404/76, não estando incurso em qualquer restrição legal, inclusive criminal, que o impeça de exercer atividades mercantis. Ficam ratificados todos os atos praticados pelo Sr. **Nilton Bertuchi** na qualidade de Diretor Presidente da Companhia até a presente data; **(b)** receber e homologar o pedido de renúncia do Sr. **Paulo Remy Gillet Neto**, acima qualificado, do cargo de Diretor de Relações com Investidores, dando a ele a mais ampla, geral e irrestrita quitação com relação aos atos praticados no exercício de suas funções como Diretor da Companhia; **(c)** proceder à eleição do Sr. **Miltom Henrique d'Avila de Carvalho**, brasileiro, casado, economista, RG nº 17.332.344-3 SSP/SP, CPF/MF nº 177.282.718-57, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com escritório na Rua George Eastman, nº 280, Vila Tramontano, CEP 05690-000, ao cargo de Diretor de Relações com Investidores, com mandato por período de 02 (dois) anos, o qual aceitou a respectiva nomeação, tomou posse imediata mediante assinatura de termo lavrado no Livro de Registro de Atas de Reunião da Diretoria, e declarou, sob as penas da lei, que (i) não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do art. 147 da Lei nº 6.404/76; (ii) atende ao requisito de reputação ilibada, estabelecido pelo § 3º do art. 147 da Lei nº 6.404/76; e (iii) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da companhia, e não tem, nem representa, interesses conflitantes com os da companhia, na forma do art. 147 da Lei nº 6.404/76, não estando incurso em qualquer restrição legal, inclusive criminal, que o impeça de exercer atividades mercantis; **(d)** aprovar a substituição do agente fiduciário contratado para a 2ª Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da Companhia, conforme aprovado na Reunião do Conselho de Administração de 04.03.2008, que deixa de ser a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na Capital do 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 nº 36.113.876/0001-91 e passa a ser a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade do Rio de Janeiro - RJ, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 04, sala 514, CEP 22640-102, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, ficando a Diretoria, desde já, autorizada a proceder todos os atos necessários para



proceder com a referida contratação; **(e)** aprovar o valor nominal unitário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI de R\$ 1.132.472,29 (um milhão, cento e trinta e dois mil, quatrocentos e setenta e dois reais e vinte e nove centavos) na Data de Emissão, o volume total da 2ª Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da Companhia de R\$ 101.922.506,12 (cento e um milhões, novecentos e vinte e dois mil, quinhentos e seis reais e doze centavos) na Data de Emissão e a remuneração aplicável à 2ª Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia que será correspondente a 9,20% (nove vírgula vinte por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, acrescida da variação do IGP-M/FGV, calculada *pro rata temporis* por dias úteis, conforme definido no Procedimento de Bookbuilding realizado nesta data pelo Itaú BBA S.A., coordenador líder da 2ª Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da Companhia; no período compreendido entre a Data de Emissão e 17 de junho de 2014, não serão efetuados os pagamentos dos juros remuneratórios e das amortizações (“Período de Carência”), ocorrendo o primeiro pagamento em 17 de julho de 2014 e o último pagamento no dia 17 de abril de 2024, sendo que os juros remuneratórios devidos durante o Período de Carência serão incorporados ao valor nominal unitário dos CRI; **(f)** retificar as seguintes características da Oferta aprovada na Reunião do Conselho de Administração realizada em 04.03.08: (i) **Prazo** – de 193 (cento e noventa e três) meses para 195 (cento e noventa e cinco) meses; (ii) **Data de Vencimento** – de 17 de abril de 2024 para 17 de junho de 2024; e (iii) **Amortizações**: os CRI serão amortizados mensalmente, após o término do Período de Carência, sendo a primeira amortização no dia 17 de julho de 2014 e a última amortização no dia 17 de abril de 2024; **(g)** ratificar todas as demais condições da 2ª Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da Companhia, que não foram objeto de alteração na presente Reunião, aprovadas na Reunião do Conselho de Administração realizada em 04.03.2008; e **(h)** autorizar a Diretoria da Companhia a tomar todas as providências necessárias e assinar todos e quaisquer documentos para a realização e efetivação da 2ª Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da Companhia, podendo, inclusive, contratar serviços e celebrar os respectivos contratos em termos e condições que julgar adequados ao interesse da Companhia, ficando, desde já, ratificados todos os atos praticados até a presente data pela Diretoria da Companhia com tal finalidade.



7 - ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA: Nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente ofereceu a palavra a quem dela quisesse fazer uso; como ninguém solicitou a palavra, suspendeu os trabalhos pelo tempo necessário para lavrar a presente ata. Reaberta a sessão, procedi à leitura em voz alta e, em seguida, tendo sido aprovada, foi assinada por todos os presentes.

São Paulo, 11 de abril de 2008.

Mesa:

Paulo Eduardo Moreira Torre
Presidente


Walter Torre Junior
Secretário

Membros do Conselho:

Paulo Eduardo Moreira Torre


Walter Torre Junior


Paulo Remy Gillet Neto WRTT
(representado por seu procurador Sr. Walter Torre Junior)

(última página e página de assinaturas da Ata de Reunião de Conselho de Administração da sociedade WTORRE FIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., datada de 11 de abril de 2007)



ANEXO II - ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTATUTO SOCIAL

WTORRE PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CAPÍTULO I - DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1º: A Companhia é denominada **WTORRE PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.** e se regerá por este Estatuto Social, pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, Lei nº 9.457, de 5 de maio de 1997, Lei nº 10.303, de 31 de outubro 2001, e demais legislações aplicáveis às sociedades anônimas e, mais especificamente, às companhias securitizadoras de créditos imobiliários sujeitas à Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997

Artigo 2º: A Companhia tem sede e foro na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua George Eastman, nº 280, sala 23, Vila Tramontano, CEP 05690-000.

Artigo 3º: A Companhia tem por objeto social as seguintes atividades, observados os termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, ou do diploma que vier a substituí-la:

- a) securitização dos créditos imobiliários oriundos ou relacionados ao Contrato de Comodato Modal ("Contrato de Comodato") firmado em 22 de maio de 1998, entre Volkswagen do Brasil Ltda. e Administração e Participações Walter Torre Júnior Ltda., consistentes nos valores das indenizações previstas no capítulo VIII do referido Contrato de Comodato e/ou nos direitos aos aluguéis estipulados nos Contratos de Locação previstos no Capítulo V do mesmo Contrato de Comodato;
- b) emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs, debêntures ou quaisquer outros títulos de crédito ou valores mobiliários lastreados no créditos imobiliários indicados na alínea (a) acima;
- c) realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização de créditos imobiliários em questão.



ATA

110308

Parágrafo 1º: A Companhia não poderá participar do capital social de outras empresas nem participar de grupo de sociedades.

Parágrafo 2º: A Companhia deverá pagar integral e pontualmente suas obrigações fiscais e apenas poderá deixar de fazê-lo em razão de decisão judicial que assim a autorize. No entanto, até que tal decisão judicial se torne definitiva, não passível de qualquer recurso pelas autoridades fazendárias, a Companhia deverá provisionar, contábil e financeiramente, mensalmente, os valores que seriam devidos caso tal decisão judicial não existisse. A provisão financeira será feita por meio de aquisição de títulos de renda fixa negociados no mercado financeiro de emissão do Tesouro Nacional e/ou Banco Central do Brasil e/ou títulos ou fundos de renda fixa emitidos ou administrados pelas seguintes instituições financeiras: Unibanco - União de Bancos Brasileiros S.A., Citibank N.A., Banco Bradesco S.A. e Banco Itaú BBA S.A.

Artigo 4º: O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II - DO CAPITAL SOCIAL E DAS AÇÕES

Artigo 5º: O capital social da Companhia é de R\$ 58.495,00 (cinquenta e oito mil, quatrocentos e noventa e cinco reais), dividido em 58.485 (cinquenta e oito mil, quatrocentas e oitenta e cinco) ações ordinárias e 10 (dez) ações preferenciais de uma única classe, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo 1º: Cada ação ordinária e cada ação preferencial terá direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

Parágrafo 2º: As ações preferenciais gozam das seguintes vantagens: (a) participação nos lucros líquidos de cada exercício, que assegure a cada ação preferencial dividendo anual 10% (dez por cento) superior ao distribuído a cada ação ordinária; (b) prioridade no reembolso do capital, no caso de liquidação da Companhia, até o valor da parcela de capital social representado por essas ações; (c) participação, em igualdade de condições com as ações ordinárias, nos aumentos de capital



ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

periodicidade anual, de acordo com os mesmos índices de atualização monetária aplicáveis às demonstrações financeiras da Companhia, ou na sua falta ou extinção, pelo IGPM/FGV.

Parágrafo 2º: É vedado à Companhia contratar empregados, qualquer que seja a remuneração dos mesmos.

Parágrafo 3º: Exceto as despesas de encargos tributários e demais obrigações principais ou acessórias definidas em lei, quaisquer despesas administrativas serão levadas à aprovação do Conselho de Administração.

SEÇÃO I DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 7º: O Conselho de Administração será composto por 3 (três) Conselheiros, eleitos pela Assembleia Geral, sendo um conselheiro Presidente, um Vice-presidente e outro sem denominação específica, cada qual com mandato de 3 (três) anos, todos acionistas, podendo ser reeleitos.

Parágrafo único: Os Conselheiros permanecerão nos cargos até a investidura dos novos administradores eleitos.

Artigo 8º: O Conselho de Administração deliberará por maioria de votos.

Parágrafo único: O Presidente do Conselho de Administração terá, além do voto comum, o de qualidade, no caso de empate na votação.

Artigo 9º: O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por mês, e extraordinariamente, sempre que necessário e quando convocado pelo Presidente ou pela maioria dos Conselheiros, com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros.

Parágrafo único: Todas as resoluções ou deliberações serão lavradas, em forma de sumário ou por extenso, como couber, no livro de Atas das Reuniões do Conselho de Administração.



ARTIGO 10

ARTIGO 11

Artigo 10: Em caso de vacância do cargo de Conselheiro, caberá ao Conselho de Administração escolher o substituto, que servirá até a primeira Assembleia Geral.

Parágrafo único: O Presidente do Conselho de Administração poderá ser substituído por deliberação de dois terços dos votos dos conselheiros da Companhia ou, ainda pelo Vice-Presidente em caso de vacância.

Artigo 11: Compete ao Conselho de Administração:

- a) fixar a orientação geral dos negócios da companhia;
- b) convocar a Assembleia Geral Ordinária e, quando necessária, a Assembleia Geral Extraordinária;
- c) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais (respeitados os limites globais fixados neste estatuto e pela assembleia geral);
- d) manifestar-se previamente sobre o Relatório da Administração, as contas da Diretoria, as demonstrações financeiras do exercício e examinar os balancetes mensais;
- e) fiscalizar a gestão dos Diretores;
- f) examinar atos, livros, documentos e contratos da Companhia;
- g) escolher e destituir os auditores independentes;
- h) deliberar sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações e sem garantia real;
- i) sem prejuízo de a mesma competência ser atribuída à assembleia geral, deliberar sobre as matérias descritas nos incisos VI a VIII do artigo 59 da Lei nº 6.404/76;
- j) zelar para que seja elaborado, até o 21º dia de cada mês, relatório de auditoria preparado por empresa de auditoria independente registrada na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sobre a aquisição, realização e/ou cessão de direitos creditórios no mês civil imediatamente anterior e, até o dia 21 de fevereiro de cada ano, relatório anual sobre a matéria;



ATA DA REUNIÃO DE 11 DE 08

- k) zelar para que seja elaborado, trimestralmente, relatório de auditoria preparado por empresa de auditoria independente registrada na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) atestando que a Companhia (1) pagou regularmente todos os tributos por ela devidos e (2) não contratou empregados;
- l) exercer outras atribuições legais ou que lhe sejam conferidas pela Assembleia Geral; e
- m) deliberar, coordenar, estruturar, e administrar as emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e instituição de respectivos patrimônios separados.

SEÇÃO II DA DIRETORIA

Artigo 12: A Diretoria será composta por 2 (dois) membros, com mandatos de 2 (dois) anos, permitida a recondução, sendo um Diretor Geral e um Diretor de Relações com Investidores, ambos residentes no país, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração.

Parágrafo único: Os diretores permanecerão no exercício dos respectivos cargos até a escolha de seus sucessores.

Artigo 13: Ocorrendo vacância do cargo de diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger o novo diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão do outro diretor.

Artigo 14: Compete à Diretoria exercer as atribuições que a lei, o Estatuto e o Conselho de Administração lhe conferir para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia.

Artigo 15: Caberá ao Diretor Geral o exercício, entre outras, das seguintes atribuições:

- a) presidir e convocar as reuniões de Diretoria; e





b) manter permanente coordenação entre Diretoria e o Conselho de Administração.

Parágrafo único: O Diretor Geral terá, além do voto comum, o voto de qualidade, no caso de empate na votação.

Artigo 16: Caberá ao Diretor de Relações com Investidores, dentre outras atribuições, (i) prestar quaisquer informações ao público investidor e à Comissão de Valores Mobiliários, (ii) manter atualizado o registro de companhia perante a Comissão de Valores Mobiliários e (iii) zelar pelo regular adimplemento das obrigações assumidas pela Companhia.

Artigo 17: A Diretoria tem as atribuições e os poderes que lhe forem conferidos por lei, pelo presente Estatuto e pelo Conselho de Administração, para assegurar o regular funcionamento da Companhia, competindo-lhe especialmente:

- a) fixar a política administrativa e financeira, bem como deliberar sobre a orientação administrativa dos negócios, organizando planos gerais do desenvolvimento da Companhia;
- b) determinar as providências que assegurem a rigorosa execução das suas resoluções;
- c) conceder licenças a quaisquer de seus membros;
- d) solucionar as dúvidas e divergências suscitadas no exercício das competências de seus membros;
- e) apresentar à Assembleia Geral Ordinária seu relatório, bem como as Demonstrações Financeiras;
- f) observar e fazer cumprir este Estatuto, bem como fazer cumprir as deliberações das Assembleias Gerais;
- g) zelar pelo pontual pagamento dos tributos devidos pela Companhia determinando as providências necessárias a tanto; e





h) representar a Companhia perante as Repartições Públicas Federais, Estaduais e Municipais, Autarquias, empresas de serviços públicos e quaisquer outros órgãos do Poder Público.

SEÇÃO III DA REPRESENTAÇÃO

Artigo 18: A representação ativa e passiva da Companhia, em atos e operações que envolvam a sua responsabilidade, é privativa de dois diretores.

Artigo 19: Nos limites de suas atribuições, dois diretores, em conjunto, poderão constituir procuradores ou mandatários para, em conjunto com um diretor, representar a Companhia e praticar os atos e operações que forem especificados nos respectivos instrumentos de mandato, que sempre particularizarão os poderes e o prazo de duração do mandato.

Artigo 20: Exceção feita às procurações *ad judicia*, todas as demais não poderão ter validade excedente a 2 (dois) anos.

Artigo 21: Observado o disposto no parágrafo único deste artigo, quaisquer atos praticados pelos Diretores ou por procuradores da Companhia, em nome desta, e que sejam estranhos ao objeto social são expressamente proibidos e nulos de pleno direito, incluindo, sem limitar, a contratação de empréstimos.

Parágrafo único: É vedada a concessão de fianças, avais ou a prestação de qualquer espécie de garantia pessoal pela Companhia em favor de terceiros, incluindo os acionistas da Companhia, excetuada a constituição de garantias necessárias às emissões de CRIs da Companhia. Ficam também vedados o encerramento da conta corrente de titularidade da Companhia no Banco Itaú S.A. nº 32200-3, agência nº

VOTO
10000

2001 – SP/ Private Bank, bem como abertura de qualquer outra conta corrente, sem autorização prévia dos acionistas preferencialistas, reunidos em assembleia especial. Quaisquer atos praticados sem a observância do disposto neste artigo serão nulos de pleno direito e não produzirão efeitos em relação à Companhia.

Artigo 22: A Companhia não poderá assumir qualquer forma de endividamento que ultrapasse o limite global de R\$ 1.000,00 (um mil reais), em valores de 8 de junho de 1999, corrigidos monetariamente pelo IGPM/FGV.

Parágrafo único: Excetuam-se do previsto no artigo anterior as hipóteses de captação indicadas no artigo 30, alínea (b), deste Estatuto Social.

CAPÍTULO IV - DO CONSELHO FISCAL

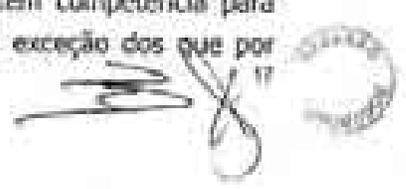
Artigo 23: A Companhia terá um Conselho Fiscal, composto de 3 (três) membros efetivos e de igual número de suplentes e que somente será instalado por deliberação da Assembleia Geral, nos casos previstos em lei, sendo que os mesmos exercerão os seus cargos até a primeira Assembleia Geral Ordinária que se realizar após a sua eleição, podendo ser reeleitos.

Parágrafo único: A Assembleia Geral que deliberar sobre a instalação do Conselho Fiscal, elegerá seus membros e fixará sua remuneração.

CAPÍTULO V - DA ASSEMBLÉIA GERAL

Artigo 24: A Assembleia Geral Ordinária reunir-se-á, anualmente, nos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social e a Assembleia Geral Extraordinária, sempre que a lei ou os interesses sociais exigirem a manifestação dos acionistas.

Artigo 25: A Assembleia Geral, convocada na forma da lei, tem competência para decidir sobre todos os assuntos de interesse da Companhia, à exceção dos que por

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text, possibly a date or a reference number.

ARTIGO 25

ARTIGO 26

disposição legal ou por força do presente Estatuto forem reservados à competência dos órgãos de administração.

Artigo 26: As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria absoluta de votos, ressalvadas as exceções previstas em lei.

Artigo 27: A Assembleia Geral será convocada mediante anúncio publicado por três (3) vezes em veículo de divulgação indicado por lei, contendo local, data e hora da mesma, assim como a ordem do dia, sendo que o primeiro anúncio deve anteceder a assembleia em, no mínimo, 15 (quinze) dias.

Artigo 28: Antes de instalar-se a Assembleia Geral, os acionistas assinarão o Livro de Presença, indicando o seu nome, nacionalidade, residência e a quantidade de ações de que forem titulares.

Artigo 29: A Assembleia Geral será instalada pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na seu impedimento, por outro membro do Conselho, devendo os acionistas escolherem o Presidente e o Secretário da Mesa, que dirigirá os trabalhos.

Artigo 30: Além de outras matérias previstas em lei, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- a) a reforma deste Estatuto;
- b) a emissão, características e preço de emissão de ações ou quaisquer outros valores mobiliários ou títulos de crédito, com exceção dos CRIs, e observado o disposto no artigo 11, alínea h, no tocante à emissão de debêntures;
- c) a eleição dos membros do Conselho de Administração;
- d) a fixação do valor e condições de pagamento da remuneração dos membros dos órgãos de administração e do Conselho Fiscal, caso instalado;
- e) a destinação dos lucros líquidos e distribuição de dividendos;
- f) fusão, cisão ou incorporação;



18



- g) dissolução e liquidação da companhia;
- h) instauração de procedimento de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou pedido de recomposição com credores, ou autorização para que os administradores pratiquem tais atos;
- i) a alienação dos bens da Companhia, transferência da sua posse direta ou indireta ou a constituição de qualquer ônus ou gravame sobre os mesmos;
- j) quaisquer atos que possam afetar adversamente a capacidade da Companhia de efetuar o pagamento pontual e integral de obrigações fiscais e representadas por debêntures, CRIs ou outros títulos e valores mobiliários por ela emitidos.

CAPÍTULO VI - DO EXERCÍCIO SOCIAL

Artigo 31: O exercício social terá duração de 1 (um) ano, iniciando em 1º de janeiro e terminando em 31 de dezembro de cada ano, data em que a Diretoria fará elaborar as demonstrações financeiras previstas na Lei.

Parágrafo 1º: No encerramento do exercício, serão elaboradas as demonstrações financeiras exigidas na Lei, observando-se quanto à distribuição de resultado apurado, as seguintes regras: (a) dedução dos prejuízos acumulados e a provisão para imposto de renda; e (b) distribuição do lucro líquido do exercício, da seguinte forma: i) 5% (cinco por cento) para a constituição de reserva legal, até que ela atinja 20% (vinte por cento) do capital social; ii) 0,001% (um milésimo percentual) do saldo, ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76 será destinado ao pagamento do dividendo obrigatório; e iii) o saldo, se houver, após as destinações supra, terá o destino que lhe for dado pela Assembleia Geral.

Parágrafo 2º: A Companhia não distribuirá dividendos intermediários.

Parágrafo 3º: A Companhia poderá emitir a qualquer tempo balanços patrimoniais intermediários para cumprir os requisitos legais ou atender a conveniências societárias.

11/05/2014
11:00:00

CAPÍTULO VII - DA DISSOLUÇÃO, DA LIQUIDAÇÃO E DA EXTINÇÃO

Artigo 32: A Companhia entrará em dissolução, liquidação e extinção nos casos previstos em lei.

Parágrafo único: A Assembleia Geral nomeará o liquidante e determinará o modo de liquidação e elegerá o Conselho Fiscal, ou manterá o já existente, que deve funcionar durante o período de liquidação."



ANEXO III - TERMO DE SECURITIZAÇÃO E 1º ADITIVO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SEGUNDA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA WTORRE PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito;

(A) WTORRE PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com sede na Capital do Estado de São Paulo, Rua George Eastman, n.º 280, sala 23, Vila Tramontano, CEP 05690-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.643.896/0001-52, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE 35.300.172.043, inscrita na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob n.º 18430, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de emissora, doravante simplesmente denominada "Securizadora"; e

(B) PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade do Rio de Janeiro-RJ, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 04, sala 514, CEP 22640-102, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, nomeado neste instrumento como agente fiduciário, e doravante denominado simplesmente "Agente Fiduciário" ou "PENTÁGONO S.A.");

A Securizadora e o Agente Fiduciário, denominados em conjunto "Partes", ou individualmente "Parte", firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Segunda Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da WTorre PIC Securizadora de Créditos Imobiliários S.A., doravante denominado simplesmente "Termo", de acordo com o Artigo 8º da vigente Lei n.º 9.514 de 20 de novembro de 1997 e suas alterações posteriores ("Lei n.º 9.514/97"), a Instrução n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, e suas alterações posteriores ("Instrução CVM n.º 414/04"), bem como em consonância com a deliberação das Assembléias Gerais Extraordinárias e Especiais da Securizadora, realizadas em 04 de março e [11 de abril] de 2008, cujas atas foram arquivadas na JUCESP sob n.º 80.901/08-6, em sessão de 11 de março de 2008, e [Informações], respectivamente, e a deliberação das Reuniões do Conselho de Administração, sendo a primeira realizada em 4 de março de 2008, cuja ata foi arquivada na JUCESP sob n.ºs 85.180/08-7, em sessão de 18 de março de 2008, e a segunda nesta data, e em fase de registro perante a JUCESP, para formalizar a securitização dos créditos imobiliários a seguir identificados e a correspondente segunda emissão de Certificados de



118

Recebíveis Imobiliários ("CRI" e "Emissão") pela Securitizadora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

1 CLÁUSULA PRIMEIRA – CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

1.1 Origem, Data de Constituição, Valor Nominal e Integralização

1.1.1 Os créditos imobiliários vinculados ao presente Termo, doravante denominado simplesmente "Créditos", são todos os direitos creditórios originários dos contratos identificados nas alíneas (i) e (ii) abaixo, que tenham vencimento no período compreendido entre 18 de junho de 2014 e 30 de abril de 2024, inclusive, perfazendo, desta forma, 118 (cento e dezoito) meses de fluxo de pagamentos e a Indenização Residual (tal como definida no Contrato de Comodato) com vencimento em junho de 2024 sob:

- (i) o Contrato de Comodato Modal firmado em 22 de maio de 1998 e aditado em 07 de julho de 1999, entre Volkswagen do Brasil Ltda. ("VWB"), sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 59.104.422/0001-50, e Administração e Participações Walter Torre Júnior Ltda. ("WTA"), sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 58.338.427/0001-50, doravante designado simplesmente "Contrato de Comodato", que integra o presente Termo como Anexo I, e
- (ii) os contratos de locação com as empresas referidas no item 1.3.2. abaixo ("Contratos de Locação").

1.1.1.1. Os Créditos incluem, exemplificativamente, a Indenização e a Indenização Residual (tal como definidas no Contrato de Comodato), os aluguéis devidos pelos locatários, multas, juros de mora e outros encargos devidos sob os contratos acima mencionados (*pro rata temporis* em relação às parcelas abrangidas entre o período compreendido entre 18 de junho de 2014 e 30 de abril de 2024 do Contrato de Comodato) e a Indenização Residual (tal como definida no Contrato de Comodato) com vencimento em junho de 2024.

1.1.1.2. A parcela dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Comodato, com vencimento no período compreendido entre 18 de junho de 2002 e 17 de junho de 2014, servem de lastro para a primeira emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora registrada na CVM em 11 de outubro de 2002 sob o n.º CVM/SRE/CRI/2002/008 ("Primeira Emissão").

1.1.2. O Contrato de Comodato possui como objeto a outorga pela VWB à WTA, a título de comodato modal, de parte do terreno de titularidade



de VWB no Campo Largo da Roseira, Município de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, registrado no 2º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais sob a matrícula n.º 56.530, no qual a WTA construiu galpões industriais para locação por fornecedores de VWB. O imóvel foi regularmente construído e o "habite-se" foi concedido pela Prefeitura do município de São José dos Pinhais. O referido imóvel não está sob regime de incorporação, nos moldes da Lei nº 4.591/64.

- 1.1.3.** Nos termos do Contrato de Comodato, a construção dos galpões foi realizada às expensas de WTA e, em contrapartida, VWB comprometeu-se a remunerar WTA, mensalmente, ao longo de vinte e cinco (25) anos, contados a partir de 1º de maio de 1999, à razão de R\$ 12,70 (doze reais e setenta centavos) por metro quadrado de área construída (valor histórico na assinatura do Contrato de Comodato), descontado de tal valor as quantias recebidas por WTA dos fornecedores locatários dos galpões a título de aluguel, nos termos dos Contratos de Locação. Desde o início do Contrato de Comodato, o valor indicado acima é reajustado, pela variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M"), na menor periodicidade admitida, sendo o valor por metro quadrado de área construída atualizado até o mês de abril de 2007 é de R\$ 27,85. O respectivo resíduo inflacionário é pago anualmente por VWB.
- 1.1.4.** Os pagamentos feitos a WTA sob os Contratos de Locação são redutores dos créditos devidos a WTA por VWB sob o Contrato de Comodato.
- 1.1.5.** Os Contratos de Locação regem-se por uma minuta padrão aprovada pela VWB, a qual integra o presente como seu Anexo II e prevê que o aluguel a ser pago por cada um dos fornecedores-locatários corresponderá ao valor base de R\$ 12,70 (doze reais e setenta centavos) multiplicado pelo número de metros quadrados do galpão respectivo e será corrigido, na menor periodicidade admitida, pela variação do IGP-M no período.
- 1.1.6.** Caso o IGP-M seja extinto ou considerado inaplicável, ele será substituído pelo Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna da Fundação Getúlio Vargas (IGP-DI/FGV), pelo Índice de Preços ao Consumidor em São Paulo - IPC, da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo (IPC/FIPE-SP), ou outro índice sobre o qual WTA e VWB concordem para a atualização dos valores devidos por VWB sob o Contrato de Comodato.



1.1.7. O valor nominal dos Créditos é de R\$ 265.398.794,65 (duzentos e sessenta e cinco milhões, trezentos e noventa e oito mil, setecentos e noventa e quatro reais e sessenta e cinco centavos). Este valor é resultado da multiplicação da área de 80.759,15m² (oitenta mil, setecentos e cinquenta e nove metros e quinze centímetros quadrados), construída por WTA nos termos do Contrato de Comodato, (i) pela remuneração mensal histórica de R\$ 12,70 (doze reais e setenta centavos) por metro quadrado de área construída referida no item 1.1.3 acima, devidamente atualizada até abril de 2007 pela variação do IGP-M, atualmente esse valor é de R\$ 27,85 (vinte e sete reais e oitenta e cinco centavos) por metro quadrado de área construída; e (ii) pelo número de parcelas com vencimento entre 18 de junho de 2014 e 30 de abril de 2024, totalizando 118 (cento e dezoito) meses de fluxo de pagamento, descontados os valores efetivamente recebidos por WTA no período a título de aluguel pago diretamente pelos locatários. Se nenhum aluguel for pago pelos locatários em dado mês, o valor indicado acima será recebido pela Securitizadora integralmente de VWB; caso um ou mais locatários paguem seus débitos à Securitizadora, a VWB pagará a esta apenas a diferença necessária para complementar o valor devido mensalmente.

1.1.8. Os Créditos serão pagos, quer pela VWB quer pelos locatários, na conta corrente n.º 32.200-3, mantida pela Securitizadora junto ao Banco Itaú S.A., agência n.º 2001 – Private Bank - SP (“Conta Corrente Autorizada”). A Conta Corrente Autorizada não poderá ser movimentada por cheques e não admitirá saques ou fechamento sem autorização expressa do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário desde já autoriza o Banco Itaú S.A., na qualidade de (i) banco mandatário da Oferta e (ii) instituição financeira liquidante dos CRI, nos termos do Contrato de Prestação de Serviços de Gerenciamento, Controle e Manutenção de Contas-Correntes, de Liquidação Financeira de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre a Securitizadora e o Banco Itaú S.A., com intervenção anuência do Agente Fiduciário (“Contrato de Prestação de Serviços”), a realizar saques da Conta Corrente Autorizada, nos termos do Contrato de Prestação de Serviços, para pagamento exclusivamente das seguintes despesas e valores, diretamente ligados à emissão dos CRI, objeto do presente Termo;

1.1.8.1. A Securitizadora utilizará, durante o período de carência, para o pagamento das despesas e valores abaixo listados, a conta corrente n.º 10018-9, mantida pela Securitizadora junto ao Banco Itaú S.A., agência n.º 910, podendo também ser utilizada para o cumprimento do



disposto no item 1.1.11, abaixo, ficando, desde já, autorizado o levantamento do montante resultante da liquidação dos CRI,

- (i) honorários e despesas do Agente Fiduciário, previstos no presente Termo;
- (ii) remuneração e despesas incorridas pelo Banco Itaú S.A. na prestação dos serviços objeto do Contrato de Prestação de Serviços relativos a atuação como instituição depositária e liquidante dos CRI;
- (iii) despesas da Securitizadora com a Bolsa de Valores de São Paulo ("BVSP"), a Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia – CBLC ("CBLC"), a Câmara de Custódia e Liquidação – CETIP ("CETIP");
- (iv) pagamento das comissões de estruturação, colocação e sucesso, se for o caso, por ocasião da distribuição pública dos CRI, nos termos do "Instrumento Particular de Coordenação, Distribuição e Colocação de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Melhores Esforços, da Segunda Emissão da WTORRE PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.", celebrado entre a Securitizadora e o Itaú BBA em 11 de abril de 2008 ("Contrato de Distribuição");
- (v) despesas com (a) taxas de fiscalização da CVM, (b) registros na Junta Comercial do Estado de São Paulo e nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e de Registro de Imóveis, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora e do presente Termo, bem como dos demais documentos e contratos relacionados com a emissão dos CRI e seus posteriores aditamentos, conforme o caso;
- (vi) honorários e as despesas com contratação de agências de classificação de risco, inclusive os incorridos na preparação da atualização dos relatórios de acompanhamento da classificação de risco obtida;
- (vii) despesas com publicações legais da Securitizadora relacionadas à emissão dos CRI, bem como de anúncios e avisos relativos à distribuição pública dos CRI;
- (viii) despesas com agências de publicidade;
- (ix) honorários e despesas com consultores legais contratados para assessorar e preparar a documentação relativa à Emissão;
- (x) quaisquer tributos devidos pela Securitizadora, inclusive a retenção dos valores relativos à Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e à Contribuição para Financiamento da Seguridade Social, nos

termos do artigo 3º, parágrafo 2º do estatuto social da Securitizadora;
e

- (x) quaisquer obrigações pecuniárias da Securitizadora devidas aos titulares dos CRI.

1.1.9. Caso existam outros títulos ou valores mobiliários de emissão da Securitizadora em circulação, o Agente Fiduciário autoriza saques para o pagamento das despesas administrativas gerais incorridas pela Securitizadora, mediante solicitação desta, na proporção que a presente Emissão representar em relação ao montante dos demais títulos e valores mobiliários emitidos pela Securitizadora pendentes de liquidação, tais como:

- (i) despesas necessárias à manutenção do registro de companhia aberta da Securitizadora, tais como: as taxas e emolumentos cobrados pela CVM e os custos de preparação, publicação e arquivamento das informações periódicas exigidas pelas normas legais e regulamentares;
- (ii) os honorários e despesas da empresa de auditoria independente da Securitizadora responsável pela elaboração das demonstrações financeiras a que se referem a Lei nº 6.404/76, o seu Estatuto Social e este Termo, bem como àquelas exigidas pela regulamentação da CVM;
- (iii) despesas e remuneração devidos aos prestadores de serviços contratados pela Securitizadora;
- (iv) as despesas incorridas pelos administradores da Securitizadora no estrito cumprimento de suas funções, observado o disposto no Estatuto Social; e
- (v) todas as despesas com a obtenção e manutenção, nos prazos legalmente exigidos, de todas e quaisquer licenças, aprovações, autorizações e alvarás necessários ao regular funcionamento da Securitizadora.

1.1.10. Quaisquer outras despesas da Securitizadora não descritas nos itens 1.1.8 e 1.1.9 acima decorrentes de obrigação legal e vinculadas ao Patrimônio Separado (conforme definido abaixo), deverão ser submetidas à aprovação prévia do Agente Fiduciário e arcadas somente nas proporções que efetivamente couberem à presente Emissão. É expressamente vedada a utilização dos Créditos para pagamento de quaisquer despesas que decorram de ato discricionário da Securitizadora.

1.1.11. A integralização dos CRI será à vista, em moeda corrente nacional, no ato de subscrição dos CRI pelos investidores ("Valores Integralizados"), e deverá ser efetuada na conta-corrente a ser informada pela



ATA


Securizadora ao Coordenador Líder, em até 2 (dois) dias antes da liquidação financeira dos CRIs, por meio de depósito, TED, ou pela transferência de recursos entre contas mantidas na mesma instituição financeira em que a Securizadora mantiver a conta corrente acima mencionada.

1.2 Destinação de Recursos e Utilização dos Créditos

1.2.1 Os recursos captados através da presente Emissão serão destinados (i) ao pagamento das despesas e comissões relativas à emissão dos CRIs, nos termos do presente Termo e do Contrato de Distribuição; e (ii) ao pagamento do resgate das debêntures de participação nos lucros da companhia, para subscrição particular, simples, não conversíveis em ações, subordinadas ("DPL's" ou "Debêntures"), conforme o Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão Privada de Debêntures não Conversíveis em Ações da WTorre PIC Securizadora de Créditos Imobiliários S.A., de 05 de julho de 1999, e aditamentos posteriores, emitidas pela Securizadora, até o limite do saldo remanescente após o pagamento das despesas e comissões relacionadas à Oferta.

1.2.2 A partir da Data de Emissão (conforme definido abaixo) e até a quitação integral dos valores devidos pela Securizadora em decorrência da presente emissão de CRIs, sem prejuízo e observado o disposto nos itens 1.1.8, 1.1.9 e 1.1.10 acima, a Securizadora obriga-se a utilizar os recursos decorrentes dos Créditos, na seguinte ordem:

- (i) realização de provisão do montante estimado das despesas a serem incorridas pela Securizadora nos termos dos itens 1.1.8, 1.1.9 e 1.1.10 ("Despesas");
- (ii) pagamento dos honorários de advogados e de todas as despesas (incluindo custas e despesas judiciais e verbas de sucumbência) incorridas pela Securizadora na defesa de eventuais processos administrativos e/ou judiciais propostos contra ela e relacionados ao Patrimônio Separado desta Emissão; e
- (iii) pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRIs.

1.2.3 O controle e a cobrança dos Créditos, nos termos do item 12 do Anexo III da Instrução CVM n.º 414/04, serão exercidos pelo Banco Itaú S.A., conforme Contrato de Prestação de Serviços, que integra o presente como seu anexo III.

1.3 Devedores

1.3.1 VWB, qualificada acima, é a única devedora dos créditos oriundos do Contrato de Comodato.

1.3.2 Os devedores dos créditos oriundos dos Contratos de Locação são os seguintes fornecedores de VWB:

i) Delphi Automotive Systems do Brasil Ltda., sociedade com sede à Rodovia PR 25 km 6,75, Rua 1, n.º 213, Quadra A, Campo Largo da Roseira, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.857.758/0014-65;

ii) Iramec Autopeças Ltda., sociedade com sede à Av. Leste km 4, s/n.º, Quadra D, Campo Largo da Roseira, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.742.657/0003-96;

iii) Johnson Controls do Brasil Automotive Ltda., sociedade com sede à Av. Principal Rodovia 025 km 6,75, Quadra C, Campo Largo da Roseira, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.514.820/0007-97;

iv) Kautex Textron do Brasil Ltda., sociedade com sede à 1.216 Quadra D, Parque Industrial da Audi, Campo Largo da Roseira, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.891.935/0001-15;

v) Krupp Módulos Automotivos do Brasil Ltda., sociedade com sede à Rodovia PR 25 km, 6,75, Rua 1, n.º 95, Quadra A, Campo Largo da Roseira, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.005.478/0001-00;

vi) Peguform do Brasil Ltda., sociedade com sede à Av. Leste, Rua 01, Quadra C, n.º 525, Campo Largo da Roseira, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.786.246/0003-00;

vii) Pirelli Pneus S.A., sociedade com sede à Rodovia PR 25 km 6,75, Rua 4 Q-B, n.º 341, Campo Largo da Roseira, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 59.179.838/0031-52;

viii) Plastic Omnium do Brasil Ltda., sociedade com sede à Avenida Hilário Signorini, n.º 201, Dist. Ind. Una II, CEP 12085-131, Município de Taubaté, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.645.941/0001-08;

ix) Ficosa do Brasil Ltda., sociedade com sede à Estrada dos Alpes, n.º 987, CEP 06423-902, Município de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.839.627/0001-30;

x) Metagal Indústria e Comércio Ltda., sociedade com sede à Rodovia BR-459, km 121, n.º 333, Distrito Industrial, CEP 37540-000, Município de Santa Rita do Sapucaí, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 59.106.377/0001-72;

xi) Aethra Componentes Automotivos Ltda., sociedade com sede à Rua Carolina, n.º 51, Morro do Valente, CEP 32686-190, Município de Betim

Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 41.757.527/0001-42;

xii) Kromberg & Schubert do Brasil Ltda., sociedade com sede à Rua Kromberg & Schubert, n.º 200, Pinhal, CEP 13255-743, Município de Itatiba, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.574.096/0001-90.

1.4 Cessão dos Créditos

1.4.1 Os Créditos, cujo titular original era WTA, foram cedidos sucessivas vezes antes da aquisição definitiva dos mesmos pela Securitizadora, por meio do Contrato de Prestação de Garantia Pignoratícia ("Contrato de Garantia"), firmado, em 5 de julho de 1999, entre a Securitizadora, Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Oliveira Trust"), sociedade com sede na Capital do 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, e a Empresa Patrimonial Industrial II Ltda. ("EPI-2"), sociedade com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Morumbi, 6901, sala 06, CEP 05650-002, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.643.897/0001-05, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.215.260.898, WTA e VWI, e registrado sob o n.º 5969886 no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas, de São Paulo, anexo IV ao presente Termo. Em 30 de novembro de 2007, a EPI-2 foi incorporada pela Montecchio do Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede na capital do estado de São Paulo, na Avenida Morumbi, n.º 6.901, sala 02, Morumbi, CEP 05650-002, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 58.358.995/0001-47, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE 35.207.797.294, ("Montecchio"), e sucedida em todos os seus direitos e obrigações estabelecidos no Contrato de Garantia.

2 CLÁUSULA SEGUNDA - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

A emissão dos CRI observará as seguintes condições e características:

2.1 Número de Ordem

Esta é a 2ª (segunda) emissão de CRI da Securitizadora ("Emissão").

2.2 Data de Emissão

Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos CRI será o dia 3 de março de 2008 ("Data de Emissão").



2.3 Quantidade de CRI e Número de Séries

Serão emitidos 90 (noventa) CRI, em série única. A manutenção e conclusão da Oferta está condicionada à subscrição e integralização da totalidade dos CRI. Na hipótese de não subscrição e integralização da totalidade dos CRI, a Oferta será revogada e os montantes utilizados para a integralização dos CRI serão restituídos integralmente pela Securitizadora aos investidores no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de revogação da Oferta, sem fazer jus a qualquer remuneração.

2.3.1 Em caso de restituição de valores aos investidores, conforme previsto acima, os investidores deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos boletins de subscrição dos CRI.

2.4 Valor Total da Emissão e Valor Nominal Unitário

O valor total da Emissão será de R\$ 101.922.506,12 (cento e um milhões, novecentos e vinte e dois mil, quinhentos e seis reais e doze centavos), com valor nominal unitário de R\$ 1.132.472,29 (um milhão, cento e trinta e dois mil, quatrocentos e setenta e dois reais e vinte e nove centavos), na Data de Emissão.

2.5 Prazo e Data de Vencimento

Os CRI terão prazo de aproximadamente 195 (cento e noventa e cinco) meses, contados da Data de Emissão e, portanto, vencerão em 17 de junho de 2024.

2.6 Forma

Os CRI serão da forma nominativa-escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato da conta de depósito aberta em nome de cada titular emitido pela instituição financeira responsável pela custódia dos CRI quando depositados no SNA ou pela CBLC quando os CRI estiverem depositadas na CBLC, conforme o caso, na qualidade de Instituição custodiante e liquidante dos CRI.

2.7 Público Alvo

Esta Emissão de CRI será destinada à subscrição por investidores qualificados, conforme definidos no artigo 109 da Instrução nº 409, de 18 de agosto de 2004, da CVM e alterações posteriores, bem como fundos de investimento cujos regulamentos permitam investimentos em títulos ou valores mobiliários privados de renda fixa com prazos compatíveis com o prazo dos CRI ("Investidores"). Os CRI poderão ser subsctos por no máximo 20 (vinte) investidores conforme disposto no inciso II, Parágrafo 4º, do Artigo 5º da Instrução CVM n.º 414/04.



MA

2.8 Restrições à negociação dos CRI

Os CRI adquiridos pelos investidores não poderão ser negociados com terceiros antes de completados 18 (dezoito) meses do encerramento da distribuição pública dos CRI, exceto se a negociação for realizada entre os titulares dos CRI, ou caso o titular aliene todos os CRI por ele subscritos para um único investidor.

2.9 Limites de Concentração e Dispensas de obrigações contidas na Instrução CVM n.º 414/04

Os Créditos que lastreiam a presente Emissão não estarão sujeitos ao limite de concentração de 20% (vinte por cento) por devedor ou coobrigado, tendo em vista que a presente Emissão é destinada a, no máximo, 30 (vinte) investidores e os CRI terão o valor unitário de, no mínimo, R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), conforme previsto no artigo 5º, parágrafo 4º, inciso II da Instrução CVM n.º 414/04. A Securitizadora, em face do referido permissivo legal, está dispensada do arquivamento na CVM das demonstrações financeiras e do parecer do auditor independente com relação à VWB e aos demais devedores dos Créditos que lastreiam os CRI.

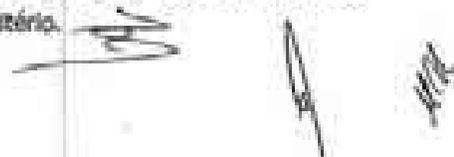
2.9.1 A Securitizadora não poderá propor o desdobramento de CRI desta emissão, sem o prévio arquivamento, na CVM, das demonstrações financeiras de devedores e coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos, na forma prevista no inciso III do §1º do art. 5º da Instrução CVM n.º 414/04.

2.10 Instituição Intermediária Líder da distribuição dos CRI

O Banco Itaú BBA S.A., instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3400, 4º andar, parte, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.298.092/001-30, atuará na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição dos CRI ("Itaú BBA" ou "Coordenador Líder"), podendo contratar outras instituições intermediárias para formar consórcio de distribuição dos CRI's.

2.11 Procedimento de Colocação

O Coordenador Líder foi contratado pela Securitizadora para realizar a colocação dos CRI, nos termos de Contrato de Distribuição. A distribuição primária dos CRI será pública, em mercado de balcão organizado e bolsa, com intermediação de Instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, não havendo lotes mínimos ou máximos, com valor unitário de, no mínimo, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), não havendo possibilidade de reservas antecipadas, visando exclusivamente os Investidores. O Coordenador Líder fará a colocação dos CRI entre os Investidores interessados, a seu exclusivo critério.



2.12 Preço de Subscrição e Forma de Integralização

O preço unitário de subscrição do CRI será o seu valor nominal atualizado de acordo com o item 2.14 abaixo, acrescidos da Remuneração, calculados na forma prevista no item 2.15. A integralização dos CRI será à vista, em moeda corrente nacional, no ato de subscrição dos CRI pelos investidores ("Valores Integralizados"), e deverá ser efetuada na conta-corrente a ser informada pela Securitizadora ao Coordenador Líder, em até 2 (dois) dias antes da liquidação financeira dos CRI, por meio de depósito, TED, ou pela transferência de recursos entre contas mantidas na mesma instituição financeira em que a Securitizadora mantém a conta corrente acima mencionada.

2.13 Regime Fiduciário

Os CRI contarão com a instituição de regime fiduciário sobre os Créditos que lastream a presente emissão, nos termos dos Artigos 9º e 10º da Lei n.º 9.514/97 e da Cláusula Quarta abaixo.

2.14 Atualização Monetária e Pagamento de Resíduo

2.14.1 Ressalvado o disposto no item 2.14.3, o valor nominal unitário dos CRI será atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IGP-M, no período de 01 de maio de cada ano a 30 de abril (inclusive) do ano subsequente, com pagamento no dia 17 de junho de cada ano após o término do Período de Carência, com exceção do período compreendido entre a Data de Emissão e 30 de abril de 2008, no qual o cálculo será, para a primeira variação mensal do índice, *pro rata temporis* por dias úteis.

2.14.1.1 Para a atualização anual do valor unitário dos CRI será utilizado (i) o número índice do IGP-M de abril do ano de atualização dividido pelo número índice do IGP-M de abril do ano imediatamente anterior; multiplicado pelo (ii) valor remanescente após a amortização do mês imediatamente anterior ao de atualização, se houver.

2.14.1.2 Para a atualização do valor nominal unitário no dia 01 de maio de 2008 será utilizada a seguinte fórmula:

$$VNU_{2008} = VNU \times (I_{2008}/I_{2007})^{(31/28)} \times (I_{2008}/I_{2007})$$

Onde:

VNU_{2008} = valor nominal unitário em 01 de maio de 2008;

VNU = valor nominal unitário da Data de Emissão;

I_{2007} = número índice do IGP-M de fevereiro de 2008;

I_{mar} = número índice do IGP-M de março de 2008;

I_{abr} = número índice do IGP-M de abril de 2008;

d_{up} = quantidade de dias úteis entre a Data de Emissão, inclusive, e 31 de março de 2008, exclusivo;

d_{ut} = quantidade de dias úteis entre 29 de fevereiro de 2008, inclusive, e 31 de março de 2008, exclusivo.

2.14.2 As parcelas de amortização programada dos CRI serão pagas mensalmente aos titulares de CRI, ressalvado o disposto no item 2.14.3, nas datas indicadas na tabela do item 2.16.2 a partir de 17 de junho de 2014.

2.14.3 A periodicidade e os meses indicados no item 2.14.1 acima refletem a periodicidade mínima permitida por lei para a correção monetária dos créditos imobiliários lastro do CRI, em vigor na Data de Emissão. No entanto, caso tal periodicidade seja alterada, a nova periodicidade mínima permitida será adotada para a atualização dos CRI, independentemente de qualquer aditivo ao presente Termo. Neste caso, também os meses-base de índices indicados no item 2.14.1 e o mês de início de pagamento das parcelas atualizadas indicado no item 2.14.2 serão automaticamente ajustados.

2.14.4 A atualização monetária das parcelas de amortização programada e dos juros correspondentes no período de 01 de maio de cada ano a 30 de abril do ano subsequente até abril de 2024, e, para o período compreendido entre a Data de Emissão e 30 de abril de 2008, *pro rata temporis* por dias úteis, será considerada resíduo ("Resíduo"). O Resíduo será apurado mensalmente e pago anualmente, em uma única prestação, no dia 17 de junho de cada ano, ressalvado o disposto no item 2.14.5. Para tal fim, computar-se-á a atualização monetária verificada, com base no mesmo índice indicado no item 2.14.1 acima, entre a data da apuração e a data do efetivo pagamento. O pagamento anual do Resíduo será devido, após o Período de Carência, a partir do ano de 2015, no dia 17 de junho de cada ano, observado o disposto no item 2.18.

2.14.5 Caso seja permitido pela legislação em vigor, e caso o Resíduo passe a ser recebido pela Securitizadora com base no Contrato de Comodato em períodos inferiores a um (1) ano, o Resíduo será apurado e devido em periodicidade equivalente àquela estabelecida no Contrato de Comodato. As prestações assim



devidas aos detentores de CRI terão vencimento coincidente com o vencimento da parcela de amortização programada dos CRI que for imediatamente subsequente ao término de cada período de apuração do Resíduo.

- 2.14.6** Na hipótese de extinção do IGP-M, será adotado como índice de atualização monetária dos CRI os seguintes índices, obedecida a ordem de nomeação: (i) IGP-DI, da FGV; (ii) IPC, da FIPE-SP; ou (iii) o mesmo índice adotado para atualização dos valores devidos por VWB sob o Contrato de Comodato.

2.15 Remuneração

Aos CRI serão conferidos juros remuneratórios, calculados exponencialmente a partir da Data de Emissão, correspondentes a taxa percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada *pro rata temporis* por dias úteis, incidente sobre o valor nominal dos CRI, atualizado monetariamente na forma indicada acima, deduzido o valor das amortizações realizadas. A taxa de juros remuneratórios de 9,20% (nove virgula vinte por cento) foi definida em processo de coleta de intenção de investimentos ("Processo de *Bookbuilding*") de acordo com a demanda dos investidores. A taxa de juros, o valor nominal unitário e o montante da Emissão foram ratificados e aprovados em deliberações da Reunião do Conselho de Administração realizada nesta data. Os juros, incidentes sobre o saldo do valor nominal dos CRI atualizado monetariamente na forma indicada acima, serão pagos mensalmente, após o término do Período de Carência (conforme definido abaixo), juntamente com a amortização programada, calculados de acordo com o sistema da "Tabela Price", na forma prevista no item 2.16 e seguintes.

2.16 Amortização Programada e Cronograma de Pagamentos

- 2.16.1** No período compreendido entre a Data de Emissão e 17 de junho de 2014 ("Período de Carência") não serão efetuados os pagamentos dos juros remuneratórios e das amortizações programadas, ocorrendo o primeiro pagamento em 17 de julho de 2014 e o último no dia 17 de abril de 2024. Os juros remuneratórios devidos durante o Período de Carência serão incorporados ao valor nominal unitário dos CRI. Os demais pagamentos das amortizações e dos juros remuneratórios ocorrerão nas datas estabelecidas na tabela constante do item 2.16.2.
- 2.16.2** Após o término do Período de Carência e respeitadas as condições de prorrogação de prazos previstas no item 2.18 abaixo, os CRI



serão amortizados mensal e sucessivamente, de acordo com os valores e datas indicados na tabela a seguir, sendo a primeira amortização no dia 17 de julho de 2014 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, até o dia 17 de abril de 2024. A tabela a seguir considera uma remuneração de 9,20% (nove vírgula vinte por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, para os CRI. A referida taxa de juros foi definida ao final do Processo de *Bookbuilding* e ratificada pela Reunião do Conselho de Administração realizada nesta data. O Resíduo relativo às parcelas de amortização será apurado mensalmente e pago anualmente, na forma do disposto no item 2.14. acima.

Valores Unitários - R\$						
Data	Pagamentos Mensais	Amortiz	Juros	Total Amortiz	Amort %	Amort Acumulad e %
17/07/2014	24.990,21	10.504,34	14.485,37	10.504,34	0,57%	0,57%
17/08/2014	24.990,21	9.893,42	15.096,78	20.399,27	0,57%	1,04%
17/09/2014	24.990,21	9.309,74	15.720,47	30.358,62	0,57%	1,54%
17/10/2014	24.990,21	8.749,64	16.363,57	40.414,68	0,57%	2,05%
17/11/2014	24.990,21	8.218,24	17.022,87	50.474,38	0,57%	2,60%
17/12/2014	24.990,21	7.710,46	17.693,78	60.434,43	0,57%	3,12%
17/01/2015	24.990,21	7.221,00	18.373,21	70.301,45	0,57%	3,68%
17/02/2015	24.990,21	6.754,29	19.059,82	80.065,81	0,57%	4,27%
17/03/2015	24.990,21	6.314,81	19.751,43	89.734,34	0,57%	4,87%
17/04/2015	24.990,21	5.896,96	20.443,22	99.291,83	0,54%	5,44%
17/05/2015	24.990,21	5.501,38	21.139,23	108.733,91	0,54%	6,00%
17/06/2015	24.990,21	5.128,83	21.834,28	118.079,54	0,53%	6,55%
17/07/2015	24.990,21	4.778,44	22.523,77	127.302,97	0,53%	7,11%
17/08/2015	24.990,21	4.449,42	23.214,79	136.412,39	0,53%	7,68%
17/09/2015	24.990,21	4.140,00	23.904,21	145.406,39	0,53%	8,20%
17/10/2015	24.990,21	3.849,36	24.591,85	154.285,77	0,53%	8,70%
17/11/2015	24.990,21	3.574,64	25.276,37	163.050,91	0,53%	9,19%
17/12/2015	24.990,21	3.314,06	25.957,16	171.692,97	0,53%	9,65%
17/01/2016	24.990,21	3.066,96	26.633,25	180.220,65	0,54%	10,09%
17/02/2016	24.990,21	2.831,29	27.303,98	188.644,88	0,54%	11,44%
17/03/2016	24.990,21	2.606,18	27.968,82	197.000,09	0,53%	12,08%
17/04/2016	24.990,21	2.390,72	28.628,49	205.289,81	0,52%	12,69%
17/05/2016	24.990,21	2.184,31	29.282,88	213.507,12	0,52%	13,24%

1706/2016	24.990,21	11.837,16	13.183,06	274.344,21	0,00%	13,94%
1707/2016	24.990,21	10.524,34	12.466,86	296.893,51	0,04%	14,88%
1708/2016	24.990,21	12.025,89	12.968,18	298.893,07	0,01%	15,19%
1709/2016	24.990,21	12.117,80	12,673,43	311,911,47	0,02%	15,31%
1710/2016	24.990,21	13.999,54	11,650,57	324,871,10	0,71%	18,51%
1711/2016	24.990,21	12,697,03	13,093,19	337,866,17	0,60%	17,17%
1712/2016	24.990,21	12,478,41	12,571,79	350,288,54	0,37%	17,80%
1701/2017	24.990,21	13,083,37	11,908,84	363,289,81	0,80%	18,47%
1702/2017	24.990,21	12,090,34	12,929,86	376,426,26	0,61%	19,08%
1703/2017	24.990,21	14,848,20	10,542,81	390,268,45	0,70%	19,84%
1704/2017	24.990,21	13,833,30	11,288,81	404,201,78	0,71%	20,55%
1705/2017	24.990,21	14,030,06	10,988,28	418,333,71	0,71%	21,26%
1706/2017	24.990,21	13,039,94	11,081,16	431,271,78	0,60%	21,92%
1707/2017	24.990,21	14,220,71	10,769,80	445,593,46	0,72%	22,64%
1708/2017	24.990,21	12,713,48	12,276,73	458,205,94	0,65%	23,29%
1709/2017	24.990,21	13,878,82	11,111,88	472,184,46	0,71%	24,00%
1710/2017	24.990,21	14,056,78	10,483,43	485,991,24	0,74%	24,73%
1711/2017	24.990,21	14,587,47	10,987,73	500,278,71	0,72%	25,45%
1712/2017	24.990,21	14,181,17	10,796,03	514,868,89	0,72%	26,17%
1701/2018	24.990,21	14,808,88	10,183,83	529,776,87	0,71%	26,92%
1702/2018	24.990,21	14,404,63	10,586,88	544,191,21	0,73%	27,66%
1703/2018	24.990,21	15,811,44	9,978,77	559,193,65	0,76%	28,42%
1704/2018	24.990,21	15,118,88	9,873,85	574,209,31	0,77%	29,18%
1705/2018	24.990,21	14,732,45	10,287,78	589,241,76	0,75%	29,93%
1706/2018	24.990,21	14,840,90	10,149,71	603,662,85	0,75%	30,69%
1707/2018	24.990,21	14,950,14	10,040,07	618,832,79	0,76%	31,43%
1708/2018	24.990,21	14,110,87	10,878,83	632,943,47	0,72%	32,17%
1709/2018	24.990,21	15,893,81	9,266,60	648,677,06	0,79%	32,88%
1710/2018	24.990,21	16,279,19	9,211,08	663,895,23	0,76%	33,74%
1711/2018	24.990,21	15,381,07	9,088,08	679,247,85	0,76%	34,52%
1712/2018	24.990,21	16,306,18	9,032,03	695,206,03	0,81%	35,33%
1701/2019	24.990,21	15,823,38	9,087,83	710,828,42	0,79%	36,12%
1702/2019	24.990,21	16,299,09	9,595,12	726,123,51	0,79%	36,90%
1703/2019	24.990,21	17,159,84	7,829,37	742,283,38	0,87%	37,71%
1704/2019	24.990,21	16,848,41	9,444,76	758,626,76	0,79%	38,55%
1705/2019	24.990,21	16,516,06	9,474,21	775,244,76	0,84%	39,40%
1706/2019	24.990,21	18,212,31	8,777,90	791,957,07	0,89%	40,27%
1707/2019	24.990,21	18,321,66	8,808,96	807,866,72	0,82%	41,08%
1708/2019	24.990,21	19,803,43	9,304,78	823,524,18	0,79%	41,89%

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

17060018	24,990.21	18,988.87	8,423.24	840,091.12	0.34%	41.89%
17100018	24,990.21	19,290.10	8,698.11	898,343.23	0.31%	41.82%
18010018	24,990.21	19,208.85	8,781.26	873,192.07	0.55%	44.37%
18110018	24,990.21	18,992.58	9,087.82	890,124.08	0.59%	45.27%
18010020	24,990.21	17,667.23	7,932.88	807,181.88	0.87%	46.10%
17020020	24,990.21	17,182.78	7,807.42	824,364.67	0.87%	46.87%
17030020	24,990.21	18,643.23	8,848.99	842,407.90	0.82%	47.89%
17040020	24,990.21	17,081.28	7,908.83	809,488.17	0.87%	46.70%
17060020	24,990.21	19,277.87	8,713.13	877,798.25	0.93%	48.88%
17060020	24,990.21	17,702.88	7,287.83	895,488.83	0.90%	60.99%
17070020	24,990.21	17,490.84	7,496.87	1,012,909.17	0.89%	61.48%
17080020	24,990.21	17,981.44	7,838.77	1,030,320.80	0.91%	62.99%
17090020	24,990.21	17,783.98	7,238.22	1,048,684.59	0.90%	63.27%
17100020	24,990.21	18,324.42	8,788.78	1,088,909.01	0.93%	64.27%
17110020	24,990.21	19,875.47	9,214.74	1,088,584.48	0.95%	66.17%
17120020	24,990.21	18,188.81	8,804.88	1,101,770.88	0.92%	66.99%
17010021	24,990.21	19,833.83	9,098.36	1,122,793.92	0.96%	67.99%
17020021	24,990.21	19,888.98	8,923.88	1,141,773.48	0.97%	68.92%
17030021	24,990.21	19,208.21	8,798.88	1,160,970.70	0.96%	69.99%
17040021	24,990.21	18,787.07	8,223.74	1,178,737.77	0.90%	69.99%
17050021	24,990.21	19,743.48	8,248.78	1,188,481.23	1.00%	69.99%
17060021	24,990.21	19,894.81	8,998.19	1,218,545.33	0.97%	67.92%
17070021	24,990.21	19,211.91	8,778.88	1,237,758.48	0.98%	67.99%
17080021	24,990.21	19,818.22	8,373.88	1,267,372.88	1.00%	69.99%
17090021	24,990.21	19,818.83	8,478.88	1,276,883.32	0.99%	64.88%
17100021	24,990.21	20,147.27	4,842.94	1,287,000.59	1.02%	65.81%
17110021	24,990.21	20,298.49	4,701.71	1,287,318.88	1.02%	66.94%
17120021	24,990.21	19,873.00	8,017.21	1,337,382.08	1.01%	67.98%
17010022	24,990.21	20,248.82	4,841.28	1,267,641.00	1.02%	68.99%
17020022	24,990.21	20,008.23	4,800.88	1,377,210.23	1.02%	70.81%
17030022	24,990.21	21,258.89	3,721.27	1,388,978.17	1.08%	71.89%
17040022	24,990.21	20,800.01	4,187.20	1,438,782.17	1.08%	72.18%
17050022	24,990.21	21,148.81	3,841.28	1,440,031.88	1.07%	73.23%
17060022	24,990.21	20,828.43	4,888.78	1,481,857.82	1.08%	74.29%
17070022	24,990.21	21,268.87	3,724.24	1,482,123.90	1.08%	75.37%
17080022	24,990.21	21,251.88	3,728.28	1,504,378.28	1.08%	76.48%
17090022	24,990.21	21,418.78	3,874.43	1,526,761.03	1.08%	77.54%
17100022	24,990.21	22,347.48	3,942.41	1,547,888.43	1.10%	78.68%
17110022	24,990.21	21,898.78	3,881.48	1,568,757.22	1.11%	79.77%

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

17/12/2023	24.990,21	21.970,82	2.070,28	1.201.287,14	1,11%	80,00%
17/01/2024	24.990,21	22.221,38	2.768,83	1.513.075,49	1,12%	82,01%
17/02/2024	24.990,21	22.155,81	2.834,40	1.826.914,30	1,12%	83,14%
17/03/2024	24.990,21	22.887,87	2.092,33	1.808.912,17	1,16%	84,30%
17/04/2024	24.990,21	22.325,08	2.185,13	1.841.737,26	1,16%	85,40%
17/05/2024	24.990,21	22.686,07	2.008,14	1.704.720,33	1,17%	86,02%
17/06/2024	24.990,21	22.891,07	2.029,13	1.717.681,40	1,17%	87,05%
17/07/2024	24.990,21	22.927,13	1.993,08	1.750.600,53	1,18%	88,08%
17/08/2024	24.990,21	22.241,53	1.748,68	1.719.232,16	1,18%	89,10%
17/09/2024	24.990,21	22.565,32	1.424,89	1.737.707,48	1,20%	91,20%
17/10/2024	24.990,21	22.766,56	1.191,62	1.821.566,07	1,21%	92,97%
17/11/2024	24.990,21	22.973,88	1.076,23	1.840.510,00	1,22%	93,79%
17/12/2024	24.990,21	24.090,01	900,20	1.859.400,00	1,22%	95,01%
17/01/2024	24.990,21	24.301,88	884,32	1.883.901,84	1,23%	96,24%
17/02/2024	24.990,21	24.446,23	843,37	1.918.348,18	1,24%	97,40%
17/03/2024	24.990,21	24.643,58	346,83	1.942.591,76	1,25%	98,74%
17/04/2024	24.990,21	24.887,58	187,61	1.967.759,36	1,26%	100,00%
17/05/2024	-	-	-	1.967.759,36	0,00%	100,00%
17/06/2024	-	-	-	1.967.759,36	0,00%	100,00%
Total	2.948.844,58	1.987.798,28	961.046,30		100,00%	

2.17 Vencimento Antecipado

2.17.1 Observado o disposto nos itens 2.17.2 e 2.17.3, abaixo, o Agente Fiduciário poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes do presente Termo e exigirá o imediato pagamento pela Securitizadora do saldo do valor nominal não amortizado dos CRU em circulação, acrescido da atualização monetária, juros e multas previstos neste Termo, devidos até a data do efetivo pagamento, mediante notificação extrajudicial à Securitizadora, na ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses ("Hipótese de Vencimento Antecipado"):

- (i) descumprimento pela Securitizadora de toda e qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo, não sanada em 30 (trinta) dias, contados de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário, exceto por aquelas obrigações para as quais esteja previsto um prazo específico para declaração de vencimento antecipado, hipótese em que tal prazo prevalecerá;

- (i) descumprimento pela Securitizadora de toda e qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo, não sanada em 2 (dois) dias úteis, independentemente de aviso recebido do Agente Fiduciário;
- (ii) descumprimento pela Securitizadora de quaisquer disposições do Estatuto Social, tais como, mas não somente, o disposto no artigo 5º, parágrafo 4º (aprovação dos titulares de ações preferenciais para determinados atos) e no artigo 6º, parágrafo 2º (proibição de contratar empregados), não sanado em 3 (três) dias, independentemente de aviso recebido do Agente Fiduciário;
- (iv) não fornecimento ao Agente Fiduciário dos relatórios a que se refere o item 5.1 (b) (i), (ii) e (vii), abaixo, não sanado no prazo máximo de 3 (três) dias, independentemente de aviso recebido do Agente Fiduciário;
- (v) decretação de falência ou pedido de instituição de plano de recuperação judicial, independentemente do deferimento do processamento da recuperação judicial pelo juiz competente, apresentação de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor, ou qualquer procedimento semelhante que venha a ser instituído com relação à Securitizadora e/ou à VWB, dissolução ou liquidação da Securitizadora e/ou da VWB;
- (vi) atraso no pagamento dos Créditos, no todo ou parte, por período superior a 30 (trinta) dias;
- (vii) qualquer evento relacionado à Securitizadora, à VWB ou ao Contrato de Comodato que venha prejudicar, de qualquer forma, o adimplemento de qualquer obrigação prevista neste Termo perante os detentores dos CRI e que não seja sanado, a contento do Agente Fiduciário, no prazo de trinta (30) dias;
- (viii) na hipótese de o índice referido no item 2.14.6 (ii) ser adotado como índice de atualização monetária dos CRI e a maioria absoluta dos titulares de CRI não concordarem com o mesmo;
- (ix) não constituição da provisão contábil e financeira para pagamento de tributos não recolhidos por força de decisão judicial, nos termos do artigo 3º, parágrafo 2º do estatuto social da Emissora, não sanada no prazo de três (3) dias,



independentemente de aviso recebido do Agente Fiduciário; e

- (x) a Securitizadora não seja proprietária de créditos necessários à recomposição do Patrimônio Separado na forma da cláusula 3 acima.

2.17.2 Na ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, o Agente Fiduciário deverá convocar uma assembléa dos titulares dos CRI, no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da ocorrência do evento, para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado dos CRI. Caso o Agente Fiduciário deixe de convocar a Assembléa Geral aqui referida, referida assembléa poderá ser convocada por titulares dos CRI que representem no mínimo 10% (dez por cento) do total dos CRI em circulação.

2.17.3 A assembléa dos titulares dos CRI mencionada no item 2.17.2 acima, será instalada observado o quorum previsto no item 8.6 abaixo e poderá deliberar pela não declaração do vencimento antecipado dos CRI desde que os titulares de CRI que representem pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) do total dos CRI em circulação tenham votado contra a declaração de vencimento antecipado. Caso referida renúncia não seja aprovada, o Agente Fiduciário declarará antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes do presente Termo e exigirá o imediato pagamento pela Securitizadora do valor nominal dos CRI em circulação, acrescidos da atualização monetária, juros e multas previstos neste Termo.

2.17.4 A Securitizadora deverá realizar o pagamento de todos os valores por ela devidos no prazo de 24 (vinte e quatro) horas a contar da data em que receber notificação extrajudicial do Agente Fiduciário comunicando o vencimento antecipado dos CRI. Caso referido pagamento não seja efetuado no prazo acima indicado, a Securitizadora será declarada insolvente e o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a custódia e a administração dos créditos integrantes do Patrimônio Separado desta Emissão, conforme definido no item 4.2 abaixo. Neste caso, deverá ser convocada nova assembléa dos titulares dos CRI para deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para fins de recebimento dos créditos diretamente da VWB, ou poderão optar pela liquidação do Patrimônio Separado, nestes casos mediante aprovação de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação.

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page. The signature is a cursive scribble, and the initials 'MA' are written to its right.

2.17.5 Na hipótese de os titulares dos CRI deliberarem novas normas de administração do Patrimônio Separado, poderá ser acordado, inclusive, a transferência dos créditos a entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nos termos do parágrafo 1º, do art. 14, da Lei n.º 9.514/97.

2.17.6 Caso não seja declarado o vencimento antecipado dos CRI na hipótese prevista no item 2.17.1 (x), o Agente Fiduciário deverá convocar assembleia dos titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, conforme disposto no artigo 14, da Lei nº 9.514/97. A assembleia será instalada, na forma prevista no item 8.3 abaixo, e dependerá de aprovação da maioria absoluta dos titulares dos CRI em circulação.

2.18 Prorrogação dos Prazos

2.18.1 Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo até o primeiro dia útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia em que não haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, sem nenhum acréscimo moratório aos valores a serem pagos, ressalvados os casos em que o pagamento deve ser realizado pela CBLC ou CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriados nacionais, sábados ou domingos.

2.18.2 Sempre que o décimo-quinto (15º) dia de cada mês coincida com dia em que não haja expediente bancário ou comercial na cidade de São Paulo, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados, em acréscimo a eventual prorrogação de prazos em razão do exposto no item 2.18.1, pelo mesmo número de dias que decorrer entre o décimo-quinto (15º) dia do mês em questão e o primeiro dia útil subsequente.

2.18.3 A prorrogação prevista no item 2.18.2 acima explica-se em razão de VWB pagar os Créditos à Securitizadora, nos termos do Contrato de Comodato, no dia quinze (15) de cada mês e de ser necessário um intervalo de ao menos dois (2) dias úteis entre o recebimento dos recursos pela Securitizadora e repasse dos mesmos aos detentores de CRI.

2.19 Aquisição Facultativa

A Securitizadora poderá, a qualquer tempo, adquirir no mercado CRI em circulação, por preço a ser negociado oportunamente com os titulares dos



11/10

CRI, e que corresponda a, no máximo, o valor atualizado dos CRI acrescido da respectiva remuneração. Os CRI objeto deste procedimento poderão ser cancelados, permanecer em tesouraria da Securitizadora ou ser novamente colocados no mercado por meio de negociação nos mercados secundários em que os CRI estejam registrados para negociação.

2.20 Registro em Sistema de Liquidação e Custódia e Negociação

Os CRI serão registrados para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário no (i) Sistema Nacional de Ativos - SNA, administrado pela Câmara de Custódia e Liquidação – CETIP; e (ii) no BOVESPAFIX e no SOMAFIX, administrados pela BVSP, com as negociações liquidadas e os CRI custodiados na CBLC.

2.21 Multa e Juros Moratórios

Ocorrendo impropriedade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, os débitos em atraso, inclusive encargos, serão corrigidos monetariamente e acrescidos de juros de mora de um por cento (1%) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, e, a partir do décimo quinto (15º) dia útil de atraso no pagamento, de multa moratória, convencional e não compensatória, de cinco por cento (5%) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

2.22 Não comparecimento dos Titulares dos CRI

O não comparecimento do titular de CRI para receber o valor colocado à sua disposição pela Securitizadora, correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias nas datas estabelecidas, não lhe dará direito de perceber quaisquer acréscimos ao valor devido, no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data de respectiva disponibilização de tais valores.

2.23 Forma e Local de Pagamento

A forma e o local dos pagamentos referentes à amortização programada e aos juros remuneratórios, ou quaisquer outros valores a que fazem jus os titulares dos CRI, serão aqueles estabelecidos nos procedimentos adotados pela CBLC e CETIP. Para os titulares de CRI que não estiverem custodiados na CBLC e na CETIP, os pagamentos serão efetuados pela Securitizadora ou por instituição financeira contratada por meio de transferência eletrônica para a conta por eles indicada.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

2.24 Publicidade

Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos titulares dos CRI deverão ser veiculados, na forma de aviso, no jornal Valor Econômico. A Securitizadora avisará o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação até 5 (cinco) dias úteis antes da sua ocorrência.

2.25 Classificação de Risco

Foi atribuída à emissão dos CRI, pela agência de classificação de risco Standard & Poor's (a "Agência de Classificação de Risco"), classificação de risco "brAA". A Securitizadora deverá providenciar, anualmente, até a Data de Vencimento dos CRI, a atualização do relatório de classificação de risco junto à Agência de Classificação de Risco ou por outra que vier a ser indicada. O Agente Fiduciário deverá disponibilizar aos titulares dos CRI os respectivos relatórios no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data de seu recebimento, bem como enviá-lo à ANBID no prazo de 15 (quinze) dias contados de sua veiculação.

3 CLÁUSULA TERCEIRA – OUTRAS GARANTIAS

- 3.1 A Securitizadora confere aos detentores de CRI o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Securitizadora na hipótese de o Patrimônio Separado, instituído na Cláusula Quarta a seguir, tornar-se insuficiente. A Securitizadora compromete-se a, sempre que verificada tal insuficiência e desde que seja proprietária de outros créditos, promover a recomposição do Patrimônio Separado, incluindo nele outros créditos imobiliários, mediante aditivo ao presente Termo.
- 3.2 A recomposição em questão dar-se-á em até cinco (5) dias úteis contados do recebimento pela Securitizadora de notificação neste sentido, a ser enviada pelo Agente Fiduciário tão logo este identifique a insuficiência dos Créditos que integram o Patrimônio Separado.
- 3.3 A realização dos direitos dos detentores de CRI limitar-se-á aos créditos integrantes do Patrimônio Separado.
- 3.4 Caso a Securitizadora não seja proprietária de outros créditos necessários à recomposição do Patrimônio Separado, e este se torne insuficiente para pagamento dos CRI, conforme estipulado no item 3.1 acima, ficará caracterizada Hipótese de Vencimento Antecipado dos CRI nos termos e para os fins do item 2.17.1 (x) acima, sem prejuízo da hipótese prevista no item 2.17.6.

4 CLÁUSULA QUARTA - REGIME FIDUCIÁRIO

- 4.1** Os Créditos são ora expressamente vinculados à emissão de CRI descrita na Cláusula Segunda acima.
- 4.2** Nos termos dos artigos 9º e 10º da Lei n.º 9.514/97, a Securitizadora institui, em caráter irrevogável e irretroativo, regime fiduciário sobre os Créditos, o qual está submetido às seguintes condições:
- 4.2.1** os Créditos destacam-se do patrimônio da Securitizadora e constituem patrimônio ("Patrimônio Separado");
 - 4.2.2** os Créditos são afetados neste ato como lastro da emissão dos CRI descrita na Cláusula Segunda acima;
 - 4.2.3** os beneficiários do Regime Fiduciário serão os titulares dos CRI;
 - 4.2.4** os deveres, responsabilidades, forma de atuação, remuneração, condições e forma de destituição ou substituição do Agente Fiduciário estão descritos na Cláusula Sétima deste Termo; e
 - 4.2.5** o Patrimônio Separado será liquidado na forma prevista na Cláusula Quinta deste Termo.
- 4.3** Os Créditos objeto do regime fiduciário, ressalvadas as hipóteses previstas em lei:
- 4.3.1** constituem Patrimônio Separado que não se confunde com o patrimônio da Securitizadora;
 - 4.3.2** serão mantidos em apartado do patrimônio da Securitizadora até que seja completado o resgate de totalidade dos CRI objeto da Emissão;
 - 4.3.3** destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
 - 4.3.4** estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
 - 4.3.5** não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Securitizadora por mais privilegiados que sejam; e
 - 4.3.6** só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

5 CLÁUSULA QUINTA - PATRIMÔNIO SEPARADO

- 5.1** O Patrimônio Separado será administrado pela Securitizadora e será objeto de registro contábil próprio e independente. A Securitizadora deverá elaborar e publicar as demonstrações financeiras, destacando o Patrimônio Separado em notas explicativas ao seu balanço ou conforme critério a ser regulamentado pelos órgãos competentes.
- 5.2** A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra.
- 5.3** A totalidade do patrimônio disponível da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de quaisquer obrigações previstas neste Termo ou em disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária, ou ainda por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.
- 5.4** A insolvência da Securitizadora não afetará o Patrimônio Separado aqui constituído.
- 5.5** Na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, após adotados os procedimentos previstos nos itens 3.1 e 3.2, caso não seja declarado o vencimento antecipado, o Agente Fiduciário convocará assembleia geral dos titulares dos CRI para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, na forma prevista no item 2.17.6 acima.
- 5.6** Na hipótese de insolvência da Securitizadora o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a custódia e administração dos Créditos que integrem o Patrimônio Separado e convocará assembleia geral dos titulares dos CRI para deliberar sobre a forma de administração dos mesmos, na forma prevista no item 2.17.4 acima.
- 5.7** O Patrimônio Separado será liquidado na forma que segue:
- 5.7.1** automaticamente, quando do resgate integral dos CRI na data de vencimento pactuada, ou, a qualquer tempo, uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários dos CRI; ou
 - 5.7.2** após a data de vencimento dos CRI (seja o vencimento pactuado, seja o vencimento antecipado em função do disposto no item 2.17), na hipótese de não pagamento pela Securitizadora de suas obrigações principais ou acessórias sob os mesmos, e após deliberação da assembleia de titulares dos CRI convocada nos termos da lei, mediante transferência dos Créditos integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos beneficiários do Patrimônio Separado. Neste caso, a totalidade dos Créditos integrantes do Patrimônio



Separado será transferida imediatamente, em dáção em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora sob os CRI. Caberá ao Agente Fiduciário ou a terceiro, conforme o caso, após deliberação dos titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos que integravam Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos que lhe forem transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os titulares dos CRI na proporção de CRI detidos e (d) transferir os Créditos eventualmente não realizados aos titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

- 5.8** Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o regime fiduciário aqui instituído.
- 5.9** O Agente Fiduciário deverá fornecer à Securitizadora, no prazo de 3 (três) dias úteis, a partir da data que lhe for comprovada a extinção do regime fiduciário a que estão submetidos os Créditos, termo de quitação, que servirá para baixa, nos competentes registros de imóveis, das averbações que tenham instituído tal regime fiduciário. Tal ato importará, no caso de extinção do Patrimônio Separado nos termos do item 5.7.1 acima, na reintegração ao patrimônio comum da Securitizadora dos eventuais créditos que sobrarem. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos do item 5.7.2 acima, os titulares dos CRI receberão a totalidade dos créditos do Patrimônio Separado em dáção em pagamento pela dívida sob os CRI e, em nenhuma hipótese, haverá devolução à Securitizadora, de eventuais créditos que sobrarem.

6 CLÁUSULA SEXTA - OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA SECURITIZADORA

- 6.1** Sem prejuízo das obrigações decorrentes da lei ou das normas da CVM, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo, a Securitizadora, em caráter irrevogável e irretroatável, obriga-se, adicionalmente, a:
- (a) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio, independente de suas demonstrações financeiras;
 - (b) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - (i) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, demonstrativos completos, relativos a esse exercício social, tanto da Securitizadora, como do Patrimônio Separado, bem como relatório anual



de gestão e posição financeira dos Créditos, acrescido de declaração de que está em dia no cumprimento de todas as suas obrigações previstas neste Termo;

- (ii) dentro de 15 (quinze) dias úteis, qualquer informação ou cópia de qualquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado), através de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
- (iii) cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, assim como de todas as informações periódicas e eventuais (incluindo as exigidas nos termos da Instrução CVM n.º 202/93, conforme alterada, nos prazos ali previstos), relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, fornecidas com a mesma periodicidade do envio dessas informações à CVM;
- (iv) dentro de 15 (quinze) dias, cópia de todos os demais documentos e informações que a Securitizadora, nos termos e condições previstos neste Termo, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;
- (v) na mesma data em que forem publicados, cópias dos editais de convocação de assembleias gerais, dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria, que de alguma forma, envolvam o interesse dos titulares da CRI;
- (vi) informações a respeito da ocorrência de qualquer descumprimento às obrigações definidas no presente Termo, nas mesmas datas em que ocorrerem;
- (vii) dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias após o término de cada trimestre calendário, relatório elaborado por auditor independente informando que todos os tributos devidos pela Securitizadora foram corretamente calculados e pagos, e que a mesma não contratou qualquer empregado no período;
- (viii) trimestralmente, relatório elaborado por empresa de auditoria independente, registrada na CVM ("Empresa de



Auditoria) contratada pela Securitizadora informando pormenorizadamente todas as ações de natureza fiscal, trabalhista ou previdenciária propostas contra a Securitizadora, bem como contingências de iguais naturezas que não contenham garantia ou caução;

- (ix) proceder, anualmente, à revisão e avaliação do "rating" da Emissão de CRI, disponibilizando cópia do(s) relatório(s) que vier(em) a ser emitido(s) pela(s) agência(s) classificadora(s) contratada(s), no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data de seu recebimento;
- (x) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços, inclusive aqueles relacionados ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- (xi) informar o Agente Fiduciário, tempestivamente, da ocorrência de qualquer descumprimento ao presente Termo;
- (xii) efetuar, em até 5 (cinco) dias úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que a) tenham sido previamente aprovadas pela Securitizadora; e b) sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização de seus créditos; as despesas em questão não poderão ser pagas com ativos que integrem o Patrimônio Separado. As despesas autorizadas, incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário, que não sejam pagas no prazo previsto neste item, serão acrescidas à dívida da Securitizadora e sobre a mesma incidirão os mesmos encargos previstos para os CRI até que sejam pagas. As despesas a que se refere este item compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:
 - (i) publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas, por lei e regulamentos aplicáveis;
 - (ii) extração de certidões;
 - (iii) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
 - (iv) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Securitizadora nos termos do presente Termo ou da legislação aplicável.

 MA

- (f) providenciar a retenção e o recolhimento dos tributos incidentes sobre as quantias pagas aos titulares dos CRI, na forma da lei e demais disposições aplicáveis;
- (g) manter sempre atualizado o registro de companhia aberta na CVM;
- e
- (h) manter contratado, durante a vigência deste Termo, instituição financeira para a prestação de serviço de banco mandatário e liquidante.

6.2 A Securitizadora declara que verificou a legalidade e a ausência de vícios da presente Emissão, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo e nos Prospectos Preliminar e Definitivos da Emissão.

7 CLÁUSULA SÉTIMA – AGENTE FIDUCIÁRIO

7.1 Por meio do presente Termo, a Securitizadora nomeia e constitui o Agente Fiduciário qualificado no preâmbulo, que expressamente aceita a nomeação e assina o presente na qualidade de representante da comunhão dos titulares dos CRI, incumbindo-lhe:

- (a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência utilizados na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;
- (b) colocar os relatórios de que trata o item 6.1 acima à disposição dos titulares dos CRI no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias a contar do encerramento do exercício social da Securitizadora, ao menos nos seguintes locais:
 - (i) na sede da Securitizadora, na Rua George Eastman, 280, São Paulo, Estado de São Paulo;
 - (ii) na sede do Agente Fiduciário, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 04, sala 514, CEP 22640-102, Capital do Estado do Rio de Janeiro e em seu endereço eletrônico: www.pentagonotrustees.com.br;
 - (iii) na BVSP, na Rua XV de Novembro, 275, Centro, São Paulo, Estado de São Paulo; e
 - (iv) na CVM, na Rua Sete de Setembro, 111, 33º andar, Centro, Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
- (c) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRI, bem como à realização dos



Créditos afetados à presente Emissão e integrantes do Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;

- (d) exercer, na hipótese de insolvência ou inadimplência da Securitizadora, a administração do Patrimônio Separado;
- (e) promover a liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo e nas deliberações da assembleia geral dos titulares dos CRI;
- (f) receber e dar quitação de quaisquer débitos da Securitizadora em favor dos titulares dos CRI;
- (g) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (h) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, inclusive aquelas enviadas por meio magnético ou eletrônico, e documentos em geral, relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da Securitizadora;
- (i) notificar os titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) dias, contados a partir da ocorrência, de eventual inadimplemento de obrigações relacionadas ao presente Termo;
- (j) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias por parte da Securitizadora;
- (k) solicitar, quando considerar necessária, auditoria extraordinária na Securitizadora, justificando as razões de tal solicitação;
- (l) comparecer à assembleia dos titulares dos CRI, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (m) calcular, diariamente, o valor unitário de cada CRI, disponibilizando-o aos titulares dos CRI, à Securitizadora e aos participantes do mercado, através da central de atendimento do Agente Fiduciário e/ou do site na internet: www.pentagontrustee.com.br;
- (n) fornecer, no prazo de 3 (três) dias úteis, a partir da extinção do regime fiduciário a que estão submetidos os Créditos, termo de quitação à Securitizadora, que servirá para baixa, nos competentes registros de imóveis das averbações que tenham instituído tal regime fiduciário;
- (o) convocar assembleia geral dos titulares dos CRI, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante; e



- (b) encaminhar, anualmente, à ANBID o relatório(s) de revisão e avaliação do "rating" da Emissão de CRI, que vier(em) a ser emitido(s) pela(s) agência(s) classificadora(s) contratada(s), no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data de sua veiculação.

7.1.1 O Agente Fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

7.2 O Agente Fiduciário, nomeado no presente Termo, declara:

- (a) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, 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 no presente Termo;
- (c) aceitar integralmente o presente Termo, todas as suas cláusulas e condições;
- (d) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 10 da Instrução CVM nº 28/83;
- (e) que verificou a regularidade da constituição das garantias relacionadas ao presente Termo, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade; e
- (f) que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo e no prospecto da Emissão.

7.3 O Agente Fiduciário iniciará o exercício de suas funções a partir da data da assinatura do presente Termo, devendo permanecer no exercício de suas funções até a posse do seu sucessor e/ou liquidação dos CRI, objeto da presente Emissão.

7.4 O Agente Fiduciário, ou seu eventual substituto, receberá da Securitizadora, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, a seguinte remuneração:

7.4.1 Parcelas semestrais de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), a serem pagas no dia 18 dos meses de abril e outubro de cada ano, sendo a primeira parcela devida em 18 de abril de 2008.

7.4.2 A remuneração prevista no item acima será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja



atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Securitizadora.

7.4.3 A remuneração definida no Item 7.4.1 acima será atualizada, na menor periodicidade admitida em lei, desde a data de pagamento da primeira parcela, pelo IGP-M ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo.

7.4.4 A remuneração de que trata o item 7.4.1 não inclui as despesas com publicações, transportes, alimentação, viagens e estadas, que somente serão cobertas ou reembolsadas pela Securitizadora mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome ou apresentação dos respectivos comprovantes (que sejam aceitos pela legislação fiscal para dedução de despesas, exceto no caso de despesas simples, que poderão ser comprovadas por meio de recibos) e desde que sejam razoáveis e estritamente necessárias ao exercício das funções e ao cumprimento dos deveres do Agente Fiduciário; não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal à Securitizadora.

7.4.5 A remuneração referida no Item 7.4.1 não inclui as seguintes despesas, que serão de responsabilidade dos titulares dos CRI nos termos do Item 9.1 abaixo:

- (i) despesas com advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e com a realização dos créditos integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos titulares dos CRI. Tais despesas incluem, também, os gastos com honorários advocatícios e demais prestadores de serviços, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou contra ele intentadas, enquanto representante da comunhão dos titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas do Agente Fiduciário reembolsáveis pela Securitizadora, na hipótese da Securitizadora permanecer inadimplente desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar adiantamento dos titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência;
- (ii) despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio



Separado, inclusive as referentes a sua transferência para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, na hipótese do Agente Fiduciário vir a assumir a sua gestão, que serão de responsabilidade dos titulares dos CRI.

- (ii) eventuais despesas, depósitos e custos judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRI; e
- (iv) quaisquer tributos, quer diretos ou indiretos, que venham a incidir sobre o investimento nos CRI.

7.4.6 Em caso de mora no pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos a multa de 2% e juros de mora de 1% ao mês, calculados *pro rata temporis* até a data do efetivo pagamento.

7.4.7 A remuneração prevista no item 7.4.1 acima será acrescida dos seguintes tributos: ISS (Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre Lucro) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

7.5 O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante crédito na conta corrente que ele indicar.

7.6 Nas hipóteses de ausência, impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, assembleia dos titulares dos CRI para a escolha do novo agente fiduciário.

7.6.1 A assembleia dos titulares dos CRI, de que trata o item 7.6 acima, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por titulares de CRI que representem no mínimo 10% (dez por cento) dos CRI em circulação, ou ainda, pela CVM, observados os requisitos constantes do presente Termo.

7.7 Na hipótese de o Agente Fiduciário não poder continuar a exercer as funções por circunstâncias supervenientes, deverá comunicar imediatamente o fato aos titulares dos CRI, pedindo sua substituição, que deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada assembleia dos titulares dos CRI para a escolha do novo agente fiduciário.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

- 7.8** Aos titulares dos CRI é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, devendo ser convocada uma assembleia especialmente para este fim.
- 7.9** A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 8º da Instrução n.º 28/83, da CVM, e eventuais outras normas aplicáveis.
- 7.10** A substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo, que será averbado no Cartório de Registro de Imóveis competente.
- 7.11** Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até que outra instituição aprovada em assembleia dos titulares dos CRI assumam efetivamente as funções do Agente Fiduciário, conforme definido no presente Termo.
- 7.12** Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário se obriga a restituir, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da efetivação da renúncia, a parcela da remuneração correspondente ao período entre a data da efetivação da renúncia e do próximo pagamento, cujo valor será calculado *pro rata temporis* com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.

8 CLÁUSULA OITAVA - ASSEMBLÉIA DOS TITULARES DOS CRI

- 8.1** Os titulares dos CRI da Emissão poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, a fim de deliberarem sobre a matéria de interesse da comunhão dos titulares dos CRI.
- 8.2** A assembleia dos titulares dos CRI poderá ser convocada (i) pelo Agente Fiduciário, (ii) pela Securitizadora, (iii) por titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação ou (iv) pela CVM.
- 8.3** A assembleia será convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo que o prazo de antecedência da primeira convocação será de 20 (vinte) dias (Art. 14, § 2º, da Lei 9.514/97), no jornal de publicação legal da Securitizadora e se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares dos CRI que representem, no mínimo, dois terços (2/3) do total dos CRI em circulação, em segunda convocação, com qualquer número de presença.
- 8.4** A presidência da assembleia caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao Agente Fiduciário; (ii) ao Presidente do Conselho de Administração da Securitizadora; ou (iii) ao titular do CRI eleito pelos titulares dos CRI presentes.



Handwritten signature and initials, possibly 'M/A', located at the bottom right of the page.

- 8.5** Observado o disposto no item 8.9 desta Cláusula, a cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei 6.404/76.
- 8.6** As deliberações em assembleia dos titulares dos CRI serão tomadas por, no mínimo, dois terços (2/3) dos CRI em circulação, exceto quando de outra forma previsto neste Termo e nas hipóteses de alteração de prazos, valor e forma de remuneração, amortização e/ou resgate ou das hipóteses de vencimento antecipado, que dependerão da aprovação de 90% (noventa por cento) dos CRI em circulação. Para efeito da constituição de todos e quaisquer dos quoruns de instalação e/ou deliberação da assembleia geral dos titulares dos CRI, considera-se CRI em circulação todos os CRI subscritos, excluídos (i) aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora; e (ii) os de titularidade de (a) empresas controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora; (b) acionistas controladores e empresas controladoras, direta ou indiretamente, da Emissora; e (c) administradores da Emissora.
- 8.7** Será facultada a presença dos representantes legais da Securitizadora nas assembleias.
- 8.8** O Agente Fiduciário deverá comparecer às assembleias e prestar aos titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.
- 8.9** As deliberações tomadas pelos titulares dos CRI, observados os quoruns estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Securitizadora e obrigarão a todos os titulares de CRI em circulação, independentemente de terem comparecido à assembleia ou do voto proferido na respectiva assembleia dos titulares dos CRI.
- 8.10** Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regular a assembleia dos titulares dos CRI a que comparecerem os titulares de todos os CRI em circulação.
- 8.11** Ficará dispensada a realização da assembleia dos titulares de CRI para a modificação do Termo, na única e exclusiva hipótese dessa modificação decorrer do cumprimento de exigências feitas pela CVM, para o registro definitivo da Emissão naquela autarquia.

9 CLÁUSULA NONA – DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1 Das Despesas de Responsabilidade dos titulares dos CRI

As despesas de responsabilidade dos titulares dos CRI são aquelas listadas no item 7.4.5 acima, incluindo os tributos, diretos e indiretos, incidentes sobre a remuneração paga aos titulares dos CRI, conforme legislação vigente, observado o item 6.1 (f) acima, não sendo de sua responsabilidade,



a remuneração do Agente Fiduciário enquanto a Securitizadora estiver adimplente.

9.2 Das Declarações da Securitizadora e do Agente Fiduciário

A Securitizadora e o Agente Fiduciário declaram, neste ato, nos termos dos itens 6.2 e 7.2(f) acima, que verificaram, e irão verificar, a legalidade dos procedimentos necessários para emissão dos CRIs, a ausência de vícios da operação, bem como a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo e no Prospecto Preliminar e Definitivo da Emissão. O Coordenador Líder, nesta mesma data, firmou declaração atestando que verificou, e irá verificar, a legalidade dos procedimentos necessários para emissão dos CRIs, bem como a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo e no Prospecto Preliminar e Definitivo da Emissão (Anexo V).

9.3 Da Autonomia das Disposições

Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituírem as disposições afetadas por outras que, na medida do possível, produzam o mesmo efeito.

9.4 Das Modificações

Observados os requisitos legais, qualquer modificação ao presente Termo somente será válida se realizada por escrito e com a concordância de todas as partes que assinam a presente, ressalvado o disposto no item 8.11., acima.

9.5 Das Notificações

9.5.1 As comunicações referentes a este Termo deverão ser encaminhadas para as partes nos seguintes endereços:

(i) para a Securitizadora:

WTORRE PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Diretor de Relações com Investidores: Sr. Paulo Remy Gillet Neto

Rua George Eastman, n.º 280, sala 23

CEP n.º 05690-000 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 3759-3300

Fax-símile: (11) 3759-3304

E-mail: paulo.remy@wtorre.com.br

(ii) para o Agente Fiduciário:



PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Diretor Responsável: Sr. Maurício da Costa Ribeiro
Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 04, sala 514, na Cidade do
Rio de Janeiro-RJ
CEP n.º 22640-102
Telefone: (21) 3385-4565
Fac-símile: (21) 3385-4046
E-mail: mribeiro@pentagonotrustee.com.br

(iii) para o Banco Mandatário dos CRI:

Banco Itaú S.A.
Diretoria de Serviços para o Mercado de Capitais
Superintendência de Serviços para Empresas
Gerência de Custódia e Trustee
At.: Antonio Carlos Rodrigues
Av. Engenheiro Armando de Arruda Pereira, 707, Torre Eudoro
Vilela 9º andar
CEP n.º 04344-902 – São Paulo – SP
Telefone: (11) 5029-1527
Fac-símile: (11) 5029-1535
E-mail: antonio-carlos.rodrigues@itau.com.br

9.5.2 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos ou por telegrama nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por fac-símile ou correio eletrônico (e-mail) deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 10 (dez) dias úteis após o envio da mensagem.

9.6 Da Renúncia

Não se presume renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. Desta forma, nenhum atraso em exercer ou omissão no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba aos titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Securitizadora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios ou será interpretado como renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

9.7 Da Averbação

Em consonância com o disposto no artigo 10, parágrafo único da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, e da Instrução CVM n.º 414 de 30 de dezembro de 2004, a Securitizadora fará a averbação do presente Termo,

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

dentro de 10 (dez) dias úteis, contados da presente data, na matrícula n.º 56.530 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais.

10 CLÁUSULA DÉCIMA – LEI APLICÁVEL E FORO

Este Termo é regido pelas leis brasileiras. Fica eleito o foro central da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Termo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam o presente instrumento em três (3) vias de igual teor e forma, na presença de duas (2) testemunhas.

São Paulo, 11 de abril de 2008


WTORRE PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.


PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Testemunhas:

1.


Nome: **Deborah Corbis**
R.G.: **228.183.878-43**
CPF: **228.284.073-X**


Nome: **Pedro C. Mendonça**
R.G.: **40.546.678-X**
CPF: **343.451.368-41**

(esta página 34 com assinaturas é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Segunda Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. firmado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 11 de abril de 2008)



ANEXO I AO TERMO

(este anexo I é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Segunda Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A, firmado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 11 de abril de 2008)

Contrato de Comodato Modal



5854446

CONTRATO DE COMODATO MODAL

Pelo presente instrumento particular,

de um lado, como comodante, a VOLKSWAGEN DO BRASIL LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Volkswagen, 291, inscrita no C.G.C.M.F. sob n° 59.104.422/0001-50, neste ato devidamente representada, doravante designada como "VOLKSWAGEN";

de outro lado, como comodatária, a ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES WALTER TORRE JÚNIOR LTDA., sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua George Eastman, 64, conj. 2, inscrita no C.G.C.M.F. sob n° 58.338.427/0001-84, neste ato devidamente representada pelo Sr. Walter Torre Júnior, brasileiro, casado, comerciante, estabelecido na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua George Eastman, 64, conj. 2, portador da Carteira de Identidade RG n° 7.581.348 SSP/SP e inscrito no C.P.F.M.F. sob n° 769.228.638-87, doravante designada como "WALTER TORRE ADM";

têm, entre si, certo e ajustado o quanto segue:

CAPÍTULO I. - DO IMÓVEL E DA SUA DESTINAÇÃO

1.1. - A VOLKSWAGEN, conforme acertado com representantes do Governo do Estado do Paraná, será transferida, mediante doação, a titularidade de imóvel de área aproximada de 3.600.000,00 m², no Município de São



Handwritten signatures and initials.

José dos Pinhais, Estado do Paraná, exclusivamente para fins de implantação de parque industrial automotivo.

1.1.1. - Nos termos ajustados com as autoridades governamentais, a doação do imóvel estará condicionada às disposições da Lei n° 1/1997 do Município de São José dos Pinhais, Estado do Paraná.

CAPÍTULO II. - DO EMPREENDIMENTO

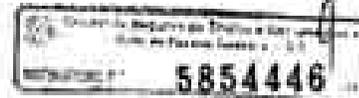
2.1. - Dentre as medidas tomadas visando o cumprimento da condição de destinação imposta pelo doador da gleba de 2.000.000,00 m², a VOLKSWAGEN realizou procedimento de concorrência privada, a fim de selecionar empresa interessada em construir, às suas exclusivas expensas, em área integrante da referida gleba, com metragem de 288.290,34 m² ("IMÓVEL"), empreendimento integrante do parque industrial automotivo ("EMPREENDIMENTO"), que reunirá, em área construída com metragem de 84.382,00 m², instalações e utilidades comuns ("ÁREAS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS") e galpões industriais ("GALPÕES") a serem exclusivamente ocupados, mediante locação, por fornecedores de peças e serviços à VOLKSWAGEN ("FORNECEDORES-LOCATÁRIOS"), e explorá-lo comercialmente durante certo e determinado prazo através da aludida locação.

2.2. - Por correspondência de 21.10.1997, a VOLKSWAGEN encaminhou à Walter Torre Júnior Construtora Ltda., solicitação de preços PAC-393799, objetivando o EMPREENDIMENTO.

2.3. - Em resposta à referida solicitação de preços, a WALTER TORRE ADM, empresa do mesmo grupo econômico da Walter Torre Júnior Construtora Ltda., encaminhou, em



WA [Handwritten signatures]



- 3 -

data de 1.12.1997, carta de apresentação, formulando proposta para construção e posterior administração e exploração do EMPREENDIMENTO, complementada com revisão encaminhada em 10.12.1997.

2.4.- A proposta da WALTER TORRE ADM foi considerada vencedora pela VOLKSWAGEN, nos termos da carta de 22.1.1998, razão pela qual a VOLKSWAGEN e a WALTER TORRE ADM firmaram, em 20.3.1998, "Protocolo de Intenções", que integra o presente como ANEXO 1, refletindo as condições básicas que norteiam este negócio, prevendo, inclusive, a celebração deste Ajuste.

CAPÍTULO III. - DO COMODATO MODAL

3.1. - Por este Ajuste e regular forma de direito, a VOLKSWAGEN empresta, a título gratuito, e na forma de comodato modal, o IMÓVEL à WALTER TORRE ADM, nos termos do disposto nas arts. 1248 e seguintes do Código Civil Brasileiro, para o fim específico de a WALTER TORRE ADM ali realizar a construção e posterior administração e exploração comercial do EMPREENDIMENTO, tal como aqui acordadas.

3.2. - Este Ajuste entrará em vigor nesta data e vigorará até que decorridos 25 (vinte e cinco) anos da data em que o EMPREENDIMENTO estiver disponibilizado para uso imediato dos FORNECEDORES-LOCATÁRIOS, conforme o disposto na Cláusula 4.4.2.4.

CAPÍTULO IV. - DA OBRIGAÇÃO DE CONSTRUIR

4.1. - A WALTER TORRE ADM tem a obrigação de realizar no IMÓVEL as benfeitorias especificadas nos



Handwritten signatures and initials, including 'Walter Torre ADM' and 'AM'.

ANEXOS 2 e 3, relativas à construção do EMPREENDIMENTO, aí incluídas as obras de infra-estrutura, correspondentes às plantas e memoriais descritivos das especificações das obras projetadas.

4.1.1. - Os serviços a cargo da WALTER TORRE ADM não compreendem as obras de terraplenagem, que ficarão a cargo da VOLKSWAGEN.

4.2. - As obras serão realizadas sob a exclusiva responsabilidade econômica, financeira e técnica da WALTER TORRE ADM, que poderá, também sob sua exclusiva responsabilidade, sem qualquer solidariedade da VOLKSWAGEN, contratar terceiros de sua livre indicação e escolha para fornecimento de materiais ou de mão-de-obra necessários ao alcance do objetivo aqui declarado.

4.2.1. - Durante as obras de construção do EMPREENDIMENTO, a VOLKSWAGEN poderá indicar terceiros para acompanhamento do seu andamento e desenvolvimento, desde que às exclusivas expensas da VOLKSWAGEN e mediante aviso prévio de 15 (quinze) dias à WALTER TORRE ADM, sem que tal fato venha a afetar, em qualquer hipótese, a responsabilidade integral da WALTER TORRE ADM no tocante a tais obras.

4.2.2. - A VOLKSWAGEN se reserva o direito de, a qualquer tempo durante o andamento das obras de construção do EMPREENDIMENTO, solicitar, por escrito e de modo fundamentado, sejam sanadas pela WALTER TORRE ADM eventuais pendências detectadas, obrigando-se a última a providenciar, de imediato, o que se fizer necessário para superá-las.

Handwritten signatures and initials.



4.3. - A construção do EMPREENDIMENTO deverá ser iniciada em 30.5.1998 e estar concluída nos prazos assumidos para tanto pela WALTER TORRE ADM, no cronograma rubricado pelas partes como ANEXO 4. Eventual demora da VOLKSWAGEN no cumprimento das obrigações contidas nas Cláusulas 4.1.1 e 4.5 (a), que venha a impossibilitar o início das obras na data avençada, postergará automaticamente, pelo mesmo número de dias, o prazo de entrega das obras.

4.3.1. - Será admitida, para término das obras, uma tolerância de 45 (quarenta e cinco) dias, desde que priorizada a conclusão dos GALPÕES, a fim de que os FORNECEDORES-LOCATÁRIOS possam adiantar a instalação de benfeitorias/equipamentos a seu cargo.

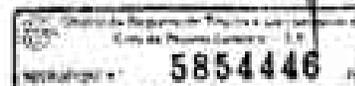
4.3.2. - Referidos prazos serão prorrogados por igual número de dias, acrescidos dos dias necessários à retomada do ritmo normal da construção, na ocorrência de eventos de caso fortuito ou força maior, observadas as disposições a respeito no Capítulo XII adiante.

4.3.3. - A não observância pela WALTER TORRE ADM dos prazos aqui estipulados para a conclusão da construção do EMPREENDIMENTO, ressalvada a hipótese da Cláusula 4.3.2, ensejará a cobrança de multa diária, pela VOLKSWAGEN, equivalente ao valor locativo diário dos GALPÕES.

4.4. - Ao final da construção de cada um dos GALPÕES e das ÁREAS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, as partes efetuarão sua vistoria conjunta em dia e hora designados pela WALTER TORRE ADM com antecedência de 5 (cinco) dias.



Walter Torre ADM
Walter Torre ADM
Walter Torre ADM



- 6 -

lavrando-se o Termo Provisório de Vistoria, onde serão apontados eventuais reparos que se fizerem necessários.

4.4.1. - A WALTER TORRE ADM fixará o dia para nova inspeção, observando um prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da primeira vistoria, quando, então atendidas as observações constantes do Termo Provisório de Vistoria, as partes assinarão o Termo Definitivo de Vistoria e Aceitação das Obras do GALPÃO em questão.

4.4.2. - Para as finalidades previstas neste Ajuste, considerar-se-á o EMPREENDIMENTO concluído e, assim, disponibilizado para uso imediato dos FORNECEDORES-LOCATÁRIOS, no momento em que ocorrerem, cumulativamente, as seguintes condições:

(a) assinatura pelas partes do Termo Definitivo de Vistoria e Aceitação das Obras de todos os GALPÕES e das ÁREAS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS; *

(b) expedição das licenças administrativas atestando a devida conclusão do EMPREENDIMENTO.

4.4.2.1. - O EMPREENDIMENTO ainda não terminado poderá ser considerado concluído com relação à metragem disponibilizada, caso venha a ser utilizado nessa situação pelos FORNECEDORES-LOCATÁRIOS e desde que tal situação permita aos mesmos suprir a VOLKSWAGEN com as peças e serviços necessários à sua normal produção de veículos. Nesta hipótese, as partes formalizarão o aditivo referido na Cláusula 4.4.2.4, atestando a conclusão parcial do EMPREENDIMENTO, sem qualquer prejuízo relativamente às obrigações da WALTER TORRE ADM em cumprir as condições determinadas na Cláusula 4.4.2.



Walter Torre ADM



(a) e (b), no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de aceitação pela VOLKSWAGEN da conclusão parcial do EMPREENDIMENTO.

4.4.2.2. - Não obstante as cláusulas anteriores, a WALTER TORRE ADM poderá entregar parte dos GALPÕES a alguns FORNECEDORES-LOCATÁRIOS antes da conclusão, inclusive parcial, da construção do EMPREENDIMENTO, desde que tal disponibilização permita aos respectivos FORNECEDORES-LOCATÁRIOS a plena produção de peças e a prestação de serviços necessários à VOLKSWAGEN, ficando estes obrigados ao pagamento de alugueis relativos ao número de metros quadrados entregues, observado o disposto na Cláusula 3.3.6 adiante.

4.4.2.3. - Vencidos os prazos aqui estipulados para a conclusão da construção do EMPREENDIMENTO e caso a WALTER TORRE ADM não tenha cumprido as disposições contidas na Cláusula 4.4.2, os FORNECEDORES-LOCATÁRIOS continuarão na posse dos GALPÕES e o crédito relativo aos alugueis previstos na cláusula acima será obrigatoriamente transferido à VOLKSWAGEN pela WALTER TORRE ADM, até a data em que o EMPREENDIMENTO for considerado concluído, observado o disposto na Cláusula 3.3.6 adiante.

4.4.2.4. - A data de conclusão do EMPREENDIMENTO constará necessariamente de aditivo a este Ajuste, a ser imediata e subseqüentemente firmado pelas partes.

4.5. - Sem prejuízo da permanente obrigação da VOLKSWAGEN, quando solicitada for, de colaborar no



Walter Torre ADM *GM*

fornecimento e entrega de documentos e informações que estejam em seu poder e no contato e gestões com todas as autoridades públicas e terceiros, a WALTER TORRE ADM é a única e exclusiva responsável pelo trabalho e despesas de:

(a) elaboração e aprovação de todos os projetos e obtenção das licenças administrativas para a construção do EMPREENDIMENTO, à exceção das licenças ambientais necessárias a tal construção, que serão providenciadas pela VOLKSWAGEN; e

(b) obtenção de todos os certificados e licenças administrativas de término da obra e de sua liberação para ocupação.

4.5.1. - Os emolumentos relativos à averbação da construção do EMPREENDIMENTO perante o Serviço de Registro de Imóveis competente, a ser providenciada pela WALTER TORRE ADM, serão suportados pela VOLKSWAGEN. O reembolso deverá ocorrer dentro do prazo de 15 (quinze) dias úteis contado da data de apresentação, pela WALTER TORRE ADM, do respectivo recibo de pagamento.

4.5.2. - Nesse sentido, a VOLKSWAGEN está conferindo, por instrumento público firmado em separado, em caráter irrevogável, nos termos do art. 1317, I e II, do Código Civil Brasileiro, mandato à WALTER TORRE ADM, com poderes especiais e únicos de representação da mandante junto a qualquer órgão ou repartição pública, podendo praticar todos os atos necessários à aprovação dos projetos construtivos e obtenção de todas as licenças administrativas de conclusão e ocupação do EMPREENDIMENTO, bem como perante o Serviço de Registro de

Handwritten signatures and initials



Imóveis competente, para ali requerer a averbação da construção das edificações afetas ao EMPREENDIMENTO, podendo substabelecer, no todo ou em parte, com reservas de iguais para si, os poderes recebidos.

4.6. - A WALTER TORRE ADM deverá apresentar à VOLKSWAGEN, dentro de 60 (sessenta) dias, contados da data referida na Cláusula 4.4.2.4, cópia de todos os projetos legais e executivos da construção do EMPREENDIMENTO, devidamente atualizados.

4.7. - A VOLKSWAGEN, como proprietária e comodante do IMÓVEL, se obriga a:

(a) solucionar os problemas detectados e comunicados pela WALTER TORRE ADM e que, por sua natureza, sejam de sua competência e alcance;

(b) informar à WALTER TORRE ADM, de modo formal e inequívoco, qualquer fato relevante, que possa interferir na obra ou na exploração comercial do EMPREENDIMENTO;

(c) assinar, desde que solicitado pela WALTER TORRE ADM, todo e qualquer documento que se faça necessário à legalização das obras do EMPREENDIMENTO.

4.8. - Enquanto em curso as obras de construção do EMPREENDIMENTO ou após sua conclusão, o respectivo projeto poderá ser acrescido de novos galpões industriais ou benfeitorias, e/ou suprimidos ou reformulados aqueles hoje projetados, devendo as partes firmar, oportunamente, um aditivo contratual que regerá os direitos e obrigações recíprocos decorrentes desta modificação.



Handwritten signature and initials, possibly "Walter Torre" and "Volkswagen", with a flourish.

4.8.1. - Quaisquer modificações decorrentes de solicitações dos FORNECEDORES-LOCATÁRIOS deverão ser aprovadas pela VOLKSWAGEN e WALTER TORRE ADM, que poderão vetá-las, desde que suas execuções possam afetar os prazos constantes do cronograma objeto do ANEXO 4.

4.8.2. - Os custos relativos às modificações solicitadas pelos FORNECEDORES-LOCATÁRIOS e autorizadas pela VOLKSWAGEN e WALTER TORRE ADM, correrão, única e exclusivamente, por conta daqueles FORNECEDORES-LOCATÁRIOS que as solicitaram.

CAPÍTULO V. - DA LOCAÇÃO DOS GALPÕES

5.1. - Os GALPÕES destinar-se-ão, única e exclusivamente, à instalação dos FORNECEDORES-LOCATÁRIOS indicados pela VOLKSWAGEN.

5.2. - A WALTER TORRE ADM, como comodataria do IMÓVEL, fica desde já autorizada a explorá-lo comercialmente, mediante a locação dos GALPÕES exclusivamente aos FORNECEDORES-LOCATÁRIOS.

5.3. - Considerando todas as particularidades do presente negócio, daqueles que lhe antecederem ou lhe sucederem, os Contratos de Locação a serem firmados pela WALTER TORRE ADM com os FORNECEDORES-LOCATÁRIOS, seguirão o padrão, as cláusulas e condições indicadas pela VOLKSWAGEN.

5.4. - A WALTER TORRE ADM obriga-se a cientificar a VOLKSWAGEN de qualquer pendência envolvendo os

Walter Torre ADM



FORNECEDORES-LOCATÁRIOS, decorrente, vinculada ou conexa com o respectivo Contrato de Locação.

5.4.1. - Fica desde já certo e ajustado que, em nenhuma hipótese, a comunicação pela WALTER TORRE ADM à VOLKSWAGEN, relativamente a pendências com FORNECEDORES-LOCATÁRIOS, (i) eximirá a WALTER TORRE ADM de responsabilidades que porventura lhe caibam em função da ocorrência; e/ou (ii) obrigará a VOLKSWAGEN a encontrar solução para o impasse; e/ou (iii) responsabilizará solidária e/ou subsidiariamente a VOLKSWAGEN, perante a WALTER TORRE ADM, com relação a prejuízos eventualmente incorridos pela WALTER TORRE ADM em decorrência do fato, observado o disposto na cláusula subsequente, sem qualquer prejuízo às obrigações assumidas pela VOLKSWAGEN no Capítulo VIII.

5.5. - Eventuais medidas judiciais e/ou extrajudiciais, ativas ou passivas, que possam, de qualquer forma, interferir nas atividades exercidas pelos FORNECEDORES-LOCATÁRIOS nos respectivos GALPÕES, como também aquelas visando a cobrança de aluguel ou despejo, qualquer que seja seu fundamento, somente serão promovidas pela WALTER TORRE ADM se houver expressa, prévia e inequívoca autorização da VOLKSWAGEN, que, inclusive, será a única e exclusiva responsável pela indicação dos advogados e pelo pagamento de todas as despesas decorrentes (taxas judiciárias, honorários de advogado, verba de sucumbência, honorários de peritos, etc.); de igual modo, a VOLKSWAGEN será beneficiária de eventual verba de sucumbência a que seja condenada a parte contrária.

Handwritten signatures and initials: "WJ" followed by a horizontal line, and several other illegible marks.



CAPÍTULO VI. - DA LOCAÇÃO DAS ÁREAS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

6.1. - Integrarão o EMPREENDIMENTO, além dos GALPÕES, as ÁREAS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS a serem franqueadas a terceiros, para que estes prestem serviços relativos à administração, conservação e manutenção do EMPREENDIMENTO, bem como serviços comuns vinculados aos FORNECEDORES-LOCATÁRIOS.

6.2. - Como comodataria do IMÓVEL, a WALTER TORRE ADM poderá locar ou arrendar as ÁREAS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, a pessoas de sua livre escolha e indicação, pelas cláusulas e condições que desejar, sem qualquer interferência ou participação da VOLKSWAGEN, observado o disposto nas cláusulas subseqüentes.

6.2.1. - Fica desde já acordado que os valores decorrentes de tais serviços, a serem cobrados dos FORNECEDORES-LOCATÁRIOS, deverão sempre observar as condições do mercado local.

6.2.2. - Constará obrigatoriamente das contratações envolvendo ÁREAS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, cláusula permitindo a cessão do respectivo contrato à VOLKSWAGEN, sem qualquer ônus ou penalidade, na hipótese de a WALTER TORRE ADM ficar impossibilitada de manter o vínculo contratual por motivo de rescisão antecipada deste Ajuste.

6.3. - Eventuais medidas judiciais e/ou extrajudiciais, ativas ou passivas relacionadas às ÁREAS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS que possam, de qualquer forma, interferir nas atividades exercidas pelos FORNECEDORES-



Walter Torre ADM
Walter Torre ADM
Walter Torre ADM

LOCATÁRIOS nos respectivos GALPÕES, serão promovidas pela WALTER TORRE ADM mediante expressa, prévia e inequívoca comunicação à VOLKSWAGEN, que, inclusive, a seu critério, poderá assumir a propositura das mesmas.

6.3.1. - A falta de manifestação por parte da VOLKSWAGEN, dentro do prazo de 15 (quinze) dias da data do recebimento da comunicação por esta, conferirá à WALTER TORRE ADM o direito de propor tais medidas sem que haja expressa concordância da VOLKSWAGEN nesse sentido.

6.3.2. - A parte que promover tais medidas será a única e exclusiva responsável pela indicação dos advogados e pelo pagamento de todas as despesas decorrentes (taxas judiciárias, honorários de advogado, verba de sucumbência, honorários de peritos, etc...), e de igual modo será a beneficiária de eventual verba de sucumbência a que seja condenada a parte contrária.

CAPÍTULO VII. - DA GESTÃO ADMINISTRATIVA DO EMPREENDIMENTO

7.1. - A WALTER TORRE ADM será a única e exclusiva responsável, por si ou por terceiros de sua livre indicação, pela gestão e administração do EMPREENDIMENTO, devendo ser remunerada mediante uma taxa de administração sobre todos os gastos efetuados mensalmente, não cabendo à VOLKSWAGEN qualquer responsabilidade pelo pagamento da aludida taxa de administração, observado o disposto na cláusula subsequente.

7.1.1. - Fica desde já acordado que o valor a ser cobrado pela WALTER TORRE ADM dos FORNECEDORES-LOCATÁRIOS relativo à taxa de administração aludida na



24 — *[Handwritten signature]* *[Handwritten initials]* *[Handwritten initials]*

cláusula anterior, deverá sempre observar as condições do mercado local.

7.2. - Como gestora e administradora, a WALTER TORRE ADM elaborará, oportunamente, o regulamento geral de utilização do EMPREENDIMENTO, que, após aprovação expressa da VOLKSWAGEN, fará parte integrante dos Contratos de Locação dos GALPÕES e contratações relacionadas às ÁREAS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS.

CAPÍTULO VIII. - DA INDENIZAÇÃO

8.1. - Os investimentos (materiais e imateriais) efetivados pela WALTER TORRE ADM no EMPREENDIMENTO, inclusive no tocante às acessões e benfeitorias, úteis, voluptuárias e necessárias executadas no IMÓVEL ("INVESTIMENTOS") serão recuperados mensalmente na proporção de 1/300 (um trezentos avo) de seu valor, ao longo dos 25 (vinte e cinco) anos contados a partir da data referida na Cláusula 4.4.2.4, mediante a locação dos GALPÕES à base mensal de R\$ 8,75 (oito reais e setenta e cinco centavos) o metro quadrado construído e custeado pela WALTER TORRE ADM no EMPREENDIMENTO ("VALOR BASE").

8.2. - O VALOR BASE será reajustado "pro rata die" pelo Índice IGPM-FGV, desde a data deste Ajuste até a data objeto do aditivo mencionado na Cláusula 4.4.2.4. A partir de então, o VALOR BASE será corrigido na menor periodicidade admitida, pela variação, no período, do Índice IGPM-FGV, tomando-se como parâmetro, para cálculo da correção, os indicadores relativos aos meses imediatamente anteriores ao termo inicial e final do período em questão.



Handwritten signature and initials.

8.3.1. - Se o índice antes eleito for extinto ou considerado inaplicável, as partes acordam, desde já, sua substituição por um dos índices a seguir, obedecida sua ordem de indicação: IGP/DI ou IPC/PIFE ou outro que reflita a variação do custo de vida, estabelecido em comum acordo.

8.3. - Se o valor dos recebimentos dos aluguis (principal mais penalidades) de FORNECEDORES-LOCATÁRIOS, em determinado mês:

(a) equivaler ao VALOR BASE, não será devida indenização pela VOLKSWAGEN à WALTER TORRE ADM;

(b) for inferior ao VALOR BASE, a VOLKSWAGEN pagará à WALTER TORRE ADM o valor correspondente a tal diferença ("INDENIZAÇÃO MENSAL"), até o dia 15 (quinze) do mês imediatamente subsequente; ou

(c) superar o VALOR BASE, o excedente será computado no cálculo da INDENIZAÇÃO MENSAL eventual e subsequentemente devida.

8.3.1. - Se o valor dos recebimentos dos aluguis (principal mais penalidades) de FORNECEDORES-LOCATÁRIOS for inferior ao VALOR BASE em decorrência de atraso ou inadimplência desses FORNECEDORES-LOCATÁRIOS, e tal atraso ou inadimplência venha a ser sanado, a WALTER TORRE ADM deverá devolver à VOLKSWAGEN, no prazo de 5 (cinco) dias, os valores recebidos dos FORNECEDORES-LOCATÁRIOS, corrigidos monetariamente pelo índice contratual vigente.

Walter Torre ADM



8.3.2. - Para efeitos do disposto na cláusula anterior, a WALTER TORRE ADM encaminhará à VOLKSWAGEN, até o quinto dia do mês subsequente ao mês vencido, para a sua análise e conferência, planilha demonstrando, analiticamente, todos os recebimentos a título de aluguel (principal mais penalidades) percebidos dos FORNECEDORES-LOCATÁRIOS, relativos ao mês anterior.

8.3.3. - A VOLKSWAGEN poderá apresentar impugnações fundamentadas ou pedir esclarecimentos à WALTER TORRE ADM nos 10 (dez) dias subsequentes, sendo que seu silêncio significará aceitação integral e irretroatável dos dados constantes da planilha. Eventuais valores impugnados deverão ser compensados contra pagamento imediatamente subsequente em favor da WALTER TORRE ADM ou devolvidos em dinheiro, no caso de sua inexistência, corrigidos monetariamente pelo índice contratual vigente.

8.3.4. - Fica reservado à VOLKSWAGEN, a qualquer tempo, o direito de solicitar à WALTER TORRE ADM, e esta obriga-se a entregar, todos os documentos necessários à verificação e comprovação dos dados atinentes às planilhas apresentadas, no caso de dúvida, obrigando-se a WALTER TORRE ADM a manter em seu poder os respectivos registros e demais documentos afetos aos mesmos, pelo prazo de 5 (cinco) anos a contar da data do último pagamento decorrente deste Ajuste, em favor da WALTER TORRE ADM.

8.3.5. - Se for constatada qualquer pendência ou discrepância por ato, fato, ação ou omissão comprovadamente imputados à WALTER TORRE ADM, esta se obriga em função da ocorrência, a (i) tomar toda e



Handwritten signatures and initials.

qualquer medida para a sua regularização; (ii) arcar com todo e qualquer ônus dela resultante; e (iii) repor à VOLKSWAGEN valores por esta inadequadamente despendidos, atualizados monetariamente pelo índice contratual vigente, desde a data do desembolso da respectiva importância pela VOLKSWAGEN até a data de seu efetivo recebimento, mantendo a VOLKSWAGEN a salvo de quaisquer reclamações e/ou punições que de suas faltas resultarem.

8.3.6. - Aluguéis (principal mais penalidades) pagos pelos FORNECEDORES-LOCATÁRIOS nos termos das Cláusulas 4.4.2.2 e 4.4.2.3, não serão considerados para fins de recuperação dos INVESTIMENTOS.

8.4. - A VOLKSWAGEN indenizará anualmente (ou em períodos menores, se admitido) a WALTER TORRE ADM por eventual resíduo inflacionário verificado no período com relação à recuperação dos INVESTIMENTOS ("INDENIZAÇÃO RESIDUAL").

8.4.1. - A INDENIZAÇÃO RESIDUAL será apurada mensalmente, levando-se em consideração para o respectivo cálculo, o índice contratual vigente, sendo paga pela VOLKSWAGEN à WALTER TORRE ADM a cada ano (ou em períodos menores se admitido), em uma única parcela, computada a correção monetária verificada entre a data da apuração e a data do efetivo pagamento, parcela essa com vencimento coincidente ao vencimento do pagamento imediatamente subsequente em favor da WALTER TORRE ADM ou no dia 15 do mês subsequente à apuração, caso não haja nenhum pagamento a ser feito pela VOLKSWAGEN à WALTER TORRE ADM em função deste Ajuste.

Walter Torre ADM



8.5. - Fica desde já pactuado que no caso de haver rescisão antecipada deste Ajuste, por qualquer motivo, os INVESTIMENTOS que até a ocasião não tenham sido recuperados de acordo com a sistemática acima descrita, serão indenizáveis mensalmente pela VOLKSWAGEN A WALTER TORRE ADM, no dia 15 (quinze) de cada mês, até final do decurso dos 25 (vinte e cinco) anos retro-referidos, aplicando-se com relação a tais parcelas a forma de reajuste prevista nas Cláusulas 8.2 e 8.2.1 e as demais condições estipuladas nas Cláusulas 8.4 e 8.4.1 e Cláusulas 8.8 a 8.9.1.

8.6. - Extinto antecipadamente o presente Ajuste, a parte que der causa a tal rescisão ficará também obrigada ao pagamento, à outra parte, de multa compensatória a ser apurada mediante a aplicação, sobre a INDENIZAÇÃO, de percentual determinado como segue:

(a) na hipótese de rescisão imotivada, 0,5% pelo número de anos ou fração remanescentes; ou

(b) na hipótese de rescisão por ato, fato, ação ou omissão, decorrente de dolo ou culpa, 0,25% pelo número de anos ou fração remanescentes.

8.6.1. - O valor da multa compensatória será pago em parcelas mensais, no dia 15 (quinze) de cada mês, aplicando-se para seu reajuste o mesmo índice e periodicidade prevista para as parcelas mensais da INDENIZAÇÃO, mas na metade do prazo remanescente para o pagamento da INDENIZAÇÃO.

8.6.2. - Conforme o disposto no art. 1018, do Código Civil, as partes, por mútuo acordo, excluem a compensação do valor da multa compensatória com qualquer outra quantia devida por uma à outra.

8.7. - Se o presente Ajuste restar motivadamente rescindido por qualquer das partes, antes de concluídas



Handwritten signatures and initials.

5854446

as obras de construção do EMPREENDIMENTO, as partes apurarão, em comum acordo, o efetivo percentual de realização das obras executadas e/ou já contratadas e pagas até a data da rescisão, devendo o percentual apurado ser aplicado sobre o valor mensal a que a WALTER TORRE ADM faria jus para a recuperação dos INVESTIMENTOS, caso tais INVESTIMENTOS fossem integralmente efetivados. Na hipótese tratada nesta cláusula, a WALTER TORRE ADM será indenizada em parcelas mensais, ao longo dos 25 (vinte e cinco) anos subseqüentes, no dia 15 (quinze) de cada mês, aplicando-se com relação a tais parcelas a forma de reajuste prevista nas Cláusulas 8.2 e 8.2.1 e as demais condições estipuladas nas Cláusulas 8.4 e 8.4.1 e Cláusulas 8.8 a 8.9.1.

8.7.1. - A parte que der causa à rescisão, na hipótese tratada na cláusula anterior, ficará obrigada ao pagamento, à outra parte, de multa compensatória equivalente a 6,25% do valor indenizável apurado em comum acordo.

8.7.2. - O valor da multa compensatória antes referida será pago em 150 (cento e cinquenta) parcelas mensais, vencíveis no dia 15 (quinze) de cada mês reajustadas nas condições avençadas nas Cláusulas 8.2 e 8.2.1, aplicando-se com relação ao respectivo pagamento o disposto nas Cláusulas 8.8 a 8.9.1.

8.8. - Os pagamentos dos valores tratados neste Capítulo VIII, serão efetuados mediante depósito em conta-corrente bancária, em banco e agência a serem oportunamente indicados, formal e inequivocamente, pela parte beneficiária do crédito, valendo o comprovante de



Handwritten signature and initials.



- 20 -

depósito como recibo de quitação, condicionada, porém, à efetiva disponibilidade financeira do valor depositado.

8.9. - O atraso no pagamento de qualquer quantia mensal, referida neste Capítulo VIII, acarretará a incidência de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, incidentes sobre o valor do principal, devido e não pago, corrigido monetariamente pelo índice contratual vigente.

8.9.1. - A partir do décimo quinto dia útil de atraso no pagamento será acrescida, além da incidência dos juros moratórios, multa moratória equivalente a 5% do valor devido.

CAPÍTULO IX. - DA CONFIDENCIALIDADE

9.1. - Se durante a vigência deste Ajuste, qualquer uma das partes vier a tomar conhecimento e/ou receber informações de natureza confidencial tituladas pela outra, e assim expressamente classificadas, a referida parte obriga-se por si, pelos participantes diretos ou indiretos de seu capital, empresas controladas ou coligadas, seus administradores, prepostos, empregados e/ou quaisquer outras pessoas sob sua responsabilidade (direta ou indireta), que vierem a ter acesso a tais informações, a mantê-las em absoluto sigilo, sendo-lhe vedada, a qualquer tempo, revelar essas informações a terceiros, em qualquer hipótese. As informações de natureza confidencial aqui objetivadas excluem, entretanto, aquelas que:

(a) sejam ou tornem-se de domínio público, não por culpa da parte a quem tenham sido reveladas;



Handwritten signature and initials.

(b) sejam reveladas por um terceiro autorizado a fazê-lo; ou

(c) coincidam com informações já detidas por qualquer das partes anteriormente ao início das tratativas relacionadas ao presente Ajuste.

9.2. - Se qualquer informação classificada como confidencial chegar indevidamente ao conhecimento de terceiros, por ato imputável a qualquer das partes, a participantes diretos ou indiretos de seu capital, a empresas controladas ou coligadas, a seus administradores, prepostos, empregados e/ou quaisquer outras pessoas sob sua responsabilidade (direta ou indireta), a referida parte arcará com as perdas e danos comprovadamente incorridas pela outra em função do fato.

CAPÍTULO X. - DAS RESPONSABILIDADES

10.1. - Cada uma das partes será responsável perante a outra:

(a) por danos e prejuízos comprovadamente causados à parte prejudicada, a pessoa sob sua responsabilidade direta ou indireta, e/ou a terceiros que venham a ela exigir reparação, por ato, fato, ação ou omissão, decorrentes de dolo ou culpa, de qualquer pessoa física ou jurídica que, sob a responsabilidade direta ou indireta da outra parte, esteja desenvolvendo atividades decorrentes deste Ajuste; e

(b) por acidentes, de qualquer espécie, sofridos por qualquer pessoa que, sob a responsabilidade

certificado de



direta ou indireta de alguma das partes, esteja desenvolvendo atividades relacionadas a este Ajuste, por ato, fato, ação ou omissão, decorrente de dolo ou culpa, de tal pessoa ou da parte à mesma vinculada.

10.2. - A WALTER TORRE ADM sempre será a Única e exclusiva responsável pela construção, administração e exploração comercial do EMPREENDIMENTO, devendo observar e cumprir todas as obrigações de ordem civil, trabalhistas, previdenciárias, securitárias e quaisquer outras envolvidas em tais atividades, não cabendo à VOLKSWAGEN qualquer responsabilidade, perante autoridades ou terceiros, em decorrência de autuações ou prejuízos que possam advir à WALTER TORRE ADM e/ou à VOLKSWAGEN, do não cumprimento, pela WALTER TORRE ADM, das obrigações ora definidas.

10.2.1. - Na hipótese de pleitos de responsabilidade civil, trabalhistas, previdenciários, acidentários, tributários, ou de qualquer outra natureza, relacionados ao desenvolvimento das atividades da WALTER TORRE, em função deste Ajuste, e que de alguma forma envolvam a VOLKSWAGEN (à exceção das medidas judiciais ou extrajudiciais aprovadas ou assumidas pela VOLKSWAGEN mencionadas nas Cláusulas 5.5 e 6.3), a WALTER TORRE ADM tratará de isentar a VOLKSWAGEN de tais pleitos e, caso isso não seja possível, fornecerá à VOLKSWAGEN e/ou, por solicitação da VOLKSWAGEN, diretamente às autoridades envolvidas em tais pleitos, os documentos que estiverem em seu poder e que vierem a ser considerados pela VOLKSWAGEN como necessários à defesa de seus interesses, sem prejuízo da WALTER TORRE ADM reembolsar à VOLKSWAGEN as importâncias que a Última vier a ser obrigada a pagar em função de tais pleitos, dentro do prazo máximo e

carl *carl*



improrrogável de 15 (quinze) dias a contar da data do desembolso da respectiva importância pela VOLKSWAGEN.

10.3. - A WALTER TORRE ADM estará obrigada a contratar e manter em vigor, às suas expensas, seguros em valores compatíveis, para garantir as responsabilidades relacionadas aos riscos de engenharia e responsabilidade civil no período de construção do EMPREENDIMENTO.

CAPÍTULO XI. - DA RESCISÃO

11.1. - As partes terão o direito de rescindir este Ajuste, a qualquer momento, havendo ou não razões para tal, a critério próprio e incontestável da parte interessada, mediante notificação escrita, à outra parte, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

11.1.1. - Fica vedado às partes o direito de rescindir o presente Ajuste, sem que haja motivo justificado, durante o período de construção do EMPREENDIMENTO.

11.2. - Este Ajuste poderá ser imediatamente rescindido pela VOLKSWAGEN, através de notificação expedida pela VOLKSWAGEN à WALTER TORRE ADM, nas seguintes hipóteses:

(a) em razão da paralisação injustificada das obras de construção do EMPREENDIMENTO ou das atividades de responsabilidade da WALTER TORRE ADM no tocante à sua administração e/ou exploração comercial, por mais de 15 (quinze) dias consecutivos e não retomada das respectivas



Handwritten signature and initials.

atividades em 10 (dez) dias contados da data de notificação da VOLKSWAGEN nesse sentido;

(b) em função do descumprimento, pela WALTER TORRE ADM, das obrigações previstas na Cláusula 14.2 (arbitragem);

(c) se a WALTER TORRE ADM entrar em liquidação voluntária ou compulsória, tornar-se insolvente ou falida; ou

(d) caso fortuito ou força maior, conforme previsto na Cláusula 12.5.

11.2.1. - Na hipótese da WALTER TORRE ADM tornar-se falida durante o período de construção do EMPREENDIMENTO, este Ajuste vencer-se-á antecipadamente.

11.3. - Este Ajuste também poderá ser rescindido pela VOLKSWAGEN, através de notificação expedida pela VOLKSWAGEN à WALTER TORRE ADM, se a última vier a constatar qualquer outra inadimplência relativamente às obrigações aqui pactuadas e não sanar tal inadimplência dentro do prazo estipulado para tanto neste Ajuste ou, na falta de estipulação, dentro de 30 (trinta) dias a contar da notificação expedida pela VOLKSWAGEN instando a WALTER TORRE ADM a assim proceder.

11.4. - O presente Ajuste poderá ser imediatamente rescindido pela WALTER TORRE ADM, através de notificação expedida pela WALTER TORRE ADM à VOLKSWAGEN, nas seguintes hipóteses:

wa w 4/11 an



(a) em função do descumprimento, pela VOLKSWAGEN, das obrigações previstas na Cláusula 14.3 (arbitragem);

(b) se a VOLKSWAGEN entrar em liquidação voluntária ou compulsória, tornar-se insolvente ou falida; ou

(c) caso fortuito ou força maior, conforme previsto na Cláusula 12.5.

11.4.1. - Na hipótese da VOLKSWAGEN tornar-se falida, este Ajuste vencer-se-á antecipadamente ficando a VOLKSWAGEN obrigada a pagar a INDENIZAÇÃO em favor da WALTER TORRE ADM, nos termos dispostos no Capítulo VIII retro.

11.5. - Este Ajuste também poderá ser rescindido pela WALTER TORRE ADM, através de notificação expedida pela WALTER TORRE ADM à VOLKSWAGEN, se a última vier a cometer qualquer outra inadimplência relativamente às obrigações aqui pactuadas e não sanar tal inadimplência dentro do prazo estipulado para tanto neste Ajuste ou, na falta de estipulação, dentro de 30 (trinta) dias a contar da notificação expedida pela WALTER TORRE ADM instando a VOLKSWAGEN a assim proceder.

11.6. - Rescindido este Ajuste, as partes lavrarão o Termo de Rescisão, onde apontarão todas as pendências relativas ao mesmo.

11.7. - A rescisão deste Ajuste, em qualquer hipótese, ensejará o desligamento da WALTER TORRE ADM das suas atividades relacionadas ao EMPREENDIMENTO, no prazo

cat - [assinatura]



designado pela VOLKSWAGEN, nunca inferior a 90 (noventa) dias, durante o qual a WALTER TORRE ADM deverá observar cronograma definido pela VOLKSWAGEN, prevendo a diminuição gradativa de tais atividades.

11.8. - A rescisão deste Ajuste, por qualquer motivo, (i) ensejará, ressalvado o disposto na Cláusula 11.8.1, a obrigação, por parte da WALTER TORRE ADM, em imediatamente restituir a posse do IMÓVEL à VOLKSWAGEN, não obstante continue a nele exercer atividades relacionadas à gestão do EMPREENDIMENTO, no período definido pela VOLKSWAGEN conforme previsto na cláusula anterior; e (ii) ensejará o pagamento da INDENIZAÇÃO à WALTER TORRE ADM, pela VOLKSWAGEN, nos termos aqui acertados, com a imediata transferência, ao patrimônio da VOLKSWAGEN, das acessões e benfeitorias incorporadas ao IMÓVEL pela WALTER TORRE ADM, por conta do EMPREENDIMENTO.

11.8.1. - A WALTER TORRE ADM terá o direito de retenção sobre o IMÓVEL, até a data em que for lavrado o Termo de Rescisão disposto na Cláusula 11.6, acima.

11.8.2. - Caso a WALTER TORRE ADM não restitua o IMÓVEL à VOLKSWAGEN, nas condições acima estabelecidas, (i) a VOLKSWAGEN ficará desobrigada do pagamento das parcelas da INDENIZAÇÃO que se vencerem no período em que perdurar a mora da WALTER TORRE ADM no cumprimento de tal obrigação; e (ii) estará caracterizado esbulho possessório, sujeito à reintegração de posse com medida liminar de desocupação, sem audiência prévia da WALTER TORRE ADM, ressalvado as partes do IMÓVEL ocupadas por terceiros.



11.9. - Verificando-se a rescisão contratual, em qualquer hipótese, obriga-se a WALTER TORRE ADM a, nos 30 (trinta) dias imediatamente subsequentes, fornecer à VOLKSWAGEN relatório completo e pormenorizado, instruído com toda a documentação pertinente, prestando contas da gestão administrativa do EMPREENDIMENTO.

11.10. - A rescisão deste Ajuste, por qualquer razão, não afetará ou prejudicará quaisquer disposições nele contidas, que expressa ou implicitamente, entrem em vigência ou continuem em vigor após aludida rescisão, ficando acordado que os compromissos assumidos pelas partes, ainda em andamento, que não forem incompatíveis com os efeitos da rescisão, serão conduzidos até seu final, em observância às condições pactuadas para a sua efetivação.

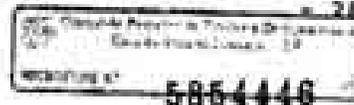
CAPÍTULO XIII. - DO CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR

12.1. - Se a execução, por qualquer uma das partes, de qualquer obrigação decorrente deste Ajuste for impossibilitada ou atrasada por um evento de caso fortuito ou força maior, assim entendido como um evento que está além do controle razoável da parte que o invocar ou é imprevisível, tal como, mas não limitado a, guerra, revolução ou insurreição, fenômeno da natureza ou calamidade, referida parte ficará desobrigada de cumprir a condição afetada pelo evento de caso fortuito ou força maior até que o impacto de tal evento cesse.

12.2. - Após cessado o evento de caso fortuito ou força maior, o período necessário para a execução da obrigação afetada será negociado entre as partes, salvo se acertado diversamente neste Ajuste.



cel *Walter Torre* *Walter Torre* *Walter Torre*



12.3. - Na hipótese de caso fortuito ou força maior, a parte que invocá-la apropriadamente não será responsável por qualquer dano ou perda que a outra parte venha a incorrer pela inexecução de obrigações à primeira cabentes ou atrasos na sua execução.

12.4. - A parte que invocar caso fortuito ou força maior deverá, dentro de, no máximo, 5 (cinco) dias do respectivo evento, notificar a outra parte do fato e implementar medidas razoáveis para minimizar ou remover os efeitos do acontecimento, visando retomar a execução das obrigações afetadas dentro do mais breve tempo possível.

12.5. - Será lícito a qualquer parte, frente a invocação apropriada de caso fortuito ou força maior, dar por rescindido o presente Ajuste, no tocante aos respectivos direitos e obrigações, sem que daí resulte qualquer responsabilidade por perdas e danos para a mesma, em qualquer uma das seguintes hipóteses:

(i) caso haja previsibilidade de cessação do evento de caso fortuito ou força maior, mas o mesmo venha a perdurar por mais de 1 (um) ano após a sua notificação; ou

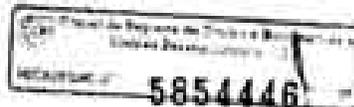
(ii) caso reste flagrante a impossibilidade de cessação do evento de caso fortuito ou força maior, imediatamente após a sua ocorrência e notificação.

CAPÍTULO XIII. - DA RELAÇÃO JURÍDICA

13.1. - A relação jurídica aqui pactuada entre

celso...





- 29 -

WALTER TORRE ADM e a VOLKSWAGEN é a de comodataria e comodante, respectivamente, não sendo uma parte representante, agente, associado, sócio ou empregado da outra, sob pretexto algum.

13.2. - Fica certo e ajustado que toda e qualquer pessoa que, sob a responsabilidade direta ou indireta de uma das partes, estiver encarregada do desenvolvimento de atividades ligadas à construção, administração ou exploração comercial do EMPREENDIMENTO, não terá em qualquer tempo nem sob qualquer hipótese, vínculo ou relação empregatícia com a outra parte.

13.3. - Nenhuma das partes deverá, por força deste Ajuste, em qualquer tempo, assumir ou estabelecer qualquer obrigação, fazer qualquer declaração ou dar qualquer garantia, tácita ou expressa, em nome da outra, nem conduzir seus negócios com qualquer envolvimento ou ingerência do outro ou ter qualquer envolvimento, de qualquer tipo, no relacionamento entre qualquer um deles e os seus respectivos clientes.

CAPÍTULO XIV. - DA ARBITRAGEM

14.1. - As partes empreenderão seus melhores esforços para liquidar com boa-fé e em atendimento a seu mútuo interesse, quaisquer litígios, divergências ou reivindicações resultantes ou relativos a este Ajuste ou à sua inadiplância, devendo a pendência ser dirimida por e de acordo com as regras da Comissão de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, se não for encontrada solução satisfatória às partes nos 30 (trinta) dias subsequentes ao fato.

Handwritten signatures and initials.



14.1.1. - O Regulamento da Comissão de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá está transcrito no ANEXO 5.

14.2. - Qualquer decisão proferida pela referida Comissão de Arbitragem será considerada definitiva pelas partes.

14.3. - A recusa de qualquer parte em celebrar o respectivo Compromisso Arbitral e/ou em se submeter à decisão consubstanciada no Laudo Arbitral, será reputada como infração daquela parte às obrigações aqui assumidas pela mesma, podendo ensejar a rescisão deste Ajuste, a critério da outra parte, com as consequências cabíveis.

14.4. - Não obstante o disposto nas Cláusulas 14.1 a 14.3, acima, não estará vedado às partes recorrerem ao Judiciário para a obtenção de medidas cautelares (ou quaisquer outras que não possam ser obtidas no âmbito da legislação arbitral vigente no Brasil), nas situações em que a decretação de medidas dessa natureza seja imprescindível para assegurar à parte requerente o exercício de qualquer direito que lhe tenha sido facultado em função deste Ajuste.

14.4.1. - A necessidade de interposição de qualquer medida cautelar perante a autoridade judicial não é, contudo, incompatível com a eleição de Juízo Arbitral nem tampouco representará renúncia em exercê-lo e/ou submeter-se a ele.

Handwritten signatures and initials.



CAPÍTULO XV. - DAS CONDIÇÕES GERAIS

15.1. - A WALTER TORRE ADM concorda que todos e quaisquer tipos de publicidade e/ou propaganda relacionados a este Ajuste e/ou ao EMPREENDIMENTO deverão ser realizados e/ou veiculados, mediante prévia e expressa aprovação da VOLKSWAGEN.

15.2. - Fica certo e ajustado entre as partes que todos os tributos incidentes sobre o IMÓVEL permanecerão de responsabilidade exclusiva da VOLKSWAGEN se, por alguma razão, não forem assumidos, nem pagos por terceiros ocupantes/usuários de áreas e/ou instalações integrantes do EMPREENDIMENTO.

15.3. - A WALTER TORRE ADM permitirá o acesso de representantes da VOLKSWAGEN ao EMPREENDIMENTO, a qualquer momento, para que sejam verificadas as respectivas condições e andamento das atividades ao mesmo relacionadas, a cargo da WALTER TORRE ADM, sem qualquer prejuízo às responsabilidades incumbidas à WALTER TORRE ADM neste Ajuste.

15.3.1. - Sempre que qualquer uma das partes entender necessário, serão efetivadas reuniões com a participação de seus representantes, ou pessoas a quem tais representantes delegarem tais poderes, para tratar de questões relacionadas a este Ajuste. Se tais questões envolverem os FORNECEDORES-LOCATÁRIOS, as mesmas deverão ser também debatidas com os respectivos representantes.

15.4. - Objetivando angariar recursos à construção do EMPREENDIMENTO, a WALTER TORRE ADM está estudando qual

Walter Torre ADM



a melhor estruturação jurídico-contratual-financeira, contando, para tanto, com a assessoria especializada de instituição financeira. Tal estruturação passará necessariamente pela securitização dos recebíveis decorrentes deste Ajuste, razão pela qual é condição essencial que o risco seja o chamado "risco VOLKSWAGEN".

15.5. - Ficam vedadas a qualquer das partes, e não ser que contem com o consentimento prévio e por escrito da outra, a cessão e/ou transferência, de forma direta ou indireta, deste Ajuste ou de qualquer direito ou obrigação aqui estipulados.

15.5.1. - O consentimento da parte consultada, relativamente à cessão e/ou transferência deste Ajuste ou de qualquer direito ou obrigação correlatos, não poderá ser negado se o respectivo cessionário for empresa controlada, controladora ou sujeita a controle comum da parte que pretender a cessão e/ou transferência em questão. Tal cessão e/ou transferência não desobrigará a cedente que continuará garantido e respondendo, solidária e subsidiariamente, por todas as obrigações aqui estipuladas.

15.5.2. - Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas 15.5 e 15.5.1, fica desde já acordado que as obrigações e direitos relacionados ao recebimento, pela WALTER TORRE ADM, da INDENIZAÇÃO MENSAL, da INDENIZAÇÃO RESIDUAL, da INDENIZAÇÃO, bem como dos alugueis constantes dos Contratos de Locação a serem celebrados com FORNECEDORES-LOCATÁRIOS poderão ser, a qualquer momento, cedidos total ou parcialmente a terceiros, pela WALTER TORRE ADM, desde que a WALTER TORRE ADM continue



Handwritten signature and initials.

garantindo e respondendo por todas as obrigações por ela assumidas e pactuadas nos respectivos ajustes.

15.6. - Todas as comunicações e correspondências trocadas doravante entre as partes deverão ser feitas por escrito e entregues, mediante protocolo, carta registrada, fax ou telegrama, sendo que será tida como entregue, na data de seu protocolo no local onde for dirigida ou na data de sua transmissão por fax ou telegrama. Tais comunicações e correspondências somente serão consideradas regularmente expedidas se encaminhadas aos seguintes endereços e destinatários:

(a) À VOLKSWAGEN: Sr. Eduardo Barros, Rua Volkswagen, 291, 7º andar, CEP 04344-900, São Paulo, SP, fax nº (011) 5582-5018; e

(b) À WALTER TORRE ADM: Sr. Walter Torre Júnior, Rua George Eastman, 64, conj. 3, CEP 05690-000, São Paulo, SP, fax nº (011) 848-4004.

15.6.1. - Qualquer alteração de endereço ou de destinatário deverá ser imediatamente comunicada pela parte interessada à outra.

15.7. - Integram este Ajuste os seguintes ANEXOS contratuais, rubricados pelas partes:

ANEXO 1 - Protocolo de Intenções;

ANEXO 2 e 3 - Plantas e Memoriais Descritivos/EMPREENDIMENTO;

ANEXO 4 - Cronograma/ Obras EMPREENDIMENTO; e

ANEXO 5 - Regulamento da Comissão de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.



5854446

15.7.1. - As condições constantes dos ANEXOS, somente poderão ser alteradas, quando for o caso, por mútuo consenso e são parte integrante e complementar deste Ajuste, prevalecendo, entretanto, este último, em caso de colidência ou omissão. Quando uma condição deste Ajuste simultaneamente e sem colidência, também for tratada nos ANEXOS, deverá ser considerada condição complementar à condição aqui contida.

15.8. - Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas 14.1 a 14.4.1, retro, este Ajuste será regido e interpretado conforme as leis brasileiras, sendo o foro de sua jurisdição o da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

E, por estarem, assim, justas e contratadas, assinam o presente em 2 (duas) vias, de um só teor, em frente das 2 (duas) testemunhas abaixo.

São Paulo, 22 de maio de 1998

[Signature]
VOLKSWAGEN DO BRASIL LTDA.

[Signature]
ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES WALTER TORRE JUNIOR LTDA.

Testemunhas:

1. - *[Signature]*
Nome: Vera Lucia Farga
R.G.: 5.458.290

2. - *[Signature]*
Nome: *[Signature]*
R.G.: 14.04.463

[Handwritten mark]



van:car:so
0284mod

DOCUMENT TRANSLATED
N.º 2319 Book 95
Pag. 231253 Date 02/09/98
[Signature]
ANTONIO LUIZ DE PASQUALE
CERTIFIED TRANSLATOR

5854446

PROTOCOLO DE INTENÇÕES

Pelo presente instrumento particular, como outorgantes e reciprocamente outorgadas, comparecem as seguintes empresas:

(a) VOLKSWAGEN DO BRASIL LTDA., sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Volkswagen, 291, inscrita no C.G.C.M.F. sob nº 59.104.422/0001-50, neste ato devidamente representada, como "VOLKSWAGEN";

(b) ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES WALTER TORRE JUNIOR LTDA., sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua George Eastman, 64, conj. 2, Vila Tramontano, inscrita no C.G.C.M.F. sob nº 58.338.427/0001-84, neste ato devidamente representada, como "WALTER TORRE ADM";

fixam, na mais absoluta harmonia, as condições básicas de sua vontade e que nortearão sua futura e recíproca contratação;

1. - A VOLKSWAGEN, conforme acertado com representantes do Governo do Estado do Paraná, será transferida, mediante doação, a titularidade de imóvel de área aproximada de 2.000.000,00 m², no Município de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, exclusivamente para fins de implantação de parque industrial automotivo.

1.1. - Nos termos ajustados com as autoridades governamentais, o título aquisitivo do imóvel será



Handwritten signatures and initials, including 'WA' and 'TJR'.

gravado com a cláusula de inalienabilidade, imposta pelo doador, devendo ser obrigatoriamente destinado pela VOLKSWAGEN à finalidade acima exposta.

2. - Por correspondência de 21.10.1997, a VOLKSWAGEN encaminhou à Walter Torre Júnior Construtora Ltda., solicitação de preços PAC-393799 objetivando a construção e administração de empreendimento integrante do parque industrial automotivo, a ser implantado em área medindo aproximadamente 288.290,34 m² e que reunirá, em local delimitado, com instalações e utilidades comuns, galpões industriais a serem ocupados por fornecedores de peças e serviços à VOLKSWAGEN, mediante locação, doravante denominado por "EMPREENHIMENTO".

2.1. - Integram o presente como Anexos 1 e 2, respectivamente, a solicitação de preço PAC-393799 e o levantamento planimétrico preliminar da área de 288.290,34 m² acima mencionados.

3. - Em resposta à referida solicitação de preços, a WALTER TORRE ADM, empresa do mesmo grupo econômico da Walter Torre Júnior Construtora Ltda., encaminhou, em data de 1.12.1997, carta de apresentação, formulando proposta para construção e posterior administração do "EMPREENHIMENTO", complementada com revisão encaminhada em 10.12.1997.

3.1. - Integra o presente como Anexos 3 e 4, as cartas referidas na Cláusula anterior.

4. - A proposta da WALTER TORRE ADM foi considerada vencedora pela VOLKSWAGEN, nos termos da carta de



Handwritten signatures and initials:
Walter Torre Júnior
Walter Torre ADM
Walter Torre ADM
Walter Torre ADM
Walter Torre ADM

22.1.1998, razão pela qual agora se firma o presente PROTOCOLO DE INTENÇÕES.

4.1. - Integra o presente como Anexo 5, a carta firmada pela VOLKSWAGEN, em 22.1.1998, referida na Cláusula anterior.

5. - Para possibilitar a construção e administração do EMPREENDIMENTO, a VOLKSWAGEN dará à WALTER TORRE ADM, em comodato modal, por prazo que se iniciará no momento da assinatura do contrato específico e perdurará por 25 (vinte e cinco) anos da data de disponibilização do EMPREENDIMENTO aos fornecedores-locatários, para uso imediato, a área com aproximadamente 288.290,34 m², destacada do imóvel de 2.000.000,00 m², a ser doado à VOLKSWAGEN como antes referido.

6. - A WALTER TORRE ADM poderá contratar empresas de sua livre escolha e responsabilidade para execução de todos os serviços e fornecimento de todos os materiais que se fizerem necessários à construção e administração do EMPREENDIMENTO, observado o disposto na Cláusula 6.1. abaixo.

6.1. - Os serviços/materiais envolvidos em obras de terraplenagem e na obtenção das licenças ambientais necessárias à implementação das obras de construção do EMPREENDIMENTO, serão de responsabilidade exclusiva da VOLKSWAGEN.

7. - A construção deverá ser iniciada e estar concluída nos prazos assumidos para tanto pela WALTER TORRE ADM, em cronograma datado de 15.3.1998. Eventual demora da VOLKSWAGEN no cumprimento das obrigações



Handwritten signatures and initials, including 'Walter Torre ADM' and 'Volks'.

contidas na Cláusula 6.1, que venha a impossibilitar o início das obras na data refletida no referido cronograma, postergará automaticamente, pelo mesmo número de dias, o prazo de entrega das obras.

7.1. - Será admitido o prazo de tolerância de 45 (quarenta e cinco) dias para entrega das obras desde que priorizada a conclusão dos galpões, a fim de que os respectivos ocupantes possam adiantar a instalação de benfeitorias/equipamentos a seu cargo.

7.2. - Integra o presente como Anexo 6, o cronograma referido na Cláusula 7.

8. - Na qualidade de sua comodataria, a WALTER TORRE ADM terá autorização, por parte da VOLKSWAGEN, para locar os galpões industriais integrantes do EMPREENDIMENTO, exclusivamente a fornecedores-locatários que forem expressamente indicados pela VOLKSWAGEN e nas condições por esta última informadas, observado o contido nas Cláusulas 9, 9.1, 10 e 10.1. Por outro lado, a WALTER TORRE ADM franqueará o uso de outros locais/instalações integrantes do EMPREENDIMENTO a terceiros, para que esses prestem serviços relativos à sua administração, conservação e manutenção, bem como serviços comuns vinculados aos fornecedores-locatários.

9. - A WALTER TORRE ADM será credora dos aluguéis e de toda e qualquer outra receita advinda de suas atividades na administração do EMPREENDIMENTO, que deverá estar compatível com o mercado, cabendo-lhe, por outro lado, arcar com todos os custos daí resultantes.



Handwritten signatures and initials:
Walter Torre ADM
Walter Torre ADM
Walter Torre ADM

5854446

9.1. - O valor do aluguel que remunerará mensalmente a locação dos galpões industriais será aquele que constou da carta objeto do Anexo 5 a este instrumento,

10. - Em função da efetivação de acessões/benfeitorias, por conta do EMPREENDIMENTO, nos termos acertados com a VOLKSWAGEN, a WALTER TORRE ADM fará jus a valor, a ser estipulado em comum acordo com a VOLKSWAGEN, que indenizará as obras efetivamente realizadas, tomando-se como base os parâmetros que nortearam a fixação dos aluguéis dos galpões industriais.

10.1. - A receita advinda do EMPREENDIMENTO com a locação dos galpões industriais, nos termos das Cláusulas 9 e 9.1, prestar-se-á a abater o valor mensal devido pela VOLKSWAGEN a WALTER TORRE ADM a título de indenização.

11. - Integram o presente PROTOCOLO DE INTENÇÕES os seguintes documentos:

- Anexo 1 - Solicitação de preço PAC-393799;
- Anexo 2 - Levantamento planimétrico preliminar;
- Anexo 3 e 4 - Cartas/WALTER TORRE ADM;
- Anexo 5 - Carta/VOLKSWAGEN;
- Anexo 6 - Cronograma/WALTER TORRE ADM.

12. - Dentro de 3 (três) dias úteis, contados da data de assinatura da escritura definitiva de doação, em favor da VOLKSWAGEN, tendo por objeto a área objeto do



Handwritten signatures and initials, including 'W' and 'WT', and a checkmark.

5854446

- 6 -

EMPREENHIMENTO, será celebrado o Contrato de Comodato Modal entre a VOLKSWAGEN e a WALTER TORRE ADM.

12.1. - Observado o disposto nas Cláusulas 6.1 e 7, a fim de que se garanta o cumprimento dos prazos aqui atribuídos à WALTER TORRE ADM, na hipótese de não formalização da escritura definitiva de doação até 9.4.1998, as partes desde já concordam que: (i) será firmado um Contrato de Comodato Modal, sob condição suspensiva (assinatura da aludida escritura de doação); e (ii) a WALTER TORRE ADM estará automaticamente autorizada a ter acesso ao IMÓVEL, a título precário, para o início das obras de construção do EMPREENHIMENTO.

12.2. - As partes firmarão em data concomitante ou posterior ao momento de celebração do Contrato de Comodato Modal, os demais contratos decorrentes do presente Protocolo de Intenções. As cláusulas e condições dos contratos retro-mencionados serão debatidas e acordadas livremente entre as partes envolvidas.

12.3. - Ficará a cargo e a critério exclusivo da VOLKSWAGEN a indicação de cláusulas-padrão a serem obrigatoriamente inseridas nos Contratos de Locação objetivando os galpões industriais do EMPREENHIMENTO.

13. - Fica desde já acordado entre as partes que o Contrato de Comodato Modal será celebrado entre a VOLKSWAGEN (comodante) e a WALTER TORRE ADM (comodatária) ou empresa pela última indicada, mediante prévia e expressa aprovação da respectiva indicação pela VOLKSWAGEN.

13.1. - Na hipótese de ser o Contrato de Comodato Modal firmado com terceiro indicado pela WALTER



Handwritten signatures and initials, including 'WALTER TORRE ADM' and 'WALTER TORRE ADM'.

TORRE ADM, pré-aprovado pela VOLKSWAGEN, a WALTER TORRE ADM comparecerá obrigatoriamente no Contrato de Comodato Modal, respondendo solidariamente com a comodatária por todas as obrigações e responsabilidades que lhe incumbem.

14. - As partes elegem o Foro Central de São Paulo, SP, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja, como o único competente para dirimir eventuais dúvidas ou controvérsias decorrentes do presente PROTOCOLO DE INTENÇÕES.

E, por estarem assim, justos e contratados, assinam o presente em duas (2) vias, de um só teor, na presença das duas testemunhas abaixo.

São Paulo, 20 de março de 1998.
[Signature] [Signature]
VOLKSWAGEN DO BRASIL LTDA.
WALTER TORRE JR.
[Signature]
ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES
WALTER TORRE JÚNIOR LTDA.

DOCUMENT TRANSLATED
n. 8425 Doc. 85
date 3/6/98 by 04/30/99
[Signature]
ANTONIO CARLOS P. PERAZZO
CERTIFIED TRANSLATOR

Testemunhas:

1. - [Signature]
Nome: ~~PIRELLA~~ ~~ALVARO~~ ~~DES~~ ~~PEREIRA~~
R.G.: 5458 922-5
End.: ~~Rua de Camargo~~ ~~PERAIS~~ 16461 SÃO PAULO am

2. - [Signature]
Nome: A. R. M. F. L.
R.G.: 05396.60244/97 22 (M. Campos)
End.: ~~R. J. N. de~~ ~~24~~ 97 wa [Signature] [Signature]



5969592

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADITAMENTO A CONTRATO DE COMODATO
MODAL, CONTENDO TERMO DEFINITIVO DE
VISTORIA E ACEITAÇÃO DE OBRAS**

Pelo presente instrumento particular, de um lado, como comodante, a VOLKSWAGEN DO BRASIL LTDA., com sede na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Estrada Marginal da Via Anchieta, Km 23,5, inscrita no C.N.P.J.M.F. sob nº 59.104.422/0001-50, neste ato devidamente representada, doravante designada como "VOLKSWAGEN"; e, de outro lado, como comodatária, a ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES WALTER TORRE JÚNIOR LTDA., sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua George Eastman, 64, conj. 02, inscrita no C.N.P.J.M.F. sob nº 58.338.427/0001-84, neste ato representada pelo Sr. Walter Torre Júnior, brasileiro, casado, comerciante, estabelecido na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua George Eastman, 64, conj. 2, portador da Carteira de Identidade R.G. nº 7.581.240-SSP-SP, e inscrito no C.P.F.M.F. sob nº 768.228.638-87, doravante designada como "WALTER TORRE ADM",

têm, entre si, certo e ajustado o quanto segue:

1. - Nos termos do contrato de comodato modal (o "CONTRATO") celebrado, por instrumento particular, em 22 de maio de 1996, a VOLKSWAGEN emprestou, a título gratuito, e na forma de comodato modal, o IMÓVEL (ali identificado) à WALTER TORRE ADM, nos termos do disposto no art. 1248 e seguintes do Código Civil Brasileiro, para o fim específico de a WALTER TORRE ADM realizar a construção e posterior administração comercial do EMPREENDIMENTO (como ali conceituado e delimitado).





2. - A WALTER TORRE ADM assumiu, então, a obrigação principal de realizar no IMÓVEL as benfeitorias especificadas nos ANEXOS 2 e 3 do CONTRATO, que abrangem os GALPÕES e as ÁREAS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, tais como definidas no CONTRATO, excluindo as obras de terraplenagem, que ficaram sob a responsabilidade exclusiva da VOLKSWAGEN.

3. - Conforme ajustado no CONTRATO (Cláusula 4.4), ao final da construção de cada um dos GALPÕES e das ÁREAS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, as partes efetuaram vistorias conjuntas e lavraram os Termos Provisórios de Vistoria, conforme quadro abaixo:

IDENTIFICAÇÃO DO GALPÃO	DATA DE ENTREGA PARA INSTALAÇÃO Termo Provisório de Vistoria	DATA DE LIBERAÇÃO DOS ESCRITÓRIOS	DATA DE ENTREGA DO GALPÃO CONCLUÍDO
GALPÃO Knupp Presta do Brasil	3.3.1999	1.4.1999	1.5.1999
GALPÃO Knupp Mod. Aut. Brasil	3.3.1999	1.4.1999	1.5.1999
GALPÃO Kautex Textron Brasil	5.3.1999	5.3.1999	1.5.1999
GALPÃO Inamec/Kuester	1.3.1999	24.3.1999	1.5.1999
GALPÃO Johnson Controls Brasil	1.3.1999	1.3.1999	1.5.1999
GALPÃO Delphi	25.2.1999	25.2.1999	1.5.1999
GALPÃO Hella/Arleb	18.2.1999	9.3.1999	1.5.1999
GALPÃO Peguform do Brasil	18.2.1999	18.2.1999	1.5.1999
GALPÃO Adwest Heidemann Brasil	1.4.1999	1.4.1999	1.5.1999
GALPÃO Sekurit	1.4.1999	1.4.1999	1.5.1999
GALPÃO Walker	19.2.1999	12.4.1999	1.5.1999
GALPÃO Pirelli	2.3.1999	16.3.1999	1.5.1999

IDENTIFICAÇÃO ÁREA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	DATA DE ENTREGA DA ÁREA CONCLUÍDA
ÁREA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS Nº 1/Refeitório	5.3.1999
ÁREA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS Nº 2/Cozinha	24.3.1999
ÁREA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS Nº 3/Creche	13.4.1999
ÁREA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS Nº 4/Lanchonete	29.3.1999
ÁREA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS Nº 5/Banco	29.3.1999
ÁREA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS Nº 6/Administração 1	13.4.1999
ÁREA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS Nº 7/Administração 2	14.4.1999
ÁREA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS Nº 8/Ambulatório	25.3.1999
ÁREA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS Nº 9/Portaria	30.3.1999
ÁREA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS Nº 10/Brigada Incêndio	13.5.1999
ÁREA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS Nº 11/Sala Telecom	12.3.1999

4. - Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, as partes resolvem lavrar o Termo Definitivo de Vistoria e Aceitação de Obras, relativamente ao EMPREENDIMENTO, para as finalidades colimadas no CONTRATO.

4.1. - Observado o disposto na Cláusula 4.2, abaixo, o EMPREENDIMENTO é considerado concluído com relação à totalidade da área construída de 80.758,15 m², que engloba todos os GALPÕES e as ÁREAS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, estando em condições de uso imediato pelos FORNECEDORES-LOCATÁRIOS, sendo certo que as partes realizaram em conjunto minuciosa vistoria de todos os GALPÕES e ÁREAS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, incluindo as áreas de utilização comum a todos aqueles e a estas, ocasião em que cada item de construção foi cuidadosamente verificado e testado, encontrando-se em perfeita ordem e regular funcionamento, não apresentando, portanto, qualquer vício ou defeito aparente, observado o conteúdo na cláusula subsequente.

4.2. - O Anexo 1 a este instrumento contém menção a reparos finais a serem ainda efetivados nas edificações em questão.

5. - O Termo Definitivo de Vistoria e Aceitação de Obras aqui tratado consolida:

(a) o recebimento e aceitação definitivos das obras de todos os GALPÕES e ÁREAS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, em 1º de maio de 1999, com as ressalvas mencionadas na Cláusula 4.2, acima; e

(b) ser a data de 1º de maio de 1999, aquela considerada como data de efetiva conclusão do EMPREENDIMENTO, para os fins e efeitos do estabelecido na Cláusula 4.4.2.4 e Capítulo VIII do CONTRATO.

6 - A WALTER TORRE ADM obriga-se a entregar à VOLKSWAGEN, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados a partir da data deste instrumento, as licenças administrativas atestando a devida conclusão dos GALPÕES, bem como do restante do EMPREENDIMENTO, a saber, "Habite-se" e Certidão Negativa de Débitos, expedida pelo INSS, com relação às obras.

7 - Assim, por este instrumento e regular forma de direito, a VOLKSWAGEN dá à WALTER TORRE ADM a mais ampla, geral, irrevogável e irretirável quitação de sua obrigação de construir no IMÓVEL, as benfeitorias especificadas nos ANEXOS 2 e 3 ao CONTRATO, sem prejuízo, contudo, das responsabilidades que legalmente assistem à WALTER TORRE ADM em função da assunção, pela mesma, de tal obrigação e respectiva implementação.

8 - Também por este instrumento e na melhor forma de direito as partes ratificam, expressamente, as condições entre elas deliberadas, relativamente aos ajustes contidos no CONTRATO, em reunião realizada no dia 30 de abril de 1999, tal como segue:

(a) a base média mensal para fins de recuperação dos INVESTIMENTOS (tais como definidos no CONTRATO) e demais finalidades colimadas no Capítulo VIII do CONTRATO, o valor inicial será de R\$ 12,70 (doze reais e setenta centavos), ali identificada como VALOR BASE;

(b) será concedido pela WALTER TORRE ADM, um desconto condicionado e regressivo anualmente sobre o VALOR BASE, da seguinte forma: (i) 27% (vinte e sete por cento) de desconto calculados sobre o VALOR BASE, nos 12 (doze) primeiros meses contados a partir de 1º de maio de 1999; (ii) 15% (quinze por cento) de desconto calculados sobre o VALOR BASE corrigido,

conforme alínea "d" desta cláusula, nos 12 (doze) meses subsequentes ao período inicial retro-referido de 12 (doze) meses; (iii) 2,5% (dois vírgula cinco por cento) de desconto calculados sobre o VALOR BASE corrigido, conforme alínea "d" desta cláusula, nos 12 (doze) meses subsequentes ao período previsto na alínea "ii" desta cláusula; e (iv) 2,5% (dois vírgula cinco por cento) de desconto calculados sobre o VALOR BASE corrigido, conforme alínea "d" desta cláusula, nos 12 (doze) meses subsequentes ao período previsto na alínea "iii" desta cláusula;

(c) a data de 1º de maio de 1999 desencadeará a recuperação dos INVESTIMENTOS pela WALTER TORRE ADM; e

(d) o VALOR BASE será corrigido em 1º de maio de 2000, pela variação percentual acumulada do IGP-M, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, no período compreendido entre 1º de maio de 1999 e 30 de abril de 2000, mantidas as demais regras de periodicidade previstas no CONTRATO, observado nos primeiros anos o desconto regressivo acima noticiado, cujo percentual incidirá a cada ano sobre o VALOR BASE corrigido monetariamente.

9. - Também, por força das deliberações feitas na reunião de 30 de abril de 1999, acima referida, a VOLKSWAGEN liquidou junto à WALTER TORRE ADM, que faz o respectivo recebimento, dá à VOLKSWAGEN a mais ampla, geral, irrevogável e irretroatável quitação, os valores adicionais relacionados à construção do EMPREENDIMENTO, no tocante a obras e serviços extraordinários executados pela WALTER TORRE ADM, resultantes das medições efetuadas.

10. - Conforme ainda deliberado na reunião de 30 de abril de 1999, a VOLKSWAGEN envidará seus melhores esforços na intermediação, perante os FORNECEDORES-LOCATÁRIOS, tais como identificados no CONTRATO, quanto à liquidação de obrigações pendentes perante a WALTER TORRE ADM, conforme informado pela última, a saber:

(a) pagamento de valor aproximado de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), devido a título de obras e serviços extraordinários nos respectivos GALPÕES e já executados pela WALTER TORRE ADM; e



(b) pagamento de valores devidos a título de taxa de ocupação dos GALPÕES no período anterior a 1ª de maio de 1990.

11. - Finalmente, as partes ratificam que a administração do funcionamento e utilização do EMPREENDIMENTO foi contratada diretamente pelos FORNECEDORES-LOCATÁRIOS com a empresa Jones Lang LaSalle, ficando a WALTER TORRE ADM dispensada das obrigações assumidas conforme Capítulo VII do CONTRATO, enquanto vigente tal contratação.

12. - Ficam expressamente mantidas e ratificadas todas as cláusulas e condições emergentes do CONTRATO, naquilo em que não foram alteradas pelo presente, que, firmado sem a intenção de novar, também passa a integrar o CONTRATO inseparavelmente, para todos os fins e efeitos de direito, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título.

E, por estarem, assim, justos e contratados, assinem o presente em duas (2 vias), de um só teor, na presença de duas testemunhas abaixo.

São Paulo, 07 de julho de 1999

[Handwritten signature]
VOLKSWAGEN DO BRASIL LTDA.

[Handwritten signature]
ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES WALTER TORRE JÚNIOR LTDA.

Testemunhas:

1. *[Handwritten signature]*
Nome: Vera Lucia Targa
End.: Rua Volkswagen, 291 - 7º andar - SP
R.G. - 9.458.290-8
2. *[Handwritten signature]*
Nome: *[Handwritten]*
End.: *[Handwritten]*
R.G.: *[Handwritten]*

REPUBLICA DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

São Paulo, 07 de julho de 1999

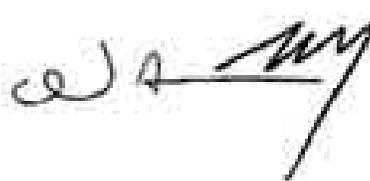
Cartório de Registro de Imóveis do Município de São Paulo



5969592

**ANEXO 1 AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADITAMENTO
A CONTRATO DE COMODATO MODAL, CONTENDO TERMO
DEFINITIVO DE VISTORIA E ACEITAÇÃO DE OBRAS**

Relativamente ao GALPÃO Walker, embora o respectivo prédio esteja incluído no escopo do Termo Definitivo de Vistoria e Aceitação de Obras objetivado no Aditamento firmado nesta data, para atendimento às disposições constantes do Capítulo VIII do CONTRATO, é certo que tal GALPÃO apresenta um adensamento do piso, cuja reparação, no tocante ao prazo de execução das obras respectivas, custeio e responsabilidades envolvidas foram definidas entre a VOLKSWAGEN e WALTER TORRE JÚNIOR CONSTRUTORA LTDA. (construtora incumbida pela WALTER TORRE ADM das obras pertinentes aos GALPÕES), com a intervenção da TENNECO AUTOMOTIVE DO BRAZIL LTDA., ocupante de tal GALPÃO, através de INSTRUMENTO PARTICULAR DE TRANSAÇÃO, firmado em 23.6.1999.



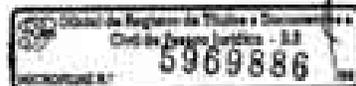
ANEXO II AO TERMO

(este anexo II é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Segunda Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A, firmado entre a Securitizadora e a Fantágora S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 11 de abril de 2008)

Modelo de Contrato de Locação



11/08



INSTRUMENTO PARTICULAR DE
CONTRATO DE LOCAÇÃO

Por este instrumento, as partes: (i) na condição de LOCADORA, ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES WALTER TORRE JÚNIOR LTDA., sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua George Eastman, 64, conj. 2, inscrita no C.G.C.M.F. sob n° 58.338.427/0001-84, neste ato devidamente representada; (ii) na condição de LOCATÁRIO, _____ (qualificar), neste ato devidamente representada; e (iii) na condição de interveniente, a VOLKSWAGEN DO BRASIL LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Volkswagen, 291, inscrita no C.G.C.M.F. sob n° 59.104.422/0001-50, neste ato devidamente representada, doravante designada como "VOLKSWAGEN",

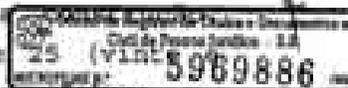
CONSIDERANDO QUE:

(i) a VOLKSWAGEN detém a titularidade de gleba com aproximadamente 2.000.000,00 m², localizada no Município de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, estando o título aquisitivo gravado com cláusulas que atrelam a destinação da área à implementação de parque industrial automotivo e que vedam a alienação da gleba a terceiros, conforme as disposições da Lei n° 1/1997 do Município de São José dos Pinhais, Estado do Paraná;

(ii) a VOLKSWAGEN, na condição de comodante, assinou com a LOCADORA, em 22.05.1998, Contrato de Comodato Modal

[Handwritten signatures and initials]

(*CONTRATO DE COMODATO*), que dispõe sobre a administração e exploração, por um período de cinco) anos, em área integrante da referida gleba, com metragem de 288.290,34m², de empreendimento vinculado ao parque industrial automotivo acima aludido, doravante referido por EMPREENDIMENTO, o qual, concluído em 01.5.1999, reúne, em área construída com 80.759,15m², galpões industriais que ocupam 75.803,45m² (*GALPÕES*), bem como instalações e utilidades comuns que ocupam 4.955,70m² (*ÁREAS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS*);



(iii) o prazo do CONTRATO DE COMODATO passou a contar da data de conclusão do EMPREENDIMENTO, ou seja, 01.5.1999;

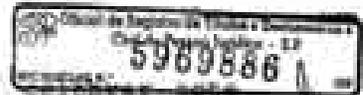
(iv) nos termos do CONTRATO DE COMODATO, a LOCADORA ficou autorizada a construir, administrar e explorar comercialmente o EMPREENDIMENTO, mediante a locação dos GALPÕES e das ÁREAS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, sendo certo que não efetivará, por ora, a administração do EMPREENDIMENTO, com plena concordância da VOLKSWAGEN;

(v) o uso dos GALPÕES e das ÁREAS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS será franqueado exclusivamente a fornecedores da VOLKSWAGEN, dentre eles o LOCATÁRIO;

(vi) nesta data constam formalizados todos os documentos referentes ao fornecimento de peças e componentes, pelo LOCATÁRIO, à VOLKSWAGEN (*FORNECIMENTO*), com a definição das condições que regerão a venda de peças e componentes à VOLKSWAGEN pelo LOCATÁRIO, para aplicação nas linhas de produção da Unidade Industrial da VOLKSWAGEN no Município de São José dos Pinhais;

(vii) o LOCATÁRIO pretende, através do presente, formalizar a locação de determinado GALPÃO e uso das ÁREAS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS para facilitar o atendimento às condições do FORNECIMENTO ; e

(viii) em função do disposto no Considerando anterior, a LOCADORA dispõe-se a locar o GALPÃO ao LOCATÁRIO, com a disponibilização das ÁREAS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS,



resolvem as partes, de comum e pleno acordo, celebrar o presente Instrumento Particular de Contrato de Locação, doravante referido como Ajuste, nos termos a seguir estabelecidos:

1. - OBJETO

1.1. - Através do presente Ajuste, a LOCADORA dá em locação ao LOCATÁRIO, o GALPÃO que terá acesso pela Rua Interna _____, n° _____, para que ali o LOCATÁRIO exerça suas atividades industriais em cumprimento das obrigações que lhe incumbem em face do FORNECIMENTO.

1.2. - Em função da locação do GALPÃO, ao LOCATÁRIO estará disponibilizado o uso das ÁREAS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS.

2. - EMPREENDIMENTO E GALPÃO

2.1. - A construção do EMPREENDIMENTO, finalizada em 1.3.1999, foi levada a efeito sob a responsabilidade integral da LOCADORA, de acordo com as especificações ajustadas com a VOLKSWAGEN, obrigando-se a LOCADORA pela expedição das licenças administrativas atestando a sua devida conclusão e pela averbação das edificações junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente.

2.1.1. - No tocante ao GALPÃO, concluído em 01.5.1999, juntamente com o restante do EMPREENDIMENTO, o mesmo consta dimensionado e especificado no ANEXO 1, com área construída de _____ m².

2.1.2. - Caso tenham sido introduzidas modificações no GALPÃO, pela LOCADORA, por solicitação do LOCATÁRIO, os custos relativos a tais modificações incumbem, única e exclusivamente, ao LOCATÁRIO, devendo ser reembolsados pelo LOCATÁRIO à LOCADORA, nas bases e condições acordadas entre ambos para tanto.

2.2. - Conforme "Termo Provisório de Vistoria" datado de _____, o GALPÃO foi parcialmente disponibilizado ao LOCATÁRIO, antes de sua integral conclusão e/ou da conclusão

[Handwritten signatures and initials]

do EMPREENDIMENTO, sendo certo que, no período compreendido entre a data do "Termo Provisório de Vistoria" e 01.5.1999, incumbe ao LOCATÁRIO o pagamento à LOCADORA, de taxa de ocupação no tocante à metragem do GALPÃO mensalmente disponibilizada pela LOCADORA ("TAXA DE OCUPAÇÃO"), tal como segue:

_____ (especificar mês, metragem disponibilizada e respectivo valor da TAXA DE OCUPAÇÃO, e data(s) prevista(s) para o respectivo pagamento) _____.

2.3. - A LOCADORA se obriga a providenciar, às suas expensas, e apresentar ao LOCATÁRIO, tão logo expedida, a documentação pertinente à conclusão do GALPÃO e, se for o caso, do EMPREENDIMENTO, que permita ao LOCATÁRIO obter, às expensas e sob integral responsabilidade do LOCATÁRIO, as licenças próprias para sua instalação no GALPÃO e prática de suas atividades, conforme referidas neste Ajuste.

2.3.1. - Ao LOCATÁRIO estará facultado cobrar da LOCADORA os ônus comprovadamente incorridos por atrasos comprovadamente imputáveis à omissão ou negligência da LOCADORA, na obtenção da documentação acima referida, sendo-lhe vedado, contudo, a compensação desses eventuais créditos com valores locativos devidos à LOCADORA.

3. - ALUGUEL

3.1. - Observado o disposto na Cláusula 3.3, abaixo, a quantia mensal a ser despendida pelo LOCATÁRIO para remunerar o uso do GALPÃO, a partir de 01.5.1999, a título de valor locativo ("ALUGUEL"), corresponderá ao valor base de R\$ _____ (_____) por metro quadrado de área construída, totalizando, em face da área pertinente ao GALPÃO, o montante mensal de R\$ _____ (_____).

3.2. - O ALUGUEL será reajustado anualmente, de acordo com a variação do Índice IGPM-FGV, ou no caso de sua extinção ou impossibilidade legal de sua aplicação, adotar-se-á em substituição, na ordem indicada:

Handwritten signatures and initials

(a) o Índice IGP/DI; ou



(b) o Índice IPC/FISF.

3.2.1. - Se, por qualquer motivo, não for possível a utilização dos índices substitutivos, LOCADORA e LOCATÁRIO desde já estão concordando que aplicarão, como fator de reajuste do ALUGUEL, o índice indicado pela LOCADORA, escolhido em comum acordo com a VOLKSWAGEN, o qual, necessariamente, deverá refletir a inflação ocorrida no período.

3.2.2. - Fica estabelecido entre a LOCADORA e o LOCATÁRIO que, no caso de se admitir periodicidade inferior à anual, aplicar-se-á à presente locação, automática e imediatamente, a menor periodicidade que for permitida legalmente, limitada ao período mínimo de um mês, independentemente de qualquer aviso ou notificação.

3.3. - A LOCADORA concederá, ao LOCATÁRIO, um desconto condicionado e regressivo anualmente sobre o valor base do ALUGUEL, da seguinte forma: (i) 27% (vinte e sete por cento) de desconto calculados sobre o valor base do ALUGUEL, nos 12 (doze) primeiros meses contados a partir de 01.5.1999; (ii) 15% (quinze por cento) de desconto calculados sobre o valor base do ALUGUEL corrigido, conforme a Cláusula 3.2, acima, nos 12 (doze) meses subsequentes ao período inicial retro-referido de 12 (doze) meses; (iii) 2,5% (dois vírgula cinco por cento) de desconto calculados sobre o valor base do ALUGUEL corrigido, nos 12 (doze) meses subsequentes ao período previsto na alínea "ii" desta cláusula; e (iv) 2,5% (dois vírgula cinco por cento) de desconto calculados sobre o valor base do ALUGUEL corrigido, nos 12 (doze) meses subsequentes ao período previsto na alínea "iii" desta cláusula.

3.4. - Por expressa indicação da LOCADORA, o ALUGUEL será pago à empresa _____, que é a beneficiária dos respectivos créditos, em decorrência de Contrato de Cessão de Créditos que a última celebrou com a LOCADORA em 02.12.1998.

Hed *[Handwritten signatures]*

3909886

3.4.1. - Salvo indicação diversa e parte da LOCADORA, o pagamento do ALUGUEL deverá ser efetivado mediante depósito na conta _____, junto ao Banco _____, Agência _____, titulada pela empresa retrocitada, até o terceiro dia útil do mês subsequente ao mês vencido. Quando da ocorrência de reajustes, se até a data do pagamento não houver sido divulgado o índice aplicável, o ALUGUEL será reajustado tendo por base o percentual do mês imediatamente anterior e os acertos necessários serão feitos em até 5 (cinco) dias úteis após sua divulgação.

4. - PRAZO

4.1. - Este Ajuste vigorará por 5 (cinco) anos, contados a partir de 01.5.1999 com término, portanto, em 01.5.2004.

4.2. - Findo o prazo contratual, o LOCATÁRIO se obriga a desocupar e restituir o GALPÃO em até 90 (noventa) dias, absolutamente livre de pessoas e/ou coisas próprias, no estado de conservação que o recebeu, que é estado de novo, ressalvado o desgaste decorrente da utilização regular e normal para os fins a que se destina, excluída a pintura que será refeita, ou seja entregue nova, tudo independentemente de qualquer aviso ou notificação.

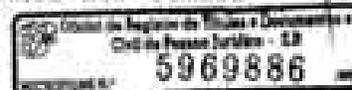
5. - TRIBUTOS E ENCARGOS

5.1. - Correrão por conta única e exclusiva do LOCATÁRIO, a partir da ocupação do GALPÃO, de forma parcial ou integral, e até a data do término da presente locação, o pagamento do rateio que lhe couber, juntamente com os demais ocupantes dos outros GALPÕES, dos tributos imobiliários e encargos incidentes sobre o imóvel de localização do EMPREENDIMENTO, e demais despesas que incidam ou venham a incidir sobre o GALPÃO.

5.1.1. - O rateio acima mencionado terá como parâmetros: (i) a metragem da área disponibilizada exclusivamente ao LOCATÁRIO (construída e não construída) quando se tratar de tributos imobiliários; e (ii) as condições a serem definidas em comum acordo entre a

Held J. [Signature] [Signature]

LOCADORA, o LOCATÁRIO e a VOLKSWAGEN, no tocante aos demais encargos locatícios.



5.2. - As despesas de consumo individualizado de água, esgoto, energia elétrica etc., serão de responsabilidade do LOCATÁRIO, que se obriga a pagá-las nas épocas devidas, diretamente às respectivas concessionárias de serviços públicos, mesmo que tais despesas sejam apresentadas à cobrança em período posterior ao término da locação, porém ainda pertinentes ao período em que este Ajuste esteve em vigor.

5.3. - O não pagamento dos encargos supra-especificados nos respectivos vencimentos, caracterizará infração por parte do LOCATÁRIO, podendo ensejar a rescisão contratual à critério da LOCADORA, se, decorridos 30 (trinta) dias de atraso, o pagamento do principal e encargos moratórios não for efetivado.

5.4. - É obrigação do LOCATÁRIO disponibilizar de imediato à LOCADORA, quando solicitado a tanto, os comprovantes de liquidação dos encargos locatícios por ele diretamente efetuados.

5.5. - Também será de exclusiva responsabilidade do LOCATÁRIO o pagamento de todos os tributos exigidos pelas competentes autoridades para o exercício de suas atividades no GALPÃO.

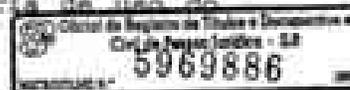
6. - DESTINAÇÃO DO GALPÃO

6.1. - O GALPÃO destinar-se-á exclusivamente ao desenvolvimento e exercício das seguintes atividades industriais do LOCATÁRIO: _____ (especificar) _____, em especial para atendimento às condições a que se obrigou perante a VOLKSWAGEN para o cumprimento do FORNECIMENTO.

6.2. - A exploração pelo LOCATÁRIO de outra atividade no GALPÃO, não prevista na cláusula anterior, será obrigatoriamente precedida de prévia comunicação escrita à LOCADORA e comprovada autorização desta última, após

Handwritten signature: *Hold [illegible]*

obtenção do "de acordo" da VOLKSWAGEN. De qualquer forma, não poderão ser realizadas atividades não autorizadas pela LOCADORA, pela VOLKSWAGEN, ou vedadas para o local, ou mesmo incompatíveis com as características e categoria de uso do GALPÃO.



6.3. - A inobservância do aqui disposto implicará, a critério da LOCADORA, na imediata rescisão deste Ajuste por infração contratual do LOCATÁRIO, com as conseqüências aqui previstas para a hipótese.

7. - CONSERVAÇÃO DO GALPÃO

7.1. - Sendo esta locação a primeira locação do GALPÃO, obriga-se o LOCATÁRIO a trazê-lo em perfeito estado de conservação e limpeza, mantendo em pleno funcionamento as instalações elétricas, hidráulicas e outras, para restituí-lo, ao final da locação, no mesmo estado em que o recebeu, ressalvado o desgaste decorrente da utilização regular e normal para os fins a que se destina, excluída a pintura que será refeita, ou seja, entregue nova.

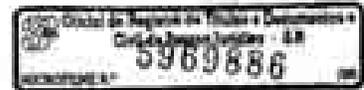
7.1.1. - Ficará a cargo da LOCADORA as obras de reformas ou acréscimos que interessam à estrutura integral do GALPÃO.

7.2. - O LOCATÁRIO autoriza a LOCADORA por si ou por quem esta indicar, a vistoriar o GALPÃO a qualquer tempo, ficando desde já avençado que a LOCADORA, só vistoriará o GALPÃO em dia e horário previamente combinados com o LOCATÁRIO.

7.3. - O LOCATÁRIO efetuará, às suas expensas, os reparos dos danos que porventura causar ao GALPÃO no decorrer da locação. A 30 (trinta) dias, no máximo, do término da locação, LOCATÁRIO e LOCADORA procederão, em conjunto, a uma vistoria no GALPÃO, visando a apuração de eventuais alterações havidas no seu estado e seus acessórios e pertences, para, após efetuadas as cabentes reparações, proceder-se à entrega e recebimento das chaves e quitação das obrigações contratuais. Na hipótese de ser constatada a

Held [Signature]

necessidade de reparos ou execução de obras, LOCADORA e LOCATÁRIO estabelecerão um cronograma que deverá ser cumprido pelo LOCATÁRIO, ficando facultado a este, contudo, indenizar a LOCADORA pelo valor correspondente às reparações a serem feitas, desde que estejam LOCADORA e LOCATÁRIO de acordo com o correspondente orçamento.



8. - BENFEITORIAS

8.1. - Às suas custas e responsabilidade, o LOCATÁRIO guarnecerá o GALPÃO com as benfeitorias e equipamentos necessários a destinar o GALPÃO à finalidade aqui ajustada.

8.1.1. - Para os efeitos deste Ajuste, consideram-se equipamentos, bens removíveis que possam ser retirados do GALPÃO sem causar-lhe dano, e benfeitorias, bens cuja remoção cause dano ou alteração ao GALPÃO, por menor que seja.

8.2. - Sempre que o LOCATÁRIO pretender que sejam feitas modificações com relação às benfeitorias instaladas no GALPÃO, tais modificações serão prévia e expressamente comunicadas à LOCADORA, que submeterá antecipadamente à VOLKSWAGEN as respectivas especificações, para autorização.

8.2.1. - A não observância do procedimento acima aludido pelo LOCATÁRIO caracterizará infração contratual de natureza grave.

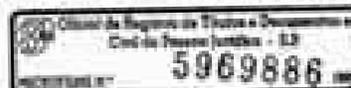
8.3. - Salvo se prévia e expressamente acertado de forma diversa com a VOLKSWAGEN, o LOCATÁRIO não terá direito a qualquer indenização ou retenção do GALPÃO por benfeitorias que porventura vier a nele realizar.

8.4. - No término ou rescisão da locação, a LOCADORA, mediante prévia consulta à VOLKSWAGEN e concordância da última nesse sentido, poderá consentir que determinadas benfeitorias sejam deixadas no GALPÃO.

8.4.1. - Verificada a hipótese prevista na cláusula antecedente, determinará a LOCADORA, em comum acordo com a VOLKSWAGEN, quais as benfeitorias que poderão

Handwritten signature and initials

ser deixadas no GALPÃO, o valor da respectiva indenização em favor do LOCATÁRIO, se houver, e quais as benfeitorias que deverão ser retiradas, o que será feito por ordem e conta do LOCATÁRIO. Se o LOCATÁRIO assim não proceder, e a LOCADORA tiver que isso realizar, poderá cobrar do LOCATÁRIO o que vier a despendar para tanto, onde se inclui aluguel e encargos locatícios até que a retirada esteja completada, e outras despesas afins, tais como, exemplificativamente, as havidas com o desfazimento das benfeitorias, transporte ou eventual depósito/armazenamento.



9. - SEGURO

9.1. - O seguro de danos materiais relativamente aos GALPÕES e às ÁREAS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, após a respectiva conclusão, será contratado pela VOLKSWAGEN, às suas expensas, sem qualquer repasse desse custo ao LOCATÁRIO. Tal seguro incluirá cobertura de perda de aluguel pelo período de 12 (doze) meses.

9.1.1. - O seguro acima referido será contratado nas mesmas bases e coberturas que a VOLKSWAGEN mantém para todas as suas plantas.

2

9.2. - O seguro de danos materiais relativamente a equipamentos e benfeitorias alocados nas ÁREAS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS será contratado pela LOCADORA, às suas expensas.

9.2.1. - A LOCADORA, sob sua responsabilidade, poderá transferir a obrigação acima consignada a empresa por ela contratada para a administração das ÁREAS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, se tal administração passar a ser novamente de sua atribuição.

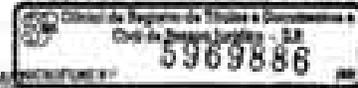
9.3. - O LOCATÁRIO será responsável pela contratação de seguros cobrindo: (i) equipamentos e benfeitorias de sua propriedade; (ii) danos materiais e pessoais causados a terceiros, incluindo os locatários dos demais GALPÕES, em decorrência de suas operações; e (iii) danos materiais causados aos GALPÕES e ÁREAS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, sendo os dois últimos seguros de valor equivalente às franquias estabelecidas nas apólices próprias contratadas pela

Handwritten signature and initials.

VOLKSWAGEN, nos termos das Cláusulas 9.1 e 9.1.1. Para tanto, a VOLKSWAGEN, em tempo hábil, indicará ao LOCATÁRIO os valores envolvidos.

9.4. - As apólicas de seguros próprias da VOLKSWAGEN, referidas nas Cláusulas 9.1 e 9.1.1, conterão cláusula de renúncia ao direito de regresso por parte dessas seguradoras contra a LOCADORA e o LOCATÁRIO.

10. - CESSÃO DA LOCAÇÃO, SUBLOCAÇÃO E EMPRÉSTIMO



10.1. - Observado o disposto nas duas cláusulas subsequentes, fica vedada a cessão da locação, a sublocação ou o empréstimo a qualquer título, do GALPÃO, seja no todo ou em parte, pelo LOCATÁRIO, sem que haja a prévia anuência da LOCADORA por escrito, condicionada tal anuência ao consentimento expresso e antecipado da VOLKSWAGEN nesse sentido.

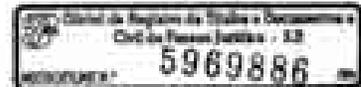
10.1.1. - Serão autorizados pela LOCADORA e pela VOLKSWAGEN a cessão da locação, bem como a sublocação ou o empréstimo do GALPÃO, de forma parcial ou integral, a empresas controladas, controladoras ou sujeitas a controle comum, relativamente ao LOCATÁRIO, desde que o último permaneça solidariamente responsável perante a LOCADORA e a VOLKSWAGEN, no que se referir às obrigações contratuais cabentes à cessionária.

10.1.2. - À LOCADORA e à VOLKSWAGEN deverão ser apresentados pelo LOCATÁRIO, em momento anterior à formalização da cessão, sublocação ou empréstimo referidos na cláusula anterior, os documentos societários que atestem o vínculo entre o LOCATÁRIO e a cessionária de direitos e obrigações oriundos deste Ajuste. A apresentação dos aludidos documentos é condição necessária e imprescindível para que a cessão, sublocação ou empréstimo pretendidos pelo LOCATÁRIO gere efeitos perante a LOCADORA e a VOLKSWAGEN.

[Handwritten signatures and initials]
Hold

11. - EXIGÊNCIAS DOS PODERES PÚBLICOS

11.1. - Enquanto vigente a locação, o LOCATÁRIO se obriga a satisfazer a todas as exigências dos poderes públicos a que der causa.



12. - DESAPROPRIAÇÃO

12.1. - No caso de desapropriação total do imóvel de localização do EMPREENDIMENTO, o presente Ajuste será considerado terminado de pleno direito, desoneradas e desobrigadas as partes de toda e qualquer responsabilidade pelo seu cumprimento, ressalvado ao LOCATÁRIO, porém, a faculdade de haver do órgão expropriante, independentemente da LOCADORA e/ou da VOLKSWAGEN, a indenização a que porventura tiver direito.

12.1.1. - No caso de desapropriação parcial do imóvel de localização do EMPREENDIMENTO, que comprometa o desenvolvimento das atividades no GALPÃO pelo LOCATÁRIO, ficará facultado ao LOCATÁRIO o direito de optar entre a continuidade da locação ou a resolução pura e simples deste Ajuste. Se houver opção pelo prosseguimento, haverá abatimento do valor do aluguel na mesma proporção, caso haja redução na área construída do GALPÃO em função da desapropriação.

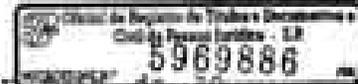
12.1.2. - Se parcial a desapropriação do imóvel de localização do EMPREENDIMENTO e não ficando prejudicadas as atividades desenvolvidas pelo LOCATÁRIO no GALPÃO, a locação permanecerá vigente até o final do prazo contratado, nas mesmas condições aqui estabelecidas.

13. - PENALIDADES APLICÁVEIS AO LOCATÁRIO OU À LOCADORA

13.1. - O não pagamento do ALUGUEL e encargos locatícios nas datas estipuladas induzirá o LOCATÁRIO em mora e automaticamente ensejará a aplicação da multa de 5% (cinco por cento) sobre o total do débito, calculada "pro rata die". Ainda no caso de mora, sobre a importância devida, vencerão juros de 1% (um por cento) ao mês ou

Handwritten signatures and initials.

fração, e o débito será monetariamente corrigido, na mesma variação do índice em vigor à época, contratualmente eleito para o reajuste do ALUGUEL. A correção será calculada "pro rata die" a partir do dia seguinte ao vencimento do ALUGUEL e até seu efetivo pagamento.



13.1.1. - Se o atraso perdurar por (trinta) dias, a LOCADORA poderá optar pela imediata rescisão deste Ajuste, com as conseqüências cabíveis.

13.2. - Fica ainda estipulada multa equivalente a 3 (três) vezes o valor mensal atribuído ao LOCATÁRIO para remunerar o uso do GALPÃO, em vigor à época da infração, na qual incorrerá a LOCADORA ou o LOCATÁRIO, caso qualquer um deles infrinja cláusulas e/ou disposições pertinentes à locação, ressalvado o direito da parte inocente de, independente e simultaneamente, dar por rescindido de pleno direito o presente Ajuste e pleitear as perdas e danos a que vier a fazer jus em razão do fato.

13.2.1. - No caso de atraso, por parte do LOCATÁRIO, relativamente ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária a seu cargo em função desta locação, a cominação acima somente será devida se a mora do LOCATÁRIO ensejar a rescisão deste Ajuste. Caso contrário, o LOCATÁRIO responderá tão somente pelas penalidades moratórias previstas para a hipótese na Cláusula 13.1. acima.

13.3. - A multa prevista na Cláusula 13.2 será sempre devida por inteiro e não poderá, em hipótese alguma, ser objeto de exclusão ou compensação com a indenização porventura devida por danos causados no GALPÃO, à outra parte ou a terceiros, ou com qualquer outra penalidade legal ou contratualmente pactuada.

14. - RESCISÃO

14.1. - Constituem-se hipóteses de rescisão antecipada deste Ajuste, de forma automática e sem necessidade de qualquer formalidade, além da comunicação escrita de uma parte às demais:

[Handwritten signatures and initials]

(a) a extinção do FORNECIMENTO por qualquer motivo;

(b) se o LOCATÁRIO entrar em liquidação ou compulsória, tornar-se insolvente ou falido;



(c) se a LOCADORA ou o LOCATÁRIO cometer alguma inadimplência relativamente às respectivas obrigações aqui pactuadas e não sanar tal inadimplência dentro do prazo estipulado para tanto neste Ajuste ou, na falta de estipulação, dentro de 30 (trinta) dias a contar da comunicação expedida pela parte inocente instando a infratora a assim proceder;

(d) destruição do GALPÃO;

(e) desapropriação total ou parcial do imóvel de localização do EMPREENDIMENTO, conforme previsto nas Cláusulas 12.1 e 12.1.1.; ou

(f) caso fortuito ou força maior, conforme previsto na Cláusula 22.5.

14.1.1. - Verificando-se a rescisão deste Ajuste em decorrência da condição prevista na letra "a" da cláusula antecedente, o LOCATÁRIO somente responderá pelo pagamento das penalidades contratuais, caso a extinção do FORNECIMENTO se verifique por ato ou fato imputáveis ao LOCATÁRIO.

14.2. - A rescisão deste Ajuste, por qualquer motivo, ensejará a obrigação, por parte do LOCATÁRIO, em restituir a posse do GALPÃO à LOCADORA, livre e desembaraçado de pessoas e coisas próprias, de imediato ou dentro do prazo designado pela VOLKSWAGEN para atendimento de condições do FORNECIMENTO.

14.3. - A rescisão deste Ajuste, por qualquer razão, não afetará ou prejudicará quaisquer disposições nele contidas, que expressa ou implicitamente, entrem em vigência ou continuem após aludida rescisão.

[Handwritten signatures and initials]

15. - DESPESAS DO CONTRATO



15.1. - Caso o LOCATÁRIO pretenda proceder ao registro do presente Ajuste, em Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ou tomar outras providências que entender necessárias ou que venham a ser exigidas por órgãos públicos para a sua legalização, as despesas disso decorrentes serão integralmente suportadas pelo LOCATÁRIO.

15.2. - No caso de registro deste Ajuste, ficará o LOCATÁRIO obrigado, ao término ou rescisão da locação, a proceder ao seu imediato cancelamento e às suas expensas. Caso não o faça, e após comunicado expressamente pela LOCADORA, para fazê-lo no prazo de 30 (trinta) dias, incorrerá na multa prevista na Cláusula 13.2, retro.

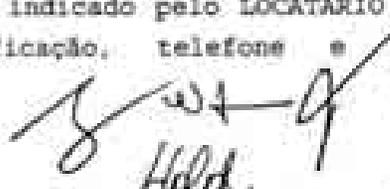
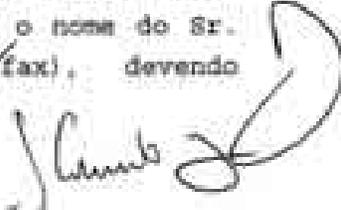
16. - REVISÕES EXTRAORDINÁRIAS

16.1. - Com o objetivo de corrigir distorções que possam prejudicar o equilíbrio econômico e financeiro deste Ajuste, poderá a LOCADORA e o LOCATÁRIO, de comum acordo, mediante pré-aviso e concordância da VOLKSWAGEN nesse sentido, promover revisão do valor locativo então vigente, desde que decorridos, no mínimo, 24 (vinte e quatro) meses do momento em que o ALUGUEL for efetivamente devido.

16.2. - O valor locativo mensal e aquele relativo aos encargos locatícios mensalmente rateados entre o LOCATÁRIO e os demais ocupantes de outros GALPÕES, será necessariamente minorado caso haja acréscimo de novos GALPÕES ao EMPREENDIMENTO não previstos no projeto inicial.

17. - PARTICIPAÇÃO DO LOCATÁRIO

17.1. - O LOCATÁRIO designará representante à LOCADORA, para participar, quando convocado, das reuniões e debates promovidos pela LOCADORA com a VOLKSWAGEN, para tratar de assuntos de seu interesse ligados ao EMPREENDIMENTO, Assim sendo, fica desde já indicado pelo LOCATÁRIO o nome do Sr. _____ (qualificação, telefone e fax), devendo


Held.


qualquer mudança nesse sentido ser previamente comunicada por escrito à LOCADORA.

18. - MEIO AMBIENTE



18.1. - O LOCATÁRIO deverá cumprir ou fazer cumprir, toda lei ou norma relativamente à proteção do meio ambiente, inclusive relacionada à remoção de detritos industriais, tratamento de resíduos sólidos, líquidos e gasosos, controle de substâncias poluentes, tóxicas ou perigosas relativamente ao GALPÃO. Para fins do disposto nesta cláusula, o termo "substâncias poluentes, tóxicas ou perigosas" deverá abranger qualquer substância que a qualquer tempo seja definida como "poluente", "tóxica" ou "perigosa" em qualquer lei ou norma, disciplinando:

(a) a existência, limpeza e/ou reparação de contaminação de propriedades;

(b) a proteção de seres vivos ou do meio ambiente, de contaminação verificada através de emissão, descarga, vazamento, depósito ou qualquer outra forma;

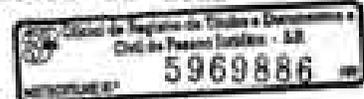
(c) o controle de substâncias poluentes, tóxicas ou perigosas; e

(d) o uso, geração, transporte, tratamento, remoção ou recuperação de substâncias poluentes, tóxicas ou perigosas. O termo "substâncias poluentes, tóxicas ou perigosas" deverá ainda incluir produtos de petróleo, seus derivados e "PCB's" presentes em transformadores ou outros aparelhos elétricos.

18.2. - Se, por qualquer motivo, verificar-se a emissão, descarga, vazamento ou depósito de substâncias poluentes, tóxicas ou perigosas no GALPÃO e desde que tal evento possa vir a afetar as atividades ali desenvolvidas ou desenvolvidas no EMPREENDIMENTO, o LOCATÁRIO estará obrigado a, imediatamente: (i) tomar as providências necessárias para cessar e/ou remediar satisfatoriamente o ocorrido; bem como (ii) eximir a LOCADORA e/ou a VOLKSWAGEN perante terceiros eventualmente prejudicados pelo fato ou autoridades

Handwritten signatures and initials in black ink at the bottom of the page. There are several distinct marks, including what appears to be a signature and some initials.

governamentais, respondendo, inclusive, por penalidades, custas judiciais, despesas processuais e honorários advocatícios em bases razoáveis, comprovadamente despendidos pela LOCADORA e/ou pela VOLKSWAGEN para defesa de seus direitos.



18.3. - Cada uma das partes, tão logo ciente de qualquer pendência ambiental de alguma forma relacionada ao GALPÃO, se obriga a, imediatamente, noticiar o fato às demais, para as providências cabíveis.

19. - REGULAMENTO DE USO

19.1. - O LOCATÁRIO se obriga a cumprir por si, seus prepostos, empregados e/ou quaisquer pessoas sob sua responsabilidade (direta ou indireta), as disposições e regras que regerão o funcionamento e utilização do EMPREENDIMENTO, a serem oportunamente apresentadas pela LOCADORA. Tal regulamento de uso incluirá menção aos parâmetros referidos na alínea "ii" da Cláusula 5.1.1. retro.

20. - NOVAÇÃO

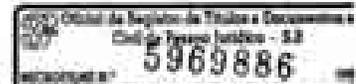
20.1. - Caso qualquer uma das partes admita, em benefício de qualquer outra, qualquer demora ou atraso no cumprimento de quaisquer obrigações legais ou contratuais, essa tolerância não poderá ser considerada jamais como novação ou alteração das condições deste Ajuste.

21. - CONFIDENCIALIDADE

21.1. - Se durante a vigência deste Ajuste, qualquer uma das partes vier a tomar conhecimento e/ou receber informações de natureza confidencial tituladas por qualquer outra parte, e assim expressamente classificadas, a primeira obriga-se por si, pelos participantes diretos ou indiretos de seu capital, empresas controladas, controladoras ou sujeitas a controle comum, seus administradores, prepostos, empregados e/ou quaisquer outras pessoas sob sua responsabilidade (direta ou indireta), que vierem a ter acesso a tais informações, a mantê-las em absoluto sigilo.

U.S.A. [Handwritten signatures and initials]

sendo-lhe vedada, a qualquer tempo, revelar essas informações a terceiros, em qualquer hipótese. As informações de natureza confidencial aqui objetivadas excluem, entretanto, aquelas que:



(a) sejam ou tornem-se de domínio público, não por culpa da parte a quem tenham sido reveladas;

(b) sejam reveladas por um terceiro autorizado a fazê-lo; ou

(c) coincidam com informações já detidas por qualquer das partes anteriormente ao início das tratativas relacionadas ao presente Ajuste.

21.2. - Se qualquer informação classificada como confidencial chegar indevidamente ao conhecimento de terceiros, por ato imputável a qualquer das partes, a participantes diretos ou indiretos de seu capital, a empresas controladas, controladoras ou sujeitas a controle comum, a seus administradores, prepostos, empregados e/ou quaisquer outras pessoas sob sua responsabilidade (direta ou indireta), a referida parte arcará com as perdas e danos comprovadamente incorridas pelas demais em função do fato.

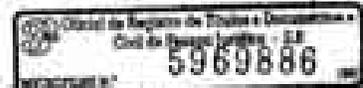
22. - CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR

22.1. - Se a execução, por qualquer uma das partes, de qualquer obrigação decorrente deste Ajuste for impossibilitada ou atrasada por um evento de caso fortuito ou força maior, assim entendido como um evento que está além do controle razoável da parte que o invocar ou é imprevisível, tal como, mas não limitado a, guerra, revolução ou insurreição, fenômeno da natureza ou calamidade, referida parte ficará desobrigada de cumprir a condição afetada pelo evento de caso fortuito ou força maior até que o impacto de tal evento cesse.

22.2. - Após cessado o evento de caso fortuito ou força maior, o período necessário para a execução da obrigação

Handwritten signature and initials, including "L.R.S." and "Amado".

afetada será negociado entre as partes envolvidas, salvo se ajustado diversamente neste Ajuste.



22.3. - Na hipótese de caso fortuito ou força maior, a parte que invocá-la apropriadamente não será responsável por qualquer dano ou perda que as demais partes venham a incorrer pela inexecução de obrigações à primeira cabentes ou atrasos na sua execução.

22.4. - A parte que invocar caso fortuito ou força maior deverá, dentro de, no máximo, 5 (cinco) dias do respectivo evento, notificar as demais partes do fato e implementar medidas razoáveis para minimizar ou remover os efeitos do acontecimento visando retomar a execução das obrigações afetadas dentro do mais breve tempo possível.

22.5. - Será lícito à LOCADORA ou ao LOCATÁRIO, frente a invocação apropriada de caso fortuito ou força maior, dar por rescindida a locação aqui tratada, no tocante aos respectivos direitos e obrigações, sem que daí resulte qualquer responsabilidade para qualquer um deles, em qualquer uma das seguintes hipóteses:

(a) caso haja previsibilidade de cessação do evento de caso fortuito ou força maior, mas o mesmo venha a perdurar por mais de 10 (dez) dias após a sua notificação; ou

(b) caso reste flagrante a impossibilidade de cessação do evento de caso fortuito ou força maior, imediatamente após a sua ocorrência e notificação.

23. - ARBITRAGEM

23.1. - As partes empreenderão seus melhores esforços para liquidar com boa-fé e em atendimento a seu mútuo interesse, quaisquer litígios, divergências ou reivindicações resultantes ou relativos a este Ajuste ou à sua inadiplância, devendo a pendência ser dirimida por e de acordo com as regras do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, se não for encontrada solução

[Handwritten signatures]

satisfatória às partes envolvidas nos 30 (trinta) dias subsequentes ao fato.



23.1.1. - O Regulamento do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá está transcrito no ANEXO 2.

23.2. - Qualquer decisão proferida pelo referido Centro de Arbitragem e Mediação será considerada definitiva pelas partes.

23.3. - A recusa em celebrar o respectivo Compromisso Arbitral e/ou em se submeter à decisão consubstanciada no Laudo Arbitral, será reputada como infração daquela parte às obrigações aqui assumidas pela mesma.

23.4. - Não obstante o disposto nas Cláusulas 23.1 a 23.3, acima, não estará vedado às partes recorrerem ao Judiciário para a obtenção de medidas cautelares (ou quaisquer outras que não possam ser obtidas no âmbito da legislação arbitral vigente no Brasil), nas situações em que a decretação de medidas dessa natureza seja imprescindível para assegurar à parte requerente o exercício de qualquer direito que lhe tenha sido facultado em função deste Ajuste.

23.4.1. - A necessidade de interposição de qualquer medida cautelar perante a autoridade judicial não é, contudo, incompatível com a eleição de Juízo Arbitral nem tampouco representará renúncia em exercê-lo e/ou submeter-se a ele.

24. - DISPOSIÇÕES FINAIS

24.1. - Caso o CONTRATO DE COMODATO seja extinto por qualquer motivo, a relação locatícia aqui estabelecida passará a vigor de forma automática e sem a necessidade de qualquer formalidade, entre a VOLKSWAGEN, na condição de locadora e o LOCATÁRIO, observando-se, integralmente, até o final do prazo pactuado para a sua duração, todos os termos e condições aqui estabelecidos.

[Handwritten signatures and initials]

24.2. - Todo e qualquer documento, intimação e afins, inclusive aqueles relativos a tributos, multas e exigências dos poderes ou autoridades públicas, dirigidos ou recebidos pelo LOCATÁRIO, mas que não se refiram especificamente ao GALPÃO e/ou ao LOCATÁRIO, deverão ser entregues à LOCADORA, de imediato, para o devido encaminhamento. Por outro lado, a LOCADORA encaminhará imediatamente ao LOCATÁRIO, todo e qualquer documento, intimação e afins, dirigidos ou recebidos pela LOCADORA mas que se refiram especificamente ao GALPÃO e/ou ao LOCATÁRIO.

24.3. - Se alguma das partes tiver que recorrer à arbitragem e/ou, nos termos da Cláusula 23.4, fazer uso das vias judiciais para obtenção do cumprimento de qualquer cláusula ou condição do presente Ajuste, a parte infratora ficará obrigada a pagar os honorários de advogado arbitrados, além das custas e demais despesas judiciais e/ou extrajudiciais.

24.4. - Ficam fazendo parte integrante e indissociável deste Ajuste, como se nele estivessem transcritos em inteiro teor, os seguintes ANEXOS, ora rubricados pelas partes contratantes:

(a) ANEXO 1: Especificações/GALPÃO;

(b) ANEXO 2: Regulamento do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

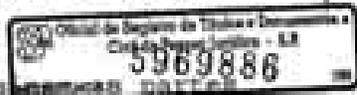
24.4.1. - As condições constantes do ANEXO 1 acima poderão ser alteradas, quando for o caso, por mútuo consenso entre as partes, prevalecendo este Ajuste, em caso de colidência ou omissão.

24.4.2. - Quando uma condição deste Ajuste simultaneamente e sem colidência, também for tratada nos ANEXOS, essa deverá ser considerada condição complementar à condição contida neste Ajuste.

24.5. - Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas 23.1 a 23.4.1, retro, este Ajuste será regido e interpretado

[Handwritten signatures and initials]
HALL

conforme as leis brasileiras, sendo o foro de sua jurisdição o da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.



E assim, por estarem justas e contratadas, assinou o presente Ajuste, em 3 (três) vias de igual teor e forma para um só efeito, juntamente com duas testemunhas, para que produza os efeitos legais.

São Paulo,

LOCADORA:

LOCATÁRIO:

INTERVENIENTE: VOLKSWAGEN DO BRASIL
LTDA.

Testemunhas:

1. _____

Nome:

R.G.:

2. _____

Nome:

R.G.:

São Paulo, 5 de julho de 1999.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

AGENTE FIUCIÁRIO

EMPRESA PATRIMONIAL INDUSTRIAL I S.A.

EMPRESA PATRIMONIAL INDUSTRIAL II LTDA.

ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES WALTER TORRE JUNIOR LTDA.

VOLKSWAGEN DO BRASIL LTDA.

C. JAVILLA
CIC 072.888.218-02

JENS G. HOLDRIER
CIC 074.877.288-07

Testemunhas:

Nome: NILTON BERTUCHI

RG: ADVOGADO
02.107.1.1187

Nome: *Adriano B... ..*

RG: 11.966.090-5


Office of Records Management and Archives of the State of Florida
 1000 North West 17th Street, Room 2010, Tallahassee, Florida 32304
 ARRENDAMIENTO DE PROTOCOLOS DE DOCUMENTOS
 EN EL APLICATIVO 5969888
 Teléfono: 26 440 222
 FAX: 26 440 222

ESTADO FLORIDA, DE FECHO VEINTIS Y CINCO DE AGOSTO DE 1999.
 Yo, el Subsecretario de Recursos Humanos, en virtud de las facultades que me confiere el artículo 21.01 del Decreto Legislativo No. 17, de 1992, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 21.01 del Decreto Legislativo No. 17, de 1992, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 21.01 del Decreto Legislativo No. 17, de 1992,

Alfonso J. Ferrer
 Subsecretario de Recursos Humanos

Este Certificado es válido para el uso de los recursos humanos.
 410879

ESTADO FLORIDA, DE FECHO VEINTIS Y CINCO DE AGOSTO DE 1999.
 Yo, el Subsecretario de Recursos Humanos, en virtud de las facultades que me confiere el artículo 21.01 del Decreto Legislativo No. 17, de 1992, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 21.01 del Decreto Legislativo No. 17, de 1992, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 21.01 del Decreto Legislativo No. 17, de 1992,

Alfonso J. Ferrer
 Subsecretario de Recursos Humanos

Este Certificado es válido para el uso de los recursos humanos.
 410879

ESTADO FLORIDA, DE FECHO VEINTIS Y CINCO DE AGOSTO DE 1999.
 Yo, el Subsecretario de Recursos Humanos, en virtud de las facultades que me confiere el artículo 21.01 del Decreto Legislativo No. 17, de 1992, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 21.01 del Decreto Legislativo No. 17, de 1992, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 21.01 del Decreto Legislativo No. 17, de 1992,

Alfonso J. Ferrer
 Subsecretario de Recursos Humanos

Este Certificado es válido para el uso de los recursos humanos.
 410879

Este Certificado es válido para el uso de los recursos humanos.
 410879

ANEXO III AO TERMO

(este anexo III é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Segunda Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A, firmado entre a Securitizadora e a Pentagono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 11 de abril de 2008)

Contrato de Prestação de Serviços



CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ESCRITURAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

BANCO ITAÚ S.A. (ITAU/BANCOF)		CNPJ
Endereço		Estado CEP
Praça Afonso de Albuquerque, 100		SP 04344-902

INTOBBRE FIC SEGURADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. (FICRENT)		CNPJ
Endereço		Estado CEP
Rua George Eastman, 763 - Sala 21		SP 05925-200

As partes concordam o quanto segue:

1. INFORMAÇÕES PREVIAS

- 1.1 CRIs - Certificados de Recebíveis Imobiliários. São títulos de crédito nominativos de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários e constituem promessa de pagamento em dinheiro. Os CRIs são de emissão exclusiva das companhias securritizadas.
- 1.2 CETIP - Central de Custódia e Liquidação Financeira de Títulos
- 1.3 SNA - Sistema Nacional de Ações. Ambiente de negociação eletrônica de CRIs na CETIP
- 1.4 ANBID - Associação Nacional dos Bancos de Investimento
- 1.5 ANCMVM - Associação Nacional das Instituições do Mercado Financeiro
- 1.6 BOVESPA - Bolsa de Valores de São Paulo
- 1.7 Banco Mandatário - instituição financeira indicada pelo emissor de CRIs para prestar serviços de liquidação das operações. Cabe aos Bancos Mandatários também educar os investidores para o nome da CETIP de CRIs à medida depositados pelos participantes. Transferir para o nome dos bens de CRIs a serem negociados na CETIP, bem como operacionalizar por meio desta entidade o cancelamento dos débitos relativos aos CRIs.
- 1.8 CBLC - Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia

2. OBJETO

- 2.1 O ITAUBANCO prestará serviços de escrituração e liquidação de operações decorrentes de CRIs, bem como serviços de Banco Mandatário perante a ANCMVM e a CETIP, conforme detalhados no Anexo I deste contrato.



1 PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS

- 11 O ITAUBANCO manterá em seu sistema, o nome e a qualificação dos detentores de CRs, a respectiva quantidade, valores e forma dos CRs e eventuais ônus contidos, de acordo com os informes fornecidos pelo CLIENTE por meio de relatório ou de manifestação.
- 12 O ITAUBANCO manterá, em nome de cada detentor de CRs, registro sobre o cumprimento da escrituração, o controle e a guarda dos CRs.
- 13 O ITAUBANCO solicitará ao emissor, para cada renda, mediante ordem escrita do detentor de CRs:
- 14 O ITAUBANCO fornecerá ao CLIENTE os seguintes documentos:
- a) relação dos detentores de CRs e outros dados necessários exigidos pelo Conselho de Valores Mobiliários ou pelo Banco Central do Brasil mediante solicitação do CLIENTE;
 - b) relação do total dos valores bruto, líquido e do imposto de renda devido na forma, relativos ao pagamento de juros, de acordo com a periodicidade sugerida pela legislação tributária;
 - c) relação ou lista marginalizada atualizada, com o nome dos detentores de CRs, dos valores bruto, líquido e do imposto de rendimento na forma referidos ao pagamento de juros;
 - d) minuta quando solicitada pelo CLIENTE, de avisos aos detentores de CRs, comunicando o pagamento de juros mediante solicitação (1 ou 2) dia de antecedência.
- 15 O ITAUBANCO fornecerá aos detentores de CRs os seguintes documentos:
- a) extrato da forma de CRs sempre que houver movimentação e, se não houver, o fornecimento do extrato será realizado uma vez por ano;
 - b) aviso de pagamento de juros;
 - c) informes para fim de declaração de imposto de renda;
- 16 O ITAUBANCO observará os termos de abertura e de encerramento e promoverá o registro no órgão competente:
- a) dos livros sociais relacionados com o serviço PRESTADO;
 - b) das liberações na forma imagem ou livro e documentos do CLIENTE;
- 17 O valor relativo ao pagamento dos juros será entregue pelo CLIENTE ao ITAUBANCO na forma do subitem 5.1.4, indicando este a posição de devedor e o prazo de entrega de pagamento.
- 18 O pagamento dos juros será feito:
- a) mediante crédito em conta corrente indicada pelo detentor de CRs e mantida no ITAUBANCO;
 - b) mediante remessa de ODC - Documento de Crédito ou TED - Transferência Eletrônica Disponível para crédito em conta corrente indicada pelo detentor de CRs e mantida em outra instituição financeira, não se responsabilizando o ITAUBANCO pela entrega no todo do valor devido pela instituição financeira à qual o ODC ou a TED seja enviada;

- c) pessoalmente ao LÍQUIDO do Direito mediante seu comparecimento à qualquer dos locais indicados no Item II do Anexo I deste contrato, quando ele não possuir conta bancária;
 - d) o ITAUBANCO não efetuar a remessa de qualquer quantia para o Exterior;
- 3.9. Cabe ao CLIENTE, no início da prestação do serviço, apresentar ao ITAUBANCO a documentação comprobatória da municipalidade ou da natureza do imóvel, bem como efetuar o recolhimento dos tributos incidentes sobre as quantias pagas ao LÍQUIDO do Direito;
- 3.9.1. O ITAUBANCO é competente para aprovação ao CLIENTE, no prazo de 2 (dois) dias úteis, do recebimento de documentos de municipalidade ou natureza que lhe foram entregues diretamente pelo detentor de CRIs;
- 3.9.2. O ITAUBANCO não efetuar qualquer pagamento de que o CLIENTE se manifeste sobre a condição real da dos detentores de CRIs;
- 3.10. O atendimento aos detentores de CRIs será realizado nos locais indicados no Item II do Anexo I deste contrato;
- 3.10.1. O resultado do ITAUBANCO será os atos de atendimento mediante comunicação escrita ao CLIENTE, com antecedência de 15 (quinze) dias;
- 3.11. O Itaú banco providenciará:
- a) a emissão dos boletins de subscrição para a inscrição dos correspondentes dos CRIs, disponibilizando-os nos locais indicados no Item II do Anexo I;
 - b) o recebimento das parcelas realizadas e o repasse ao CLIENTE, no prazo de 2 (dois) dias úteis, a partir do recebimento da quantia em moeda corrente nacional ou da liberação do cheque;

4. OBRIGAÇÕES DO ITAUBANCO

- 4.1. O ITAUBANCO observará os princípios e normas profissionais de dignidade, probidade e ética para prestação dos serviços, objeto deste contrato;
- 4.2. O ITAUBANCO prestará ao CLIENTE serviços de (Liquido Municipal) perante a ANCOM e a CECIS, obrigando-se a:

 - 4.2.1. atuar como equidade das operações decorrentes dos CRIs, impetrando os procedimentos descritos no Regulamento de Operações da ANCOM para liquidação financeira de valores;
 - 4.2.2. verificar a quantidade, nome e emissão dos CRIs registrados no SNA, por ocasião de seu depósito ou de sua retirada;
 - 4.2.3. conferir os registros, no SNA, dos CRIs que não estão registrados;
 - 4.2.4. verificar o pagamento de juros registrados no SNA;
 - 4.2.5. manter o CLIENTE informado das movimentações realizadas com êxito de sua emissão;
 - 4.2.6. efetuar pagamento de direitos dos CRIs por meio do SNA, observando-se as disposições contidas no Item 1.2 do Anexo I;

- 4.3. O ITAUBANCO prestará ao CLIENTE serviços de liquidação das operações decorrentes dos CRIs perante a CECIS e a SUCISA, obrigando-se a:



- 4.3.1 atuar como liquidador do CLIENTE perante a CVM, respeitando os procedimentos descritos no Regulamento de Operações de curto prazo para negociação financeira de valores;
- 4.3.2 efetuar pagamento de direitos decorrentes dos CR's.

5 OPERAÇÕES DO CLIENTE

5.1 O CLIENTE concorda a:

- 5.1.1 pagar a remuneração prevista neste contrato;
- 5.1.2 enviar, até os prazos relativos às operações realizadas anteriormente à vigência deste contrato;
- 5.1.3 entregar, no prazo de 5 (cinco) dias desta data, nos locais indicados no item 11.50 Anexo I, cópia da ata da assembleia geral que delibera sobre a emissão dos CR's e a respectiva estrutura;
- 5.1.4 confirmar, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar do recebimento do relatório de implantação dos CR's a posição proposta pelo ITAUBANCO para fins de ser iniciada a prestação dos serviços aos detentores dos CR's;
- 5.1.5 nos prazos indicados no subitem 12 do Anexo I, depositar saldo na conta corrente mantida perante o ITAUBANCO para acobertamento de débitos relativos à remuneração pelos serviços prestados;
- 5.1.6 até às 10:00 horas da data de pagamento de qualquer quinta dívida aos detentores de CR's, depositar saldo na conta corrente mantida perante o ITAUBANCO para acobertamento de débitos;
- 5.1.6.1 o comprometimento quanto obrigação importante a não admissão, pelo ITAUBANCO, de dívida relativa ao pagamento de juros, sobre principal de crédito no subitem 12.1;
- 5.1.7 manter o ITAUBANCO permanentemente informado acerca de suas deliberações relacionadas com os serviços em questão;
- 5.1.8 notificar ao ITAUBANCO a ocorrência de qualquer dano em relação aos CR's, com a antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da data de início;
- 5.1.8.1 o comprometimento de não conceção e posterior alienação do ITAUBANCO da dívida relativa ao pagamento dos juros dos saldos dos CR's, sem prejuízo do disposto no subitem 12.1;
- 5.1.9 não publicar dados relacionados com o serviço prestado, sem conhecimento do ITAUBANCO, com exceção das informações de assembleia em geral, em que caso o ITAUBANCO terá acesso pelo CLIENTE no dia da mesma publicação;
- 5.1.10 não prestar nem outorgar poderes para que terceiros exerçam os atos relativos aos serviços objeto deste contrato;
- 5.1.11 arcar, nos dias de seus respectivos débitos, com os encargos inerentes a título de juros relativos à liquidação e liquidação das operações decorrentes dos CR's.

5 CONTINGÊNCIA

5.1 O ITAUBANCO compromete-se a manter local para seus funcionários, bem como procedimentos, sistemas e meios de telecomunicação adequados para impedir interrupção na prestação dos serviços em decorrência de falhas em sua própria rede interna.

6.2 À despeito de todas as providências de contingenciamento para problemas em seus sistemas, o ITAUBANK não se responsabiliza por eventual interrupção na prestação dos serviços decorrentes de suspensão ou falhas nos sistemas, recursos ou infraestrutura das concessionárias de serviços públicos, sociedade de telecomunicações.

7. CONFIDENCIALIDADE

7.1 As partes, seus dirigentes, funcionários e representantes a qualquer título mantêm sigilo a respeito de todas as informações a que tiverem acesso em decorrência da execução deste contrato.

7.2 Não são consideradas confidenciais, para os fins deste contrato, todos os documentos, informações, gerais, comerciais, corporativas, marketing, acadêmicas, informações ou outros dados, que não tenham sido publicados de modo que a sua violação não constitua descumprimento de qualquer obrigação contratual decorrente de qualquer documento da parte, seus diretores e pessoas jurídicas com as quais mantenham relacionamento.

7.3. Não são consideradas informações confidenciais aquelas que

- (a) sejam ou se tornem de domínio público sem a interferência de qualquer parte;
- (b) sejam de domínio público de qualquer parte do Brasil, independentemente antes ou não da vigência deste contrato, que não tenham sido reveladas por qualquer parte a outra em caráter não confidencial;

(c) sejam reveladas por qualquer parte a outra em caráter não confidencial;

7.4. As partes somente poderão revelar a terceiros qualquer informação confidencial, mediante prévia autorização escrita da parte proprietária da informação.

7.5. Se qualquer parte, por determinação de autoridade pública ou em decorrência de ordem judicial, tiver que revelar qualquer informação confidencial, procederá como segue:

(a) imediatamente dará notícia à parte proprietária da informação confidencial a respeito da ordem da autoridade pública ou do juiz, a fim de que esta possa tomar as providências necessárias para evitar a divulgação de qualquer informação confidencial;

(b) prestará todas as informações e subsídios que possam ser necessários para que o titular da informação confidencial a seu crédito, possa defender-se contra a divulgação de qualquer informação confidencial.

7.6. É vedada a divulgação das informações confidenciais para qualquer outro fim que não

- (a) a execução do presente contrato;
- (b) a manutenção de registros e arquivos exigidos pela legislação;

7.7. Além de qualquer obrigação contratual, a violação do dever de confidencialidade, inclusive aquela cometida por seus funcionários, dirigentes e representantes a qualquer título, obriga a parte receptora ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados à parte proprietária da informação.

7.8. O pagamento da indenização não desobriga as partes, seus dirigentes, funcionários e representantes a qualquer título de continuar em cumprimento do que constitui o dever de confidencialidade conforme disposto neste contrato.

7.9. Qualquer que seja a causa de a violação do contrato, as partes continuarão obrigadas por si e por seus dirigentes, funcionários e representantes a qualquer título, a cumprir o dever de confidencialidade mesmo após o seu encerramento, sob pena de indenizar os prejuízos causados.





8 REMUNERAÇÃO

8.1 O CLIENTE pagará ao ITAUBANCO a remuneração prevista no Anexo - Parte contratada

9 MULTA E JUROS MORATÓRIOS

9.1 Se houver atraso no pagamento de qualquer débito previsto neste contrato, a parte em atraso pagará juros moratórios de 12% (doze por cento) ao ano e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito corrigido pela variação do IGPME (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas) ou na sua falta, do IGP CANTAR (Índice Geral de Preços - Dependência externa da Fundação Getúlio Vargas) ou na falta de ambos, do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da USP).

10 REPARAÇÃO DE DANOS

10.1 As partes obrigam-se a responder pela reparação dos danos causados, direta ou indireta, às relações, relacionamentos com os serviços ora contratados, inclusive danos à imagem, motivados por violação de sigilo profissional e confidencialidade.

10.2 Entre os danos nos termos previstos no item anterior os danos e prejuízos decorrentes de condenações, multas, juros e outras penalidades impostas por leis, regulamentos ou autoridades licenciadoras em processos administrativos ou judiciais, bem como os honorários advocatícios incorridos em respectivos déficits.

10.3 A parte retrata mencionada no parágrafo anterior de 3 (três) dias a contar do aviso que lhe for enviado acompanhado dos respectivos comprovantes e demonstrativos, o valor correspondente à quantia em prejuízo causados à outra parte, inclusive o relativo a custos e honorários advocatícios, atualizado com base na variação do IGPME (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas) ou na sua falta, do IGP CANTAR (Índice Geral de Preços - Dependência externa da Fundação Getúlio Vargas) ou na falta de ambos, do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da USP) até a data do resarcimento, acrescido na mora de juros de 12% (doze por cento) ao ano e multa de 2% (dois por cento).

11 VIGÊNCIA

11.1 Este contrato vigorará por prazo indeterminado, podendo ser denunciado, sem ônus, por qualquer parte mediante aviso com 30 (trinta) dias de antecedência, sem prejuízo da regular liquidação das obrigações pendentes nos termos respectivos leigos.

11.1.1 A parte beneficiária a ser, contudo, poderá dispensar a outra parte do cumprimento de aviso prévio.

12 RESOLUÇÃO

12.1 Este contrato poderá ser resolvido, a critério da parte executora ou prejudicada, nas seguintes hipóteses:

(a) se qualquer parte descumprir obrigação prevista neste contrato e após ter sido notificada por escrito pela outra parte, dentro do prazo de 5 (cinco) dias contados do recebimento da última notificação, de cumprir seu inadimplemento ou de pagar à parte prejudicada os danos comprovadamente causados;

(b) se qualquer parte descumprir obrigação prevista neste contrato e após ter sido notificada por escrito pela outra parte, dentro do prazo de 5 (cinco) dias contados do recebimento da última notificação, de rescindir à parte prejudicada os danos comprovadamente causados quando não for mais possível o cumprimento da obrigação ou seu cumprimento não mais satisfazer os interesses da parte prejudicada.

- 12.1. independentemente de prazo prévio ou qualquer outra forma de aviso prévio de cancelamento, qualquer ou por qualquer outro motivo consistente com o propósito de recuperação judicial, falência ou liquidação ou intervenção judicial ou extrajudicial;
- 12.2. Se a resolução disser de culpa do CLIENTE, para este cobrado ao ressarcimento das despesas com a aquisição ou reposição de formulários e demais materiais usados para o F;F;
- 12.2.1. O valor cobrado pelo ITAUBANCO será atualizado com base na variação do IPC (Índice de Preços ao Consumidor) publicado pela FIP (Fundação de Pesquisas Econômicas da USP) e na taxa taxa de JGP (Índice Geral de Preços do Mercado) publicado pela FGV, a partir da data do depósito até a data do efetivo pagamento;
- 12.3. Nos 10 (dez) dias subsequentes à resolução, o ITAUBANCO procuraráão somente as transações de CR's até então realizadas e efetuar o encerramento dos livros;
- 12.4. No caso de denúncia ou resolução do contrato, o ITAUBANCO se compromete a fornecer ao CLIENTE, ou à instituição financeira que esta designar, todas as informações e documentos que pertencerem a título dos serviços prestados.

13. RESOLUÇÃO DE ACORDOS ANTERIORES

- 13.1. Este contrato resolve e substitui os anteriores, bem como todos, respectiva, acordados entre as partes e que tenham por objeto prestação de serviços de consultoria e fundação de CR's e de Banco Mandatário.

14. CESSÃO

- 14.1. Fica vedada a cessão dos direitos e transferências das obrigações decorrentes deste contrato sem a presença da outra parte, ressalvada a hipótese de o ITAUBANCO ceder ou total ou parcialmente a empresa aos demais bancos ou instituições bancárias - Instituições BIL S.A.

15. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 15.1. Este contrato é firmado sem obrigação de exclusividade;
- 15.2. O ITAUBANCO e o CLIENTE não poderão usar nomes e marcas um do outro, salvo mediante autorização prévia por escrito, da parte detentora do nome ou marca que será utilizada;
- 15.3. As partes obrigam-se a fornecer uma à outra, eventuais informações societárias, inclusive alteração de sua estrutura de capital;
- 15.4. O cumprimento dos tributos incidentes sobre esta contratação será realizado de a parte detentora como contribuinte para a legislação tributária, na forma nela estabelecida.

16. TOLERÂNCIA

- 16.1. A tolerância de uma das partes quanto ao cumprimento de qualquer obrigação pela outra parte não significará renúncia ao direito de exigir o cumprimento da obrigação, nem prejuízo, nem alteração de que qualquer contratado.

17. FORO

- 17.1. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.



Serviços para o
Mercado de Capitais

Este contrato é celebrado em 7 (sete) vias

São Paulo, 17 de abril de 2008

	BRUNO FIALI S.A.		JOÃO MARCELO DE TOLEDO GERENTE DE PRODUTOS, FOM. 00132583
SANTO AMARAL S/A GRANDE COMERCIAL - 00132583			
VIA 1 Nome: <u>Walter d'Ávila de Carvalho</u> RG: <u>09.021.519-7</u> CPF: <u>043.094.547-03</u> (Assessoria)	WTSARE INC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. GRUPO DE CREDITO	Ler em este contrato previamente a fim de ter ciência sobre sua finalidade.	RG: 09.021.519-7 CPF: 043.094.547-03 (Assessoria)
VIA 2 Nome: <u>Walter d'Ávila de Carvalho</u> RG: <u>09.021.519-7</u> CPF: <u>043.094.547-03</u> (Assessoria)	WTSARE INC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.		GRUPO DE CREDITO RG: 09.021.519-7 CPF: 043.094.547-03 (Assessoria)



ii) no prazo a notação compete ao CLIENTE calcular, ver e recolher o imposto de renda na fonte relativo a rendimentos, resgates ou amortizações referentes às contas individuais abertas em cartões especiais no CETIP ou no CBLC. Em se tratando de contas de clientes não individualizadas no CETIP ou no CBLC, caberá ao titular da conta no respectivo sistema CADLAR, ver e recolher o imposto de renda devido na fonte.

ii) Operações de venda de CRs pelo CLIENTE no CETIP ou no CBLC

i) o CLIENTE deverá encaminhar ao ITAUBANK, via Internet, até às 15:30 horas do dia da operação cópia do documento de SNA - Negociação com CRs devidamente preenchido, com o protocolo do CETIP ou documento do CBLC.

ii) o ITAUBANK providenciará o repasse ao CLIENTE do valor envolvido na operação líquida no valor 12%, no dia da operação a conta do SNA ou CBLC.

F Locais de atendimento aos detentores de CRs

- São Paulo (SP): Rua Rio Verde 155, anexo Fone (11) 3247-3130
- Rio de Janeiro (RJ): Rua 7 de Setembro 8000 Fone (21) 2568-8086
- Curitiba (PR): Rua João Negrão 50 Fone (41) 3325-4128
- Porto Alegre (RS): Rua Sena de Salgado 748 Fone (51) 3210-0150
- Belém (PA): Rua João Pinheiro 155, anexo Fone (31) 3249-3334
- Salvador (BA): Av. da Estação Univas 50 2º andar Fone (71) 3379-8010
- Brasília (DF): SG Sul Quadra 2, edifício Dona Angéla 3A Fone (61) 3310-4250

São Paulo, 17 de abril de 2008

ALEXANDRE DE C. ALMEIDA
GERENTE COMERCIAL

ITAUBANK S.A.

ALEXANDRE DE C. ALMEIDA
GERENTE COMERCIAL

WILSON DE M. MEDEIROS
Gerente

WILSON DE M. MEDEIROS
Gerente

ALEXANDRE DE C. ALMEIDA
GERENTE COMERCIAL

WITCORP INC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Carlos Cavaco Passos
(Banespa Financeiro S.A.)
R. O: da 214-2
CPF: 06.024.547-00
(Pronunciado)

1 -
Nome: WILSON DE M. MEDEIROS
RG: 30.402.052-0

2 -
Nome: WILSON DE M. MEDEIROS
RG: 30.402.052-0

DECLARAÇÃO

Leitor este contrato de venda e não temer dúvida sobre nenhuma informação

WILSON DE M. MEDEIROS
Gerente

ALEXANDRE DE C. ALMEIDA
Gerente

ITAUBANK S.A.
Rua Carlos Cavaco Passos
(Banespa Financeiro S.A.)
R. O: da 214-2
CPF: 06.024.547-00
(Pronunciado)

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ESCRITURAÇÃO E EMPLACAMENTO DE CÊDULAS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

ANEXO I - REMUNERAÇÃO

Curso de implementação por Emissão	valor:
Curso Fixo mensal por Emissão de cada Securitização	R\$ 2.327,85

Os valores serão atualizados com base na variação do IPC (Índice de Preços ao Consumidor) publicada pela FINEP, Fundação de Estudos e Pesquisas Econômicas da USP e, na sua falta, do IPC (Índice Geral de Preços do Mercado), publicado pela FGV, a contar da data de emissão até a data de efetivo pagamento.

São Paulo, 11 de abril de 2008

BANCO ITAÚ S.A.	BRUNO DE QUEIROZ
SANTO AMARANTE, 200/201 GERENTE COMERCIAL - COBRANÇAS	RUA MARACÁ, 211, 11º ANDAR CENTRO EMPRESARIAL, SÃO PAULO - SP

ATORRE FIC SEGURIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.	BRUNO DE QUEIROZ
MIRIAM DE CARVALHO	RG: 04.001.918-8
(SANTOS FINANÇAS S.P.A.)	CPF: 043.034.542-00
	(PROCURADOR)

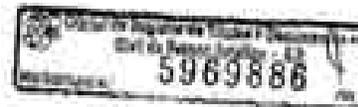
<p>Telemarcado</p> <p>1 Nome: </p> <p>RG: </p> <p>2 Nome: Fernando Vinícius Nunes</p> <p>RG: 11.019.038-00</p> <p>RG: 13.023.043-4</p>	<p>DECLARAÇÃO</p> <p>1 Via: </p> <p>2 Via: </p> <p>ATORRE FIC SEGURIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.</p> <p>MIRIAM DE CARVALHO</p> <p>(SANTOS FINANÇAS S.P.A.)</p> <p>BRUNO DE QUEIROZ</p> <p>RG: 04.001.918-8</p> <p>CPF: 043.034.542-00</p> <p>(PROCURADOR)</p>
--	---

ANEXO IV AO TERMO

(este anexo IV é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Segunda Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A, firmado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 11 de abril de 2008)

Contrato de Prestação de Garantia Pignoratícia





CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE GARANTIA PIGNORATÍCIA

Pelo presente instrumento, as partes,

EMPRESA PATRIMONIAL INDUSTRIAL I S.A., atual denominação de Empresa Patrimonial Industrial I Ltda., com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1485, Torre Norte, 2º andar, parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ sob o nº 02.643.896/0001-52, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante designada "EPI-1";

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 500, Bloco 13, grupo 205, Barra da Tijuca, inscrito no CNPJ sob nº 36.113.876/0001-91, neste ato representado na forma de seu contrato social, representando a comunhão dos interesses dos titulares das debêntures integrantes da Primeira Emissão Pública de Debêntures Simples da EPI-1, doravante designado "Agente Fiduciário";

EMPRESA PATRIMONIAL INDUSTRIAL II LTDA., com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1485, Torre Norte, 2º andar, parte, inscrita no CNPJ sob nº 02.643.897/0001-05, neste ato representada de acordo com seu contrato social, doravante designada "EPI-2";

ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES WALTER TORRE JÚNIOR LTDA., com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua George Eastman, 64, conjunto 2, inscrita no CNPJ sob nº 58.338.427/0001-84, neste ato representada de acordo com seu contrato social, doravante designada "Walter Torre"; e

e ainda, na condição de interveniente, a **VOLKSWAGEN DO BRASIL LTDA.**, com sede em São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, no Km 23,5 da Marginal da Via Anchieta, inscrita no CNPJ sob nº 59.104.422/0001-50, neste ato representada na forma de seu contrato social, doravante designada "Interveniente",

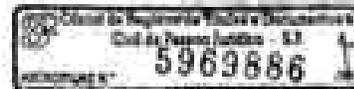
CONSIDERANDO QUE:

- (i) a Interveniente é titular de um imóvel de área aproximada de um milhão,

quinhentos e setenta e cinco mil, oitocentos e dois metros quadrados (1.575.802m²), no Município de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, o qual lhe foi doado pela Companhia de Desenvolvimento de São José dos Pinhais mediante escritura pública de doação lavrada em 25 de maio de 1998 no 1º Tabelionato da Comarca de São José dos Pinhais, como autorizado no artigo 17 da Lei nº 001, de 24 de janeiro de 1997, do Município de São José dos Pinhais;

- (ii) em 22 de maio de 1998, a Walter Torre e a Interviente firmaram Contrato de Comodato Modal, doravante designado "Contrato de Comodato Modal", cópia do qual integra o presente instrumento como seu Anexo I, através do qual a Interviente deu em comodato modal à Walter Torre uma área de duzentos e oitenta e oito mil, duzentos e noventa metros quadrados e trinta e quatro centésimos (288.290,34m²), para que a Walter Torre construísse parque industrial automotivo, o qual atingia ao final a área construída total de oitenta mil, setecentos e cinquenta e nove metros quadrados e quinze centésimos (80.759,15m²), doravante designado "Empreendimento", incluindo instalações e utilidades comuns e galpões industriais a serem exclusivamente ocupados por fornecedores de peças e serviços à Interviente, doravante designados "Fornecedores", mediante contratos de locação a serem celebrados com a Walter Torre, doravante designados "Contratos de Locação";
- (iii) em função do disposto no Capítulo VIII do Contrato de Comodato Modal, a Walter Torre tornou-se titular dos direitos de receber da Interviente as indenizações ali previstas;
- (iv) em Instrumento Particular de Cessão de Crédito e Outras Avenças firmado em 3 de agosto de 1998 pela Walter Torre e pela EPI-1 (cópia do qual integra o presente instrumento e consta de seu Anexo II), a Walter Torre cedeu à EPI-1 a totalidade de seus direitos creditórios relacionados ao Contrato de Comodato Modal, ou seja, os direitos aos aluguéis em virtude dos Contratos de Locação com os Fornecedores de acordo com o Capítulo V e os direitos às indenizações previstas no Capítulo VIII do Contrato de Comodato Modal, sendo todos esses direitos doravante designados "Créditos", restringindo-se tal cessão aos Créditos constituídos até o último dia do décimo ano a contar da data da conclusão do Empreendimento;
- (v) em Instrumento Particular de Cessão de Crédito e Outras Avenças firmado em 3 de agosto de 1998 pela Walter Torre e pela EPI-2 (cópia do qual integra o presente instrumento e consta de seu Anexo II), a Walter Torre cedeu à EPI-2 a totalidade

Held J. Almeida
J. Almeida



dos Créditos gerados durante os quinze anos seguintes ao último dia do décimo ano a contar da data da conclusão do Empreendimento;

- (vi) de acordo com Contrato de Cessão de Créditos firmado em 2 de dezembro de 1998, doravante designado "Contrato de Cessão", cuja cópia integra o presente instrumento e consta de seu Anexo II, a EPI-1 e a EPI-2 cederam a totalidade dos Créditos ao Banco de Crédito Nacional S.A. ("BCN"), sob condição resolutiva consistente no exercício de opção de compra outorgada à Walter Torre, nos termos do item 4.2 do referido Contrato de Cessão, para que esta, ou quem ela indicasse, adquirisse a totalidade dos Créditos sob as condições ali estabelecidas, doravante designada "Opção de Compra";
- (vii) a Walter Torre deseja exercer a Opção de Compra tão logo a Emissão (conforme abaixo definido) seja registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários - CVM, para que a totalidade dos Créditos sejam transferidos à EPI-2;
- (viii) em 5 de julho de 1999 a EPI-1 celebrou com o Agente Fiduciário Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão Pública de Debêntures da EPI-1 ("Escritura"), no qual (a) foram estipulados os termos e condições que regerão a emissão pública de cinco mil e novecentos (5.900) debêntures nominativas da EPI-1, em duas séries, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, no montante global de cinquenta e nove milhões de reais (R\$59.000.000,00) ("Emissão"), conforme aprovação contida nas Assembleias Gerais Extraordinárias dos Acionistas da EPI-1 realizadas em 8 de junho de 1999 e 5 de julho de 1999, e (b) a EPI-1 contratou o Agente Fiduciário para representar a companhia dos debenturistas;
- (ix) como condição essencial da oferta das debêntures à subscrição, e para assegurar o cumprimento de suas obrigações pecuniárias, principais e acessórias, decorrentes da Emissão, a EPI-1 adquirirá a totalidade dos Créditos junto à EPI-2 e constituirá em favor dos debenturistas penhor sobre a totalidade dos Créditos, nos termos do item 9 da Cláusula III da Escritura; e
- (x) as partes desejam que o preço a ser pago pela EPI-1 pela aquisição dos Créditos junto à EPI-2 corresponda (a) à totalidade dos recursos provenientes da integralização das debêntures da 1ª série da Emissão, mais (b) a um mil (1.000) debêntures da 2ª emissão de debêntures da EPI-1,

RESOLVEM as partes, devidamente autorizadas por seus Estatutos/Contratos Sociais,



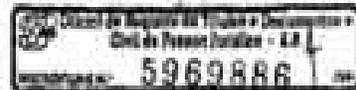
formalizar o presente Contrato de Prestação de Garantia Pignoratícia, mediante as cláusulas e condições a seguir ajustadas:

I - DA CESSÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS

1.1) A EPI-2 neste ato obriga-se a ceder à EPI-1 a totalidade dos Créditos com vencimento a partir de 10 de julho de 1999, inclusive, excetuados aqueles Créditos extintos por pagamento antes da Data de Exercício (conforme abaixo definido). A EPI-1, por sua vez, aceita a referida cessão. Para os efeitos dos artigos 1.092 e 1.130 do Código Civil Brasileiro, as partes acordam que a presente cessão é feita a crédito.

1.1.1) Os Créditos objeto da presente cessão incluem, mas não se limitam a:

- i) o direito de receber mensalmente da Interveniente o valor correspondente ao resultado positivo (caso existente e descontados os resultados negativos verificados no mês anterior, na forma da cláusula 8.3 do Contrato de Comodato Modal) da subtração entre: (a) o produto de doze reais e setenta centavos (R\$12,70) (valor este reduzido, nos quatro primeiros anos do período de vinte e cinco (25) anos em que a Walter Torre deverá recuperar seus investimentos, a: (1) nove reais e vinte e sete centavos (R\$9,27) no primeiro ano, (2) dez reais e oitenta centavos (R\$10,80) no segundo ano, e (3) doze reais e trinta e oito centavos (R\$12,38) no terceiro e quarto anos) por metro quadrado, reajustado pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGPM, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice inicial o índice do mês de abril de 1999, vezes 80.759,15m² (oitenta mil, setecentos e cinquenta e nove metros quadrados e quinze centésimos); e (b) o valor dos alugueis, incluindo principal e penalidades, recebidos de Fornecedores em determinado mês; os valores resultantes do produto mencionado na parte (a) deste subitem, correspondentes aos valores de recuperação mensal dos investimentos assegurados pela Interveniente para os fins do item 8.1 do Contrato de Comodato Modal, são especificados no Anexo V ao presente;
- ii) o direito de receber anualmente da Interveniente eventuais resíduos inflacionários apurados na forma da cláusula 8.4.1 do Contrato de Comodato Modal;
- iii) o direito de receber mensalmente da Interveniente a indenização mensal por esta devida por ocasião da eventual rescisão do Contrato de Comodato Modal, na forma das cláusulas 8.5 e 8.7 daquele instrumento (sendo os créditos referidos neste subitem, juntamente com aqueles definidos nos subitem (i) e (ii) acima.



conjuntamente designados "Indemizações"); e

- iv) o direito de receber dos Fornecedores os alugueis devidos pela locação dos galpões industriais do Empreendimento (doravante designados conjuntamente "Alugueis").

1.2) Para os efeitos do item 1.1 acima, as partes estipulam que a EPI-1 tornar-se-á titular da totalidade dos Créditos, independentemente da assinatura de qualquer outro documento ou da prática de qualquer outro ato por qualquer das partes, tão logo (a) os mesmos sejam adquiridos pela EPI-2, nos termos da Opção de Compra, e (b) no caso de Alugueis, seja celebrado o Contrato de Locação que lhes dê origem. Para tal fim, o exercício da Opção de Compra será considerado como entrega dos Créditos à EPI-1.

1.3) A aquisição dos Créditos não implicará assunção de qualquer obrigação pela EPI-1 em relação às demais partes ou qualquer terceiro, excetuando-se as obrigações contra as demais partes estipuladas neste instrumento.

II - DO PREÇO

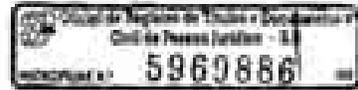
2.1) Em contraprestação pela cessão dos Créditos, a EPI-1 transferirá à EPI-2, ou em favor desta, nos termos dos itens 2.2 a 2.4 abaixo:

- i) os recursos provenientes da integralização das debêntures da 1ª série da Emissão, doravante designados "Recursos"; e
- ii) um mil (1.000) debêntures da 2ª emissão de debêntures da EPI-1.

2.2) Os Recursos serão precipuamente utilizados pela EPI-2 para quitar o preço da Opção de Compra, estabelecido nos itens 4.6 a 4.6.4 do Contrato de Cessão. Para os efeitos deste item, a EPI-2 neste ato autoriza a EPI-1 a desembolsar os recursos necessários para pagar o preço da Opção de Compra diretamente ao BCN.

2.2.1) A EPI-1 obriga-se perante o Agente Fiduciário a efetuar o pagamento integral do preço da Opção de Compra na Data de Exercício (conforme abaixo definido).

2.3) A parcela dos Recursos remanescente após o pagamento integral do preço da Opção de Compra será desembolsada pela EPI-1 para efetuar crédito na conta corrente bancária 100930-2, mantida pela EPI-2 na agência 0352 do Unibanco - União de Bancos Brasileiros S.A. (banco 409). Os tributos, encargos, despesas e quaisquer outros custos incidentes sobre o pagamento previsto neste item serão suportados única e exclusivamente pela EPI-2, ficando a EPI-1 desde já autorizada a deduzir do valor total devido à EPI-2 os



valores que se façam necessários para ressarcir-se de tais tributos, encargos, despesas e custos.

2.4) As debêntures referidas no item 2.1(ii) acima serão subscritas pela EPI-2 na data do exercício da Opção de Compra, nos termos do item 4.2 do Contrato de Cessão, e serão consideradas integralizadas no momento em que a EPI-1 tornar-se titular dos Créditos, de acordo com o item 1.2 acima, considerando-se como valor da integralização a diferença entre o valor dos Créditos estimado no item 3.3 abaixo e o produto da Emissão.

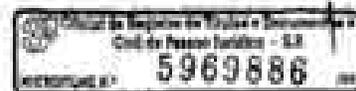
III - DA CONSTITUIÇÃO DA GARANTIA PIGNORATÍCIA

3.1) Para assegurar o cumprimento de suas obrigações pecuniárias, principais e acessórias, assumidas na Escritura, cópia da qual integra o presente contrato como seu Anexo III, a EPI-1 neste ato compromete-se a caucionar a totalidade dos Créditos em favor dos debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário. O penhor aqui previsto tem natureza mercantil.

3.2) A caução prevista no item 3.1 acima reputar-se-á perfeita tão logo a EPI-1 adquira a titularidade dos Créditos, conforme o item 1.2 acima, independentemente da assinatura de qualquer outro documento ou da prática de qualquer outro ato por qualquer das partes. Para tal efeito, a transferência dos Créditos para a titularidade da EPI-1 será considerada cumulativamente como contratação da caução sobre os referidos créditos e entrega deles ao Agente Fiduciário.

3.3) Para os efeitos do inciso IV do artigo 761 do Código Civil Brasileiro e do artigo 272 do Código Comercial Brasileiro, as partes estimam o valor total dos Créditos em setenta e quatro milhões, setecentos e vinte quatro mil, oitocentos e trinta e cinco reais e quarenta centavos (R\$74.724.835,40), considerando-se o seu valor de face descontado a valor presente para 15 de maio de 1999, a partir do valor total atualizado até o IGPM de abril de 1999. Este valor será atualizado pelo IGPM e acrescido à taxa de dezesseis por cento (16%) ao ano até a Data de Exercício (conforme abaixo definido), diminuído do valor das amortizações de Créditos com vencimento a partir de 10 de julho de 1999 realizadas até a Data de Exercício.

3.4) Até que sejam pagas todas as obrigações da EPI-1 sob a Emissão, a garantia pignoratícia deverá sempre corresponder a, no mínimo, cento e vinte e cinco por cento (125%) do valor nominal total não amortizado das debêntures da Emissão em circulação, acrescido da remuneração, eventuais multas e juros moratórios incorridos, na forma da



Escritura. Sempre que o valor dos Créditos se tornar inferior ao percentual referido neste item, a EPI-1 deverá, independentemente de intimação pelo Agente Fiduciário e em prazo não superior a cinco (5) dias úteis contados da data em tomar conhecimento desse fato, constituir novas garantias aceitáveis pelo Agente Fiduciário.

3.5) O enquadramento dos Créditos no âmbito da regra definida no item 3.4 supra será objeto de verificação pelo Agente Fiduciário, o qual poderá solicitar das demais partes todas as informações e documentos que julgar necessários para tanto, a seu critério.

3.6) A EPI-1, a EPI-2 e a Walter Torre comprometem-se a entregar ao Agente Fiduciário todos os originais em seu poder dos instrumentos representativos dos Créditos ou comprobatórios da sua exigibilidade, imediatamente após o exercício da Opção de Compra ou tão logo sejam assinados, o que ocorrer por último. Documentação semelhante será fornecida ao Agente Fiduciário pela EPI-1 por ocasião da constituição de outras garantias nos termos do item 3.4 acima.

3.6.1) Em relação aos Créditos, tais instrumentos incluem, mas não se limitam, aos seguintes: o Contrato de Comodato Modal, os Contratos de Locação, o termo definitivo de vistoria e aceitação das obras mencionado nas cláusulas 4.4.1 e 4.4.2 do Contrato de Comodato Modal, declarações da Interviente e outros documentos comprovando a realização das obras e dos investimentos (conforme definido na cláusula 8.1 do Contrato de Comodato Modal) e certidões de obtenção das licenças administrativas atestando a devida conclusão do Empreendimento.

3.7) Novos bens ou direitos eventualmente dados em garantia ficarão sujeitos a todas as disposições concernentes aos bens já gravados.

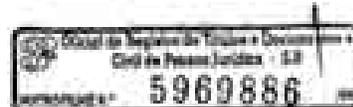
IV - DA DÍVIDA GARANTIDA

4.1) As obrigações da EPI-1 sob as debêntures encontram-se descritas na Escritura, reproduzida no Anexo III ao presente, e serão inteiramente garantidas pela caução aqui prevista.

V - DO DEPÓSITO DOS CRÉDITOS

5.1) Os Créditos permanecerão em depósito junto à EPI-1, desde o momento em que a

Held *J. W. T.* *J. Almeida* *J.*



EPI-1 adquirir a titularidade dos Créditos até o pagamento integral das debêntures da Emissão. A EPI-1 obriga-se a possuir os Créditos em nome e por conta dos debenturistas da Emissão, representados pelo Agente Fiduciário, bem como a entregá-los imediatamente quando lhe for exigido, sob as penas da lei, especialmente a pena prevista no artigo 284 do Código Comercial Brasileiro.

5.2) Os Créditos devidos pela Interviente e/ou por Fornecedores deverão ser depositados em conta corrente de titularidade da EPI-1, não movimentável por cheques e sem qualquer remuneração, mantida junto ao Unibanco - União de Bancos Brasileiros S.A. ("Conta Vinculada"), sendo que referida instituição financeira deverá ser notificada da garantia ora constituída e autorizada expressamente a debitar na Conta Vinculada os valores necessários e suficientes aos pagamentos devidos aos debenturistas da Emissão, conforme instruções recebidas do Agente Fiduciário. A referida conta não admitirá saques ou fechamento sem autorização do Agente Fiduciário antes do pagamento de todas as obrigações decorrentes das debêntures da Emissão, e poderá ser utilizada, a critério do Agente Fiduciário, para quitar tais obrigações em caso de seu inadimplemento. A EPI-1 se obriga a assinar todos os documentos e a praticar todos e quaisquer atos que sejam necessários para o fiel cumprimento do disposto neste item.

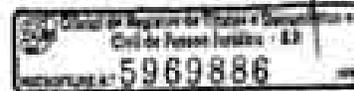
5.3) Além de todos os atos necessários à conservação dos Créditos, a EPI-1 e a Walter Torre deverão tomar todas as providências necessárias para realizar os Créditos inadimplidos e possibilitar a aplicação dos valores recebidos em pagamento das debêntures da Emissão.

5.4) A EPI-1 deverá também prestar imediatamente ao Agente Fiduciário qualquer informação que este lhe solicitar sobre os procedimentos que estiver adotando para a cobrança dos Créditos inadimplidos.

5.5) O Agente Fiduciário exercerá sobre os bens dados em garantia todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente, podendo, na hipótese de inadimplemento das obrigações por eles garantidas, executar o penhor sobre os Créditos.

VI - DO EXERCÍCIO DA OPÇÃO DE COMPRA

6.1) A Walter Torre neste ato compromete-se a exercer a Opção de Compra no dia 15 de julho de 1999 (ou, caso até tal data a Emissão não tenha sido registrada perante a CVM, no dia 15 de agosto de 1999 ou no primeiro dia 15 posterior ao registro da



Emissão perante a CVM, sendo tal data doravante designada "Data de Exercício"), indicando a EPI-2 para que esta adquira a totalidade dos Créditos. A EPI-2 neste ato expressa sua plena concordância com o disposto neste item e compromete-se a adquirir os Créditos naquela data. A Walter Torre obriga-se a enviar ao BCN, com quinze (15) dias de antecedência à Data de Exercício, a notificação a que se refere o item 4.3.1(i) do Contrato de Cessão, indicando que a Opção de Compra será exercida nos termos deste item 6.1.

VII - DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DAS PARTES

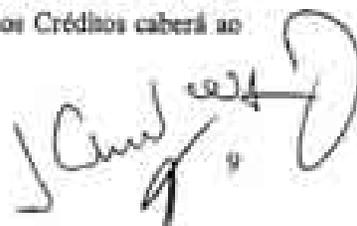
7.1) A Interviente neste ato declara-se ciente e de acordo com os termos e condições do presente contrato, renunciando ainda à compensação de quaisquer valores devidos ou que venham a ser devidos pela EPI-1, pela EPI-2, pelo BCN ou pela Walter Torre à Interviente contra quaisquer Créditos, bem como renunciando a quaisquer outras exceções de caráter pessoal ou contratual que pudesse ordinariamente alegar contra a EPI-1, a EPI-2 ou qualquer terceiro.

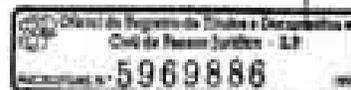
7.2) Sem prejuízo do direito de qualquer das partes de notificar os Fornecedores sobre a cessão e caução ora estipuladas, a Walter Torre e a Interviente deverão notificá-los a respeito, informando-os que os aluguéis vencidos a partir da Data de Exercício, inclusive, deverão ser pagos mediante depósito na Conta Vinculada.

7.2.1) A Walter Torre obriga-se a inserir, nos Contratos de Locação já firmados ou que venham a ser firmados, através de aditivo ou documento apartado, cláusula cientificando os Fornecedores a respeito do presente instrumento e estabelecendo que os valores por eles devidos sob tais contratos deverão ser pagos exclusivamente à EPI-1, mediante depósito a crédito da Conta Vinculada.

7.3) A EPI-2, a Walter Torre e a Interviente obrigam-se a repassar imediatamente à EPI-1 todos e quaisquer valores que eventualmente venham a receber a título de pagamento de Créditos vencidos a partir da Data de Exercício, procedendo o receptor, nesse caso, como gestor de tais valores, nos termos dos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

7.4) Enquanto perdurarem as obrigações da Emissão, a EPI-1 deverá, dentro do prazo de vinte (20) dias após o término de cada mês, analisar e encaminhar ao Agente Fiduciário, a indicação discriminada e individualizada dos Créditos ainda devidos e aqueles efetivamente pagos. A guarda da documentação relativa aos Créditos caberá ao Agente Fiduciário ou a quem ele indicar para tal fim.

Held   



7.5) A EPI-1 obriga-se a comunicar ao Agente Fiduciário, no prazo de dois (2) dias úteis após a ocorrência do evento, qualquer diminuição, desvalorização, deterioração ou perecimento dos bens constitutivos da garantia real.

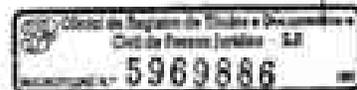
7.6) Para os efeitos do item 1.2 acima, a Interviente e a Walter Torre comprometeram-se a tomar todas as medidas necessárias para formalizar a locação de galpões industriais no Empreendimento, de acordo com as condições e metragens indicadas pela Interviente, mediante assinatura de instrumento em forma substancialmente igual à do modelo constante do Anexo IV ao presente, assinado pela Walter Torre e pelo respectivo Fornecedor.

7.7) A Walter Torre e a Interviente obrigam-se também a não rescindir ou realizar qualquer modificação ou aditamento contratual que possa vir a afetar os Créditos, inclusive no Contrato de Comodato Modal, sem o prévio consentimento por escrito da EPI-1 e do Agente Fiduciário, exceto pela rescisão de Contratos de Locação, que somente estará sujeita a prévia notificação à EPI-1 e ao Agente Fiduciário.

7.8) A EPI-1 e a EPI-2 obrigam-se ainda a cumprir, e prometem, para os efeitos do artigo 929 do Código Civil Brasileiro, que os demais acionistas da EPI-1 cumprirão, todas as disposições do Contrato de Cessão e Transferência das Ações Preferenciais da Empresa Patrimonial Industrial I S.A. e Acordo de Acionistas ("Acordo de Acionistas") a ser firmado pelos acionistas da EPI-1 e pelo Agente Fiduciário para transferir a este as ações preferenciais e regular a alienação e o exercício do direitos de voto associados as ações ordinárias representativas do capital social da EPI-1. O inadimplemento de qualquer obrigação estabelecida no Acordo de Acionistas por qualquer das partes, exceto pelo Agente Fiduciário, caracterizará hipótese de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos do inciso "iii" do item 20 Cláusula III da Escritura.

7.9) Até o pagamento integral de todas as obrigações representadas pelas debêntures da Emissão, a EPI-2 suportará todas as despesas operacionais, administrativas e outras despesas de qualquer espécie (exceto aquelas representadas pelas debêntures da Emissão e pelas debêntures referidas no item 2.1(ii) acima) incorridas pela EPI-1, incluindo, sem limitar, (i) a remuneração dos administradores da EPI-1, dos contadores, dos auditores, do Agente Fiduciário, da CETIP e da instituição coordenadora da distribuição das debêntures da Emissão e outros profissionais contratados ou empregados pela EPI-1; (ii) despesas com a publicação de avisos, atas, comunicações ou atos de qualquer espécie; (iii) taxas de fiscalização e registro devidas à Comissão de Valores Mobiliários,

Held  



anualmente ou por ocasião do registro das debêntures da Emissão.

7.10) Os recursos necessários para suportar as despesas acima deverão ser adiantados pela EPI-2 dentro de dois (2) dias úteis contados da data do envio de notificação à EPI-2, pela EPI-1 ou pelo Agente Fiduciário, a respeito da despesa em questão. Não obstante, o não recebimento de notificação não desobrigará a EPI-2 de efetuar os desembolsos previstos neste item e no item 7.9 acima, os quais deverão ser adiantados pela EPI-2 tão logo esta tenha ciência da despesa em questão.

VIII - DO VENCIMENTO ANTECIPADO

8.1) A dívida garantida pela caução prevista na cláusula 3 acima será antecipadamente vencida nas hipóteses descritas no item 20 da Cláusula III da Escritura.

IX) DECLARAÇÕES E GARANTIAS

9.1) A EPI-1 neste ato declara e garante ao Agente Fiduciário, para todos os fins de direito, que:

- (i) a partir da Data de Exercício será a única e exclusiva proprietária dos Créditos, sendo plenamente válidas e eficazes sua cessão e caução aqui avençadas, nos termos da legislação em vigor; e
- (ii) os Créditos encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus e gravames, e assim permanecerão até o pagamento integral de todas as obrigações da EPI-1 sob as Debêntures.

9.1.1) A EPI-1 obriga-se a fazer com que as declarações acima prestadas permaneçam válidas até o pagamento integral das obrigações decorrentes das debêntures da Emissão.

9.2) A EPI-1 assume ainda integral responsabilidade pela existência e regularidade dos Créditos descritos nos itens 1.1 e 1.1.1 deste instrumento, obrigando-se ainda, sob as penas da lei, a não cedê-los, gravá-los, transferi-los ou por qualquer forma negociá-los a qualquer título com terceiros sem o prévio e expresso consentimento do Agente Fiduciário.



X - OPÇÃO DE VENDA

10.1) A EPI-2 neste ato, em caráter irrevogável, outorga à EPI-1 uma opção de venda sobre os Créditos, doravante designada "Opção de Venda", em virtude da qual a EPI-2 estará obrigada a adquirir, de uma só vez, a totalidade dos Créditos remanescentes no momento do exercício da Opção de Venda.

10.2) A Opção de Venda poderá ser exercida a qualquer momento pela EPI-1, mas somente caso (i) a EPI-2 deixe de cumprir pontualmente quaisquer de suas obrigações estabelecidas neste instrumento; ou (ii) tenham sido quitadas todas as obrigações da EPI-1 representadas pelas debêntures da Emissão, conforme oportunamente atestado pelo Agente Fiduciário.

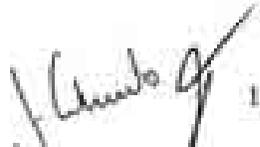
10.3) Considerar-se-á exercida a Opção de Venda no momento em que a EPI-1 enviar notificação a respeito à EPI-2, indicando a data em que os Créditos serão cedidos à EPI-2, a qual é doravante designada "Data de Recompra", com pelo menos dois (2) dias úteis (considerando-se como dia útil o dia que não seja um sábado, domingo ou feriado na Capital do Estado de São Paulo) de antecedência.

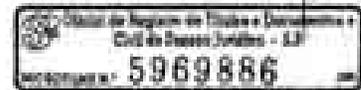
10.4) Como contraprestação pela aquisição dos Créditos sob a Opção de Venda, a EPI-2 pagará à EPI-1, até a Data de Recompra, o valor equivalente ao saldo dos Créditos ainda não pagos, descontados a valor presente à taxa de dezesseis por cento (16%) ao ano.

10.5) A EPI-1 neste ato nomeia o Agente Fiduciário, agindo como representante da comunidade dos debenturistas da Emissão, seu bastante procurador para exercer a Opção de Venda, conferindo-lhe poderes específicos para, em nome da EPI-1, enviar a notificação a que se refere o item 10.2 acima, poderes estes que poderão ser substabelecidos, sem reserva de iguais poderes, a quem o substituir na função de agente fiduciário da Emissão. O mandato ora outorgado é irrevogável e irretirável, sendo conferido no interesse exclusivo dos debenturistas da Emissão, representados pelo Agente Fiduciário, e válido até o pagamento integral das debêntures da Emissão.

10.5.1) O Agente Fiduciário, por sua vez, aceita tal nomeação e compromete-se a substabelecer seus poderes ao seu substituto, sem reserva de iguais poderes, caso venha a ser substituído na função de agente fiduciário da Emissão.

10.6) As disposições desta cláusula 10 não prejudicarão a caução prevista na cláusula 3.

Hda    12  



acima, que permanecerá em vigor até o pagamento integral das obrigações representadas pelas debêntures da Emissão.

XI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1) A EPI-1 deverá registrar o presente contrato, em até quinze (15) dias a contar da data da assinatura do presente, junto a Cartórios de Registro de Títulos e Documentos situados nas comarcas de São Paulo e do Rio de Janeiro e a Cartório de Registro de Imóveis onde se localiza a sede da EPI-1, devendo a Walter Torre arcar com todos os custos e despesas decorrentes de tais registros. Tão logo tais registros sejam realizados, a EPI-1 enviará comprovantes dos registros ao Agente Fiduciário. Sem prejuízo do disposto neste item, poderá o Agente Fiduciário proceder aos registros aqui mencionados, dentro ou fora do prazo estabelecido, correndo todos os custos e despesas por conta da Walter Torre.

11.2) Este contrato só poderá ser alterado por escrito, com a concordância de todas as partes, incluindo o Agente Fiduciário.

11.3) A EPI-1, a EPI-2, a Walter Torre e a Interviente não poderão ceder ou transferir a qualquer título, quaisquer de seus direitos e/ou obrigações relativas a este contrato sem a prévia e expressa ausência do Agente Fiduciário.

11.4) Todas as notificações pertinentes a este contrato deverão ser realizadas por escrito e serão suficientes quando propriamente entregues com prova de entrega ao endereço respectivo de cada parte indicada no preâmbulo deste contrato, ou outro endereço que venha a ser indicado por uma parte às demais.

11.5) As disposições da Escritura complementam o presente contrato para efeito de interpretação e perfeito entendimento dos negócios aqui tratados, sendo entretanto o presente instrumento autônomo para fins de execução da garantia aqui prevista.

11.6) A tolerância do Agente Fiduciário, relativamente à falta de cumprimento de quaisquer obrigações assumidas pelas demais partes, não implicará, em qualquer hipótese, novação, perdão, renúncia ou qualquer alteração pactuada neste Contrato.

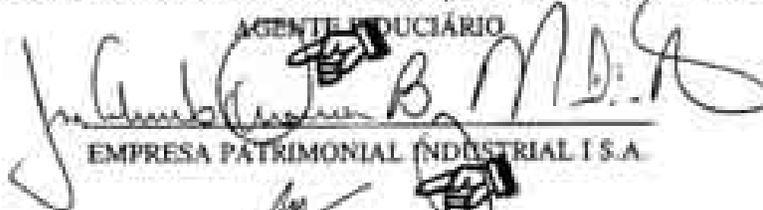
11.7) Este contrato obriga as partes por si e seus sucessores a qualquer título.

11.8) Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como competente para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do presente contrato, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem as partes assim acertadas, assinam o presente contrato em nove (9) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

São Paulo, 3 de julho de 1999.


OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

AGENTE PROCUÁRIO

EMPRESA PATRIMONIAL INDUSTRIAL I S.A.

EMPRESA PATRIMONIAL INDUSTRIAL II LTDA.


ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES WALTER TORRE JÚNIOR, LTDA.


VOLKSWAGEN DO BRASIL LTDA
C. FAVILLA
CIC 072.881.218-44

JENS G. HOLDIER
CIC 074.911.888-87

Testemunhas:


Nome: **MILTON BERTUCHE**
RG: **ADY06400**
04813P 140144


Nome: **Antônio Aparecido Gonçalves**
RG: **1146200-5**

H

Office of the Secretary of State
Department of State
Washington, D.C. 20520
Tel: 202-462-5244
Fax: 202-462-5244

Office of the Secretary of State & Department
of State
Washington, D.C. 20520
Tel: 202-462-5244
Fax: 202-462-5244
3969886
26 ASD 200

Office of the Secretary of State & Department
of State
Washington, D.C. 20520
Tel: 202-462-5244
Fax: 202-462-5244

[Handwritten signature]

State Department of State
Washington, D.C.

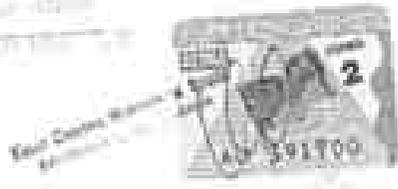


Office of the Secretary of State & Department
of State
Washington, D.C. 20520
Tel: 202-462-5244
Fax: 202-462-5244

[Handwritten signature]

Office of the Secretary of State & Department
of State
Washington, D.C. 20520
Tel: 202-462-5244
Fax: 202-462-5244

[Handwritten signature]



State Department of State
Washington, D.C.

**PRIMEIRO ADITIVO AO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE GARANTIA
PIGNORATÍCIA**

Pelo presente instrumento, as partes,

EMPRESA PATRIMONIAL INDUSTRIAL I S.A., atual denominação de Empresa Patrimonial Industrial I Ltda., com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1485, Torre Norte, 2º andar, parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ sob o nº 02.643.896/0001-52, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante designada "EPI-1";

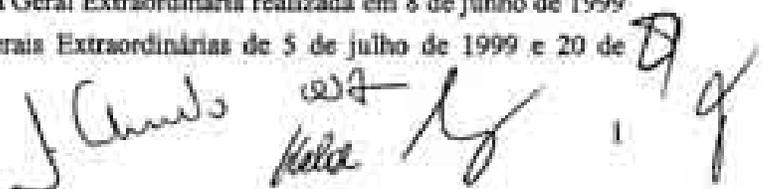
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 500, Bloco 13, grupo 205, Barra da Tijuca, inscrito no CNPJ sob nº 36.113.876/0001-91, neste ato representado na forma de seu contrato social, representando a comunhão dos interesses dos titulares das debêntures integrantes da Primeira Emissão Pública de Debêntures Simples da EPI-1, doravante designado "Agente Fiduciário";

EMPRESA PATRIMONIAL INDUSTRIAL II LTDA., com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.485, Torre Norte, 2º andar, parte, inscrita no CNPJ sob nº 02.643.897/0001-05, neste ato representada de acordo com seu contrato social, doravante designada "EPI-2";

ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES WALTER TORRE JÚNIOR LTDA., com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua George Eastman, 64, conjunto 2, inscrita no CNPJ sob nº 58.338.427/0001-84, neste ato representada de acordo com seu contrato social, doravante designada "Walter Torre"; e

e ainda, na condição de interveniente, a **VOLKSWAGEN DO BRASIL LTDA.**, com sede em São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, no Km 23,5 da Marginal da Via Anchieta, inscrita no CNPJ sob nº 59.104.422/0001-50, neste ato representada na forma de seu contrato social, doravante designada "Interveniente";

CONSIDERANDO QUE em 5 de julho de 1999 as partes firmaram Contrato de Prestação de Garantia Pignoraticia disciplinando (i) a aquisição de direitos creditórios ("Créditos") pela EPI-2; (ii) a cessão dos mesmos Créditos à EPI-1; (iii) a dação em caução dos Créditos em garantia das obrigações da EPI-1 sob sua segunda emissão de debêntures aprovada em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 8 de junho de 1999 e re-ratificada nas Assembléias Gerais Extraordinárias de 5 de julho de 1999 e 20 de



agosto de 1999; e (iv) o depósito dos Créditos pela EPI-1;

CONSIDERANDO QUE por ocasião do registro da emissão acima mencionada na Comissão de Valores Mobiliários determinadas mudanças foram exigidas no Contrato de Prestação de Garantia Pignoratícia;

RESOLVEM as partes, devidamente autorizadas por seus Estatutos/Contratos Sociais, formalizar o presente Aditivo ao Contrato de Prestação de Garantia Pignoratícia firmado em 5 de julho de 1999, mediante as cláusulas e condições a seguir ajustadas:

1. Os itens "viii" e "x" dos "considerandos" do Contrato de Prestação de Garantia Pignoratícia deverão ter a seguinte redação, respectivamente:

"(viii) em 5 de julho de 1999 a EPI-1 celebrou com o Agente Fiduciário Instrumento Particular de Escritura da Segunda Emissão Pública de Debêntures da EPI-1 ("Escritura"), aditado em 23 de julho de 1999, no qual (a) foram estipulados os termos e condições que regerão a segunda emissão pública de cinco mil e novecentos (5.900) debêntures nominativas da EPI-1, em duas séries, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, no montante global de cinquenta e nove milhões de reais (R\$59.000.000,00) ("Emissão"), conforme aprovação contida nas Assembleias Gerais Extraordinárias dos Acionistas da EPI-1 realizadas em 8 de junho de 1999, 5 de julho de 1999 e 20 de agosto de 1999 e (b) a EPI-1 contratou o Agente Fiduciário para representar a comunhão dos debenturistas;"

"(x) as partes desejam que o preço a ser pago pela EPI-1 pela aquisição dos Créditos junto à EPI-2 corresponda (a) à totalidade dos recursos provenientes da integralização das debêntures da 1ª série da Emissão, mais (b) a um mil (1.000) debêntures da 1ª emissão de debêntures da EPI-1";

2. Os subitens 2.1, 2.2, 2.2.1 e 2.3 devem ter a seguinte redação, respectivamente:

"2.1) Em contraprestação pela cessão dos Créditos, a EPI-1 transferirá à EPI-2, ou em favor desta, nos termos dos itens 2.2 a 2.4 abaixo:

i) os recursos provenientes da integralização das debêntures da 1ª série da Emissão, doravante designados "Recursos"; e

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials. On the left, there is a signature that appears to be 'J. Amato'. To its right are other initials, including 'Ked' and a large stylized signature. On the far right, there is a signature that looks like 'g' and a small number '2' below it. There is also a small square mark with a 'D' inside it.

ii) um mil (1.000) debêntures da 1ª emissão de debêntures da EPI-1.

2.1.1) A EPI-1 desde já reconhece que as debêntures da 2ª emissão só serão emitidas após colocadas todas as debêntures da 1ª emissão, nos termos do parágrafo 3º do artigo 59 da Lei 6.040/76."

"2.2) Os Recursos serão precipuamente utilizados pela EPI-2 para quitar o preço de exercício da Opção de Compra, estabelecido nos itens 4.6 a 4.6.4 do Contrato de Cessão. Para os efeitos deste item, a EPI-2 neste ato autoriza a EPI-1 a desembolsar os recursos necessários para pagar o preço do exercício da Opção de Compra diretamente ao BCN.

2.2.1) A EPI-1 obriga-se perante o Agente Fiduciário a efetuar o pagamento integral do preço de exercício da Opção de Compra na Data de Exercício (conforme abaixo definido).

2.3) A parcela dos Recursos remanescente após o pagamento integral do preço do exercício da Opção de Compra será desembolsada pela EPI-1 para efetuar crédito na conta corrente bancária 100930-2, mantida pela EPI-2 na agência 0352 do Unibanco - União de Bancos Brasileiros S.A. (banco 409). Os tributos, encargos, despesas e quaisquer outros custos incidentes sobre o pagamento previsto neste item serão suportados única e exclusivamente pela EPI-2, ficando a EPI-1 desde já autorizada a deduzir do valor total devido à EPI-2 os valores que se façam necessários para ressarcir-se de tais tributos, encargos, despesas e custos."

3. As partes esclarecem que a palavra "Emissão" constante do item 2.4 do Contrato de Prestação de Garantia Pignoratícia se refere à emissão de debêntures aprovada em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 8 de junho de 1999 e re-ratificada nas Assembléias Gerais Extraordinárias de 5 de julho de 1999 e 20 de agosto de 1999, devendo ser considerada, para todos os fins legais e deste contrato, como a segunda emissão de debêntures.

4. As partes esclarecem, ainda, que toda e qualquer remissão à emissão privada de debêntures da Companhia deve ser entendida como remissão à 1ª emissão de debêntures e qualquer remissão à emissão pública de debêntures deve ser entendida como remissão à 2ª emissão de debêntures.

Handwritten signatures and initials: "J. Azevedo", "Hald", and other illegible marks. There are also some numbers like "204" and "3" written near the signatures.

**ESTA FOLHA É PARTE INTEGRANTE DO PRIMEIRO ADITIVO AO
CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE GARANTIA PIGNORATÍCIA**

5. Todas as demais disposições do Contrato de Prestação de Garantia Pignoratícia que não foram pelo presente aditivo expressamente modificadas são ratificadas pelas partes.

E, por estarem as partes assim acertadas, assinam o presente contrato em nove (9) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

São Paulo, 23 de agosto de 1999.



OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
AGENTE FIDUCIÁRIO



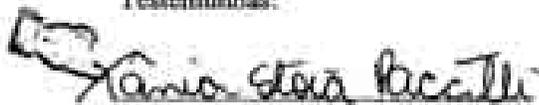
EMPRESA PATRIMONIAL INDUSTRIAL I S.A.
LUIZ ALBUQUERQUE DE SOUZA OLIVEIRA FILHO, DANILO JOSÉ EDUARDO JÚNIOR, JOSÉ EDUARDO JÚNIOR, JOSÉ MOREIRA

EMPRESA PATRIMONIAL INDUSTRIAL II LTDA.
WALTER TORRE JÚNIOR

ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES WALTER TORRE JÚNIOR LTDA.


VOLKSWAGEN DO BRASIL LTDA.

Testemunhas:



Nome:

RG: 23.389.063-1



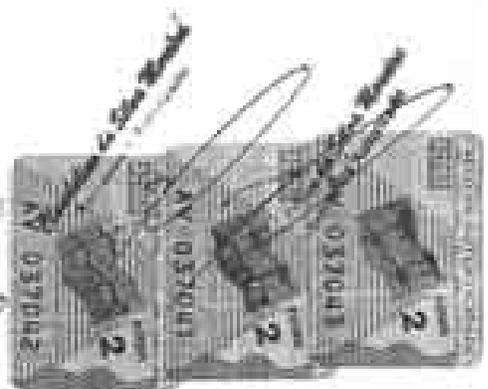
Nome: Rosalva R. Aquino

RG: 22648617-2

REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DE BICAMIN - 2008

DECLARAÇÃO DE UNÃO DE BENS ENTRE O SR. JOÃO CARLOS DE SOUZA E A SRA. MARIA DO CARMO DE SOUZA
O SR. JOÃO CARLOS DE SOUZA, brasileiro, casado, residente e domiciliado na Rua...

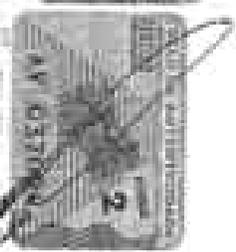
Em testemunha da verdade, em 14 de maio de 2008, no município de Bica...



REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DE BICAMIN - 2008

DECLARAÇÃO DE UNÃO DE BENS ENTRE O SR. JOÃO CARLOS DE SOUZA E A SRA. MARIA DO CARMO DE SOUZA
O SR. JOÃO CARLOS DE SOUZA, brasileiro, casado, residente e domiciliado na Rua...

Em testemunha da verdade, em 14 de maio de 2008, no município de Bica...



**SEGUNDO ADITIVO AO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE GARANTIA
PIGNORATÍCIA**

Pelo presente instrumento, as partes,

EMPRESA PATRIMONIAL INDUSTRIAL I S.A., atual denominação de Empresa Patrimonial Industrial I Ltda., com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1485, Torre Norte, 2º andar, parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ sob o nº 02.643.896/0001-52, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante designada "EPI-1";

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 500, Bloco 13, grupo 205, Barra da Tijuca, inscrito no CNPJ sob nº 36.113.876/0001-91, neste ato representado na forma de seu contrato social, representando a comunhão dos interesses dos titulares das debêntures integrantes da Segunda Emissão Pública de Debêntures Simples da EPI-1, doravante designado "Agente Fiduciário";

EMPRESA PATRIMONIAL INDUSTRIAL II LTDA., com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1485, Torre Norte, 2º andar, parte, inscrita no CNPJ sob nº 02.643.897/0001-05, neste ato representada de acordo com seu contrato social, doravante designada "EPI-2";

ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES WALTER TORRE JÚNIOR LTDA., com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua George Eastman, 64, conjunto 2, inscrita no CNPJ sob nº 58.338.427/0001-84, neste ato representada de acordo com seu contrato social, doravante designada "Walter Torre"; e

e ainda, na condição de interveniente, a **VOLKSWAGEN DO BRASIL LTDA.**, com sede em São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, no Km 23,5 da Marginal da Via Anchieta, inscrita no CNPJ sob nº 59.104.422/0001-50, neste ato representada na forma de seu contrato social, doravante designada "Interveniente".

CONSIDERANDO QUE em 5 de julho de 1999 as partes firmaram Contrato de Prestação de Garantia Pignoratícia disciplinando (i) a aquisição de direitos creditórios ("Créditos") pela EPI-2; (ii) a cessão dos mesmos Créditos à EPI-1; (iii) a dação em cução dos Créditos em garantia das obrigações da EPI-1 sob sua segunda emissão de debêntures aprovada em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 8 de junho de 1999 e re-ratificada nas Assembleias Gerais Extraordinárias de 5 de julho de 1999 e 20 de



agosto de 1999; e (iv) o depósito dos Créditos pela EPI-1;

CONSIDERANDO QUE por ocasião do registro da segunda emissão de debêntures na Comissão de Valores Mobiliários determinadas mudanças foram exigidas no Contrato de Prestação de Garantia Pignoraticia;

RESOLVEM as partes, devidamente autorizadas por seus Estatutos/Contratos Sociais, aditar, pela segunda vez, o Contrato de Prestação de Garantia Pignoraticia firmado em 5 de julho de 1999, alterando o seu subitem 2.4 que passa a ter a seguinte redação:

"2.4) As debêntures referidas no item 2.1(ii) acima são subscritas pela EPI-2 nesta data, conforme boletim de subscrição anexo, nos termos do item 4.2 do Contrato de Cessão, e serão consideradas integralizadas no momento em que a EPI-1 tornar-se titular dos Créditos, de acordo com o item 1.2 acima, considerando-se como valor da integralização a diferença entre o valor dos Créditos estimado no item 3.3 abaixo e o produto da emissão."

Fica também retificada a qualificação do Agente Fiduciário no Primeiro Aditivo ao Contrato de Prestação de Garantia Pignoraticia, para ser considerado como representante dos debenturistas da Segunda Emissão de Debêntures.

Todas as demais disposições do Contrato de Prestação de Garantia Pignoraticia, bem como do seu respectivo Primeiro Aditivo, que não foram pelo presente aditivo expressamente modificadas são ratificadas pelas partes.

E, por estarem as partes assim acertadas, assinam o presente contrato em nove (9) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

São Paulo, 20 de setembro de 1999.


OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
AGENTE FIDUCIÁRIO


EMPRESA PATRIMONIAL INDUSTRIAL I S.A.
LUIZ ANTONIO DE SOUZA QUEIROZ FERREI JUNIOR JOSÉ EDUARDO ALVES MOREIRA

REGISTRO CIVIL DEL PODERADO NOTARIO DE BOTAFOGO - C.R. 670461

Actuando, por el Poderado, el Sr. JUAN CARLOS LÓPEZ GÓMEZ en
nombre del Sr. JUAN CARLOS LÓPEZ GÓMEZ, identificado con C.C. 9.999.999 y
D.E.M. (BOGOTÁ) 1234, 56789, en calidad de esposo, con el
Sr. JUAN CARLOS LÓPEZ GÓMEZ, identificado con C.C. 9.999.999 y
D.E.M. (BOGOTÁ) 1234, 56789, en calidad de esposo.

EN FECHADO: _____ de _____ de 20__

PRESENTE EN OFICINA: _____



ESTA FOLHA É PARTE INTEGRANTE DO SEGUNDO ADITIVO AO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE GARANTIA PIGNORATÍCIA

WT

EMPRESA PATRIMONIAL INDUSTRIAL II LTDA.
WALTER TORRE JUNIOR

WT

ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES WALTER TORRE JUNIOR LTDA.
WALTER TORRE JUNIOR

[Handwritten Signature]
VOLKSWAGEN DO BRASIL LTDA
C. YAVILLA
010 074.411.884-27

Testemunhas

[Handwritten Signature]
Nome: WALTER TORRE S. SARDAS
RG: 18755 547-2

[Handwritten Signature]
Nome: WALTER TORRE JUNIOR
RG: 22648 014-2

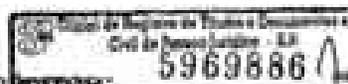
RJ

PROTESTO CIVIL, NA PRESENÇA NOTARIAL DO NOTÁRIO - LIT. 0000000
DECLARANDO QUE O DEBITO DE R\$ 2.000,00 (DOIS MILHARES) É DEVIDOR
E NÃO É DEVIDOR DE R\$ 2.000,00 (DOIS MILHARES) DEVIDOR DE R\$ 2.000,00 (DOIS MILHARES)
CITADO. E NÃO É DEVIDOR DE R\$ 2.000,00 (DOIS MILHARES) DEVIDOR DE R\$ 2.000,00 (DOIS MILHARES)
CITADO.

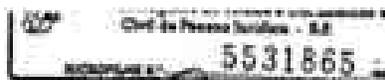
J. Almeida



ANEXO II
INSTRUMENTOS DE CESSÃO DOS CRÉDITOS



Este Anexo é parte integrante do Contrato de Prestação de Garantia Fiduciária firmado em 3 de julho de 1999 entre Empresa Patrimonial Industrial I S.A., Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., Empresa Patrimonial Industrial II Ltda., Administração e Participações Walter Torre Júnior Ltda., Volkswagen do Brasil Ltda.



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITO E OUBRAS AVENÇAS

Este contrato (o "Contrato") é celebrado neste dia 03 de agosto de 1998 entre:

(a) Empresa Patrimonial Industrial I Ltda., uma sociedade por quotas de responsabilidade limitada constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil ("Brasil"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1485, Torre Norte, 2º andar, parte, CEP 01490-900, inscrita no CGC/MF sob o n° 02.643.896/0001-52, com seu Contrato Social devidamente arquivado perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35215260880, em sessão do dia 24 de Julho de 1.998, por seu representante legal abaixo assinado (a "Cessionária");

(b) ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES WALTER TORRE JÚNIOR LTDA., uma sociedade por quotas de responsabilidade limitada constituída e existente de acordo com as leis do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua George Eastman, 64, c/2, inscrita no CGC/MF sob n° 58.338.427/0001-84, por seus representantes legais abaixo assinados (a "Cedente"); e

com o comparecimento de VOLKSWAGEN DO BRASIL LTDA, uma sociedade por quotas de responsabilidade limitada constituída e existente de acordo com as leis do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Volkswagen, 291, inscrita no CGC/MF sob n° 59.104.422/0001-30, por seus representantes legais abaixo assinados ("Volkswagen"), na qualidade de Interviente;

CONSIDERANDO que a Volkswagen recebeu em doação do Governo do Estado do Paraná a titularidade de um imóvel no Município de São José dos Pinhais, Estado do Paraná (o "Imóvel"), conforme disposto no Comodato (conforme abaixo definido) exclusivamente para fins de implantação de parque industrial automotivo;

CONSIDERANDO que de acordo com os termos do Contrato de Comodato Modal datado de 22 de maio de 1998 celebrado entre Volkswagen e a Cedente (o "Comodato") a Volkswagen cedeu em comodato modal o Imóvel para a Cedente nos termos dos artigos 1348 e seguintes do Código Civil Brasileiro para que a Cedente realize o empreendimento integrante do parque

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

industrial automotivo que incluirá instalações e utilidades comuns e galpões industriais (o "Empreendimento"), instalações estas que serão locadas exclusivamente para os fornecedores de auto-peças indicados pela Volkswagen (os "Fornecedores/Locatários"), e explore comercialmente o Empreendimento e as referidas locações por um período de 25 (vinte e cinco) anos, conforme disposto na Cláusula 3.2 do Comodato;

CONSIDERANDO que, como resultado da exploração do Empreendimento a Cedente terá direitos creditórios contra os Fornecedores/Locatários resultantes dos contratos de locação a serem celebrados entre a Cedente e cada um dos Fornecedores/Locatários e que serão, mediante aditamento ao presente, listados e descritos no Anexo A ao presente instrumento (os "Aluguéis");

CONSIDERANDO que, de acordo com a Cláusula VIII do Comodato a Cedente tem o direito de receber da Volkswagen as indenizações ali previstas;

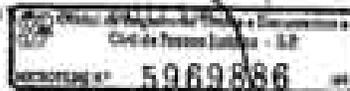
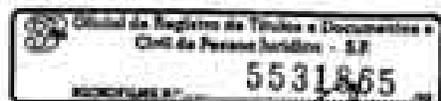
CONSIDERANDO que, a Cedente deseja ceder os Créditos (conforme abaixo definido) para a Cessionária, e a Cessionária deseja receber em cessão os Créditos da Cedente;

CONSIDERANDO que, a Cedente utilizará os recursos oriundos da presente cessão dos Créditos para completar a construção do Empreendimento;

ISTO POSTO, as partes celebram o presente Contrato de Cessão, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

Cláusula 1ª. Cessão dos Créditos. Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a Cedente neste ato cede e transfere à Cessionária, de forma irrevogável e irretratável, que expressamente aceita da Cedente, todos os direitos creditórios em seu favor referidos no Comodato, ou seja, aqueles decorrentes do recebimento dos Aluguéis e aqueles decorrentes do recebimento das indenizações de Volkswagen, conforme previsto na cláusula 15.5.2 do Comodato (as "Receitas" e, juntamente com os Aluguéis e todos os benefícios, garantias e direitos relativos aos Aluguéis, os "Créditos") e gerados a partir do início das obras do Empreendimento até o último dia do 10º ano contado a partir

2 de 3
Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.



da data de conclusão do Empreendimento prevista referido na cláusula 4.4.2 do Comodato.

11. As partes neste ato expressamente reconhecem que a cessão dos Créditos aqui prevista não inclui nenhuma obrigação ou responsabilidade assumida pela Cedente para com a Volkswagen de acordo com o Comodato ou qualquer documento relativo ao Comodato, incluindo, mas não se limitando, a obrigação da Cedente de pagar ou retornar determinados valores para a Volkswagen e as obrigações previstas nas cláusulas 5.4, 5.5, 8.3.1, 8.3.3 e 8.3.5 do Comodato.

12. Pela cessão dos Créditos a Cessionária pagará à cedente o valor total de R\$ 38.904.724,51 (trinta e oito milhões, novecentos e quatro mil, setecentos e vinte e quatro reais e cinquenta e um centavos) a ser pago conforme o seguinte cronograma de pagamentos:

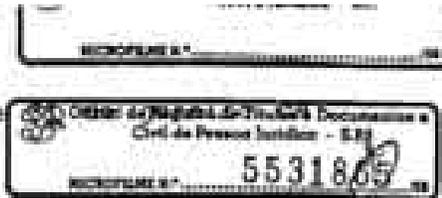
neste ato:	R\$ 10.000.000,00
10 de setembro de 1998:	R\$ 10.178.761,65
10 de outubro de 1998:	R\$ 8.512.602,85
10 de novembro de 1998:	R\$ 6.957.575,96
10 de dezembro de 1998:	R\$ 2.057.971,63
mediante aceitação da obra do Empreendimento pela Volkswagen, nos termos da cláusula 4.4.2 do Comodato:	R\$ 1.197.812,42

13. Como condição para o primeiro pagamento previsto na cláusula 1.2 acima a Cedente deverá entregar à Cessionária uma apólice de seguro-garantia no valor de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), emitida por uma companhia de seguros aceitável para a Cessionária, com relação ao cumprimento das obrigações de construção do Empreendimento assumidas pela Cedente.

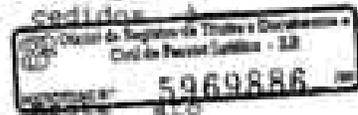
14. Caso a aceitação da obra do Empreendimento, nos termos da cláusula 4.4.2 do Comodato ocorra após 31 de janeiro de 1999, a cessionária deduzirá do último pagamento previsto na cláusula 1.2 acima, o valor resultante de 54,7% da divisão do valor equivalente à indenização Mínima (conforme definido no Comodato) devido no mês ou meses de atraso, conforme o caso, calculado pro rata die. Os valores líquidos do saldo apurado serão corrigidos de acordo com a variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (ou outro índice de

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including the name 'Helder'.

correção que vier a substituí-lo) desde 1999 até a data da efetiva liberação.



Cláusula 2ª. Anuência. A Volkswagen neste ato concorda e anui a todos os termos e condições do presente Contrato e renuncia, de forma irrevogável e irretroatável, o seu direito de compensar quaisquer valores eventualmente devidos pela Cedente para a Volkswagen, oriundos ou não do Comodato, com quaisquer valores devidos pela Volkswagen à Cedente oriundos do Comodato e neste ato cedidos a Cessionária.



Cláusula 3ª. Validade dos Créditos. A Cedente expressamente declara e garante que os Créditos constituem créditos legalmente criados, válidos e oponíveis contra a Volkswagen, terceiros e, quando da celebração dos contratos de locação relevantes, contra os Fornecedores/Locatários, estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, direito de garantia, demanda ou outros encargos de qualquer natureza. As partes reconhecem que os Créditos constituirão propriedade da Cessionária e a Cedente neste ato renuncia a qualquer direito que tenha ou possa vir a ter sobre os Créditos. A Cedente obriga-se, durante a vigência deste Contrato, a não ceder nem vincular em favor de qualquer terceiro total ou parcialmente os Créditos cedidos neste Contrato. A Cedente e a Volkswagen obrigam-se, ainda, a não realizar qualquer modificação ou aditamento aos instrumentos dos quais os Créditos são oriundos, e que eventualmente possam a vir a afetar os Créditos, sem o prévio consentimento por escrito da Cessionária.

Cláusula 4ª. Pagamentos. A Volkswagen deverá efetuar todos os pagamentos relativos aos Créditos aqui cedidos mediante depósito na conta bancária que seja indicada pela Cessionária para esse fim. A Cedente obriga-se a incluir nos instrumentos de contrato de locação que serão celebrados entre a Cedente e os Fornecedores/Locatários em relação ao Empreendimento (i) cláusula pela qual os Fornecedores/Locatários dão anuência ao presente instrumento e obrigam-se a efetuar os pagamentos dos Aluguéis na forma prevista nesta cláusula e (ii) cláusula pela qual os Fornecedores/Locatários renunciam o direito de compensar quaisquer valores a eles devidos pela Cedente com os valores relativos aos Aluguéis. Caso a Cedente receba qualquer valor relativo aos Créditos, a Cedente deverá

Handwritten signatures and initials: "4 de 5", "J. Chaves", "Hald", and other scribbles.

Carta de Registro de Imóveis e Documentos
Civil de Pessoa Jurídica - RJ
INSCRIÇÃO Nº: 5531865

guardar tal valor como propriedade da Cessionária de deverá transferir esse valor à Cessionária dentro de 24 horas do recebimento do referido valor.

Cláusula 5ª. Representações e Garantias. As partes individualmente declaram e garantem uma à outra que cada parte:

Carta de Registro de Imóveis e Documentos
Civil de Pessoa Jurídica - RJ
INSCRIÇÃO Nº: 5969886

- a) é uma sociedade por quotas de responsabilidade limitada, ou instituição financeira, conforme o caso, devidamente organizada e constituída;
- b) está devidamente autorizada a celebrar o presente Contrato e a cumprir com suas obrigações aqui previstas;
- c) a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela parte relevante;

51. As Partes individualmente declaram e garantem, ainda, que:

- a) este Contrato constitui uma obrigação legal, válida e vinculante de cada parte, exequível de acordo com os seus termos e condições; e
- b) foram satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para a celebração deste Contrato e cumprimento pela parte relevante de suas obrigações aqui previstas.

52. A Cedente ademais declara e garante à Cessionária que não vinculou, nem vinculará, ou criou ou criará qualquer ônus, gravame ou embaraço sobre os Créditos durante todo o prazo deste Contrato.

53. Cada uma das partes obriga-se a indenizar as demais partes por todo e qualquer prejuízo, custo, dano ou despesa incorrida ou sofrida pelas demais partes em razão da inveracidade ou incorreção de qualquer das declarações e garantias mencionadas nesta cláusula 5.

[Handwritten signatures and initials]
3 de 3
Held



Clausa 6ª. Diversos.

6.1. Notificações. Todos os avisos, notificações e correspondências entre os signatários deste Contrato deverão ser feitas por escrito e entregues pessoalmente ou via fac-simile, ou através de carta registrada endereçada às partes ou a outro endereço conforme indicado abaixo.

(a) Se à Volkswagen



Volkswagen do Brasil Ltda.
Sr. Eduardo Barros
Rua Volkswagen 291, 7º andar,
CEP 04344-900, São Paulo, SP,
Fax (011) 5582-5018

(b) Se à Cedente

Administração e Participações
Walter Torre Júnior Ltda.
Sr. Walter Torre Júnior
Rua George Eastman, 34
CEP 05690-000, São Paulo, SP
Fax (011) 848-4004

(c) Se à Cessionária

Empresa Patrimonial Industrial I Ltda.
Sr. Eduardo Pimenta Ferreira Machado
Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485, 2º andar
CEP 01480-900, São Paulo, SP
Fax (011) 816-5537

6.2. Sucessores. O presente Contrato obriga as partes e seus sucessores a qualquer título.

6.3. Alterações. Este Contrato somente poderá ser alterado ou editado por escrito e mediante a concordância prévia de todas as partes do presente.

6.4. Cessão. Nenhuma das partes poderá, sem o prévio consentimento por escrito das demais partes, ceder ou

Handwritten signatures and initials, including a large signature on the right and initials 'H' at the bottom left.

Ofício de Registro de Títulos e Documentos e
Cartório de Notas Jurídicas - S.P.
INSTRUMENTO Nº: 5531865

caucionar seus direitos ou obrigações decorrentes deste Contrato.

6.5. Registro. A Cedente obriga-se a registrar o presente Contrato junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente dentro de 30 dias contados da data da assinatura do presente e fornecer uma cópia registrada deste Contrato à Cessionária dentro de 30 dias contados da data da assinatura do presente Contrato. Todos os custos e despesas incorridas com relação ao referido registro correrão por conta da Cedente.

Ofício de Registro de Títulos e Documentos e
Cartório de Notas Jurídicas - S.P.
INSTRUMENTO Nº: 5960886

6.6. Lei Aplicável. O presente instrumento será regido pelas leis do Brasil.

6.7. Foro. As partes elegem o foro da Capital do Estado de São Paulo, com a exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou disputas oriundas deste Contrato.

E por estarem assim justas e contratadas as partes assinam este instrumento em 4 (quatro) vias de igual teor na presença de 2 (duas) testemunhas.

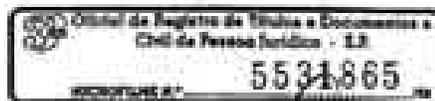
São Paulo, 03 de agosto de 1998

Empresa Patrimonial Industrial I Ltda.

Nome: Eduardo Pimenta Ferreira Machado
Cargo: Sócio Gerente

CARTÓRIO DO IZO TABELÃO DE NOTAS - HONORÁRIO CARTI - TABELÃO
R. Santos, 1478 - Fone: 200-4377 Nº 10882144/184
Prestado por: Eduardo Pimenta Ferreira Machado
a qual contém as 4 (quatro) cópias de igual teor e igual
São Paulo, 03 de agosto de 1998
de testemunha de verdade.
Antonio Claret [assinatura] [assinatura]
VALIDO SOMENTE COM O SELLO DO CARTÓRIO

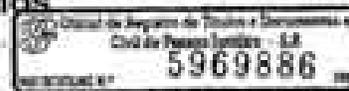
CARTÃO DE NOTAS
AL. SANTOS, 1478
SANTOS, SP
Empresário Legal



ANEXO A

Parque Industrial Curitiba VW / Audi

Relação de Fornecedores / Locatários



<u>FORNecedores</u>	<u>m²</u>
ADWEST HEIDEMANN DO BRASIL LTDA.	2.289,97
GENERAL MOTORS DO BRASIL LTDA. (Divisão DELPHI)	12.168,60
HELLA / ARTEB SIST. DE ILUMINAÇÃO S.A.	5.102,18
IRAMEC AUTOPEÇAS S.A. / KUSTER & Co.GmbH	2.269,97
JOHNSON CONTROLS DO BRASIL AUTOMOTIVA LTDA.	8.719,53
KAUTEX TEXTRON DO BRASIL LTDA.	2.269,97
KRUPP MÓDULOS AUTOMOTIVOS DO BRASIL	9.792,43
PEGUFORM DO BRASIL	19.151,16
PIRELLI PNEUS S.A.	3.486,51
SEKURIT SAINT-GOBAIN BRASIL	4.055,76
WALKER DO BRASIL AUTOPEÇAS LTDA.	5.658,79
TOTAL	80.551,22

[pp: 1086/2010/CasaBor]

I

9 de 9

J. Almeida
[Signature]
[Signature]
[Signature]
Held



ANEXO III
ESCRITURA DA EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES DA
EMPRESA PATRIMONIAL INDUSTRIAL I S.A.

Este Anexo é parte integrante do Contrato de Prestação de Garantia Fidejussória firmado em 5 de julho de 1999 entre Empresa Patrimonial Industrial I S.A., Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., Empresa Patrimonial Industrial II Ltda., Administração e Participações Walter Torre Júnior Ltda., Volkswagen do Brasil Ltda.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA
EMISSÃO PÚBLICA DE 5.900 DEBÊNTURES SIMPLES DA
EMPRESA PATRIMONIAL INDUSTRIAL I S.A.

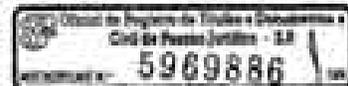
Pelo presente instrumento particular, as partes a seguir qualificadas:

- (A) EMPRESA PATRIMONIAL INDUSTRIAL I S.A., atual denominação de EMPRESA PATRIMONIAL INDUSTRIAL I LTDA., com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1485, Torre Norte, 2º andar, parte, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ sob nº 02.643.896/0001-52, neste ato legalmente representada pelos abaixo-assinados, doravante designada simplesmente "EMISSORA"; e
- (B) Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 500, Bloco 13, grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob nº 36.113.876/0001-91, neste ato legalmente representada na forma de seu contrato social, nomeado nesta escritura e nela interveniente, de acordo com o disposto na Lei nº 6.404/76, representando a conjunção dos interesses dos debenturistas perante a EMISSORA, doravante designada simplesmente "AGENTE FIDUCIÁRIO",

vêm celebrar a presente Escritura a Primeira Emissão Pública de 5.900 (cinco mil e novecentas) Debêntures Simples da EMISSORA, doravante designada simplesmente "ESCRITURA", mediante as seguintes cláusulas, condições e características:

I
DA AUTORIZAÇÃO

A presente ESCRITURA é celebrada com base na aprovação da emissão deliberada nas Assembléias Gerais Extraordinárias da EMISSORA realizadas em 8 de junho de 1999 e 5 de julho de 1999.



II DOS REQUISITOS

A presente emissão será realizada com observância dos seguintes requisitos:

1. - Registro na Comissão de Valores Mobiliários - CVM:

A emissão será registrada na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, na forma das Leis n.ºs 6.385/76 e 6.404/76 e de acordo com as Instruções n.ºs 13, de 30/09/80, e 202, de 06/12/93, da CVM, e demais disposições legais e regulamentares pertinentes.

2. - Arquivamento das Atas de Assembleias Gerais Extraordinárias:

A Ata de Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas da EMISSORA realizada em 8 de junho de 1999 foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 97.573/99-1, em sessão de 18 de junho de 1999. A Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada 3 de julho de 1999 encontra-se em processo de arquivamento na JUCESP.

3. - Registro da Escritura de Emissão:

A ESCRITURA será registrada no competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, de acordo com o exigido pelo Capítulo V, Seção III, artigo 62, inciso II, da Lei nº 6.404/76.

III DA EMISSÃO

A presente emissão de debêntures simples da EMISSORA, observará as seguintes condições e características:

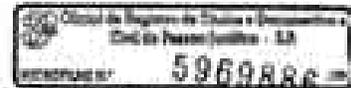
1. Data de Emissão:

Para todos os efeitos legais, a data-base da emissão das debêntures, doravante designada simplesmente "DATA DE EMISSÃO", será 17 de maio de 1999.

2. Volume total da emissão:

R\$59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais), na DATA DE EMISSÃO.

3. Quantidade de Títulos e Valor Nominal Unitário:



Serão emitidas 5.900 (cinco mil e novecentas) debêntures com valor nominal unitário, na DATA DE EMISSÃO, de R\$10.000,00 (dez mil reais).

4. Séries:

A emissão terá duas séries, sendo 4.853 (quatro mil, oitocentos e cinquenta e três) debêntures da 1ª série e 1.047 (um mil e quarenta e sete) debêntures da 2ª série.

5. Prazo de Carência:

As debêntures da 2ª série desta emissão terão carência de 85 (oitenta e cinco) meses contados a partir da DATA DE EMISSÃO, inclusive, estendendo-se até o último dia útil do 85º (oitogésimo quinto) mês subsequente à DATA DE EMISSÃO, inclusive, para pagamento de remuneração e amortização do principal.

6. Prazo e Data de Vencimento Final:

O prazo de vencimento da 1ª série de debêntures será de 85 (oitenta e cinco) meses, vencendo-se, portanto, em 17 de junho de 2006. O prazo de vencimento da 2ª série de debêntures será de 36 (trinta e seis) meses após o período de carência estipulado no item 5 acima, vencendo-se, portanto, em 17 de junho de 2009. Por ocasião do vencimento final das debêntures da 1ª e 2ª séries desta emissão, obriga-se a EMISSORA a proceder à liquidação das debêntures ainda em circulação, pelo seu valor nominal, acrescido da remuneração na forma do item 10 abaixo.

7. Subordinação:

As debêntures da 1ª série terão prioridade às debêntures da 2ª série com relação à exceção da garantia real consubstanciada em penhor de direitos creditórios, conforme previsto no item 9 abaixo.

8. Tipo, Forma e Negociação:

As debêntures da 1ª e da 2ª séries desta emissão serão do tipo não conversíveis em ações e terão a forma nominativa escritural, sem emissão de cautelaz ou certificados. A emissão será registrada para negociação no mercado secundário através do Sistema Nacional de Debêntures - SND, administrado pela Associação Nacional das Instituições de Mercado Aberto - ANDIMA, e operacionalizado pela Central de Custódia e Liquidação Financeira de Títulos - CETIP, conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal nº 56/88.



9. Espécie e Garantia:

As debêntures da 1ª e 2ª séries desta emissão serão da espécie com garantia real, na forma do disposto no artigo 58 da Lei nº 6.404/76, garantia esta representada por caução dos direitos credenciaros a que se refere o objeto social da EMISSORA, de acordo com Contrato de Prestação de Garantia a ser firmado oportunamente.

10. Remuneração:

As debêntures da 1ª e 2ª séries da presente emissão serão conferida remuneração baseada no IGPM/FGV (conforme abaixo definido), acrescida de um spread de 16% (dezesseis por cento) ao ano.

10.1 Atualização Monetária: o valor nominal das debêntures da 1ª e da 2ª séries da presente emissão, bem como o das correspondentes parcelas de amortização programada referidas no item 11 abaixo, será atualizado monetariamente de acordo com a variação acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado - IGPM, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGPM/FGV").

10.1.1 O valor da atualização monetária das parcelas de amortização programada e dos juros será apurado e devido anualmente, em uma única prestação, ressalvado o disposto no item 10.1.2 abaixo, computando-se a atualização monetária verificada entre a DATA DE EMISSÃO e a data do efetivo pagamento de tal prestação. As prestações terão vencimento coincidente com o vencimento da amortização programada imediatamente subsequente ao término de cada período de um ano a partir da DATA DE EMISSÃO. A data de pagamento da primeira prestação anual da atualização monetária para as debêntures da 1ª série será o dia 17 de junho de 2006 e a da última prestação anual será o dia 17 de junho de 2006. A data de pagamento da primeira prestação anual da atualização monetária para as debêntures da 2ª série será o dia 17 de junho de 2007 e a da última prestação anual será o dia 17 de junho de 2009.

10.1.2 Caso seja permitido pela legislação em vigor, e caso a atualização monetária passe a ser recebida pela EMISSORA com base no Contrato de Comodato Modal celebrado em 22 de maio de 1998 entre a Volkswagen do Brasil Ltda. e a Administração e Participações Walter Torre Júnior Ltda. ("Contrato de Comodato Modal") em períodos inferiores a um ano, a atualização monetária das debêntures da 1ª e da 2ª séries será apurada e devida com a periodicidade equivalente àquela estabelecida no Contrato de Comodato Modal e as prestações assim devidas terão vencimento coincidente ao vencimento da parcela de amortização programada das debêntures da série a que se referir que for imediatamente subsequente ao término de cada período de apuração.

[Handwritten signatures and initials]

10.2 Juros: as debêntures da 1ª e da 2ª séries da presente emissão serão conferidos juros, calculados a partir de 17 de junho de 1999, correspondentes à taxa de 16% (dezesseis por cento) ao ano, incidentes sobre o valor nominal das debêntures estipulado no item 3 acima, atualizado monetariamente na forma do item 10.1 acima, deduzido o valor das amortizações realizadas.

10.2.1 Os juros conferidos às debêntures da 1ª série serão devidos mensal e sucessivamente, sempre no 17º (décimo-sétimo) dia de cada mês, sendo o primeiro vencimento no dia 17 de julho de 1999 e o último no dia 17 de junho de 2006, observada a condição de pagamento do componente da atualização monetária estabelecida no item 10.1.1 acima.

10.2.2 Os juros conferidos às debêntures da 2ª série e incorridos até 17 de junho de 2006 serão amortizados juntamente com as parcelas do principal, na forma do item 11.1 abaixo. Os juros incorridos após 17 de junho de 2006 serão devidos mensal e sucessivamente, sempre no 17º (décimo-sétimo) dia de cada mês, sendo o primeiro vencimento no dia 17 de julho de 2006 e o último no dia 17 de junho de 2009, observada a condição de pagamento do componente da atualização monetária estabelecida no item 10.1.1 desta cláusula.

10.3 Caso o IGPM/PGV seja extinto ou considerado inaplicável no Contrato de Comodato Modal, ele será substituído por um dos índices a seguir, obedecida sua ordem de nomeação: (i) Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI, da FGV; (ii) Índice de Preços ao Consumidor em São Paulo - IPC, da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FINE-SP; ou (iii) outro que reflita a variação do custo de vida e venha a ser estabelecido como índice substitutivo no referido Contrato de Comodato Modal. Caso o índice de atualização monetária adotado no Contrato de Comodato Modal não possa ser utilizado como índice de remuneração das debêntures, deverá o Conselho de Administração da EMISSORA estabelecer novo critério para o cálculo da remuneração das debêntures, que, além de preservar o valor econômico real da obrigação, possa remunerar os debenturistas mediante *spread* sobre um fator de atualização monetária similar àquela adotado no Contrato de Comodato Modal.

10.4 Na hipótese de o Conselho de Administração da EMISSORA vir a estabelecer o novo critério para cálculo da remuneração das debêntures, o AGENTE FIDUCIÁRIO deverá convocar assembleia dos debenturistas para que os mesmos possam manifestar sua concordância, ou não, com o novo critério proposto pelo Conselho de Administração da EMISSORA.

11. Amortização Programada:

As debêntures da 1ª série desta emissão serão amortizadas mensal e sucessivamente, de

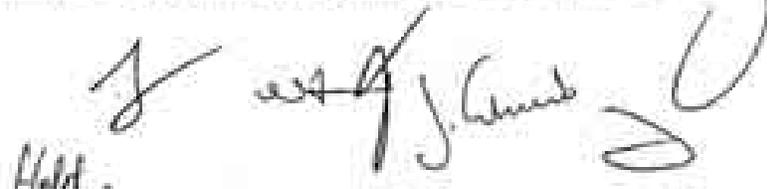
J. Amato
Adriano *W. G.* *D.*

acordo com os percentuais indicados na tabela a seguir, onde as colunas com o título "A" indicam a ordem seqüencial das amortizações, aplicados sobre o valor nominal das debêntures, sempre no 17º (décimo-sétimo) dia de cada mês, sendo a primeira amortização em 17 de julho de 1999 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, até o vencimento das debêntures da 1ª série:

A	Perc.	Vencido.									
1	0,0000%										
2	0,2981%	17/07/99	14	0,6036%	17/07/00	26	0,9664%	17/07/01	38	1,1210%	17/07/02
3	0,3018%	17/08/99	15	0,6111%	17/08/00	27	0,9784%	17/08/01	39	1,1349%	17/08/02
4	0,3056%	17/09/99	16	0,6187%	17/09/00	28	0,9906%	17/09/01	40	1,1491%	17/09/02
5	0,3094%	17/10/99	17	0,6264%	17/10/00	29	1,0029%	17/10/01	41	1,1634%	17/10/02
6	0,3132%	17/11/99	18	0,6342%	17/11/00	30	1,0154%	17/11/01	42	1,1778%	17/11/02
7	0,3171%	17/12/99	19	0,6421%	17/12/00	31	1,0280%	17/12/01	43	1,1923%	17/12/02
8	0,3211%	17/01/00	20	0,6501%	17/01/01	32	1,0408%	17/01/02	44	1,2070%	17/01/03
9	0,3251%	17/02/00	21	0,6582%	17/02/01	33	1,0538%	17/02/02	45	1,2219%	17/02/03
10	0,3291%	17/03/00	22	0,6664%	17/03/01	34	1,0669%	17/03/02	46	1,2370%	17/03/03
11	0,3332%	17/04/00	23	0,6747%	17/04/01	35	1,0803%	17/04/02	47	1,2523%	17/04/03
12	0,3374%	17/05/00	24	0,6831%	17/05/01	36	1,0938%	17/05/02	48	1,2678%	17/05/03
13	0,3417%	17/06/00	25	0,6916%	17/06/01	37	1,1075%	17/06/02	49	1,2835%	17/06/03

A	Perc.	Vencido.	A	Perc.	Vencido.	A	Perc.	Vencido.
50	1,3545%	17/07/03	62	1,5709%	17/07/04	74	1,8223%	17/07/05
51	1,3711%	17/08/03	63	1,5905%	17/08/04	75	1,8450%	17/08/05
52	1,3882%	17/09/03	64	1,6103%	17/09/04	76	1,8679%	17/09/05
53	1,4054%	17/10/03	65	1,6303%	17/10/04	77	1,8913%	17/10/05
54	1,4229%	17/11/03	66	1,6506%	17/11/04	78	1,9147%	17/11/05
55	1,4406%	17/12/03	67	1,6712%	17/12/04	79	1,9385%	17/12/05
56	1,4586%	17/01/04	68	1,6919%	17/01/05	80	1,9627%	17/01/06
57	1,4767%	17/02/04	69	1,7130%	17/02/05	81	1,9871%	17/02/06
58	1,4951%	17/03/04	70	1,7343%	17/03/05	82	2,0118%	17/03/06
59	1,5137%	17/04/04	71	1,7559%	17/04/05	83	2,0369%	17/04/06
60	1,5326%	17/05/04	72	1,7778%	17/05/05	84	2,0623%	17/05/06
61	1,5516%	17/06/04	73	1,7999%	17/06/05	85	2,0879%	17/06/06

11.1 As debêntures da 2ª série desta emissão serão amortizadas mensais e sucessivamente, de acordo com os percentuais indicados na tabela a seguir, aplicados sobre o valor nominal das debêntures, acrescido dos juros decorridos até 17 de junho de 2006, sempre no 17º (décimo-sétimo) dia de cada mês, observado o decurso do prazo de carência estipulado no item 5 acima, sendo a primeira amortização no dia 17 de julho de 2006 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, até o vencimento das debêntures da 2ª série:



 Hald.

A	Perc.	Vencido	A	Perc.	Vencido	A	Perc.	Vencido	A	Perc.	Vencido
1	2,2216%	17/07/06	10	2,4832%	17/04/07	19	2,7736%	17/01/08	28	3,1024%	17/10/08
2	2,2492%	17/08/06	11	2,5143%	17/05/07	20	2,8101%	17/02/08	29	3,1410%	17/11/08
3	2,2772%	17/09/06	12	2,5454%	17/06/07	21	2,8411%	17/03/08	30	3,1801%	17/12/08
4	2,3056%	17/10/06	13	2,5771%	17/07/07	22	2,8803%	17/04/08	31	3,2197%	17/01/09
5	2,3343%	17/11/06	14	2,6091%	17/08/07	23	2,9163%	17/05/08	32	3,2597%	17/02/09
6	2,3633%	17/12/06	15	2,6416%	17/09/07	24	2,9516%	17/06/08	33	3,3003%	17/03/09
7	2,3927%	17/01/07	16	2,6745%	17/10/07	25	2,9894%	17/07/08	34	3,3414%	17/04/09
8	2,4225%	17/02/07	17	2,7078%	17/11/07	26	3,0266%	17/08/08	35	3,3830%	17/05/09
9	2,4527%	17/03/07	18	2,7415%	17/12/07	27	3,0643%	17/09/08	36	3,4251%	17/06/09

12. Preço de Subscrição e Forma de Pagamento:

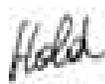
12.1 O preço de subscrição das debêntures será o valor nominal, conforme definido no item 3 acima, deduzido o valor das amortizações realizadas, conforme definido no item 11 acima, acrescido de valor proporcional à atualização monetária e aos juros incorridos desde a DATA DE EMISSÃO e o dia 17 de junho de 1999, respectivamente, até a data da integralização, na forma estabelecida no item 10 acima. O preço de subscrição será pago à vista e em moeda corrente nacional, no ato da subscrição.

12.2 Caso, por ocasião da subscrição, existam obrigações sob as debêntures de qualquer série da Emissão já vencidas, o valor destas obrigações será automaticamente compensado contra o preço de subscrição das debêntures da série em questão, de forma que tais obrigações serão extintas e o preço de subscrição das debêntures de tal série será reduzido de igual valor.

12.3 A apuração da atualização monetária em datas intermediárias, ou seja, que não coincidam com o 17º (décimo-sétimo) dia de cada mês, será feita mediante a utilização da última variação divulgada do IGPM/FGV, calculada de forma *pro rata temporis* por dias corridos.

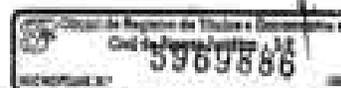
13. Aquisição Facultativa:

A EMISSORA poderá, a qualquer tempo, adquirir no mercado debêntures em circulação de qualquer das séries, desde que adimplente com todas as suas obrigações perante os debenturistas ou quaisquer terceiros, por preço não superior ao de seu valor nominal, acrescido da remuneração prevista no item 10 acima, observado o disposto no parágrafo 2º do artigo 55 da Lei 6404/76. As debêntures objeto deste procedimento poderão ser canceladas, permanecer em tesouraria da EMISSORA, ou serem novamente colocadas no mercado.






14. Resgate Antecipado Facultativo:



A EMISSORA reserva-se o direito de, desde que adimplente com todas as suas obrigações perante os debenturistas ou quaisquer terceiros, resgatar antecipadamente as debêntures da 1ª série desta emissão, total ou parcialmente, neste último caso mediante sortio, somente nas mesmas datas de vencimento da remuneração previstas no item 10.1.1 acima, mediante o pagamento do respectivo valor nominal, acrescido da remuneração prevista no item 10 acima, deduzido o valor das respectivas amortizações mensais realizadas, acrescido de prêmio de resgate correspondente a (i) 3% (três por cento) sobre o valor do resgate, caso este venha a ocorrer na primeira data possível para sua efetivação, a (ii) 2% (dois por cento) sobre o valor do resgate, caso este venha a ocorrer na segunda data possível, ou (iii) 1% (um por cento) sobre o valor do resgate, caso este venha a ocorrer na terceira data possível, devendo a EMISSORA para tanto, comunicar aos debenturistas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias úteis da data de resgate, mediante publicação de aviso no jornal "Gazeta Mercantil" - Edição Nacional.

14.1: A EMISSORA reserva-se ainda o direito de, desde que adimplente com todas as suas obrigações perante os debenturistas ou quaisquer terceiros, resgatar antecipadamente as debêntures da 2ª série desta emissão, total ou parcialmente, neste último caso mediante sortio, somente nas mesmas datas de vencimento da remuneração previstas no item 10.1.1 acima, mediante o pagamento do respectivo valor nominal, acrescido da remuneração prevista no item 10 acima, deduzido o valor das respectivas amortizações mensais realizadas, devendo a EMISSORA para tanto, comunicar aos debenturistas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias úteis da data de resgate, mediante publicação de aviso no jornal "Gazeta Mercantil" - Edição Nacional.

15. Juros Moratórios:

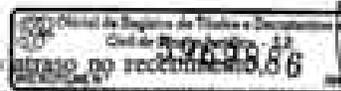
Ocorrendo impositividade no pagamento de qualquer quantia devida aos debenturistas, os débitos em atraso serão acrescidos da remuneração e dos juros incidentes, bem como de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. A Emissora somente incorrerá nos encargos moratórios aqui previstos em relação a debêntures já subscritas.

16. Inexistência dos Direitos aos Acréscimos:

Sem prejuízo do disposto no item 15 acima, o não comparecimento do debenturista para receber o valor colocado à disposição pela EMISSORA, correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias nas datas estabelecidas, não lhe dará o direito ao recebimento da

[Handwritten signatures and initials]

atualização monetária e da remuneração no período relativo aos
assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.



17. Local de Pagamento:

Os pagamentos referentes ao principal e rendimentos a que fazem jus as debêntures, serão efetuados pela EMISSORA, por intermédio do Sistema Nacional de Debêntures - SND, administrado pela Associação Nacional das Instituições de Mercado Aberto - ANDIMA, e operacionalizado pela Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos - CETIP, e, em sua sede, para os debenturistas que não estiverem vinculados ao referido Sistema.

18. Prorrogação dos Prazos:

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro dia útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário.

19. Publicidade:

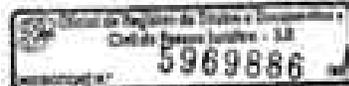
Todos os atos e decisões decorrentes desta emissão, que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos debenturistas, deverão ser veiculados, na forma de aviso, no jornal "Gazeta Mercantil" - Edição Nacional.

20. Vencimento Antecipado:

O AGENTE FIDUCIÁRIO poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto desta emissão e exigir o imediato pagamento pela EMISSORA, do valor nominal das debêntures em circulação, acrescido da atualização monetária e de juros, calculados exponencialmente por dias decorridos do último pagamento, mediante carta protocolada dirigida à EMISSORA, com 5 (cinco) dias de antecedência, na ocorrência dos seguintes eventos:

- i) protesto legítimo e reiterado de títulos contra a EMISSORA, cujo valor global ultrapasse R\$ 1.000,00 (um mil reais), salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela EMISSORA, ou se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 72 (setenta e duas) horas da sua ocorrência;
- ii) decretação de falência ou pedido de concordata da EMISSORA;
- iii) descumprimento pela EMISSORA de toda e qualquer obrigação prevista nesta

Handwritten signatures and initials, including the name 'Held' and a large stylized signature.



ESCRITURA ou no Contrato de Prestação de Garantia, não superior em 30 (trinta) dias, contados de aviso escrito que lhe for enviado pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, exceto por aquelas obrigações para as quais esteja previsto um prazo específico para declaração de vencimento antecipado, hipótese em que tal prazo prevalecerá;

- iv) descumprimento pela EMISSORA de seu Estatuto Social;
- v) dissolução ou liquidação da EMISSORA;
- vi) alienação, oneração ou transferência de parte ou todos os direitos creditórios dados em garantia, sem a expressa anuência do AGENTE FIDUCIÁRIO;
- vii) distribuição, pela EMISSORA, durante o prazo de vigência desta emissão de debêntures, de dividendos superiores àqueles previstos no artigo 31 do Estatuto Social da EMISSORA;
- viii) decretação de falência ou pedido de concordata da Volkswagen do Brasil Ltda.;
- ix) alienação, oneração ou transferência de quaisquer ações ordinárias emitidas pela EMISSORA ou de direitos a elas inerentes, incluindo direitos de voto; e
- x) rescisão ou término do Contrato de Comodato Modal, a qualquer título, ou vencimento antecipado das obrigações nele previstas.

21. Procedimento de Distribuição:

Para a colocação pública das debêntures será adotado o procedimento diferenciado de distribuição, conforme previsto no artigo 33 da Instrução CVM nº 13/80.

22. Vencimento Final:

Por ocasião do vencimento final, descrito no item 6 acima, a EMISSORA obriga-se a proceder à liquidação das debêntures ainda em circulação, pelo seu valor nominal, acrescido da remuneração na forma do item 10 retro.

IV OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

A EMISSORA está adicionalmente obrigada a:

1) Fornecer ao AGENTE FIDUCIÁRIO:



a. dentro de, no máximo, 60 (sessenta) dias após o término do primeiro semestre de cada exercício social, cópia de seus demonstrativos financeiros, relativos a esse semestre social;

b. dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, demonstrativos completos, relativos a esse exercício social;

c. imediatamente, qualquer informação que razoavelmente lhe venha a ser solicitada, permitindo que o AGENTE FIDUCIÁRIO (ou o auditor independente por este contratado), através de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos seus livros, registros contábeis, e controle de todos os direitos creditórios objeto da garantia real pignoratícia;

d. as informações pertinentes à Instrução CVM nº 202/93, com a mesma periodicidade do envio dessas informações à CVM;

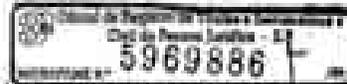
e. dentro de no máximo 20 (vinte) dias após o término de cada mês, relatório relativo ao fluxo de caixa e aos depósitos relativos aos direitos creditórios objeto da garantia real pignoratícia depositados junto à conta vinculada onde os devedores desses direitos deverão efetuar o pagamento de suas respectivas obrigações, conforme determinado no contrato da referida garantia ("Conta Vinculada"), com a indicação discriminada e individualizada dos direitos creditórios ainda devidos e aqueles efetivamente pagos.

2) Não pagar dividendos, exceto os obrigatórios por lei, ou por qualquer forma distribuir toda ou parte de seu resultado, mesmo para pagamento de debêntures de participação nos lucros, se estiver em atraso superior a 15 (quinze) dias relativamente ao pagamento de juros e principal, das debêntures objeto desta emissão.

3) Submeter, na forma da lei, suas contas e balanços a exame por empresa de auditoria independente, registrada na CVM, contratada pela própria EMISSORA para os fins desta emissão.

4) Manter sempre atualizado o registro de companhia aberta na CVM, e fornecer aos seus acionistas e debenturistas, pelo menos semestralmente, as Demonstrações Financeiras previstas no art. 176 da Lei nº 6404/76.

5) Manter em adequado funcionamento um órgão de atendimento aos debenturistas, tendo em vista assegurar o eficiente tratamento aos portadores das debêntures, ou contratar instituições financeiras autorizadas para que prestem esse serviço.



6) Comunicar ao AGENTE FIDUCIÁRIO no prazo de 2 (dois) dias úteis após a ocorrência do evento, qualquer diminuição, desvalorização, deterioração ou periclitamento dos bens constitutivos da garantia real pignoratícia.

7) Notificar os devedores dos direitos creditórios objeto da garantia real pignoratícia a realizar os respectivos pagamentos na Conta Vinculada de titularidade da EMISSORA, indicando os dados necessários para os depósitos, tais como número de agência, número da conta corrente, etc.

8) Comunicar aos debenturistas, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias úteis, qualquer resgate antecipado facultativo que venha a realizar, nos termos do item 14 da Cláusula III da presente ESCRITURA, mediante publicação de aviso no jornal "Gazeta Mercantil" - Edição Nacional.

9) A EMISSORA obriga-se também, desde que solicitada, a efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo AGENTE FIDUCIÁRIO que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos debenturistas ou para realizar seus créditos. As despesas a que se refere este item 9 incluem, mas não se limitam a: (i) publicação de relatórios, avisos, notificações previstas nesta ESCRITURA, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) contratação de empresa de auditoria independente; (iii) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser considerados imprescindíveis, em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos direitos creditórios.

V

DO AGENTE FIDUCIÁRIO

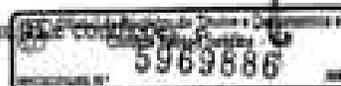
1. A EMISSORA nomeia e constitui o AGENTE FIDUCIÁRIO desta emissão a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., qualificada no preâmbulo desta ESCRITURA, que expressamente aceita a nomeação e assina na qualidade de AGENTE FIDUCIÁRIO, para representar a comunhão dos debenturistas perante a EMISSORA.

1.1: O AGENTE FIDUCIÁRIO dos debenturistas, nomeado pela presente ESCRITURA, declara:

a. sob as penas de Lei, não ter qualquer impedimento legal, conforme o parágrafo 3º do artigo 66, da Lei 6404/76, 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 nesta ESCRITURA;

c. aceitar integralmente a presente ESCRITURA, todas as suas cláusulas



d. não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 10 da Instrução CYM nº 28, de 23 de novembro de 1983.

1.2: O AGENTE FIDUCIÁRIO iniciará o exercício de suas funções a partir da data da lavratura desta ESCRITURA ou do eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a posse do seu sucessor e/ou pagamento integral das debêntures objeto da presente emissão.

2. Remuneração:

O AGENTE FIDUCIÁRIO receberá da EMISSORA, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta ESCRITURA, a seguinte remuneração:

a) parcelas semestrais de R\$5.000,00 (cinco mil reais), devida a primeira na data de assinatura desta ESCRITURA;

b) a remuneração prevista no item anterior será devida mesmo após o vencimento das debêntures, caso o AGENTE FIDUCIÁRIO ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela EMISSORA (ou pelo Avalista/Fiador se houver);

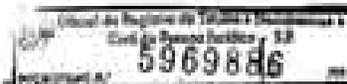
c) as parcelas referidas acima serão atualizadas anualmente pelo IGPM/FGV, ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir de 01/04/99 até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die* se necessário;

d) as remunerações não incluem as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e outras necessárias após o exercício da função de AGENTE FIDUCIÁRIO, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela EMISSORA, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou reembolso, após prévia aprovação. Não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal à EMISSORA;

e) o AGENTE FIDUCIÁRIO não terá prepostos como membros de órgãos da Administração da EMISSORA;

f) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência desta remuneração, os débitos em atraso ficarão sujeitos a multa de 5% (cinco por cento) e juros de mora na forma definida para as obrigações tratadas nesta ESCRITURA; e

g) as remunerações serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços



de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do AGENTE FIDUCIÁRIO, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

3. Substituição:

Nas hipóteses de ausência, impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência ou qualquer outro caso de vacância, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado do evento que a determinar, assembleia dos debenturistas para a escolha do novo AGENTE FIDUCIÁRIO, a qual poderá ser convocada pelo próprio AGENTE FIDUCIÁRIO a ser substituído, pela EMISSORA, por debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos títulos em circulação, ou pela CVM. Na hipótese da convocação não ocorrer em até 8 (oito) dias antes do término final do prazo acima citado, caberá à EMISSORA efetua-la, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumar o processo de escolha do novo AGENTE FIDUCIÁRIO.

3.1: Na hipótese de não poder o AGENTE FIDUCIÁRIO continuar a exercer as funções por circunstâncias supervenientes, deverá comunicar imediatamente o fato aos debenturistas, pedindo sua substituição.

3.2: É facultado aos debenturistas, após o encerramento do prazo para a distribuição das debêntures no mercado, proceder à substituição do AGENTE FIDUCIÁRIO e à indicação de seu eventual substituto, em assembleia especialmente convocada para esse fim.

3.3: A substituição do AGENTE FIDUCIÁRIO fica sujeita à comunicação prévia à CVM e a sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 8º, da Instrução CVM nº 28/83 e eventuais normas posteriores.

3.4: A substituição, em caráter permanente, do AGENTE FIDUCIÁRIO deverá ser objeto de aditamento a esta ESCRITURA, devendo ser averbado no Registro de Imóveis competente.

3.5: Aplicam-se às hipóteses de substituição do AGENTE FIDUCIÁRIO as normas e preceitos baixados pela CVM.

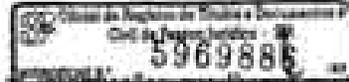
4. Deveres do Agente Fiduciário:

Continuam deveres e atribuições do AGENTE FIDUCIÁRIO, além de outros previstos em lei ou em ato normativo da CVM:

1. aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta ESCRITURA;

2. responsabilizar-se integralmente pelos serviços contratados, nos termos da legislação vigente;
3. proteger os direitos e interesses dos debenturistas, empregando no exercício da função o cuidado e diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de suas próprias bens;
4. renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
5. conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;
6. verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta ESCRITURA, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
7. promover nos competentes órgãos, caso a EMISSORA não o faça, o registro desta ESCRITURA e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes; hipótese em que o Oficial do registro notificará a administração da EMISSORA para que esta lhe forneça as indicações e documentos que porventura se fizerem necessários;
8. acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
9. emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das debêntures;
10. solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores civis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da EMISSORA;
11. solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na EMISSORA;
12. convocar, quando necessário, a assembleia de debenturistas, através de anúncio publicado, pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a EMISSORA deve efetuar suas publicações;

[Handwritten signatures and initials]



13. comparecer à assembleia dos debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

14. verificar a regularidade da constituição da garantia real pignoratícia, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exeqüibilidade, devendo intimar a EMISSORA a reforçar a eventual garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

15. elaborar relatório destinado aos debenturistas, nos termos do artigo 68, § 1º, "b", da Lei 6.404/76, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:

a. eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela EMISSORA ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela EMISSORA;

b. alterações estatutárias da EMISSORA ocorridas no período;

c. comentários sobre as demonstrações financeiras da EMISSORA enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da EMISSORA;

d. posição da distribuição ou colocação das debêntures no mesmo mercado;

e. resgate, amortização e/ou pagamento de juros das debêntures realizados no período, bem como aquisições e vendas de debêntures efetuadas pela EMISSORA;

f. constituição e aplicações do fundo de amortização de debêntures, quando for o caso;

g. acompanhamento da destinação dos recursos captados através da emissão de debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da EMISSORA, bem como o acompanhamento do vencimento dos prazos da cartôcia e dos vencimentos de cada série;

h. relação dos bens e valores entregues à sua administração;

i. cumprimento de outras obrigações assumidas pela EMISSORA nesta ESCRITURA;

j. declaração acerca da suficiência e exeqüibilidade das garantias das debêntures; e

l. declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de AGENTE FIDUCIÁRIO;

Held   



16. colocar o relatório de que trata a alínea anterior à disposição dos debenturistas, no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da EMISSORA, ao menos nos seguintes locais:

a. na sede da EMISSORA, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1485, Torre Norte, 2ª andar, parte;

b. no escritório principal do AGENTE FIDUCIÁRIO, na Avenida das Américas, 500, Bloco 13, grupo 205, Barra da Tijuca, na Capital do Estado do Rio de Janeiro;

c. na CVM; e

d. no escritório principal do UNIBANCO - União de Bancos Brasileiros S.A., na Avenida Euclides Matoso, 891, na Capital do Estado de São Paulo;

17. publicar, nos órgãos da imprensa em que a EMISSORA deve efetuar suas publicações, respeitadas as outras regras relacionadas à publicação constantes desta ESCRITURA, e às expensas da EMISSORA, anúncio comunicando aos debenturistas que o relatório se encontra à sua disposição nos locais indicados na alínea 16;

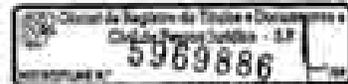
18. manter atualizada a relação dos debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, visitas junto à EMISSORA;

19. fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta ESCRITURA, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

20. notificar os debenturistas, se possível individualmente, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, de qualquer inadimplemento, pela EMISSORA, de obrigações assumidas nesta ESCRITURA ou no contrato de constituição da garantia real pignoratícia, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos. Comunicação de igual teor deve ser enviada à CVM e às Bolsas de Valores;

21. a notificação de que trata a alínea 20 supra, sem prejuízo dos procedimentos judiciais próprios, far-se-á por fac-símile (sendo o respectivo comprovante de transmissão prova suficiente de que a pessoa cujo número de fac-símile coincide com o do aparelho receptor recebeu tal notificação), e discriminará as providências judiciais e extrajudiciais que o AGENTE FIDUCIÁRIO tenha tomado para assecurar e proteger os interesses da comunidade dos debenturistas;

22. O AGENTE FIDUCIÁRIO usará de quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais, contra a EMISSORA ou terceiros cobrigados, para a proteção e defesa dos interesses da comunidade dos debenturistas e da realização de seus créditos, podendo em caso de inadimplemento da EMISSORA:



(a) declarar, nos casos previstos nesta ESCRITURA, antecipadamente vencidas as debêntures, e cobrar seu principal e acessórios;

(b) executar as garantias outorgadas, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos debenturistas;

(c) representar os debenturistas em processos de falência, concordata, intervenção ou liquidação extrajudicial da EMISSORA; e

(d) tomar qualquer providência necessária para que os debenturistas realizem seus créditos.

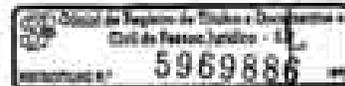
23. O AGENTE FIDUCIÁRIO somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nas letras "a" a "d", da alínea 22 desta Cláusula se, convocada a assembléia dos debenturistas, esta assim o autorizar por deliberação unânime dos titulares de todas as debêntures em circulação, bastando porém a deliberação da maioria dos titulares das debêntures em circulação, quando tal hipótese disser respeito ao disposto na letra "c" da mesma alínea 22.

5. Despesas do Agente Fiduciário:

5.1. As despesas com publicações, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de AGENTE FIDUCIÁRIO serão cobertas pela EMISSORA, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou reembolso, após prévia aprovação. Não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal à EMISSORA.

5.2. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o AGENTE FIDUCIÁRIO venha a incorrer para resguardar os interesses dos debenturistas deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos debenturistas e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela EMISSORA. Tais despesas a serem adiantadas pelos debenturistas 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 comunidade dos debenturistas, exceto quando tratar-se de ações intentadas pelos próprios debenturistas ou quando o AGENTE FIDUCIÁRIO colocar-se em situação de conflito de interesses com estes. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos debenturistas, bem como a remuneração do AGENTE FIDUCIÁRIO na hipótese da EMISSORA permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o AGENTE FIDUCIÁRIO solicitar garantia dos debenturistas para cobertura do risco de

responsabilidade.



5.3. As despesas a que se refere este item 5 compreenderão, inclusive, as seguintes:

(a) publicação de relatórios, avisos e notificações conforme previsto nesta ESCRITURA, e outras que vierem ser exigidas por regulamentos aplicáveis;

(b) extração de certidões;

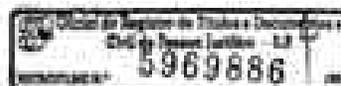
(c) locomoções entre Estados da Federação e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções;

(d) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser imprescindíveis, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos debenturistas.

5.4. O crédito do AGENTE FIDUCIÁRIO por despesas que tenha feito para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos debenturistas que não tenha sido saldação na forma deste item 5 será acrescido à dívida da EMISSORA e gozará das mesmas garantias das debêntures, preferindo a estas na ordem de pagamento.

VI DA ASSEMBLÉIA DOS DEBENTURISTAS

1. Os titulares das debêntures desta emissão poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, a fim de deliberarem sobre a matéria de interesse da comunhão dos debenturistas;
2. A Assembleia dos Debenturistas poderá ser convocada pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, pela EMISSORA, por debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos títulos em circulação, e pela CVM;
3. Aplica-se à Assembleia de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei nº 6404/76, sobre a Assembleia Geral de Acionistas;
4. A Assembleia se instalará, em primeira convocação, com a presença de debenturistas que representem metade, no mínimo, das debêntures em circulação, e, em segunda convocação, com qualquer número;
5. A Assembleia poderá, pelo voto de debenturistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos títulos em circulação, excluídos os títulos detidos pela EMISSORA ou por pessoas que se encontrem em situação de conflito de interesses, aprovar modificações nas condições das debêntures;



6. Será facultada a presença dos representantes legais da EMISSORA nas Assembleias dos Debituristas;
7. O AGENTE FIDUCIÁRIO deverá comparecer à assembleia e prestar aos debituristas as informações que lhe forem solicitadas.

VII RENÚNCIA

Não se presume renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente emissão. Desta forma, nenhum atraso em exercer ou omitido no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba aos debituristas em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da EMISSORA prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

VIII DAS PUBLICAÇÕES LEGAIS

Todas as publicações legalmente exigidas da EMISSORA são e deverão continuar a ser feitas no Diário Oficial do Estado de São Paulo, além do jornal "Gazeta Mercantil" - Edição Nacional.

IX DA AUTONOMIA DAS DISPOSIÇÕES

Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

X DAS MODIFICAÇÕES

Observando-se os requisitos dos artigos 59 e seguintes da Lei 6404/76, qualquer modificação à presente ESCRITURA somente será válida se realizada por escrito e com a concordância de todas as partes que assinam a presente.

XI
DO FORO



Fica eleito o foro central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas da presente ESCRITURA, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam a presente ESCRITURA, em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com as duas testemunhas abaixo, a tudo presentes.

São Paulo, 5 de julho de 1999.

(assinam Empresa Patrimonial Industrial I S.A., Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e duas testemunhas)

O texto acima representa o teor integral do Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão Pública de 5.900 Debênturas Simples da Empresa Patrimonial Industrial I S.A., firmado em 5 de julho de 1999 por Empresa Patrimonial Industrial I S.A. e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

São Paulo, 5 de julho de 1999.


OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
AGENTE FIDUCIÁRIO


EMPRESA PATRIMONIAL INDUSTRIAL I S.A.


EMPRESA PATRIMONIAL INDUSTRIAL II LTDA.


ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES WALTER TORRE JÚNIOR. LTDA.


VOLKSWAGEN DO BRASIL LTDA.

C. SAVILLA
CC 02.1388.278-00

JENS G. HOLDERIN
CPF 04.011.800-07

Testemunhas:

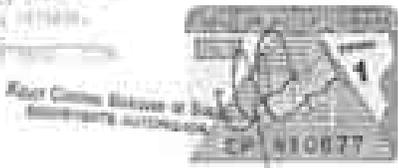

Nome: NILTON BERTUCHI
RG: ADVOGADO
OAB/SP 100148


Nome: Maria Aparecida Lourenço
RG: 11.442.080-5


Canada Revenue Agency
 100 King Street West
 Toronto, Ontario M5X 1C4
 1-800-959-8289
 416-927-3000
 Fax: 416-927-3001
 TDD: 416-927-3002
 1-800-959-8289
 416-927-3000
 Fax: 416-927-3001
 TDD: 416-927-3002

RECEIVED BY THE POSTAL SERVICE ON 11/11/2011
 POSTAL CODE: M5X 1C4
 POSTAL OFFICE: TORONTO
 POSTAL SERVICE CANADA
 11/11/2011

Jawad



RECEIVED BY THE POSTAL SERVICE ON 11/11/2011
 POSTAL CODE: M5X 1C4
 POSTAL OFFICE: TORONTO
 POSTAL SERVICE CANADA
 11/11/2011

Jawad

RECEIVED BY THE POSTAL SERVICE ON 11/11/2011
 POSTAL CODE: M5X 1C4
 POSTAL OFFICE: TORONTO
 POSTAL SERVICE CANADA
 11/11/2011

Jawad



ANEXO V AO TERMO

(este anexo V é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Segunda Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. firmado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 11 de abril de 2008)

Declaração do Coordenador Líder – item 15, Anexo III, Instrução CVM nº

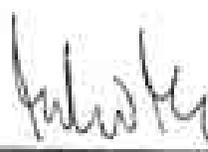
414/04



DECLARAÇÃO

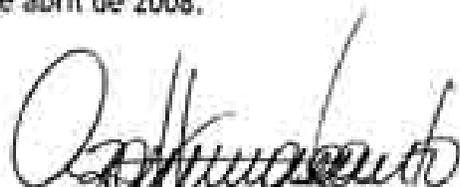
BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400 - 4º andar, inscrito no CNPJ nº 17.298.092/0001-30, neste ato representados na forma de seu estatuto social, na qualidade de coordenador líder responsável pela estruturação e distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. ("Emissão"), em cumprimento ao Item 15, do Anexo III, da Instrução CVM 414/2004, declara que agiu com diligência para verificar a legalidade e a ausência de vícios da referida operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Prospecto da Emissão e no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 11 de abril de 2008.



Fábio Ferraz
Diretor
Investment Banking

BANCO ITAÚ BBA S/A



Alberto Zoffmann



1º ADITIVO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SEGUNDA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA WTORRE PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito;

(A) WTORRE PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com sede na Capital do Estado de São Paulo, Rua George Eastman, n.º 280, sala 23, Vila Tramontano, CEP 05690-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.643.896/0001-52, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE 35.300.172.043, inscrita na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob n.º 18430, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de emissora, doravante simplesmente denominada "Securizadora"; e

(B) PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade do Rio de Janeiro-RJ, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 04, sala 514, CEP 22640-102, e inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, nomeado neste instrumento como agente fiduciário, e doravante denominado simplesmente "Agente Fiduciário" ou "PENTÁGONO S.A.";

A Securizadora e o Agente Fiduciário, denominados em conjunto "Partes", ou individualmente "Parte", firmam o presente 1º Aditivo ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Segunda Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da WTorre PIC Securizadora de Créditos Imobiliários S.A., doravante denominado simplesmente "1º Aditivo", de acordo com o Artigo 8º da vigente Lei n.º 9.514 de 20 de novembro de 1997 e suas alterações posteriores ("Lei n.º 9.514/97"), a Instrução n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, e suas alterações posteriores ("Instrução CVM n.º 414/04"), que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir transcritas:

1. As Partes firmaram, em 11 de abril de 2008, Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Segunda Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da WTorre PIC Securizadora de Créditos Imobiliários S.A. (o "Termo").



2. Por um equívoco, deixaram de constar do referido Termo, as datas e sessões de arquivamento dos atos societários da Securitizadora que deliberaram a sua Segunda Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("Emissão").
3. Assim, as Partes resolveram celebrar o presente 1º Aditivo, para, primeiramente, esclarecer que a Emissão ocorreu em consonância com a deliberação das Assembleias Gerais Extraordinárias e Especiais da Securitizadora, realizadas em 4 de março e 11 de abril de 2008, arquivadas na JUCESP sob os n.ºs 80.901/08-6 e 127.741/08-2, respectivamente, em sessões de 11 de março e 22 de abril de 2008, respectivamente, e a deliberação das Reuniões do Conselho de Administração, realizadas em 4 de março e 11 de abril de 2008, arquivadas na JUCESP sob os n.ºs 85.180/08-7 e 127.742/08-6, respectivamente, em sessões de 18 de março e 22 de abril de 2008, respectivamente.
4. Ainda, e em atendimento à exigências apresentadas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM através do Ofício CVM/SER/SEP/nº 70/2008, de 7 de maio de 2008, as Partes resolvem alterar a redação do item 2.3 do Termo, para constar a forma de atualização dos valores a serem restituídos aos investidores na hipótese de não subscrição e integralização da totalidade dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Segunda Emissão.

Assim, o item 2.3. do Termo passa a ter a seguinte redação:

2.3. Quantidade de CRI e Número de Séries

Serão emitidos 90 (noventa) CRI, em série única. A manutenção e conclusão da Oferta está condicionada à subscrição e integralização da totalidade dos CRI. Na hipótese de não subscrição e integralização da totalidade dos CRI, a Oferta será revogada e os montantes utilizados para a integralização dos CRI serão restituídos integralmente pela Securitizadora aos investidores no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de revogação da Oferta, devidamente atualizados e remunerados na forma dos itens 2.14 e 2.15 do Termo.

2.3.1. Em caso de restituição de valores aos investidores, conforme previsto acima, os investidores deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos boletins de subscrição dos CRI."

5. Por fim, as Partes resolvem, voluntariamente, alterar a redação do item 2.14.1 do Termo, para adequá-lo à realidade da operação.



Assim, o item 2.14.1 do Termo passa a ter a seguinte redação:

2.14.1. Ressalvado o disposto no item 2.14.3, o valor nominal unitário dos CRI será atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação percentual acumulada do IGP-M/FGV, no período compreendido entre maio de cada ano a abril (inclusive) do ano subsequente, com exceção do período compreendido entre a Data de Emissão e 01 de maio de 2008, no qual o cálculo da atualização será pro rata temporis por dias úteis. As parcelas de amortização programada dos CRI's, corrigidas na mesma razão do valor nominal unitário, serão pagas, mensalmente, após o Período de Carência, a partir de no período compreendido entre 17 de julho de 2014 e 17 de abril de 2024."

As demais cláusulas e condições do Termo, não alteradas expressamente pelo presente 1º Aditivo, permanecem inalteradas, válidas, e em pleno vigor.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam o presente instrumento em três (3) vias de igual teor e forma, na presença de duas (2) testemunhas.

São Paulo, 14 de maio de 2008


WTORRE PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.


PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Testemunhas:

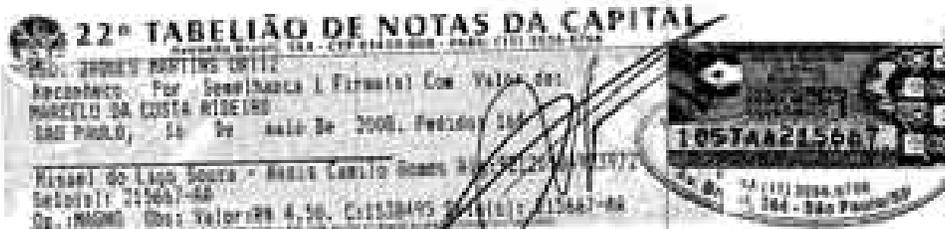
1. ALINE CASTILHO RIBEIRO

Nome: ALINE CASTILHO RIBEIRO
R.G.: RG: 44.70.779-8
CPF: 039.282.918-42

2. PEDRO C.

Nome: Pedro C. Mendonça
R.G.: RG: 40.648.678-X
CPF: 343.451.388-41

(esta página 3 com assinaturas é parte integrante do 1º Aditivo ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Segunda Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A, firmado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 14 de maio de 2008)



**ANEXO IV - DFP – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS RELATIVAS AOS
EXERCÍCIOS SOCIAIS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2006 E 2007**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APRECIÇÃO SOBRE A COMPANHIA, SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01843-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL WTORRE PIC CIA SEC DE CRED IMOB S/A	3 - CNPJ 02.643.896/0001-52
4 - NIRE		

01.02 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO Rua George Eastman, 280 - sala 23		2 - BAIRRO OU DISTRITO Vila Tramontano		
3 - CEP 05690-000	4 - MUNICÍPIO SÃO PAULO			5 - UF SP
6 - DDD 0011	7 - TELEFONE 3759-3320	8 - TELEFONE 3759-3321	9 - TELEFONE 3759-3440	10 - TELEX 0
11 - DDD 0011	12 - FAX 3759-3324	13 - FAX 3759-3453	14 - FAX 3759-3494	
15 - E-MAIL bruna.ceolin@wtorre.com.br				

01.03 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)

1 - NOME PAULO REMY GILLET NETO				
2 - ENDEREÇO COMPLETO Rua George Eastman, 280 - sala 42			3 - BAIRRO OU DISTRITO Vila Tramontano	
4 - CEP 05690-000	5 - MUNICÍPIO SÃO PAULO			6 - UF SP
7 - DDD 0011	8 - TELEFONE 3759-3320	9 - TELEFONE 3759-3321	10 - TELEFONE 3759-3440	11 - TELEX 0
12 - DDD 0011	13 - FAX 3759-3324	14 - FAX 3759-3453	15 - FAX 3759-3494	
16 - E-MAIL paulo.remy@wtorre.com.br				

01.04 - REFERÊNCIA / AUDITOR

EXERCÍCIO	1 - DATA DE INÍCIO DO EXERCÍCIO SOCIAL	2 - DATA DE TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL
1 - Último	01/01/2007	31/12/2007
2 - Penúltimo	01/01/2006	31/12/2006
3 - Antepenúltimo	01/01/2005	31/12/2005
4 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR KPMG AUDITORES INDEPENDENTES		
		5 - CÓDIGO CVM 00418-9
6 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO GIUSEPPE MASI		
		7 - CPF DO RESP. TÉCNICO 074.811.038-01

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01843-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL WTORRE PIC CIA SEC DE CRED IMOB S/A	3 - CNPJ 02.643.896/0001-52
---------------------------	---	--------------------------------

01.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Número de Ações (Mil)	1 31/12/2007	2 31/12/2006	3 31/12/2005
Do Capital Integralizado			
1 - Ordinárias	58	1	1
2 - Preferenciais	0	0	0
3 - Total	58	1	1
Em Tesouraria			
4 - Ordinárias	0	0	0
5 - Preferenciais	0	0	0
6 - Total	0	0	0

01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - TIPO DE EMPRESA Empresa Comercial, Industrial e Outras
2 - TIPO DE SITUAÇÃO Operacional
3 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO Privada Nacional
4 - CÓDIGO ATIVIDADE 1390 - Securitização de Recebíveis
5 - ATIVIDADE PRINCIPAL SECURITIZADORA DE RECEBIVEIS IMOBILIARIOS
6 - TIPO DE CONSOLIDADO Não Apresentado

01.07 - SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

1 - ÍTEM	2 - CNPJ	3 - DENOMINAÇÃO SOCIAL
----------	----------	------------------------

01.08 - PROVENTOS EM DINHEIRO

1 - ÍTEM	2 - EVENTO	3 - APROVAÇÃO	4 - PROVENTO	5 - INÍCIO PGTO.	6 - ESPÉCIE E CLASSE DE AÇÃO	7 - VALOR DO PROVENTO P/ AÇÃO
----------	------------	---------------	--------------	------------------	------------------------------	-------------------------------

01.09 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA 03/04/2008	2 - ASSINATURA
------------------------	----------------

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01843-0	WTORRE PIC CIA SEC DE CRED IMOB S/A	02.643.896/0001-52

02.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2007	4 - 31/12/2006	5 - 31/12/2005
1	Ativo Total	218.350	204.297	197.470
1.01	Ativo Circulante	36.324	31.170	27.154
1.01.01	Disponibilidades	6.194	4.595	2.442
1.01.01.02	Bancos	913	932	438
1.01.01.03	Aplicações Financeira	5.281	3.663	2.004
1.01.02	Créditos	29.705	26.141	24.278
1.01.02.01	Clientes	0	0	0
1.01.02.02	Créditos Diversos	29.705	26.141	24.278
1.01.02.02.01	Direitos Creditórios	29.146	25.869	24.120
1.01.02.02.02	Impostos a Recuperar	559	272	158
1.01.03	Estoques	0	0	0
1.01.04	Outros	425	434	434
1.01.04.01	Despesas Antecipadas	425	434	434
1.02	Ativo Não Circulante	182.026	173.127	170.316
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	182.026	173.127	170.316
1.02.01.01	Créditos Diversos	179.687	170.304	167.059
1.02.01.01.01	Direitos Creditórios	179.687	170.304	167.059
1.02.01.02	Créditos com Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.01.02.01	Com Coligadas e Equiparadas	0	0	0
1.02.01.02.02	Com Controladas	0	0	0
1.02.01.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.01.03	Outros	2.339	2.823	3.257
1.02.01.03.01	Despesas Antecipadas	2.339	2.823	3.257
1.02.02	Ativo Permanente	0	0	0
1.02.02.01	Investimentos	0	0	0
1.02.02.01.01	Participações Coligadas/Equiparadas	0	0	0
1.02.02.01.02	Participações Coligadas/Equiparadas-Ágio	0	0	0
1.02.02.01.03	Participações em Controladas	0	0	0
1.02.02.01.04	Participações em Controladas - Ágio	0	0	0
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	0	0	0
1.02.02.02	Imobilizado	0	0	0
1.02.02.03	Intangível	0	0	0
1.02.02.04	Diferido	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01843-0	WTORRE PIC CIA SEC DE CRED IMOB S/A	02.643.896/0001-52

02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2007	4 - 31/12/2006	5 - 31/12/2005
2	Passivo Total	218.350	204.297	197.470
2.01	Passivo Circulante	109.419	11.539	10.273
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	0
2.01.02	Debêntures	0	0	0
2.01.03	Fornecedores	3	0	24
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	460	17	18
2.01.04.01	Provisão para Imposto de Renda	0	7	6
2.01.04.02	Provisão para Contribuição Social	0	4	3
2.01.04.03	Impostos, Taxas e Contribuições	460	6	9
2.01.05	Dividendos a Pagar	0	57	57
2.01.06	Provisões	0	0	0
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0	0
2.01.08	Outros	108.956	11.465	10.174
2.01.08.01	Certificado de Recebíveis Imobiliários	13.278	11.465	10.174
2.01.08.02	Outros	95.678	0	0
2.02	Passivo Não Circulante	107.219	192.472	187.049
2.02.01	Passivo Exigível a Longo Prazo	107.219	192.472	187.049
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	0
2.02.01.02	Debêntures	0	81.480	70.796
2.02.01.03	Provisões	0	0	0
2.02.01.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0	0
2.02.01.05	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0	0
2.02.01.06	Outros	107.219	110.992	116.253
2.02.01.06.01	Certificado de Recebíveis Imobiliários	107.219	110.992	116.253
2.02.02	Resultados de Exercícios Futuros	0	0	0
2.04	Patrimônio Líquido	1.712	286	148
2.04.01	Capital Social Realizado	58	1	1
2.04.02	Reservas de Capital	0	0	0
2.04.03	Reservas de Reavaliação	0	0	0
2.04.03.01	Ativos Próprios	0	0	0
2.04.03.02	Controladas/Coligadas e Equiparadas	0	0	0
2.04.04	Reservas de Lucro	0	0	0
2.04.04.01	Legal	0	0	0
2.04.04.02	Estatutária	0	0	0
2.04.04.03	Para Contingências	0	0	0
2.04.04.04	De Lucros a Realizar	0	0	0
2.04.04.05	Retenção de Lucros	0	0	0
2.04.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0	0
2.04.04.07	Outras Reservas de Lucro	0	0	0
2.04.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	1.653	285	147
2.04.06	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	1	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01843-0	WTORRE PIC CIA SEC DE CRED IMOB S/A	02.643.896/0001-52

03.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2007 a 31/12/2007	4 - 01/01/2006 a 31/12/2006	5 - 01/01/2005 a 31/12/2005
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	0	0	0
3.02	Deduções da Receita Bruta	0	0	0
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	0	0	0
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0	0
3.05	Resultado Bruto	0	0	0
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	1.795	170	78
3.06.01	Com Vendas	0	(3)	0
3.06.02	Gerais e Administrativas	(923)	(722)	(1.188)
3.06.03	Financeiras	2.506	895	1.329
3.06.03.01	Receitas Financeiras	39.627	30.994	25.008
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(37.121)	(30.099)	(23.679)
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	0
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	212	0	(63)
3.06.05.01	Despesas Tributárias	0	0	0
3.06.05.02	PIS/COFINS	0	0	(63)
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	0	0	0
3.07	Resultado Operacional	1.795	170	78
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	1.795	170	78
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	(427)	(32)	(23)
3.10.01	Imposto de Renda	0	(20)	(14)
3.10.02	Contribuição Social	0	(12)	(9)
3.11	IR Diferido	0	0	0
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	1.368	138	55
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESSOURARIA (Mil)	58	1	1
	LUCRO POR AÇÃO (Reais)	23,58621	138,00000	55,00000
	PREJUÍZO POR AÇÃO (Reais)			

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01843-0	WTORRE PIC CIA SEC DE CRED IMOB S/A	02.643.896/0001-52

04.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2007 a 31/12/2007	4 - 01/01/2006 a 31/12/2006	5 - 01/01/2005 a 31/12/2005
4.01	Origens	(5.579)	2.817	18.067
4.01.01	Das Operações	(32.601)	(23.210)	(7.968)
4.01.01.01	Lucro/Prejuízo do Período	1.368	138	55
4.01.01.02	Vls. que não repr. mov. Cap. Circulante	(33.969)	(23.348)	(8.023)
4.01.01.02.01	Variação Monetária do Exigível a L.P	1.894	5.490	16.909
4.01.01.02.02	Variação Monetária do Realizável a L.P.	(35.863)	(28.838)	(24.932)
4.01.02	Dos Acionistas	58	0	0
4.01.03	De Terceiros	26.964	26.027	26.035
4.01.03.01	Redução do Realizável a L. P.	26.964	26.027	26.035
4.02	Aplicações	87.147	67	5.325
4.02.01	Redução do Exigível a L.P	87.147	67	5.325
4.03	Acréscimo/Decréscimo no Cap. Circulante	(92.726)	2.750	12.742
4.04	Variação do Ativo Circulante	5.154	4.016	763
4.04.01	Ativo Circulante no Início do Período	31.170	27.154	26.391
4.04.02	Ativo Circulante no Final do Período	36.324	31.170	27.154
4.05	Variação do Passivo Circulante	97.880	1.264	(11.979)
4.05.01	Passivo Circulante no Início do Período	11.539	10.273	22.252
4.05.02	Passivo Circulante no Final do Período	109.419	11.537	10.273

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01843-0	WTORRE PIC CIA SEC DE CRED IMOB S/A	02.643.896/0001-52

05.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2007 A 31/12/2007 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	1	0	0	0	285	286
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Aumento/Redução do Capital Social	58	0	0	0	0	58
5.04	Realização de Reservas	0	0	0	0	0	0
5.05	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0
5.06	Lucro/Prejuízo do Período	0	0	0	0	1.368	1.368
5.07	Destinações	0	0	0	0	0	0
5.08	Outros	0	0	0	0	0	0
5.09	Saldo Final	59	0	0	0	1.653	1.712

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01843-0	WTORRE PIC CIA SEC DE CRED IMOB S/A	02.643.896/0001-52

05.02 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2006 A 31/12/2006 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	1	0	0	0	147	148
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Aumento/Redução do Capital Social	0	0	0	0	0	0
5.04	Realização de Reservas	0	0	0	0	0	0
5.05	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0
5.06	Lucro/Prejuízo do Período	0	0	0	0	138	138
5.07	Destinações	0	0	0	0	0	0
5.08	Outros	0	0	0	0	0	0
5.09	Saldo Final	1	0	0	0	285	286

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01843-0	WTORRE PIC CIA SEC DE CRED IMOB S/A	02.643.896/0001-52

05.03 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2005 A 31/12/2005 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	1	0	0	0	92	93
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Aumento/Redução do Capital Social	0	0	0	0	0	0
5.04	Realização de Reservas	0	0	0	0	0	0
5.05	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0
5.06	Lucro/Prejuízo do Período	0	0	0	0	55	55
5.07	Destinações	0	0	0	0	0	0
5.08	Outros	0	0	0	0	0	0
5.09	Saldo Final	1	0	0	0	147	148

01843-0 WTORRE PIC CIA SEC DE CRED IMOB S/A

02.643.896/0001-52

09.01 - PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES - SEM RESSALVA

Parecer dos auditores independentes

Aos

Acionistas e Administradores da

WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

São Paulo - SP

1. Examinamos os balanços patrimoniais da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., levantados em 31 de dezembro de 2007 e 2006 e as respectivas demonstrações de resultados, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos, correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis.
2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreenderam: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos da Companhia; (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e (c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela administração da Companhia, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.
3. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas representam, adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2007 e 2006, os resultados de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido e as origens e aplicações de seus recursos, correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

01843-0 WTORRE PIC CIA SEC DE CRED IMOB S/A

02.643.896/0001-52

09.01 - PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES - SEM RESSALVA

4. Nossos exames foram efetuados com o objetivo de formarmos uma opinião sobre as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto. As demonstrações dos fluxos de caixa representam informações complementares àquelas demonstrações, as quais não são requeridas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e são apresentadas para possibilitar uma análise adicional. Essas informações complementares foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria aplicados às demonstrações contábeis e, em nossa opinião, estão apresentadas, em todos os aspectos relevantes, adequadamente em relação às demonstrações contábeis, tomadas em conjunto.

14 de março de 2008

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

Giuseppe Masi
Contador CRC 1SP176273/O-7

01843-0 WTORRE PIC CIA SEC DE CRED IMOB S/A

02.643.896/0001-52

10.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Relatório da administração

Prezados Acionistas,

A administração da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A apresenta o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras com o parecer dos auditores independentes, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2007 e 2006. As Demonstrações Financeiras são elaboradas de acordo com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários. O Relatório da Administração deve ser lido em conjunto com as Demonstrações Financeiras da Companhia e respectivas Notas Explicativas.

A WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A, tem como objeto social, conforme seu estatuto:

- a) securitização dos créditos imobiliários oriundos ou relacionados ao Contrato de Comodato Modal (“Contrato de Comodato”) firmado em 22 de maio de 1998, entre a Volkswagen do Brasil Ltda. e a Administração e Participações Walter Torre Júnior Ltda., consistentes nos valores das indenizações previstas no capítulo VIII do referido Contrato de Comodato e/ou nos direitos aos aluguéis estipulados nos Contratos de Locação previstos no Capítulo V do mesmo Contrato de Comodato;
- b) emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs, debêntures ou quaisquer outros títulos de crédito ou valores mobiliários lastreados no crédito imobiliários indicados na alínea (a) acima;
- c) realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização de créditos imobiliários em questão.

Conforme Instrumento Particular de Compra e venda de ações e Outras Avenças realizado em 30 de maio de 2006 o controle acionário da empresa passou a ser da empresa Wtorre Empreendimentos S/A (CNPJ:07.798.055/0001-38), e em 20 de julho de 2006 por incorporação, passou a ser da Wtorre Empreendimentos Imobiliários S/A (07.875.234/0001-21), conforme Ata de Assembléia Geral Extraordinária de Aprovação de Protocolo e Justificação de Incorporação da WTorre Empreendimentos S.A. pela Companhia.

A companhia durante o exercício de 2007 e 2006, recebeu, nos vencimentos, os direitos creditórios relativos ao recebíveis, cujo cliente é a Volkswagen do Brasil Ltda., sendo essa sua principal fonte de recursos. O valor recebido foi suficiente para a quitação das obrigações da Companhia. Além destes recursos foi utilizado o valor de 1 (Um mil reais), que será capitalizado até a próxima assembléia geral ordinária, conforme Instrumento particular de aporte para aumento de capital de 02 de janeiro de 2007.

A companhia possuía 200 (duzentas) debêntures privadas “não conversíveis em ações”, o qual foi acordado o resgate antecipado e, conseqüentemente o cancelamento das debêntures no montante R\$ 95.678.

01843-0 WTORRE PIC CIA SEC DE CRED IMOB S/A

02.643.896/0001-52

10.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A companhia irá promover a liquidação até 30 de setembro de 2008, com os recursos provenientes da distribuição pública da 2ª emissão de CRI's da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A, conforme aviso ao mercado publicado no jornal Valor Econômico em 05 de março de 2008 e cujo registro provisório de emissão foi obtido junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM), sob n.º CVM/SRE/CRI/2008-004, em 05 de março de 2008. Oferta essa que possui como data estimada para liquidação o próximo dia 07 de abril de 2008.

O ano de 2007 consolidou um cenário positivo para a economia brasileira, onde os principais fundamentos macroeconômicos mantiveram a tendência já observada durante o ano de 2006, ou seja, valorização da taxa de câmbio, queda da taxa de juros, inflação decrescente e expansão das linhas de crédito concedidas pelo sistema financeiro, especialmente aquelas destinadas a empresas do setor imobiliário. O conjunto destes fatores contribuiu substancialmente para o crescimento contínuo da economia, impulsionando a geração de negócios em diversos setores, dentre eles, o de construção civil e o imobiliário.

A Companhia tem suas receitas e endividamento, relacionados pelo Índice IGP-M da FGV que apresentou durante o exercício encerrado em 2007 elevação de 3,95% com relação a 2006.

Índice	2007	2006
IGPM/FGV	7,75 %	3,8 %

A empresa não contratou ou contratará funcionários, evitando assim, qualquer encargo trabalhista ou previdenciário, ou mesmo investimento em treinamentos específicos, sendo que, a administração da Companhia será exercida pela Diretoria, na forma da Lei e estatuto Social. Durante o exercício de 2007 e 2006, não houve remuneração aos diretores.

A Companhia não realizou e não apresenta planos de realizar investimentos futuros em pesquisa e desenvolvimento de produtos e serviços, bem como de modificar e ou incrementar suas operações em 2008.

Conforme estatuto da Companhia, a distribuição de resultado apurado no encerramento do exercício, obedece a determinações contidas na Lei 6.404/76. Conforme ainda seu estatuto, a Companhia não distribuirá dividendos intermediários.

As atividades da Companhia não apresentam risco ao meio ambiente.

Em 2007 o capital é representado por R\$58 (Cinquenta e oito mil reais), dividido em 58.485 (cinquenta e oito mil, quatrocentas e oitenta e cinco) ações ordinárias e 10 (dez) ações preferenciais de uma única classe, todas nominativas e sem valor nominal. Em 2006 o capital social da Companhia era representado por 990 (novecentas e noventa) ações ordinárias e 10 (dez) ações preferências de uma única classe, todas nominativas e sem valor nominal.

01843-0 WTORRE PIC CIA SEC DE CRED IMOB S/A

02.643.896/0001-52

10.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Conselho de Administração

Está composto, atualmente, por três membros, conforme demonstrado na tabela abaixo. Os mandatos de todos os membros são válidos por 3 anos.

Conselheiros Administrativos
Paulo Eduardo Moreira Torre
José Eduardo Alves Moreira
Walter Torre Jr.

Outras Informações

Nossos auditores, KPMG Auditores Independentes, não prestaram outros serviços que não o de auditoria das Demonstrações Contábeis da Companhia, inclusive para as empresas do grupo.

A Administração

01843-0 WTORRE PIC CIA SEC DE CRED IMOB S/A

02.643.896/0001-52

11.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e 2006

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários constituída em 17 de julho de 1998, seu objeto social é:

- a. Securitização dos créditos imobiliários oriundos ou relacionados ao Contrato de Comodato Modal (“Contrato de Comodato”) firmado em 22 de maio de 1998, entre a Volkswagen do Brasil Ltda. e a Administração e Participações Walter Torre Júnior Ltda., consistentes nos valores das indenizações previstas no capítulo VIII do referido Contrato de Comodato e/ou nos direitos aos aluguéis estipulados nos Contratos de Locação previstos no Capítulo V do mesmo Contrato de Comodato;
- b. Emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs, debêntures ou quaisquer outros títulos de crédito ou valores mobiliários lastreados no crédito imobiliários indicados na alínea (a) acima;
- c. Realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização de créditos imobiliários em questão.

Atualmente, suas atividades resumem-se à administração dos recebíveis e dos passivos (Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs e debêntures).

Em Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 28 de abril de 2006, foi deliberada a alteração de denominação social da Companhia WTorre PIC Cia. Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. para WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Em continuidade ao processo de reestruturação societária implementado pelo Grupo WTorre, a WTorre Empreendimentos Imobiliários S.A. incorporou em 20 de julho de 2006 a WTorre Empreendimentos S.A., tornando-se a detentora do controle acionário da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

01843-0 WTORRE PIC CIA SEC DE CRED IMOB S/A

02.643.896/0001-52

11.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

2 Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis da companhia foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e disposições complementares da Comissão de Valores Mobiliários - CVM e legislação Societária Brasileira (Lei 6.404/76).

3 Principais práticas contábeis

a. Resultado

As receitas e despesas são registradas pelo regime de competência.

b. Ativos circulantes e não circulantes

Os ativos circulantes e não circulantes são registrados pelos seus valores de aquisição, exceto a conta de direitos creditórios que é formada pelo valor presente do fluxo de recebíveis e, quando aplicável, são reduzidos, mediante provisão, aos seus valores prováveis de realização.

c. Passivos circulantes e não circulantes

Os passivos circulantes e não circulantes são registrados pelos seus valores conhecidos ou calculáveis e, quando aplicável, incluem os encargos contratados.

d. Provisão para imposto de renda e contribuição social sobre lucros fiscais

As provisões para imposto de renda e contribuição social sobre lucros fiscais, foram calculadas pelas alíquotas em conformidade com a legislação em vigor.

e. Provisão para créditos de liquidação duvidosa - Aluguéis

A provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando necessária, é constituída no montante considerado suficiente pela administração, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos.

4 Disponibilidades

Representadas por aplicações em Fundo de Investimento Financeiro, administrado pelo Banco Itaú S.A., atualizados com base no valor da cota informado pelo administrador, cuja rentabilidade no exercício de 2007 foi de 11,45% (14,72% em 2006).

O saldo está representado por:

01843-0 WTORRE PIC CIA SEC DE CRED IMOB S/A 02.643.896/0001-52

11.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Descrição	Dez/2007	Dez/2006
Aplicações em Fundos de Investimentos	5.281	3.663
Depósitos Bancários e outros	913	932
Saldo	6.194	4.595

5 Direitos creditórios

São formados pelo valor presente do fluxo dos direitos creditórios relativos aos recebíveis (aluguéis a serem recebidos da Volkswagen do Brasil Ltda. e de seus fornecedores referentes a galpões localizados em São José dos Pinhais - PR) do período iniciado em outubro de 1999 até maio de 2024.

A taxa de desconto utilizada é de 12,50% ao ano. Esses valores são atualizados pelo IGP-M/FGV e garantidos pela Volkswagen do Brasil Ltda. O fluxo de recebíveis do período findo em maio de 2024, que totaliza R\$ 208.831 (duzentos e oito milhões e oitocentos e trinta e um mil reais) em 2007 (R\$ 196.173 cento e noventa e seis milhões cento e setenta e três mil reais em 2006), lastreados os 12 primeiros anos de junho de 2002 a junho de 2014 na 1ª emissão de CRIs.

Os aluguéis são recebidos mensalmente e o residual da variação do IGPM/FGV é reembolsado anualmente no mês de junho de cada ano.

Descrição			Dez/2007		Dez/2006	
Credor	Encargos Financeiros	Vencimento do Contrato	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Volkswagen	IGPM - 12,5% a.a.	15/05/24	29.145	179.686	25.869	170.304
Saldo			29.145	179.686	25.869	170.304

6 Despesas pagas antecipadamente

Para possibilitar a colocação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários no mercado, foram necessários determinados gastos, que envolveram a contratação de uma instituição para coordenar o processo de divulgação e captação de recursos. Esses gastos foram registrados contabilmente como despesas pagas antecipadamente (devidamente segregados entre curto e longo prazo), os quais estão sendo apropriados ao resultado proporcionalmente ao prazo de vencimento dos Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Tipo de despesa	Instituição financeira	Período de Realização	2007	2006
Taxa de estruturação dos Cri's	Banco Itaú S.A.	12 anos	<u>2.764</u>	<u>3.257</u>
Circulante			425	434
Não circulante			2.339	2.823

01843-0 WTORRE PIC CIA SEC DE CRED IMOB S/A

02.643.896/0001-52

11.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

7 Debêntures

A WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. apresentava em suas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2006, no grupo “Não Circulante”, o saldo a pagar de 200 (duzentas) debêntures “não conversíveis em ações”, referentes à 1ª emissão particular com data de 05 de julho de 1999, às quais são remuneradas com base na participação nos lucros anuais da emissora à razão de 98% do lucro líquido, antes do imposto de renda e contribuição social.

Série	Quantidade	Data da emissão	Valor original	2007	2006
Única	200	05/05/1999	5.000	0	81.480

Em dezembro de 2007, conforme instrumento particular de Cessão de Debêntures, Direitos e Outras Avenças, a subscritora, Montecchio do Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda, (sucessora por incorporação da Empresa Patrimonial Industrial II Ltda), cedeu e transferiu à WTorre Empreendimentos Imobiliários S/A, as duzentas debêntures pelo valor nominal da emissão. Dessa forma a WTorre Empreendimentos Imobiliários S/A, passou a ser detentora de todos os direitos decorrentes da titularidade dessas duzentas debêntures.

Ainda em dezembro, as partes, através do instrumento particular de distrato de subscrição e integralização da primeira emissão privada de debêntures não conversíveis em ações da WTorre PIC Securitizadora de créditos Imobiliários S/A e outras avenças, acordaram o resgate antecipado e, conseqüentemente, cancelamento das duzentas debêntures. Em razão desse resgate integral das debêntures a WTorre Empreendimentos Imobiliários S/A passou a ser credora da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A, no montante equivalente à soma do valor nominal da subscrição, acrescido da provisão da remuneração – participação nos lucros líquidos da emissora - até o mês de novembro de 2007, o que correspondeu ao montante de R\$ 95.678 (noventa e cinco milhões, seiscentos e setenta e oito mil)

A companhia irá promover a liquidação até 30 de setembro de 2008, com os recursos provenientes da distribuição pública da 2ª emissão de CRI's da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A, conforme aviso ao mercado publicado no jornal Valor Econômico em 05 de março de 2008 e cujo registro provisório de emissão foi obtido junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM), sob n.º CVM/SRE/CRI/2008-004, em 05 de março de 2008. Oferta essa que possui como data estimada para liquidação o próximo dia 15 de abril de 2008.

8 Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

A Companhia emitiu 326 (trezentos e vinte e seis) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), nominativos, escriturais, com subscrição pública, série única, relativa à 1ª emissão de CRIs da

01843-0 WTORRE PIC CIA SEC DE CRED IMOB S/A

02.643.896/0001-52

11.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

WTorre PIC, e com valor unitário de R\$ 300 (trezentos mil reais) na data de 17 de maio de 2002 (data de emissão), perfazendo um total de R\$ 97.800 (noventa e sete milhões e oitocentos mil reais).

Os CRIs tem prazo de 145 (cento e quarenta e cinco meses), vencerão em 17 de junho de 2014 e têm como lastro os direitos emergentes do contrato de comodato modal, entre a Volkswagen do Brasil Ltda. e a Administração e Participações Walter Torre Júnior Ltda., e dos contratos de locação celebrados com os fornecedores da Volkswagen do Brasil Ltda. conforme mencionado na Nota Explicativa nº. 5.

O saldo é corrigido anualmente (provisionado mensalmente na contabilidade) a partir da data de emissão, pela variação percentual acumulada do IGP-M, calculado pela Fundação Getúlio Vargas. Aos CRIs são conferidos juros, calculados a partir de 17 de junho de 2002, correspondentes a uma taxa percentual ao ano de 12,50%, incidentes sobre o valor nominal dos CRIs, atualizado anualmente na forma indicada acima, deduzindo o valor das amortizações realizadas, tendo como garantia:

- Regime Fiduciário e constituição de Patrimônio em Separado;
- Garantia Flutuante sobre o Patrimônio da Securitizadora.

São pagas mensalmente a parcela do principal e juros sendo o residual da variação monetária pago anualmente.

A captação dos recursos ocorreu em 17 de setembro de 2002.

Projeto	Garantias	Encargos Financeiros a.a.	Emissão CRI	Vencimento Contrato	2007		2006	
					Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Audi - PR	Regime Fiduciário e constituição de Patrimônio em Separado; Garantia Flutuante sobre o Patrimônio da Securitizadora.	12,50 % + IGPM	17/7/2002	17/06/14	13.277	107.219	11.465	110.992
					13.277	107.219	11.464	110.992

9 Capital Social e Dividendos

No exercício social de 2007 o capital é representado por 58.495 ações, divididas em 58.485 (cinquenta e oito mil, quatrocentas e oitenta e cinco) ações ordinárias e 10 (dez) ações preferenciais de uma única classe, todas nominativas e sem valor nominal. Em 2006 o capital social era formado por 990 (novecentas e noventa) ações ordinárias e 10 (dez) ações preferências de uma única classe, todas nominativas e sem valor nominal.

- a. participação nos lucros líquidos de cada exercício que assegure a cada ação preferencial um dividendo anual de dez por cento (10%) superior ao distribuído a cada ação ordinária;
- b. prioridade no reembolso do capital, no caso de liquidação da Companhia, até o valor da parcela de capital social representado por essas ações;

01843-0 WTORRE PIC CIA SEC DE CRED IMOB S/A

02.643.896/0001-52

11.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

- c. participação, em igualdade de condições com as ações ordinárias, nos aumentos de capital decorrentes de capitalização de correção monetária, reservas e lucros, bem como no pagamento de dividendos, ressalvado o disposto na alínea "a" deste parágrafo, ou bonificações em dinheiro distribuídas na forma estabelecida pelo estatuto, de acordo com a proporção representada por elas no capital social.

As ações preferenciais gozam das seguintes vantagens: (a) participação nos lucros líquidos de cada exercício, que assegure a cada ação preferencial dividendo anual 10% (dez por cento) superior ao distribuído a cada ação ordinária; (b) prioridade no reembolso do capital, no caso de liquidação da Companhia, até o valor da parcela de capital social representado por essas ações; (c) participação, em igualdade de condições com as ações ordinárias, nos aumentos de capital decorrentes de capitalização de correção monetária, reservas e de lucros, bem como no pagamento de dividendos, ressalvado o disposto na alínea "a" deste parágrafo, ou bonificações em dinheiro distribuídos na forma estabelecida neste estatuto, de acordo com a proporção representada por elas no capital social.

Quanto à distribuição do resultado observam-se as seguintes regras:

- a. dedução dos prejuízos acumulados e provisão para imposto de renda;
- b. distribuição do lucro líquido do exercício, da seguinte forma: (i) 5% (cinco por cento) para a constituição de reserva legal, até que ela atinja 20% (vinte por cento) do capital social; (ii) 0,001% (um milésimo percentual) do saldo, ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76 será destinado ao pagamento do dividendo obrigatório; e (iii) o saldo, se houver, após as destinações supra, terá o destino que lhe for dado na pela Assembléia Geral.

10 Seguros

Conforme, cláusulas contratuais, especificadas pela contratada para a contratante, o empreendimento está suportado por seguro, cuja cobertura corresponde a:

Projeto	Incêndio
Volkswagen - PIC/Audi	129.949

A administração da Companhia julgou as importâncias seguradas e os prazos de vigência suficientes para cobrir possíveis sinistros.

11 Despesas administrativas

Por disposição estatutária, a Companhia não contratou e não contratará funcionários, sendo todos os serviços necessários ao seu bom funcionamento prestados pelos seus administradores ou por empresas especializadas terceirizadas.

01843-0 WTORRE PIC CIA SEC DE CRED IMOB S/A 02.643.896/0001-52

11.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Descrição	Dez/2007	Dez/2006
Serviços prestados terceiros	118	18
Publicações Legais e Outras	151	54
Realização de Despesas Antecipadas com Emissão de Títulos	589	579
Impostos e taxas	65	71
Total	923	722

12 Instrumentos financeiros

As aplicações financeiras são contabilizadas por prazo e taxas compatíveis com os praticados no mercado, atualizados até a data do balanço, sendo seus valores contábeis próximos ao valor de mercado.

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários são títulos colocados no mercado com o objetivo de captar recursos que viabilizem a aquisição de recebíveis ou, a quitação dos empréstimos-ponte captados para a aquisição dos terrenos e construção dos empreendimentos que darão origem aos recebíveis. As condições estabelecidas para resgates dos títulos são definidas em virtude das taxas, dos indexadores, dos prazos e do fluxo de amortizações dos recebíveis que lhes dão lastro, gerando compatibilidade entre ativos e passivos. A captação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários não se concretizará se não existirem oportunidades de aquisição ou geração de recebíveis em condições adequadas à garantia dos recursos captados.

Assim, os ativos e passivos financeiros constantes no balanço patrimonial da companhia, quando analisados em seu conjunto, não se diferenciam substancialmente de seus respectivos valores de mercado.

Abaixo estamos demonstrando, o saldo dos aluguéis vincendos, trazidos a valor presente, nas mesmas taxas dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (Cri's).

Certificados de Recebíveis Imobiliários		Direitos Creditórios							
Empresa	Dez/2007	Locação			Valor Parcela	Saldo a Receber	Taxa Contratual	Taxa Mensal	Valor Presente
		Início	Término	Período					
WV - PR	120.496	01/05/99	17/05/24	78	2.396	186.009	12,50%	0,99%	129.537
Total	120.496					186.009			129.537

13 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro no exercício

A partir de 1º de janeiro de 2006, a Administração da Companhia decidiu adotar o regime de apuração com base no Lucro Real Anual que no exercício de 2007 resultou na provisão de R\$ 427 (R\$ 40 em 2006).

14 Partes relacionadas

01843-0 WTORRE PIC CIA SEC DE CRED IMOB S/A 02.643.896/0001-52

11.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

As transações com partes relacionadas forma efetuadas sem a cobrança de encargos.

Passivo Circulante	2007	2006
WTorre Empreendimentos Imobiliários	95.678	-
Saldo	<u>95.678</u>	<u>-</u>

O saldo apresentado na WTorre Empreendimentos refere-se a remuneração de debêntures com base na participação nos lucros líquidos da emissora, sendo que as partes acordaram o resgate antecipado e, conseqüentemente, cancelamento das debêntures, vide nota explicativa nº 7.

15 Outras informações

A companhia não registrou no exercício qualquer provisão para demandas judiciais, tendo em vista que, com base em seus assessores legais, não possui contingências judiciais com avaliação de risco de perda provável, passível de provisão à que se refere a Deliberação nº 489 da CVM.

16 Eventos Subseqüentes

A Lei nº 11.638 publicada no Diário Oficial da União em 28 de dezembro de 2007 alterou diversos dispositivos da Lei nº 6.404 (Sociedades por Ações). Estas alterações entram em vigor em 1º de janeiro de 2008.

Dentre as principais alterações introduzidas, destacamos os seguintes assuntos que na avaliação de nossa Administração poderão modificar a forma de apresentação de nossas demonstrações financeiras e os critérios de apuração de nossa posição patrimonial e financeira e do nosso resultado a partir do exercício a findar-se em 2008:

Foi extinta a obrigatoriedade da Demonstração das Origens e Aplicações de Recursos - DOAR, sendo substituída pela Demonstração dos Fluxos de Caixa - DFC. No caso das companhias abertas a Demonstração do Valor Adicionado - DVA também foi introduzida como publicação obrigatória. DFC e DVA são também mandatórias para todas as grandes empresas independentemente de sua forma societária, estando sujeitas à auditoria independente.

Bens e direitos intangíveis foram segregados dos tangíveis, ficando o ativo permanente classificado em investimentos, imobilizado, intangível e diferido.

Foi criada a rubrica "ajustes de avaliação patrimonial" no Patrimônio Líquido. Serão considerados ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computados no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado.

01843-0 WTORRE PIC CIA SEC DE CRED IMOB S/A

02.643.896/0001-52

11.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

As despesas pré-operacionais e os gastos de reestruturação que contribuirão, efetivamente, para o aumento do resultado de mais de um exercício social e que não configurem tão-somente uma redução de custos ou acréscimo na eficiência operacional serão classificadas no Ativo Diferido.

Os incentivos fiscais não serão mais classificados como reserva de capital, passando a fazer parte do resultado do exercício. Por determinação dos órgãos da administração, a Assembléia Geral poderá destinar a parcela do lucro correspondente a estes incentivos para a formação da Reserva de Incentivos Fiscais, criada como parte das reservas de lucros e podendo ser excluída da base de calculo do dividendo obrigatório.

Adicionalmente foram alterados os critérios de avaliação do ativo e do passivo, com destaque para os seguintes pontos:

Itens de ativo e passivo provenientes de operações de longo prazo, bem como operações relevantes de curto prazo, serão ajustados a valor presente, de acordo com as normas internacionais de contabilidade;

O valor de recuperação dos bens e direitos do imobilizado, intangível e diferido deverá ser periodicamente avaliado para que se possa efetuar o registro de perdas potenciais ou uma revisão dos critérios de e taxas de depreciação, amortização e exaustão;

Os direitos classificados no intangível deverão ser avaliados pelo custo incorrido na aquisição deduzido do saldo da respectiva conta de amortização;

Instrumentos financeiros “disponíveis para venda” ou “destinados à negociação” passam a ser avaliados a valor de mercado;

Todos os demais instrumentos financeiros devem ser avaliados pelo seu custo atualizado ou ajustado de acordo com o provável valor de realização, se este for inferior.

Na operação de Transformação, Incorporação, Fusão ou Cisão, entre partes independentes e em que ocorra a efetiva transferência de controle, a avaliação a valor de mercado dos ativos e passivos será obrigatoriamente a valor de mercado.

As participações de debêntures, de empregados e administradores, mesmo na forma de instrumentos financeiros, e de instituições ou fundos de assistência ou previdência de empregados, que não se caracterizem como despesa, deverão ser incluídas na demonstração do resultado do exercício.

Eliminação da possibilidade de registro de reservas de reavaliação para as sociedades por ações. A nova Lei deu opção às companhias para manterem os saldos existentes e realizarem esses saldos dentro das regras atuais ou estornarem esses saldos até o final do exercício de 2008.

A Administração da Companhia está em processo de avaliação dos efeitos que as alterações acima mencionadas irão produzir em seu patrimônio líquido e resultado do exercício de 2008, bem como levará em consideração as orientações e definições a serem emitidas pelos órgãos reguladores.

01843-0 WTORRE PIC CIA SEC DE CRED IMOB S/A

02.643.896/0001-52

11.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Neste momento, a Administração entende não ser possível determinar os efeitos destas alterações no resultado e no patrimônio líquido para o exercício findo em 31 de dezembro de 2007.

**ANEXO V - IAN – INFORMAÇÕES ANUAIS RELATIVAS AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APRECIÇÃO SOBRE A COMPANHIA, SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 018430	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A.	3 - CNPJ 02643896000152
4 - DENOMINAÇÃO COMERCIAL WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A.		
5 - DENOMINAÇÃO SOCIAL ANTERIOR WT PIC CIA. SEC. DE CRÉD. IMOBILIÁRIOS		
6 - NIRE 35.300.172.043		
7 - SITE www.wtorreempreendimentos.com.br/securitizadoras		

01.02 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO Rua George Eastman, 280 - sala 23		2 - BAIRRO OU DISTRITO Vila Tramontano		
3 - CEP 05690-000	4 - MUNICÍPIO SÃO PAULO		5 - UF SP	
6 - DDD 0011	7 - TELEFONE 3759-3300	8 - TELEFONE 3759-3321	9 - TELEFONE 3759-3440	10 - TELEX 0
11 - DDD 0011	12 - FAX 3759-3324	13 - FAX 3759-3453	14 - FAX 3759-3494	
15 - E-MAIL bruna.ceolin@wtorre.com.br				

01.03 - DEPARTAMENTO DE ACIONISTAS

ATENDIMENTO NA EMPRESA

1 - NOME Milton Henrique d'Avila de Carvalho				
2 - CARGO DIRETOR DE RELACOES COM INVESTIDORES				
3 - ENDEREÇO COMPLETO RUA GEORGE EASTMAN, 280 - sala 23		4 - BAIRRO OU DISTRITO VILA TRAMONTANO		
5 - CEP 05690-000	6 - MUNICÍPIO SAO PAULO		7 - UF SP	
8 - DDD 011	9 - TELEFONE 3759-3330	10 - TELEFONE 3759-3035	11 - TELEFONE -	12 - TELEX
13 - DDD 011	14 - FAX 3759-3304	15 - FAX -	16 - FAX -	
17 - E-MAIL milton.davila@wtorre.com.br				

AGENTE EMISSOR / INSTITUIÇÃO FINANCEIRA DEPOSITÁRIA

18 - NOME W Torre PIC Sec. de Créd. Imob. S.A.				
19 - CONTATO Milton Henrique d'Avila de Carvalho				
20 - ENDEREÇO COMPLETO Rua George Eastman, 280 - sala 23		21 - BAIRRO OU DISTRITO Vila Tramontano		
22 - CEP 05690-000	23 - MUNICÍPIO São Paulo		24 - UF SP	
25 - DDD 011	26 - TELEFONE 3759-3330	27 - TELEFONE 3759-3035	28 - TELEFONE -	29 - TELEX
30 - DDD 011	31 - FAX 3759-3304	32 - FAX -	33 - FAX -	
34 - E-MAIL milton.davila@wtorre.com.br				

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01843-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A.	3 - CNPJ 02.643.896/0001-52
---------------------------	--	--------------------------------

01.04 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)

1 - NOME Milton Henrique d'Avila de Carvalho					
2 - ENDEREÇO COMPLETO Rua George Eastman, 280 - sala 42				3 - BAIRRO OU DISTRITO Vila Tramontano	
4 - CEP 05690-000		5 - MUNICÍPIO SÃO PAULO			6 - UF SP
7 - DDD 0011	8 - TELEFONE 3759-3300	9 - TELEFONE 3759-3335	10 - TELEFONE 3759-3440	11 - TELEX 0	
12 - DDD 0011	13 - FAX 3759-3304	14 - FAX 3759-3453	15 - FAX 3759-3494		
16 - E-MAIL milton.davila@wtorre.com.br					
17 - DIRETOR BRASILEIRO SIM		18 - CPF 177.282.718-57	18 - PASSAPORTE		

01.05 - REFERÊNCIA / AUDITOR

1 - DATA DE INÍCIO DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL 01/01/2007		2 - DATA DE TÉRMINO DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL 31/12/2007	
3 - DATA DE INÍCIO DO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO 01/01/2008		4 - DATA DE TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO 31/12/2008	
5 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR KPMG AUDITORES INDEPENDENTES			6 - CÓDIGO CVM 00418-9
7 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO GIUSEPPE MASI			8 - CPF DO RESP. TÉCNICO 074.811.038-01

01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - BOLSA DE VALORES ONDE POSSUI REGISTRO					
<input type="checkbox"/> BVBAAL	<input type="checkbox"/> BVMESB	<input type="checkbox"/> BVPR	<input type="checkbox"/> BVRJ	<input type="checkbox"/> BVST	
<input type="checkbox"/> BVES	<input type="checkbox"/> BVPP	<input type="checkbox"/> BVRG	<input type="checkbox"/> BOVESPA		
2 - MERCADO DE NEGOCIAÇÃO Balcão não Organizado					
3 - TIPO DE SITUAÇÃO Operacional					
4 - CÓDIGO DE ATIVIDADE 1390 - Securitização de Recebíveis					
5 - ATIVIDADE PRINCIPAL SECURITIZADORA DE RECEBIVEIS IMOBILIARIOS				6 - AÇÕES PREF. COM CLASSES	
				NÃO	

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01843-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A.	3 - CNPJ 02.643.896/0001-52
---------------------------	--	--------------------------------

01.07 - CONTROLE ACIONÁRIO / VALORES MOBILIÁRIOS

1 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO Privada Nacional	
2 - VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS PELA CIA.	
<input checked="" type="checkbox"/> Ações	<input checked="" type="checkbox"/> Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
<input type="checkbox"/> Debêntures Conversíveis em Ações	<input type="checkbox"/> Notas Promissórias (NP)
<input type="checkbox"/> Ações Resgatáveis	<input type="checkbox"/> BDR
<input type="checkbox"/> Partes Beneficiárias	<input checked="" type="checkbox"/> Outros DESCRIÇÃO Debêntures Particulares
<input type="checkbox"/> Debêntures Simples	
<input type="checkbox"/> Bônus de Subscrição	
<input type="checkbox"/> Certificado de Investimento Coletivo (CIC)	

01.08 - PUBLICAÇÕES DE DOCUMENTOS

1 - AVISO AOS ACIONISTAS SOBRE DISPONIBILIDADE DAS DFs.	2 - ATA DA AGO QUE APROVOU AS DFs. 30/04/2008
3 - CONVOCAÇÃO DA AGO PARA APROVAÇÃO DAS DFs.	4 - PUBLICAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 04/04/2008

01.09 - JORNAIS ONDE A CIA. DIVULGA INFORMAÇÕES

1 - ITEM	2 - TÍTULO DO JORNAL	3 - UF
01	Valor Econômico	SP
02	Diário Oficial do Est de SP	SP

01.10 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA 28/04/2008	2 - ASSINATURA
------------------------	----------------

Data-Base - 31/12/2007

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01843-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A.	3 - CNPJ 02.643.896/0001-52
---------------------------	--	--------------------------------

02.01.01 - COMPOSIÇÃO ATUAL DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO E DIRETORIA

1 - ITEM	2 - NOME DO ADMINISTRADOR	3 - CPF	4 - DATA DA ELEIÇÃO	5 - PRAZO DO MANDATO	6 - CÓDIGO TIPO DO ADMINISTRADOR *	7 - ELEITO P/ CONTROLADOR	8 - CARGO /FUNÇÃO	9 - FUNÇÃO
01	PAULO EDUARDO MOREIRA TORRE	223.760.828-89	30/04/2008	2 ANOS	2	SIM	20	Presidente do Conselho de Administração
02	PAULO REMY GILLET NETO	139.772.102-20	30/04/2008	2 ANOS	2	SIM	22	Conselho de Administração (Efetivo)
03	MILTON BERTUCHI	195.514.898-47	30/04/2008	2 ANOS	1		19	Diretor Jurídico
04	WALTER TORRE JUNIOR	769.228.638-87	30/04/2008	2 ANOS	2	SIM	22	Conselho de Administração (Efetivo)
05	MILTOM HENRIQUE DAVILA DE CARVALHO	177.282.718-57	30/04/2008	2 ANOS	1		19	Dir. de Rel. com Investidores/Financeiro
06	SOLANO MAGNO DA SILVA NEIVA	472.884.936-87	30/04/2008	2 ANOS	1		10	Diretor Presidente / Superintendente

* CÓDIGO: 1 - PERTENCE APENAS À DIRETORIA;
 2 - PERTENCE APENAS AO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO;
 3 - PERTENCE À DIRETORIA E AO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO.

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

**02.02 - EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL E FORMAÇÃO ACADÊMICA DE CADA CONSELHEIRO
(ADMINISTRAÇÃO E FISCAL) E DIRETOR**

**EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL E FORMAÇÃO ACADÊMICA DE CADA CONSELHEIRO
(ADMINISTRAÇÃO) E DIRETORES:**

Conselheiro Presidente - Paulo Eduardo Moreira Torre

Possui endereço comercial na Rua George Eastman, n.º 280, Vila Tramontano, na Capital do Estado de São Paulo. Nascido em 18 de janeiro de 1982, graduou-se em Administração de Empresas, na Fundação Armando Álvares Penteado – FAAP, em dezembro de 2005. É acionista fundador da sociedade WTORRE Innova Administração e Participações S.A. e Diretor – Presidente da sociedade Morumbi Real Estate SPE S.A. Atualmente acumula os cargos de membro do conselho de administração nas companhias securitizadoras WTORRE TSSP Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., WTORRE CRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.; WTORRE VPA Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.; FIDES Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., WTORRE Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., WTORRE NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., WTORRE VRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., WTORRE PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., e WTORRE TC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Conselheiro Vice-Presidente – Paulo Remy Gillet Neto

Possui endereço comercial na Rua George Eastman, n.º 280, Vila Tramontano, na Capital do Estado de São Paulo. Nasceu em 7 de agosto de 1965 e graduou-se em Administração de Empresas na Universidade Católica de Goiás em 1992. Atual Diretor-Presidente do Grupo WTorre. Atualmente, acumula os cargos de membro do conselho de administração e de Diretor de Relações com Investidores nas seguintes companhias securitizadoras do Grupo WTorre: WTorre VPA Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., WTorre CRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., WTorre VRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., WTorre TSSP Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., WTorre NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., WTorre TC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. e WTorre Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., WTorre FIDES Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. e Estaleiro Rio Grande S.A., além de ser membro do Conselho de Administração da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. Ocupa ainda a função de Diretor Vice-Presidente da WTorre CJ Empreendimentos S.A. Integra,

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

02.02 - EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL E FORMAÇÃO ACADÊMICA DE CADA CONSELHEIRO (ADMINISTRAÇÃO E FISCAL) E DIRETOR

também, o conselho de administração da INTELIG Telecom. Além de ser sócio fundador da Galeazzi Associados, atuou como Diretor Comercial das Lojas Americanas, Diretor da Companhia Telefônica BCP e foi Membro do Comitê de Investimentos da AIG Capital Partners. Realizou consultoria em Gestão de Empresas ao Grupo Estado (O Estado de São Paulo) e ao Sistema Brasileiro de Televisão (SBT), dentre outros.

Membro do Conselho de Administração – Walter Torre Junior

Nascido em 17 de janeiro de 1956, graduou-se em Engenharia Civil na Faculdade de Engenharia da Universidade de Mogi das Cruzes – SP em 1978. É sócio fundador do Grupo WTorre, e é o atual presidente da holding WTorre S.A. Como empreendedor, participou da criação das seguintes empresas: PMW Sistema de Transportes Ltda. (1984), Comercial e Construtora Walter Torre Junior Ltda. (1986), Zeter Terraplenagem Ltda. (1987), Walter Torre Junior Construtora Ltda. (1987), Administração e Participações Walter Torre Junior (1987), Air Phone Comércio e Serviços de Radiofonia Móvel Ltda. (1992), Air Link Serviços e Comércio Ltda. (1993), Itatiaia Comércio de Veículos Ltda. (1993), TILT-UP Sistemas Construtivos Ltda. (1994), Technoprint – Embalagens Técnicas Ltda. (1995), Plano Tecnologia Laser em Pisos Industriais Ltda. (1996) e Terramaras Incorporadora Ltda. (1996). Ocupa papel de destaque entre os empresários do ramo da construção civil, tendo recebido diversos prêmios, dentre eles, (1984) Prêmio Brastemp, (1996) Prêmio Máster Imobiliário-Tecnologia, (1999) Prêmio Máster Imobiliário-Parque Industrial, (2002) Bancomext – México, (2003) Prêmio Máster Imobiliário-Empreendimento Comercial, (2003) Golden Trowel, (2004) O Empreiteiro de Novembro, (2004) FIABCI – Houston, (2005) Condecoração como Bombeiro Honorário e (2006) Prêmio Máster Imobiliário-Empreendimento Industrial.

Diretor Superintendente - Solano Magno da Silva Neiva .

Nascido em 19 de novembro de 1958. Graduado em Administração de Empresas na Fundação Getúlio Vargas de São Paulo e especializado em Administração de Empreendimento, Contabilidade e Marketing pela Fundação Getúlio Vargas de São Paulo. Colaborador do Grupo WTorre desde de 2001, atualmente acumula os cargos de Diretor Superintendente, Diretor Comercial e Gerente Comercial, sendo o responsável por dirigir a execução das atividades relacionadas com o planejamento geral da companhia e pelo atendimento e levantamento das necessidades definindo as diretrizes básicas de projetos. Atuou, ainda, como Gerente de Vendas e Diretor Executivo Comercial da empresa Encol. Entre 1996 e 2001 foi consultor da empresa Plural Desenvolvimento

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

02.02 - EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL E FORMAÇÃO ACADÊMICA DE CADA CONSELHEIRO (ADMINISTRAÇÃO E FISCAL) E DIRETOR

Comercial Ltda., desenvolvendo a prospecção de sites para o Wal Mart e formatação de empreendimentos comerciais e residenciais para diversas empresas, dentre elas a própria WTorre.

Diretor Jurídico - Nilton Bertuchi

Possui endereço comercial na Rua George Eastman, n.º 280, Vila Tramontano, na Capital do Estado de São Paulo. Nasceu em 30 de junho de 1973 e graduou-se em Direito na Faculdade de Direito Pinhal, no Estado de São Paulo em 1996. Atualmente, além de exercer a função de gerente jurídico do Grupo WTorre, exerce a função de diretor-presidente nas seguintes companhias securitizadoras do Grupo WTorre: WTorre NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., WTorre Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., WTorre VRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., WTorre TC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., WTorre VPA Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., WTorre CRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., WTorre FIDES Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. e WTorre TSSP Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.. Adicionalmente exerce, ainda, o cargo de diretor-presidente nas seguintes sociedades do Grupo: WTorre RJC Empreendimentos Imobiliários S.A., WTorre Vinhedo Empreendimentos Imobiliários S.A., WTorre CB Empreendimentos Imobiliários S.A., WTorre Alfa Empreendimentos Imobiliários S.A., WTorre Paiva Ramos Empreendimentos Imobiliários S.A., WTorre DB Empreendimentos Imobiliários S.A., WTorre RPJ Empreendimento Imobiliário Ltda., da WTorre VWR Empreendimentos Imobiliários S.A., WTorre Resende Empreendimentos Imobiliários S.A., WTorre GD Empreendimentos Imobiliários S.A.; WTorre TechPark Empreendimentos Imobiliários S.A., WTorre SS Empreendimentos Imobiliários S.A. e WTorre Recife Administração e Distribuição S.A.. Por fim, na Estaleiro Rio Grande S.A. exerce o cargo de membro do conselho de administração. Participa ativamente das operações de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliário, havendo contribuído com as operações relativas aos empreendimentos construídos para a Nestlé Brasil Ltda, em São Bernardo do Campo/SP, a Volkswagen do Brasil Ltda., em Vinhedo/SP, o PIC – Parque Industrial de Curitiba/PR, a Telesp Celular S.A em São Paulo/SP e a Unilever, em Ipojuca/PE.

Diretor de Relações com Investidores e Financeiro – Miltom Henrique d’Avila de Carvalho

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

02.02 - EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL E FORMAÇÃO ACADÊMICA DE CADA CONSELHEIRO (ADMINISTRAÇÃO E FISCAL) E DIRETOR

Possui endereço comercial na Rua George Eastman, n.º 280, Vila Tramontano, na Capital do Estado de São Paulo. Nasceu em 17 de março de 1971 e graduou-se em Economia na Universidade de São Paulo, no Estado de São Paulo. Atualmente, ocupa o cargo de Diretor Financeiro e de Relação com Investidores das Empresas WTorre Empreendimentos Imobiliários S.A., WTorre TC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., WTorre VPA Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., além de ocupar o cargo de Diretor de Relação com Investidores na companhia WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. Anteriormente havia ocupado cargos executivos na Área Comercial do Banco Votorantim S.A. e do Unibanco - União de Bancos Brasileiros S.A.

Data-Base - 31/12/2007

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01843-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A.	3 - CNPJ 02.643.896/0001-52
---------------------------	--	--------------------------------

03.01 - EVENTOS RELATIVOS À DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL

1 - EVENTO BASE AÇÃO	2 - DATA DO EVENTO 30/04/2008	3 - PESSOAS FÍSICAS E JURÍDICAS 4	4 - INVESTIDORES INSTITUCIONAIS 0	5 - ACORDO DE ACIONISTAS NÃO	6 - AÇÕES PREFER. COM DIREITO A VOTO NÃO	8 - DATA DO ÚLTIMO ACORDO DE ACIONISTAS
-------------------------	----------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------	---	---

AÇÕES EM CIRCULAÇÃO NO MERCADO

9 - EXISTEM AÇÕES EM CIRCULAÇÃO NÃO	10 - QUANTIDADE (Unidade) 0	11 - PERCENTUAL 0,00	PREFERENCIAIS 12 - QUANTIDADE (Unidade) 0	13 - PERCENTUAL 0,00	TOTAL 14 - QUANTIDADE (Unidade) 0	15 - PERCENTUAL 0,00
--	--------------------------------	-------------------------	---	-------------------------	---	-------------------------

16 - AÇÕES PREFERENCIAIS EM CIRCULAÇÃO NO MERCADO

1 - CLASSE	2 - QUANTIDADE (Unidade)	3 - PERCENTUAL
------------	--------------------------	----------------

Data-Base - 31/12/2007

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01843-0	WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A.	02.643.896/0001-52

03.02 - POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DE AÇÕES ORDINÁRIAS E/OU PREFERENCIAIS

1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF									
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - TOTAL DE AÇÕES (Unidades)	11 - %	12 - COMP.CAP.SOC.	13 - PART. NO ACORDO DE ACIONISTAS	14 - CONTROLADOR					
15/1 - CLASSE	15/2 - QTD. AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	15/3 - % PREFERENCIAIS											
001	WTORRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	07.875.234-0001/21	BRASILEIRA	SP	59.368	99,96	0	0,00	59.368	99,96	30/04/2008		SIM
002	OLIVEIRA TRUST DTVM	36.113.876-0001/91	BRASILEIRA	RJ	0	0,00	10	100,00	10	0,03	30/04/2008		NÃO
997	AÇÕES EM TESOURARIA				0	0,00	0	0,00	0	0,00			
998	OUTROS				4	0,04	0	0,00	4	0,01			
999	TOTAL				59.372	100,00	10	100,00	59.382	100,00			

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CODIGO CVM 01843-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A.	3 - CNPJ 02.643.896/0001-52
---------------------------	--	--------------------------------

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DOS ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES ORDINARIAS E/OU PREFERENCIAIS

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL	4 - NACIONALIDADE	5 - UF							
001	WTORRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	30/04/2008									
1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF							
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP.CAP.SOC.					
001001	1.582.456	100,00	0	0,00	1.582.456	100,00	12/12/2007	WTORRE S.A.	07.022.301-0001/65	brasileira	SP
001999	1.582.456	100,00	0	0,00	1.582.456	100,00		TOTAL			

Data-Base - 31/12/2007

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CODIGO CVM 01843-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A.	3 - CNPJ 02.643.896/0001-52
---------------------------	--	--------------------------------

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DOS ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES ORDINARIAS E/OU PREFERENCIAIS

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL					
001001	WTORRE S.A.	12/12/2007					
1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF			
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP.CAP.SOC.	
001001001	Walter Torre Junior	769.228.638-87	brasileiro	SP			
		13.200	44,00	0	0,00	13.200	44,00
001001002	Silvia Maria Moreira Torre	036.879.058-45	brasileira	SP			
		13.200	44,00	0	0,00	13.200	44,00
001001003	Paulo Remy Gillet Neto	139.772.102-20	brasileiro	SP			
		3.600	12,00	0	0,00	3.600	12,00
001001999	TOTAL			30.000	100,00		
		30.000	100,00	0	0,00	30.000	100,00

Data-Base - 31/12/2007

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CODIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01843-0	WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A.	02.643.896/0001-52

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DOS ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES ORDINARIAS E/OU PREFERENCIAIS

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA		3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL						
002	OLIVEIRA TRUST DTVM		30/04/2008						
1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF					
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP.CAP.SOC.			
002001	8.250	75,00	0	0,00	8.250	75,00	197.460.087-49	brasileiro	RJ
002002	1.100	10,00	0	0,00	1.100	10,00	371.893.797-20	BRASILEIRO	RJ
002003	550	5,00	0	0,00	550	5,00	008.991.207-17	BRASILEIRO	RJ
002004	550	5,00	0	0,00	550	5,00	006.078.117-30	brasileiro	RJ
002005	550	5,00	0	0,00	550	5,00	076.922.737-66	brasileiro	RJ
002999	11.000	100,00	0	0,00	11.000	100,00	TOTAL		

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01843-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A.	3 - CNPJ 02.643.896/0001-52
---------------------------	--	--------------------------------

04.01 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

1 - Data da Última Alteração: 30/04/2008

2 - ITEM	3 - ESPÉCIE DAS AÇÕES	4 - NOMINATIVA OU ESCRITURAL	5 - VALOR NOMINAL (Reais)	6 - QTD. DE AÇÕES (Unidades)	7 - SUBSCRITO (Reais)	8 - INTEGRALIZADO (Reais)
01	ORDINÁRIAS	NOMINATIVA		59.372	59.372	59.372
02	PREFERENCIAIS	NOMINATIVA		10	10	10
03	PREFERENCIAIS CLASSE A			0	0	0
04	PREFERENCIAIS CLASSE B			0	0	0
05	PREFERENCIAIS CLASSE C			0	0	0
06	PREFERENCIAIS CLASSE D			0	0	0
07	PREFERENCIAIS CLASSE E			0	0	0
08	PREFERENCIAIS CLASSE F			0	0	0
09	PREFERENCIAIS CLASSE G			0	0	0
10	PREFERENCIAIS CLASSE H			0	0	0
11	PREFER. OUTRAS CLASSES			0	0	0
99	TOTAIS			59.382	59.382	59.382

Data-Base - 31/12/2007

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01843-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A.	3 - CNPJ 02.643.896/0001-52
---------------------------	--	--------------------------------

04.02 - CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS

1 - ITEM	2 - DATA DA ALTERAÇÃO	3 - VALOR DO CAPITAL SOCIAL (Reais)	4 - VALOR DA ALTERAÇÃO (Reais)	5 - ORIGEM DA ALTERAÇÃO	7 - QUANTIDADE DE AÇÕES EMITIDAS (Unidades)	8 - PREÇO DA AÇÃO NA EMISSÃO (Reais)
01	12/12/2007	58.495	57.495	dividendos não pagos	57.495	0,0000000000
02	30/04/2008	59.382	887	Conversão de AFAC	887	0,0000000000

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01843-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A.	3 - CNPJ 02.643.896/0001-52
---------------------------	--	--------------------------------

04.04 - CAPITAL SOCIAL AUTORIZADO

1 - QUANTIDADE (Unidades)	2 - VALOR (Reais)	3 - DATA DA AUTORIZAÇÃO
0	0	

04.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL AUTORIZADO

1- ITEM	2 - ESPÉCIE	3 - CLASSE	4 - QUANTIDADE DE AÇÕES AUTORIZADAS À EMISSÃO (Unidades)
---------	-------------	------------	--

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01843-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A.	3 - CNPJ 02.643.896/0001-52
---------------------------	--	--------------------------------

07.01 - REMUNERAÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS ADMINISTRADORES NO LUCRO

1 - PARTICIPAÇÃO DOS ADMINISTRADORES NO LUCRO	2 - VALOR DA REMUNERAÇÃO GLOBAL DOS ADMINISTRADORES (Reais)	3 - PERIODICIDADE
NÃO	0	

07.02 - PARTICIPAÇÕES E CONTRIBUIÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS

- 1 - DATA FINAL DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL:
 2 - DATA FINAL DO PENÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL:
 3 - DATA FINAL DO ANTEPENÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL:

4- ITEM	5 - DESCRIÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES E CONTRIBUIÇÕES	6 - VALOR DO ÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais)	7 - VALOR DO PENÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais)	8 - VALOR DO ANTEPENÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais)
01	PARTICIPAÇÕES-DEBENTURISTAS	0	0	0
02	PARTICIPAÇÕES-EMPREGADOS	0	0	0
03	PARTICIPAÇÕES-ADMINISTRADORES	0	0	0
04	PARTIC.-PARTES BENEFICIÁRIAS	0	0	0
05	CONTRIBUIÇÕES FDO. ASSISTÊNCIA	0	0	0
06	CONTRIBUIÇÕES FDO. PREVIDÊNCIA	0	0	0
07	OUTRAS CONTRIBUIÇÕES	0	0	0
08	LUCRO LÍQUIDO NO EXERCÍCIO	0	0	0
09	PREJUÍZO LÍQUIDO NO EXERCÍCIO	0	0	0

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

09.01 - BREVE HISTÓRICO DA EMPRESA

A Companhia foi constituída em 17 de julho de 1998, sob a forma de sociedade de quotas por responsabilidade limitada, denominada à época de "Empresa Patrimonial Industrial I Ltda.". Seus sócios fundadores eram a Montecchio International Corporation, sociedade com sede nas Ilhas Virgens Britânicas, e o Sr. Eduardo Pimenta Ferreira Machado, sócio minoritário.

A Companhia foi constituída com o objetivo de participar em empreendimentos imobiliários industriais e na comercialização de empreendimentos imobiliários próprios. Desde a sua constituição até setembro de 1999, a empresa não realizou nenhuma operação relevante, quer operacional quer financeira, exceto a obtenção de um empréstimo no Banco BBA Creditanstalt, no valor de aproximadamente R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), liquidado em dezembro de 1998.

Em 8 de junho de 1999, a Companhia foi transformada em sociedade anônima, alterando sua denominação social para "Empresa Patrimonial Industrial I S.A.". Na mesma ocasião, seu objeto social foi alterado para atender ao propósito exclusivo de adquirir direitos creditórios oriundos ou relacionados (i) aos Contratos de Locação e (ii) à eventual indenização a ser paga pela Volkswagen, nos termos de Contrato de Comodato Modal.

Em setembro de 1999, a Companhia realizou distribuição pública de debêntures no valor de R\$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais), emitidas em duas séries, sendo 4.853 (quatro mil, oitocentos e cinquenta e três) debêntures da 1ª série e 1.047 (um mil e quarenta e sete) debêntures da 2ª série, totalizando 5.900 (cinco mil e novecentas) debêntures, e com esses recursos adquiriu os direitos mencionados no seu objeto social. Em 17 de junho de 2002, resgatou antecipadamente o saldo devedor da primeira série das debêntures. Na mesma data do referido resgate, a Companhia adquiriu as debêntures da segunda série, da referida emissão pública, detidas pela Empresa Patrimonial Industrial II ("EPI 2"). As debêntures foram resgatadas e, posteriormente, canceladas.

Em 18 de junho de 2002, a Companhia teve sua denominação e objeto social alterados novamente para operar como companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos da Lei n.º 9.514/97, , passando a ser denominada "WT PIC Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários". A Companhia continuou com o propósito exclusivo de securitizar apenas os mesmos direitos creditórios que já faziam parte de seu objeto social e estavam em seu ativo.

Em 05 de julho de 1999, a Companhia realizou a emissão privada de debêntures com participação nos lucros emitidas nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão Privada de Debêntures não Conversíveis em Ações da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.", de 05 de julho de 1999 e aditado em 18 de junho de 2002, no valor de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ("DPL's"). A escritura de emissão das debêntures foi aditada, posteriormente, para permitir a distribuição dos lucros da emissora aos debenturistas, somente após a quitação de todas as obrigações decorrentes da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários, que foram emitidos pela Companhia, conforme abaixo

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

09.01 - BREVE HISTÓRICO DA EMPRESA

explicado. Do total das 1.000 (mil) debêntures emitidas pela Companhia, 800 (oitocentas) foram resgatadas em 10 de agosto de 2002. As 200 (duzentas) debêntures restantes permaneceram de titularidade da EPI 2.

Em 11 de outubro de 2002 a Companhia obteve junto a CVM o registro definitivo de sua primeira distribuição pública de CRI, no valor de R\$ 97.800.000,00 (noventa e sete milhões e oitocentos mil reais), registrada sob o n.º CVM /SRE/CRI/2002/008, referente à emissão de 326 (trezentos e vinte e seis) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, em série única, com data de emissão em 17 de maio de 2002, com valor unitário de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais). Os certificados de recebíveis imobiliários da primeira emissão têm prazo de 144 (cento e quarenta e quatro meses), vencerão, portanto, em 17 de junho de 2014 e têm como lastro os direitos oriundos do Contrato de Comodato Modal e dos Contratos de Locação no período compreendido entre 18 de junho de 2002 e 17 de junho de 2014. Os valores relativos ao principal e aos juros remuneratórios a que os certificados de recebíveis imobiliários da primeira emissão são pagos mensalmente, e o valor da correção monetária é pago anualmente.

Em 28 de abril de 2006, a Companhia teve a sua denominação alterada de "WT PIC Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários" para "W Torre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A."

Em deliberação tomada na Assembléia Geral Extraordinária e Especial, realizada em 12 de dezembro de 2007, os acionistas da Companhia autorizaram a transferência das DPL's de titularidade da Montecchio do Brasil em favor da W Torre Empreendimentos Imobiliários S.A., bem como o resgate antecipado integral das DPL's.

Em deliberação tomada na Assembléia Geral Extraordinária e Especial, realizada em 4 de março de 2008, os acionistas da Companhia autorizaram a 2ª Emissão de CRI's.

Por disposição estatutária, todas as decisões que possam alterar as características da Companhia que afetem os interesses dos investidores deverão ter aprovação unânime dos titulares das ações preferenciais. Todas as ações preferenciais de emissão da Companhia foram cedidas ao Agente Fiduciário.

Tendo em vista que a Companhia é de propósito específico, toda sua estrutura empresarial e societária foi constituída com o propósito específico de realizar operações de securitização. Assim, por exemplo, seu Estatuto Social dispõe que não haverá contratação de funcionários. Com isso, pretende-se evitar o surgimento de encargos trabalhistas e previdenciários. Além disso, a Companhia não adquirirá outros créditos imobiliários, nem contratará operações financeiras ou comerciais.

Capital social

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

09.01 - BREVE HISTÓRICO DA EMPRESA

Em 31 de dezembro de 2007, o capital social da Companhia era de R\$ 58.495,00 (cinquenta e oito mil, quatrocentos e noventa e cinco reais), dividido em 58.485 (cinquenta e oito mil, quatrocentas e oitenta e cinco) ações ordinárias e 10 (dez) ações preferenciais, todas nominativas e sem valor nominal.

Sua principal acionista é a WTorre Empreendimentos Imobiliários S.A., que detém atualmente 58.481 (cinquenta e oito mil, quatrocentas e oitenta e uma) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal de emissão da WTorre PIC, representando aproximadamente 99,99% do capital social total da Companhia.

Composição do Capital Social

A composição atual do capital social da Companhia é a seguinte:

Acionista	Ações Ordinárias	Ações Preferenciais	% Ações Ordinárias	% Ações Preferenciais
WTorre Empreendimentos Imobiliários S.A.....	58.481	-	99,9932%	-
Paulo Eduardo Moreira Torre.....	2	-	0,0034%	-
Paulo Remy Gillet Neto	1	-	0,0017%	-
Walter Torre Junior	1	-	0,0017%	-
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.....		10	-	100%
Total	58.485	10	100%	100%

O acionista preferencialista não possui direito a voto, mas lhe é atribuído poder de veto na deliberação das matérias enumeradas no parágrafo quarto, do artigo 5º, do estatuto social da Companhia. Dentre as matérias que dependem de aprovação da totalidade dos titulares de ações preferenciais destacam-se a mudança de objeto social da Companhia e a contratação de empregados.

Objeto Social

De acordo com Estatuto Social, a Companhia é uma sociedade de propósito específico, constituída única e exclusivamente para a) securitização dos créditos imobiliários oriundos ou relacionados ao Contrato de Comodato Modal, consistentes nos valores das indenizações previstas no capítulo VIII do Contrato de Comodato e/ou nos direitos aos aluguéis estipulados nos Contratos de Locação previstos no Capítulo V do mesmo Contrato de Comodato; b) emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, debêntures ou quaisquer outros títulos de crédito ou valores mobiliários lastreados nos créditos imobiliários indicados no item (a) acima; e

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

09.01 - BREVE HISTÓRICO DA EMPRESA

c) realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização de créditos imobiliários em questão.

A Companhia não poderá, em hipótese alguma: (i) constituir subsidiárias, participar de outras sociedades, nem integrar grupo de sociedades; (ii) incorporar outra sociedade, ser incorporada em outra empresa, nem participar de fusão, cisão ou transformação; e (iii) contratar funcionários, sob vínculo empregatício temporário ou permanente.

A Companhia não poderá, ainda: (a) conceder fianças, avais ou prestar qualquer espécie de garantia pessoal em favor de terceiros; ou (b) conceder garantias ou realizar endividamentos que não estejam estritamente atrelados aos objeto social da Companhia. O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

Investimentos/desinvestimentos de capital e investimentos relevantes em outras sociedades

Por expressa disposição do Estatuto Social, a Companhia não pode deter participação societária em outras companhias, nem integrar grupo de sociedades. Desta forma, a Companhia não tem participação societária em nenhuma sociedade, quer coligada quer controlada, nem possui investimentos ou desinvestimentos de capital em curso.

Ofertas Públicas de Aquisição de Ações

No presente exercício social, tal como no exercício anterior, a Companhia não realizou Ofertas Públicas de Aquisição de ações de outras companhias, nem suas ações foram objeto de Ofertas Públicas de Aquisição de ações.

Contratos relevantes relacionados diretamente com as atividades da Companhia

Os contratos relacionados ao desenvolvimento da atividade específica da Companhia são o Contrato de Comodato e os Contratos de Locação.

Além dos contratos mencionados acima, a Companhia não possui dependência a outros contratos, incluindo-se contratos de financiamento, que sejam relevantes para o desempenho de suas atividades.

Contratos relevantes não diretamente relacionados com as atividades da Companhia

A Companhia não celebrou nenhum contrato relevante que não esteja relacionado às suas atividades operacionais.

Ofertas públicas de valores mobiliários da Companhia

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

09.01 - BREVE HISTÓRICO DA EMPRESA

No presente e nos últimos dois exercícios sociais, a Companhia não realizou ofertas públicas de valores mobiliários.

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

09.02 - CARACTERÍSTICA DO SETOR DE ATUAÇÃO

A WTORRE PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. é uma sociedade por ações, companhia securitizadora de créditos imobiliários nos termos das Leis nº 9.514/97 e nº 10.931/04, com o propósito específico de securitizar os recebíveis decorrentes de determinado empreendimento imobiliário.

9. O SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL

A securitização de créditos imobiliários no Brasil está em fase de desenvolvimento, conforme demonstra a tabela abaixo, que compara as distribuições públicas primárias de certificados de recebíveis imobiliários realizadas nos anos de 2007, 2006 e 2005:

2007		2006		2005	
N.º de emissões	Volume (mil R\$)	N.º de emissões	Volume (mil R\$)	N.º de emissões	Volume (mil R\$)
40	868.298	77	1.071.436	34	2.102.321

Fonte: Comissão de Valores Mobiliários

Passados mais de 10 (dez) anos da introdução dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado brasileiro, vê-se um sensível crescimento dos montantes de emissão, o que comprova que referido título já é bem aceito pelos investidores, conforme se verifica através do aumento da demanda por este tipo de título e a rapidez com que são liquidados.

O conceito de securitização imobiliária foi introduzido nos Estados Unidos no início dos anos 70, visando fomentar o mercado imobiliário. No Brasil, o conceito de securitização imobiliária foi introduzido pela Lei n.º 9.514/97, que estabeleceu o Sistema Financeiro Imobiliário. Como foi introduzida por regulamentação recente, a estrutura de securitização ainda não é largamente conhecida pelo mercado e, portanto, não é amplamente utilizada.

Tendo em vista o baixo volume de operações dessa natureza atualmente levadas a mercado, o custo de estruturação ainda é elevado.

Por fim, a carga tributária incidente sobre as operações de securitização, que era bastante elevada, foi recentemente alterada, o que incentiva, ainda mais, a estruturação de um maior número de operações desse tipo. Para maiores informações ver item "Tratamento Tributário Aplicável às Securitizadoras".

Ação Governamental e Regulamentação da Securitização Imobiliária

A Companhia, por ser uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, é regida pela Lei n.º 9.514/97. As companhias securitizadoras possuem tratamento tributário específico, bem como os direitos creditórios por elas adquiridos que estarão sujeitos a regulamentação específica.

Na 2ª Emissão de CRI's, os créditos oriundos dos Contratos de Locação estão sujeitos à lei de locações, Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, e os créditos oriundos do Contrato de Comodato Modal, sujeitos ao Código Civil Brasileiro.

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

09.02 - CARACTERÍSTICA DO SETOR DE ATUAÇÃO

Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997

O desenvolvimento do mercado de capitais para promover financiamentos em geral passou a fazer parte da política do Governo Federal durante os últimos anos. Em consequência de tal política, foi editada uma série de normas que almejam o fomento deste mercado, dentre elas a Lei nº 9.514/97.

Em linhas gerais, a Lei nº 9.514/97 dispõe sobre a captação de recursos com a finalidade exclusiva de financiamento imobiliário e cria as companhias securitizadoras de créditos imobiliários e os certificados de recebíveis como novo valor mobiliário. Desta forma, ofereceu-se nova alternativa à securitização de créditos imobiliários, que antes era efetuada, majoritariamente, através da emissão de debêntures por sociedades de propósito específico constituídas.

De acordo com a referida lei, as companhias securitizadoras de créditos imobiliários devem ser sociedades por ações e apenas podem ter por objeto a aquisição e securitização de créditos imobiliários, a realização de negócios e a prestação de serviços compatíveis com a securitização.

Os certificados de recebíveis imobiliários, por sua vez, são valores mobiliários de emissão exclusiva das companhias securitizadoras de créditos imobiliários. Referidos certificados constituem promessa de pagamento em dinheiro, são lastreados em créditos imobiliários e podem ser livremente negociados.

A Lei nº 9.514/97 também criou o chamado regime fiduciário, que consiste na afetação dos créditos imobiliários que lastreiam determinada emissão para o pagamento das obrigações da Companhia para com os titulares dos CRI, mediante declaração unilateral da Companhia apartando estes créditos do restante de seu patrimônio.

Decorre da instituição de regime fiduciário a formação de um patrimônio separado, composto exclusivamente pelos créditos onerados, o qual constitui patrimônio que não se confunde com o da companhia securitizadora e que manter-se-á apartado até que se complete o resgate de todos os títulos a ele vinculados. Os beneficiários deste patrimônio separado são os titulares dos certificados de recebíveis imobiliários lastreados nos créditos em questão. Os créditos objeto de regime fiduciário destinam-se exclusivamente à liquidação dos títulos a que estiverem afetados.

Em comparação às debêntures, os CRI oferecem maior segurança ao investidor, especialmente em razão da possibilidade de instituição do regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que lastreiam a emissão.

Ainda, os créditos do patrimônio separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da companhia securitizadora e não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer deles. Em 24 de agosto de 2001 foi editada a Medida Provisória n.º 2.158-35, que em seu artigo 76 estipula que as normas que estabeleçam a afetação ou a separação de patrimônio não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciárias ou trabalhista. Dessa forma, tais débitos deverão ter preferência sobre os créditos dos detentores de certificados de recebíveis imobiliários no caso de falência da respectiva companhia securitizadora.

Por outro lado, a nova Lei de Falências, editada em 9 de fevereiro de 2005, dispôs que, no caso de falência, o patrimônio de afetação criado para o cumprimento de destinação específica obedecerá "ao disposto na legislação respectiva, permanecendo seus bens, direitos e obrigações separados dos do falido até o advento do respectivo termo ou até o cumprimento de sua finalidade, ocasião em que o administrador judicial arrecadará o saldo a favor da massa falida ou inscreverá na classe própria o crédito que contra ela remanescer".

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

09.02 - CARACTERÍSTICA DO SETOR DE ATUAÇÃO

Por se tratar de legislação recente, e como a Lei de Falências não revogou expressamente o artigo 76 da referida Medida Provisória n.º 2.158-35, não é possível afirmar que ocorreu uma revogação tácita, decorrendo dessa situação um conflito de leis que ainda deverá ser objeto de discussão e exame por parte do Poder Judiciário brasileiro.

Lei de Locação

A locação é contrato através do qual o locador se obriga a ceder a outra parte, o locatário, por tempo determinado ou não, o uso de bem infungível, mediante remuneração (artigo 1.188 do Código Civil Brasileiro). A locação de imóveis comerciais, como o são os galpões, é atualmente regulada pela Lei n.º 8.245/91.

O contrato de locação poderá ter qualquer prazo ajustado pelos contratantes, sendo vedado ao locador a retomada do imóvel locado antes do prazo final da locação. O locatário poderá, todavia, a qualquer momento devolver o imóvel, desde que pague a multa contratualmente ajustada para tanto.

A Lei n.º 8.245/91 prevê que o contrato de locação pode ser desfeito nas seguintes hipóteses: (i) acordo entre as partes; (ii) prática de infração legal ou contratual; (iii) falta de pagamento de aluguel e de encargos a cargo do locatário, e (iv) realização de reparos urgentes determinados pelo Poder Público que não possam ser realizados com a permanência do locatário no imóvel, ou, caso este possa permanecer no imóvel, se recuse a consentir em tais reparos (artigo 9º da Lei n.º 8.245/91). A locação também poderá ser rescindida caso o imóvel seja alienado, pelo adquirente, desde que o contrato de locação não esteja registrado na matrícula do imóvel (artigo 8º da Lei n.º 8.245/91).

Por fim, o direito de renovação, último aspecto importante dos contratos de locação deve ser mencionado. O locatário terá o direito potestativo de renovar o contrato de locação não residencial sempre que (i) firmado por escrito, (ii) tenha prazo mínimo de cinco (5) anos e (iii) o locatário explore no imóvel, ininterruptamente, o mesmo ramo de atividade por no mínimo três (3) anos (artigo 51 da Lei n.º 8.245/91).

Comodato

O comodato é contrato de empréstimo através do qual o comodante entrega bem infungível ao comodatário, que fica obrigado a devolver ao comodante o mesmo bem que lhe foi entregue, sendo-lhe vedado entregar bem equivalente. Esta modalidade contratual é regulada pelos artigos 1.248 a 1.255 do Código Civil Brasileiro.

Em regra, o comodato é empréstimo gratuito, isto é, o comodatário não está adstrito a fazer e/ou dar nada em troca ao comodante pelo bem que recebe. Nada impede, entretanto, que as partes estipulem uma contraprestação. Esta contraprestação é chamada de modo. Quando isso ocorre, temos um comodato modal.

Vale notar que o uso do bem pelo comodatário não é totalmente livre, uma vez que ele está obrigado a usá-lo de acordo com o estipulado no contrato de comodato, sob pena de responder por perdas e danos (artigo 1.251 do Código Civil Brasileiro). O comodante não pode reaver o bem antes do prazo estipulado no contrato, a não ser em caso de necessidade imprevista e urgente, mediante reconhecimento judicial (artigo 1.250 do Código Civil Brasileiro).

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

09.02 - CARACTERÍSTICA DO SETOR DE ATUAÇÃO

Tratamento Tributário Aplicável às Securitizadoras

As companhias securitizadoras (imobiliárias e financeiras), até o advento da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, a qual alterou o artigo 3º, § 8º, inciso I, da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, estavam sujeitas a uma alta carga fiscal relativa às Contribuições para o Programa de Integração Social – PIS e para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, que incidiam sobre a totalidade das receitas por elas auferidas.

Com a edição da Medida Provisória nº 2.158-35, as companhias securitizadoras passaram a ter uma tributação relativa a PIS e COFINS peculiar, na medida em que foram autorizadas a deduzir as despesas de captação da base de cálculo de tais tributos. Assim, as securitizadoras pagam esses tributos da mesma forma que as instituições financeiras, ou seja, com base no "spread" auferido nas operações (diferença positiva entre as receitas e o custo de captação dos recursos).

Atualmente, portanto, a carga fiscal relativa ao PIS e à COFINS devidos pelas securitizadoras corresponde a 4,65% das receitas por elas auferidas, descontados os custos de aquisição. Os 4,65% correspondem à soma dos 0,65% relativos ao PIS mais os 4% relativos à COFINS. Sobre a alíquota de 4% da COFINS, cumpre notar que se trata de alíquota específica para as instituições financeiras e assemelhadas (a lei arrola expressamente as securitizadoras), prevista no artigo 18 da Lei n.º 10.684, de 30 de maio de 2003.

Ainda em relação ao PIS e a COFINS das companhias securitizadoras, não lhes são aplicáveis as novas disposições das Leis n.ºs 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e 10.833, de 29 de dezembro de 2003, que introduziram a sistemática não cumulativa de apuração e majoraram as alíquotas das contribuições.

Quanto aos demais tributos, as companhias securitizadoras, como as outras pessoas jurídicas, são submetidas à tributação pelo Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ (alíquota básica de 15%, mais adicional de 10% sobre a parcela do lucro que exceder a R\$ 240.000,00 ao ano) e pela Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, à alíquota de 9% sobre o lucro líquido.

Tendo em vista que as companhias securitizadoras são apenas veículos de captação de recursos, e conseqüentemente apresentam uma pequena margem nas suas operações, a carga final do IRPJ e da CSLL sobre as atividades de tais companhias tende a não ser significativa..

Tributos Incidentes sobre o Investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários são tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos,

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

09.02 - CARACTERÍSTICA DO SETOR DE ATUAÇÃO

valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual). Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF em razão do tempo de aplicação dos recursos conforme mencionado acima.

Os investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por investidores qualificados como pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à restituição ou compensação do montante retido com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no país. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores externos cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000). Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, como a BVSP, são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tribuam a renda ou que a tribuam por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%. A Receita Federal do Brasil divulga lista exaustiva dos referidos países e jurisdições, atualmente constantes da Instrução Normativa nº 188, de 6 de agosto de 2002, do Secretário da Receita Federal.

Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários registrados para negociação no BOVESPA FIX, a retenção do imposto incidente sobre rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras titulares de contas individualizadas deve ser efetuada através do próprio sistema.

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

09.02 - CARACTERÍSTICA DO SETOR DE ATUAÇÃO

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuírem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Companhia, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do IRRF.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento ou crédito dos rendimentos aos investidores, ou da alienação do papel (art. 65, §7º, da Lei nº 8.981/95), e o recolhimento do IRRF deve ser realizado (i) na data da ocorrência do fato gerador, nos casos de rendimentos atribuídos a residentes ou domiciliados no exterior e de pagamentos a beneficiários não identificados; (ii) até o terceiro dia útil da semana subsequente à de ocorrência dos fatos geradores, nos casos de aplicações financeiras.

Haverá também incidência do IRF à alíquota de 0,005%, como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, no Brasil (exceto 'day trade'). O IRF deverá ser retido e recolhido pela instituição intermediadora que receber diretamente a ordem do cliente, e será calculado sobre as seguintes bases: (i) nas operações realizadas nos mercados futuros, a soma algébrica dos ajustes diários, se positiva, apurada por ocasião do encerramento da posição, antecipadamente ou no seu vencimento; (ii) nos mercados de opções, o resultado, se positivo, da soma algébrica dos prêmios pagos e recebidos no mesmo dia; (iii) nos mercados a termo: a) quando houver a previsão de entrega do ativo objeto na data do seu vencimento, a diferença, se positiva, entre o preço a termo e o preço a vista na data da liquidação e b) com liquidação exclusivamente financeira, o valor da liquidação financeira previsto no contrato, e (iv) nos mercados a vista, o valor da alienação, nas operações com ações, ouro ativo financeiro e outros valores mobiliários neles negociados.

O valor do imposto retido na fonte a que se refere o item anterior poderá ser (i) deduzido do imposto sobre ganhos líquidos apurados no mês; (ii) compensado com o imposto incidente sobre ganhos líquidos apurados nos meses subsequentes; (iii) compensado na declaração de ajuste se, após a dedução de que tratam os incisos anteriores, houver saldo de imposto retido, e (iv) compensado com o imposto devido sobre o ganho de capital na alienação de ações. O IRF em exame deverá ser recolhido ao Tesouro Nacional até o 3o (terceiro) dia útil da semana subsequente à data da retenção.

O IRF de 0,05% não incide nas operações (i) de exercício de opção; (ii) das carteiras de instituição financeira, sociedade de seguro, de capitalização, entidade aberta ou fechada de previdência complementar, sociedade corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedade distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil e Fundo de Aposentadoria Programada Individual (Fapi); (iii) dos investidores estrangeiros que realizam operações em bolsa de acordo com as normas e condições estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional (exceto os oriundos de paraísos fiscais); (iv) dos fundos e clubes de investimento e (v) conjugadas, que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, realizadas nos mercados de opções de compra e de venda em bolsas de valores, de mercadorias e de futuros (box), no mercado a termo nas bolsas de valores, de mercadorias e de futuros, em operações de venda coberta e sem ajustes diários, e no mercado de balcão.

Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS

A contribuição ao PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

09.02 - CARACTERÍSTICA DO SETOR DE ATUAÇÃO

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores qualificados como pessoas jurídicas constitui receita financeira, estando, portanto, sujeita à contribuição ao PIS, à alíquota de 0,65%, e à COFINS, à alíquota de 3%. No caso dos investidores instituições financeiras e assemelhadas, a alíquota da COFINS é de 4%, conforme dispõe o artigo 18 da Lei n.º 10.684, de 30 de maio de 2003.

As receitas decorrentes do pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de PIS e COFINS, em sendo os investidores pessoas jurídicas não-financeiras sujeitas ao regime não-cumulativo de apuração de tais contribuições (Decreto nº 5.442, 9 de maio de 2005). Sobre os rendimentos auferidos por investidores qualificados como pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o último dia útil do 2º (segundo) decêndio subsequente ao mês de ocorrência dos fatos geradores (auferimento da referida receita pelo investidor).

PARQUE INDUSTRIAL DE CURITIBA - PIC

O Parque Industrial de Curitiba - PIC está localizado no Paraná, na cidade de São José dos Pinhais, que é um dos maiores municípios da Região Metropolitana de Curitiba. Distante 14 quilômetros de Curitiba e 75 quilômetros do Porto de Paranaguá e com população aproximada de 200 mil habitantes, o município é servido por duas rodovias federais e pelo Aeroporto Internacional Afonso Pena. Sua localização tem sido um ponto de atração de indústrias para a região.

Seu parque industrial tem, atualmente, 9 mil empresas, que colaboram para o acelerado desenvolvimento da cidade. Esse desenvolvimento é também consequência da política industrial do Estado do Paraná que, através de isenções fiscais e outras medidas, vem atraindo quantidade considerável de investimentos industriais para o Estado como um todo.

O Paraná tem nove milhões de habitantes e é o maior produtor de energia e grãos do país, além de um destacado produtor agro-industrial e de matérias-primas destinadas tanto à indústria nacional como ao comércio internacional.

Como já foi dito, nos últimos anos, o Estado vem atraindo diversos investimentos industriais. Além disso, conta com privilegiado potencial turístico, em que se destacam as Cataratas do Iguaçu e o Lago de Itaipu. O Paraná está no centro geográfico do Mercosul, quarto maior bloco econômico do mundo. Para que tenhamos uma idéia da importância atual do Mercosul, basta que lembremos que seu Produto Interno Bruto é de aproximadamente US\$800 bilhões e que o bloco conta com 190 milhões de consumidores potenciais.

Em torno do Paraná, num raio de aproximadamente 1.300 quilômetros, estão as cidades de Buenos Aires (Argentina), Assunção (Paraguai), Montevideu (Uruguai), Rio de Janeiro, São Paulo e Porto Alegre.

Atento a essa estratégica posição geográfica, o Estado tem investido em sua infraestrutura, para tirar o melhor proveito possível de sua localização. A primeira medida foi implantar o Anel de Integração, que une as principais cidades paranaenses. O Anel de Integração liga Paranaguá com Curitiba, Ponta Grossa, Londrina, Maringá, Cascavel, Guarapuava e se abre para Foz do Iguaçu e Guaira.

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

09.02 - CARACTERÍSTICA DO SETOR DE ATUAÇÃO

O Anel faz parte de um projeto mais amplo: a duplicação da BR-116, que liga São Paulo e Curitiba, e da BR-376, que liga Curitiba e Florianópolis. As obras estão em sua fase final, e com isso, o Paraná se tornará o centro geográfico do corredor que ligará o Oceano Atlântico ao Oceano Pacífico, desde Paranaguá até o Porto de Antofagasta, na costa do Chile.

A instalação das montadoras de automóveis na Região Metropolitana de Curitiba garante ao Paraná o posto de segundo pólo automotivo do País, atrás apenas de São Paulo.

Para se instalar em São José dos Pinhais, o governo do Estado do Paraná concedeu à Volkswagen dilação de quatro anos no prazo de recolhimento do ICMS. O governo municipal, por sua vez, doou-lhe um terreno de aproximadamente 1.575.802m², além de isentá-la de impostos e taxas municipais por 10 anos, estendendo essas isenções também às empresas que venham a se instalar naquele terreno, no caso os Fornecedores.

Tanto a doação do terreno à Volkswagen, como a isenção de impostos e taxas municipais foram reguladas pela Lei n.º 1, de 24 de janeiro de 1997, do Município de São José dos Pinhais, que trata basicamente dos seguintes aspectos (i) delimitação e zoneamento de uso e ocupação de solo na área urbana do Distrito de Campo Largo da Roseira; (ii) autorização de desapropriação pelo poder executivo, em nome da Companhia de Desenvolvimento de São José dos Pinhais, de imóvel na zona industrial do mencionado distrito para instalação de parque automotivo; (iii) autorização à citada companhia de desenvolvimento para doação de terreno à Volkswagen; (iv) condições impostas à Volkswagen quanto à doação/uso do terreno, e (v) isenção de impostos e taxas municipais, inclusive contribuições de melhoria, por dez anos, à Volkswagen e à outras empresas que se instalem no terreno àquela doado.

As condições impostas à Volkswagen pela Lei n.º 1/97 foram as seguintes: (i) iniciar as obras para sua instalação em até um ano da publicação da lei; (ii) iniciar a produção de veículos em até dois anos contados a partir da mesma data; e (iii) impossibilidade de alienação do imóvel recebido em doação.

O PIC revela tendência atual das montadoras de automóveis em trabalhar junto de seus fornecedores. As empresas, dada a proximidade geográfica, trabalham de acordo com o método *just in time*, o que possibilita a eliminação de estoques e, conseqüentemente, a redução de custos.

Outra tendência revelada pelo PIC está no fato de que os galpões utilizados pelos Fornecedores foram construídos e locados sob medida, de modo que as empresas ali instaladas não tiveram que investir recursos próprios nas obras de construção dos galpões. A Volkswagen contratou a construção e locação dos galpões como forma de facilitar a vinda dos Fornecedores.

Os Fornecedores formam um conjunto de 12 empresas do setor automobilístico, que produzem peças para o Audi A3 e para o Golf. Entre essas empresas está a Peguform do Brasil Ltda., que tem sua primeira unidade no país, com investimentos de US\$35 milhões, área de 18 mil m² e capacidade para a produção de 3.500 pára-choques/dia. Outra empresa instalada no PIC é Adwest Heidemann do Brasil Ltda. O grupo Adwest-Heidemann investiu US\$4,7 milhões para fabricar kits de acionamento de câmbio e a Heidemann, US\$4,7 milhões para produzir cerca de 2 mil conjuntos de acionamento/dia, numa área de 2.300 m².

Também fazem parte do PIC as fábricas da Delphi Automotive Systems do Brasil Ltda., Iramec Autopeças Ltda., Johnson Controls do Brasil Automotive Ltda., Kautex Textron do Brasil Ltda., Krupp Módulos Automotivos do Brasil Ltda., Peguform do Brasil Ltda., Pirelli Pneus S.A., Plastic Omnium do Brasil Ltda., Ficosa do Brasil Ltda., Metagal Indústria e Comércio Ltda., Aethra Componentes Automotivos Ltda. e Kromberg & Schubert do Brasil Ltda.

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

09.02 - CARACTERÍSTICA DO SETOR DE ATUAÇÃO

Inaugurada em janeiro de 1999, com investimentos de EUR 1 bilhão, a fábrica da Volkswagen foi planejada para ser uma das dez mais produtivas de toda a indústria automotiva mundial. Isso significa que a relação de carros produzidos por empregado é bastante alta se comparado à média das fábricas de automóveis. Quando estiver operando em sua capacidade máxima, a fábrica deverá produzir 235 mil carros por ano, o que dá uma média de 810 carros por dia.

VOLKSWAGEN DO BRASIL LTDA.

A Volkswagen é uma das maiores fabricantes de automóveis do Brasil e da América Latina, mantendo-se sempre entre as líderes no mercado automotivo brasileiro desde que iniciou suas operações em 1953. Em 1987, numa mudança orientada pela racionalização de custos, consolidação da capacidade de produção e padronização dos produtos, a VW formou uma "joint-venture" com a Ford Motor Co., denominada Autolatina. A Autolatina consolidou as atividades financeiras e a fabricação de carros e caminhões da VW e da Ford no Brasil e Argentina até 1995. Nesse ano, devido a mudanças econômicas estruturais que vinham ocorrendo tanto na economia brasileira como na Argentina, a VW e a Ford decidiram se separar e adotar estratégias diferentes em cada um destes países. Atualmente, as subsidiárias de ambas as companhias, tanto no Brasil como na Argentina, são completamente independentes.

No segmento de carros de passeio, as vendas da Volkswagen tiveram um aumento de 16,0% (montante calculado de acordo com o número de licenciamentos de veículos novos), enquanto as suas principais concorrentes – Fiat, General Motors e Ford – sofreram, respectivamente, aumentos de 15,1%, 12,2% e 4,7% no número de unidades de veículos de passeio, durante o período de 2006 (em comparação com 2005).

Segundo a ANFAVEA, no segmento de veículos leves, durante o ano de 2006, a Volkswagen deteve uma parcela equivalente a 22,5% de todo mercado nacional de veículos (nacionais e importados), contra uma participação de 22,0% no ano de 2005. Os principais competidores da Volkswagen no setor – a Fiat, General Motors e Ford – registraram, respectivamente, participações de 25,4%, 22,4% e 11,2% durante o mesmo período (em comparação a 25,0%, 22,6% e 12,14%, respectivamente, em todo o ano de 2005).

No segmento de veículos pesados (caminhões e ônibus), no ano de 2006, a participação da Volkswagen foi de 28,5% do mercado, contra 28,0% durante todo o ano de 2005. Neste mesmo segmento, Mercedes-Benz e Ford, suas principais concorrentes na categoria, registraram, durante o período em questão, participações de 37,3% e 15,3% (contra 35,3% e 16,5%, respectivamente, durante o ano de 2005).

A importância das atividades no Brasil para o VW é inquestionável. Levando-se em consideração o ano de 2006, 7,7% do número de unidades vendidas em todo o mundo pelo grupo foram originadas no Brasil (incluindo-se no total das vendas mundiais do VW, as vendas de suas divisões Audi, VW, Skoda e Seat). Este percentual fica atrás apenas da Alemanha (19,3%) e China (12,4%).

Dos maiores competidores da Volkswagen, a Fiat foi a única fabricante que registrou aumento de sua participação no mercado (tanto no segmento de veículos leves como no mercado em geral) durante o ano de 2006, quando comparado a 2005, aumentando sua participação de mercado de 23,6% para 24,2%.

A Volkswagen tem investido significativamente no mercado brasileiro nos últimos anos. Dentre os grandes projetos da empresa temos: (i) construção de uma fábrica de motores na cidade de São Carlos, interior do Estado de São Paulo; (ii) construção da fábrica de caminhões e ônibus na

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

09.02 - CARACTERÍSTICA DO SETOR DE ATUAÇÃO

cidade de Resende, interior do Estado do Rio de Janeiro; e (iii) construção da fábrica em parceria com a Audi na Cidade de São José dos Pinhais, no Estado do Paraná (PIC).

A fábrica de motores de São Carlos, que iniciou suas atividades em outubro de 1996, custou à Volkswagen US\$ 250 milhões, tendo capacidade de produção de 1.200 motores por dia para o Gol. Esta é primeira fábrica de motores da Volkswagen a operar no mundo com o sistema modular, em que a integração com os fornecedores é feita na própria linha de montagem. Este sistema resulta na redução nos custos de produção e investimento. A fábrica de motores obteve o certificado ISO 14000 como reconhecimento de seus projetos voltados para a preservação ambiental.

Com relação à fábrica de caminhões e ônibus, a produção teve início em novembro de 1996. Os investimentos totalizaram US\$300 milhões. A fábrica tem capacidade de produzir 125 ônibus e caminhões por dia e também opera em sistema modular.

A fábrica de São José dos Pinhais custou R\$ 1,2 bilhão e iniciou suas atividades no início de 1999. Tal unidade fabrica os modelos Audi A3 e Golf.

A Volkswagen reúne em seu Departamento de Engenharia e Desenvolvimento do Produto aproximadamente 1.500 engenheiros, designers e especialistas capazes de projetar e produzir automóveis de aceitação mundial. Atualmente, com mais de 22 mil empregados, a Volkswagen está entre as maiores empresas privadas brasileiras e entre as maiores empregadoras do país.

Em 2002, a Volkswagen entrou numa nova fase de sua produção, com a inauguração da Fábrica Nova Anchieta, uma das mais modernas do mundo. Localizada na cidade de São Bernardo do Campo, a fábrica passou por uma reformulação completa para dar início à produção do Novo Polo. A linha de produção foi equipada com 400 novos robôs e é totalmente informatizada.

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

09.03 - PERÍODOS DE SAZONALIDADE NOS NEGÓCIOS

PERÍODO DE SAZONALIDADE DOS NEGÓCIOS

Não há sazonalidade nas atividades da **WTORRE PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**

As operações de construção e construção para locação, tipo "built to suit", têm um curto prazo de execução, gerando, contudo, recebíveis de longo prazo, em média de 120 (cento e vinte) meses, com possibilidade de securitização. Na presente operação o prazo será de 12 (doze) anos.

Nesse sentido é importante destacar os Efeitos da Conjuntura Econômica Brasileira sobre as Atividades da Companhia.

Por ser uma empresa de propósito específico - SPE, a Companhia não é afetada pelo ambiente macroeconômico de forma geral. A única fonte de receita do patrimônio separado da presente emissão de CRIs está assegurada pelo Contrato de Construção e Locação e é suficiente para honrar suas principais despesas, incluindo o pagamento dos CRIs. As diversas variáveis macroeconômicas, notadamente o crescimento do PIB, os indicadores de inflação, a variação da taxa de câmbio e os níveis de taxas de juros não afetam o desempenho da Companhia, pois a forma de atualização de sua receita (Aluguel) é totalmente compatível com a forma de atualização dos CRIs e demais contratos de prestação de serviços que compõem a estrutura de custos da Companhia.

A Companhia somente seria afetada pelo ambiente macroeconômico em geral na medida em que o mesmo afetasse a Locadora do imóvel. A Locadora, no entanto, não foi objeto de auditoria legal para os fins da presente emissão dos CRIs.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01843-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A.	3 - CNPJ 02.643.896/0001-52
---------------------------	--	--------------------------------

10.01 - PRODUTOS E SERVIÇOS OFERECIDOS

1 - ITEM	2 - PRINCIPAIS PRODUTOS E/OU SERVIÇOS	3 - % RECEITA LÍQUIDA
01	EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI	100,00

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

11.01 - PROCESSO DE PRODUÇÃO

A Companhia é uma sociedade com o propósito específico de aquisição e securitização de créditos imobiliários. O objeto social da Companhia, no entanto, dispõe que os únicos créditos (“Créditos” ou “Recebíveis”) que podem ser adquiridos são aqueles oriundos de determinados contratos de locação (“Contratos de Locação”) e do contrato de comodato modal (“Contrato de Comodato” ou “Contrato de Comodato Modal”) firmado entre a Volkswagen do Brasil Ltda. (“Volkswagen”) e a Administração e Participações Walter Torre Jr. Ltda (“Walter Torre”).

Por conseguinte, seu principal “produto” é a securitização de créditos imobiliários oriundos desse Contrato de Construção e Locação de Imóvel, através da emissão pública de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em tais créditos.

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

11.02 - PROCESSO DE COMERCIALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO, MERCADOS E EXPORTAÇÃO

A Companhia é uma sociedade com o propósito específico de aquisição e securitização de créditos imobiliários. O objeto social da Companhia, no entanto, dispõe que os únicos créditos (“Créditos” ou “Recebíveis”) que podem ser adquiridos são aqueles oriundos de determinados contratos de locação (“Contratos de Locação”) e do contrato de comodato modal (“Contrato de Comodato” ou “Contrato de Comodato Modal”) firmado entre a Volkswagen do Brasil Ltda. (“Volkswagen”) e a Administração e Participações Walter Torre Jr. Ltda (“Walter Torre”). Uma vez que tais créditos já foram adquiridos em setembro de 1999, não há possibilidade de novas operações de securitização, exceto com alteração do estatuto social da Companhia.

A distribuição primária dos CRI’s que a Companhia realizou, foi de natureza pública, com a intermediação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, conforme previsto no artigo 33 da Instrução CVM nº 400/03, não havendo lotes máximos ou mínimos, nem reservas antecipadas, visando principalmente investidores institucionais, tais como entidades abertas e fechadas de previdência privada, seguradoras e fundos de investimento, sendo atendidos prioritariamente os clientes do líder da distribuição dos CRI’s.

O desenvolvimento de operações imobiliárias visando à geração de recebíveis imobiliários decorrentes de determinado empreendimento, objeto de posterior emissão e colocação, no mercado financeiro, de títulos mobiliários neles lastreados, é o único serviço prestado pela Securitizadora. Por disposição estatutária a Companhia nunca contratou ou contratará funcionários, evitando, assim, qualquer encargo trabalhista ou previdenciário, ou mesmo investimento em treinamento de mão de obra, sendo que a administração da Companhia será exercida pela Diretoria, na forma da Lei e do Estatuto Social. Além disso, a Companhia não realiza exportação.

Por conseguinte, seu principal produto é a securitização de créditos imobiliários oriundos, através da emissão pública de certificados de recebíveis imobiliários (CRI’s), lastreados em tais créditos e poderá ser efetuada no mercado de balcão organizado

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

11.02 - PROCESSO DE COMERCIALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO, MERCADOS E EXPORTAÇÃO
“BOVESPAFIX” ou “SOMAFIX”, com ou sem intermediação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

11.03 - POSICIONAMENTO NO PROCESSO COMPETITIVO

Até março de 2008¹, e considerando o montante da emissão realizada pela Companhia, o volume de CRI's emitidos, entre as diversas companhias securitizadoras existentes no mercado, apresentava a seguinte distribuição:

NOME DA EMISSORA	TOTAL DE EMISSÕES (1999 – 03/2008)	
	MONTANTE	Valores em R\$ PERCENTUAL
BRAZILIAN SECURITIES	2.005.882.644,09	40,73%
CIBRASEC	910.287.123,25	18,48%
RIO BRAVO	881.153.362,00	17,89%
ALTERE	487.185.684	9,89%
BI CIA SECURITIZADORA	194.916.910	3,96%
PATRIMONIO / IMIGRANTES	106.299.494	2,16%
WTORRE PIC	97.800.000,00	1,99%
XX DE NOVEMBRO	60.000.000	1,22%
FIDES	40.214.965	0,82%
FIBRA	38.059.192	0,77%
CSA	37.391.046	0,76%
ÁGORA SÊNIOR	30.960.000	0,63%
ACRUX	10.627.200	0,22%
FOCUS	8.664.706	0,18%
BETA	9.554.000	0,19%
CR 2	6.102.496	0,12%
TOTAL	4.925.098.822,34	100,0%

¹ Volume de ofertas com registro definitivo até março de 2008, somado o valor da presente emissão.
 Fonte: www.cvm.gov.br

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

12.01 - PRINCIPAIS PATENTES, MARCAS COMERCIAIS E FRANQUIAS

A Companhia não tem, nem terá marca, patente ou franquia em seu nome.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01843-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A.	3 - CNPJ 02.643.896/0001-52
---------------------------	--	--------------------------------

13.01 - PROPRIEDADES RELEVANTES

1 - ITEM	2 - TIPO DE PROPRIEDADE	3 - ENDEREÇO								
4 - MUNICÍPIO	5 - UF	6 - ÁREA TOTAL (MIL M²)	7 - ÁREA CONSTRUÍDA (MIL M²)	8 - IDADE (ANOS)	9 - SEGURO	10 - HIPOTECA	11 - ALUGADA DE TERCEIROS	12 - DATA DO CONTRATO	13 - TÉRMINO LOCAÇÃO	
14 - OBSERVAÇÃO										
01	Imóvel	Km 6,75 da PR 25 - São José dos Pinhais								
São José dos Pinhais	PR	288.290,340	80.759,150	0	SIM	NÃO	NÃO	NÃO		

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

14.01 - PROJEÇÕES EMPRESARIAIS E/OU DE RESULTADOS

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS

Destinação de Recursos da 2ª Emissão de CRI's

Os recursos captados através da 2ª Emissão de CRI's serão destinados (i) ao pagamento das despesas e comissões relativas à emissão dos CRI, conforme o Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição; e (ii) ao resgate das DPL's, nos termos do respectivo Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão Privada de Debêntures não Conversíveis em Ações da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., de 05 de julho de 1999, e aditamentos posteriores, emitidas pela Securitizadora, até o limite do saldo remanescente após o pagamento das despesas e comissões da Oferta.

Fatores de Risco (2ª Emissão de CRI's)

Fatores Relativos ao Ambiente Macroeconômico Nacional

Riscos relativos à política econômica e à conjuntura econômica e política brasileira

O Governo Federal brasileiro frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudanças das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. A situação financeira e resultados operacionais dos devedores dos Recebíveis (Volkswagen e Fornecedores) poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- taxas de juros;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política monetária;
- política fiscal; e
- outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

Isto poderá comprometer o fluxo de pagamento dos Recebíveis, dos quais a Companhia depende para honrar as obrigações assumidas sob os CRI, podendo ocasionar comprometer o retorno para os Investidores do investimento nos CRI.

Fatores Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente Desenvolvimento da Securitização Imobiliária

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no Brasil. A Lei nº 9.514, que criou os CRI, foi editada em 1997; no entanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários recentemente. A securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS

riscos dos cedentes dos créditos e dos respectivos créditos. Além disso, não há jurisprudência sobre casos envolvendo securitização imobiliária no Brasil. Caso, eventualmente, ocorra uma disputa judicial envolvendo a Emissão, o Poder Judiciário terá que analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, e poderão ocorrer decisões judiciais que acarretem efeitos adversos aos interesses dos Investidores.

Fatores Relativos a alterações na Legislação Tributária aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país titulares de certificados de recebíveis imobiliários estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas., conforme previsto na Lei nº 11.033/04. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de certificados de recebíveis imobiliários e pode ser alterado pelo Governo Federal. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os certificados de recebíveis imobiliários, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos certificados de recebíveis imobiliários poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos certificados de recebíveis imobiliários esperado pelos Investidores.

Fatores Relativos à Companhia

Pagamento dos CRI em caso de Vencimento Antecipado

A Companhia é sociedade de propósito específico constituída para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários. Sua única fonte de receita são os próprios Créditos e os demais créditos oriundos do Contrato de Comodato Modal e dos Contratos de Locação.

Desta forma, a Companhia não tem, nem terá nenhuma outra fonte de receita. Além disso, não existe no Contrato de Comodato Modal ou no Contrato de Locação hipótese em que os devedores antecipam o pagamento de suas obrigações. Portanto, caso ocorra vencimento antecipado das obrigações da Companhia sob os CRI e por algum motivo os créditos não sejam transferidos e administrados pelo Agente Fiduciário, a mesma não terá recursos próprios para saldar suas dívidas, o que poderá ocasionar a perda do investimento realizado pelos Investidores.

Limitação de Ativos e Atividades

Os únicos ativos e fonte de receita da Securitizadora são os Créditos decorrentes do Contrato de Comodato e dos Contratos de Locação. Desta forma, no caso de atraso no, ou falta de, recebimento dos mesmos pela Companhia impactará negativamente a capacidade desta de honrar suas obrigações sobre os CRI.

Credores Privilegiados.

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS

A medida provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece as normas para a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica, e determina que não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos. Dessa forma os credores fiscais, previdenciários ou trabalhistas que a Companhia eventualmente venha a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com os titulares dos CRI sobre o produto de realização dos Créditos em caso de falência, ainda que integrantes do Patrimônio Separado.

Fatores Relativos à Emissão dos CRI

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes desejem aliená-los. Dessa forma, os titulares dos CRI, após completados 18 (dezoito) meses, prazo em que os Investidores terão restrições para negociação dos CRI, podem ter dificuldade em realizar a venda no mercado secundário e, caso realizem a venda, esta poderá ocorrer por preço inferior ao saldo do valor nominal unitário.

Risco de Crédito da Volkswagen

A Securitizadora tem como únicos ativos os Recebíveis que lastreiam a 2ª emissão e os demais créditos oriundos do Contrato de Comodato e dos Contratos de Locação.

A Volkswagen é a única devedora dos Créditos oriundos do Contrato de Comodato., assim como os Fornecedores são os únicos devedores dos Créditos oriundos dos Contratos de Locação. A Volkswagen, ainda, é responsável pela manutenção do patamar mínimo de pagamento.. Desta forma, o pagamento dos Recebíveis dependerá da capacidade da Volkswagen e dos Fornecedores de honrarem seus compromissos assumidos no Contrato de Comodato Modal e nos Contratos de Locação, respectivamente. Qualquer evento que prejudique o pagamento dos Recebíveis afetará negativamente a capacidade da Companhia de honrar os compromissos assumidos no Termo de Securitização.

Interrupção do Fluxo de Pagamento dos Créditos

O Contrato de Comodato Modal prevê uma única ocorrência na qual o fluxo de pagamento dos Créditos pode ser interrompido pela Volkswagen. Trata-se da hipótese de WTA recusar-se a devolver o imóvel em questão à Volkswagen por ocasião da lavratura do termo de rescisão do Contrato de Comodato Modal. Nesta hipótese, até que WTA entregue o imóvel à Volkswagen, esta não estará obrigada a pagar qualquer valor relativo à Indenização por Rescisão do Contrato de

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS

Comodato e, conseqüentemente, a Companhia não receberá, enquanto perdurar a mora de WTA, os Créditos devidos pela Volkswagen. Neste cenário, a Companhia não terá liquidez suficiente para honrar seus compromissos sob os CRI.

Modificação do Fluxo de Pagamento dos Créditos

Não há jurisprudência no Brasil que tenha decidido disputas relativas a contratos semelhantes ao Contrato de Comodato Modal. Não é possível afastar a possibilidade de decisão do Poder Judiciário ou do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, que foi eleito pela WTA e pela Volkswagen competente para julgar conflitos relacionados ao Contrato de Comodato Modal, que permita à Volkswagen reduzir total ou parcialmente o fluxo de pagamentos previsto no Contrato de Comodato no caso de inutilização total ou parcial dos galpões construídos. Caso essa hipótese ocorra, o pagamento dos CRI seria reduzido na mesma proporção da remuneração mínima prevista no Contrato de Comodato Modal.

Quorum de deliberação em assembléia geral de titulares de CRI

As deliberações a serem tomadas em assembléias dos titulares dos CRI são aprovadas por 2/3 (dois terços) dos presentes, em certos casos será exigido o quorum mínimo qualificado de 90% (noventa por cento) dos CRI em circulação. Nas hipóteses de vencimento antecipado dos CRI, os titulares de 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em circulação poderão deliberar pela não declaração do vencimento antecipado dos CRI. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto em sentido contrário na assembléia geral. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembléias dos titulares dos CRI.

Não Revisão do Prospecto por Parte dos Auditores Independente

As demonstrações financeiras anuais e trimestrais da Securitizadora, anexas ao Prospecto, foram objeto de auditoria e revisão por parte dos Auditores Independentes. Os números e informações presentes no Prospecto não foram objeto de revisão por parte dos Auditores Independentes, e, portanto, não será emitida manifestação escrita dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras incluídas no Prospecto, conforme recomendação constante do Código ANBID.

Liquidação Financeira com Base no Registro Provisório Concedido pela CVM

A Companhia poderá liquidar financeiramente a Emissão com base no registro provisório dos CRI concedido pela CVM. Caso o registro definitivo não seja concedido por essa autarquia, a Companhia deverá resgatar antecipadamente os CRI, sendo cancelada a 2ª emissão e restituído integralmente aos aceitantes da Oferta os valores dados em contrapartida para a aquisição dos CRI.

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS

Risco da Emissão não se Concretizar

A colocação dos CRI será realizada sob o regime de melhores esforços de colocação. A 2ª emissão está condicionada à distribuição da totalidade dos CRI, existindo, portanto, a possibilidade da Emissão de CRI não se concretizar. Caso não sejam subscritos todos os CRI durante o Prazo de Colocação, a Emissão será cancelada pela Companhia e os valores dados em contrapartida para aquisição dos CRI serão restituídos aos aceitantes da Oferta.

Risco relativo à Restrição de Negociação e Risco de Liquidez

Os CRI adquiridos pelos Investidores não poderão ser negociados com terceiros antes de completados 18 (dezoito) meses do encerramento da distribuição pública dos CRI, exceto se a negociação for realizada entre os Investidores, ou se o titular aliene todos os CRI por ele subscritos para um único investidor. Com exceção dessas hipóteses de negociação, os Investidores estarão impossibilitados de negociar seus CRI no mercado secundário. Se o Investidor, antes de completados os 18 (dezoito) meses, tiver a intenção e/ou a necessidade de vender os CRI, podem encontrar dificuldade em encontrar compradores.

SITUAÇÃO FINANCEIRA DA COMPANHIA

Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras

Efeitos da Conjuntura Econômica sobre as Atividades da Companhia

A Companhia está sujeita aos fatores macroeconômicos que venham afetar Volkswagen e/ou os Fornecedores e que comprometer a capacidade de honrar seus compromissos contratuais. Como a única fonte de receita da Companhia e, portanto, do Patrimônio Separado da 2ª emissão de CRI, deriva dos Contratos de Locação e do Contrato de Comodato Modal, a Companhia está sujeita a todas as variáveis macroeconômicas adversas que venham a afetar a Volkswagen e/ou os Fornecedores, podendo, dessa forma, ficar impedida de adimplir suas obrigações perante os Investidores.

Demonstrações Financeiras e Principais Práticas Contábeis da Companhia

A Companhia, em vista da instituição do regime de patrimônio separado instituído pela Lei N.º 9.514/97, mantém os Recebíveis da 2ª emissão segregados contabilmente dos Recebíveis atrelados à primeira emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Companhia. Sendo referidos Recebíveis os únicos ativos da Companhia, ficam totalmente segregados um do outro, e diretamente atrelados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários a que estão vinculados

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS

Ativos e Passivos Circulantes e a Longo Prazo

Os ativos e passivos circulantes e de longo prazo são registrados pelos seus valores de aquisição e, quando aplicável, são reduzidos, mediante provisão, aos seus valores prováveis de realização. Os passivos circulantes e de longo prazo são registrados e, quando aplicável, incluem os encargos incorridos.

Tendo em vista que o único ativo da Securitizadora são os créditos decorrentes do Contrato de Comodato Modal, e seu único passivo os valores decorrentes dos certificados de recebíveis imobiliários emitidos, o resultado positivo da Companhia decorre exclusivamente do reconhecimento da variação positiva do IGP-M incidente sobre os Recebíveis, tendo em vista que até o fechamento das demonstrações, ainda não estavam vinculados à 2ª emissão.

Comentário sobre o Desempenho da Companhia

A WTorre Empreendimentos Imobiliários S.A. incorporou, em 20 de julho de 2006, a WTorre Empreendimentos S/A, tornando-se a detentora do controle acionário da Companhia.

Por disposições estatutárias, a Companhia não contratou ou contratará empregados, sendo todos os serviços necessários ao seu bom funcionamento prestados pelos seus administradores ou por empresas especializadas terceirizadas, evitando-se, assim, qualquer encargo trabalhista ou previdenciário, ou mesmo investimento em treinamento de mão de obra. Também não pode efetuar investimentos em coligadas e/ou controladas. Dessa forma, tais investimentos não ocorreram ou ocorrerão em exercícios futuros.

A atividade principal da Companhia, por se tratar de locação de imóveis, não oferece riscos ao meio ambiente e a mesma não planeja modificar e/ou incrementar suas operações em 2008.

Em 30 de setembro de 2007, a Companhia não teve recebimentos de aluguéis, pois estes foram recebidos no primeiro trimestre do ano de 2007. Os gastos recorrentes, bem como os impostos da operação, foram liquidados em seus vencimentos. Porém, ocorreu o pagamento de CRI da primeira emissão, no valor de R\$ 6.160 (seis milhões cento e sessenta mil), sendo R\$ 1.694 (hum milhão e seiscentos e noventa e quatro mil) de principal e R\$ 4.466 (quatro milhões e quatrocentos e sessenta e seis mil).

A CVM, por meio da Instrução CVM 381/03, dispõe sobre a necessidade de divulgação pelas entidades, de informações sobre a prestação, pelo auditor independente, de outros serviços que não sejam relacionados à auditoria externa. Nos termos dessa Instrução, destacamos que a KPMG Auditores Independentes não efetua outros trabalhos à Companhia e presta somente serviços de auditoria das demonstrações contábeis de companhias ligadas.

Por ser uma companhia securitizadora cuja única fonte de receita é o Contrato de Comodato, o qual, por sua vez, é suficiente para honrar o pagamento dos respectivos certificados de recebíveis imobiliários aos quais está vinculado, a Companhia é afetada pelo ambiente macroeconômico aplicáveis à Volkswagen de forma geral. As diversas variáveis macroeconômicas,

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS

notadamente o crescimento do PIB, os indicadores de inflação, a variação da taxa de câmbio e os níveis de taxas de juros afetam o desempenho da Companhia na medida em que implicarem alteração na capacidade de pagamento da Volkswagen, pois a forma de atualização de sua receita é equivalente com a forma de atualização dos respectivos certificados de recebíveis imobiliários.

Ainda, tendo em vista que os compromissos da Companhia serão honrados na medida em que seus créditos forem recebidos, a situação de liquidez da Companhia diz respeito ao casamento entre seus ativos e passivos. Dado que os ativos e passivos da Securitizadora estão casados tanto do ponto de vista de prazo quanto de taxa/indexador, a Companhia deverá estar capacitada a honrar integral e pontualmente seus compromissos.

Impacto da Inflação

O Contrato de Comodato e os Contratos de Locação são indexados com base na variação do IGP-M/FGV. Assim, as despesas financeiras da Companhia são influenciadas pela inflação, mas somente na medida em que esta tem impacto no IGP-M/FGV.

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS

ESTRUTURA DE CAPITAL E CARACTERÍSTICAS DAS AÇÕES

Capital Social

O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 58.495,00 (cinquenta e oito mil, quatrocentos e noventa e cinco reais), dividido em 58.495 (cinquenta e oito mil, quatrocentos e noventa e cinco) ações nominativas-escriturais, todas sem valor nominal, sendo 58.485 (cinquenta e oito mil, quatrocentos e oitenta e cinco) ações ordinárias e 10 (dez) ações preferenciais de uma única classe.

O Estatuto Social prevê que cada ação ordinária possui direito a um voto nas assembleias gerais da Companhia. Além disso, as ações preferenciais terão direito de veto em determinadas matérias, definidas no parágrafo quarto do artigo 5º do Estatuto Social. As ações preferenciais gozam das seguintes vantagens: (i) prioridade no reembolso do capital, no caso de liquidação da Companhia, até o valor da parcela do capital social representado por estas ações; e (ii) autoridade para zelar pela manutenção dos objetivos sociais e estruturas básicas de existência da Companhia para garantir a segurança e continuidade das emissões de títulos mobiliários, sem ingerência administrativa e através do direito de veto em deliberações que versem sobre alterações estatutárias específicas, nos termos de seu Estatuto Social.

Atos Privativos dos Acionistas Titulares das Ações Preferenciais

O acionista preferencialista não possui direito a voto, mas tão somente de veto da deliberação das matérias dispostas no parágrafo quarto, do artigo 5º, do Estatuto Social da Companhia, cuja íntegra se encontra anexa ao Prospecto. No entanto, dependem de aprovação prévia e unânime dos titulares das ações preferenciais, sob pena de nulidade e ineficácia, reunidos em assembleia especialmente convocada para este fim, nos termos do artigo 18, parágrafo único, da Lei n.º 6.404/76, as decisões e deliberações que proponham alterar o parágrafo 2º do artigo 3º, parágrafo 4º do artigo 5º; os parágrafos 1º e 2º do artigos 6 e o artigo 22, do Estatuto Social, ou seja, deliberação acerca do descumprimento de suas obrigações fiscais, mudança da denominação social, alteração do objeto, diminuição do capital, contratação de empregados, incorporação, fusão, cisão, transformação, dissolução ou liquidação, remuneração mensal global e o endividamento da Companhia.

Atualmente, a única titular das ações preferenciais da Companhia é a Oliveira Trust. Dessa forma, as referidas vantagens atribuídas às ações preferenciais têm por objetivo assegurar a fiscalização das atividades da Companhia pela Oliveira Trust, durante a existência dos CRI, sem qualquer ingerência administrativa.

Acionistas

O quadro acionário da Companhia apresenta-se da seguinte forma:

 01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS

Acionista	Ações Ordinárias	Ações Preferenciais	% Ações Ordinárias	% Ações Preferenciais
Wtorre Empreendimentos Imobiliários S.A.	58.481	-	99,9932%	-
Paulo Eduardo Moreira Torre	2	-	0,0034%	-
Paulo Remy Gillet Neto	1	-	0,0017%	-
Walter Torre Junior	1	-	0,0017%	-
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.		10	-	100%
Total	58.485	10	100%	100%

Acordo de Acionistas

Para melhor representar os interesses dos titulares de CRI, os acionistas da Companhia e a Oliveira Trust, firmaram acordo de acionistas em 5 de julho de 1999, aditado em 23 de agosto de 1999 e em 19 de junho de 2002, segundo o qual os acionistas se comprometeram a observar determinadas condições quanto à disposição das ações da Companhia e quanto ao exercício de seus direitos de voto.

Entre outros compromissos, os acionistas se comprometeram, enquanto existirem os certificados de recebíveis imobiliários da Primeira Emissão em circulação no mercado, a não vender, ceder, transferir ou alienar ações de emissão da Companhia por eles atualmente detidas ou que vierem a deter no futuro, em conjunto ou individualmente. Tais restrições, entretanto, não se aplicam à venda, cessão, transferência ou alienação de ações da Companhia quando realizada mediante prévia e expressa autorização do Agente Fiduciário e com a aceitação dos termos do Acordo de Acionistas pelo adquirente das ações.

Segundo o Acordo de Acionistas todos os acionistas também aceitaram certas restrições em relação a seus direitos de voto. Tais direitos só poderão ser exercidos para preservar os interesses dos titulares dos CRI e para que a Companhia cumpra, integral e pontualmente, todas as obrigações assumidas no Termo de Securitização. Outra restrição aos direitos de voto aceita pelos acionistas é a de que estes direitos, em relação a quaisquer matérias, somente poderão ser exercidos com a concordância prévia e expressa, por escrito, do Agente Fiduciário, o qual terá o direito de vetar, a seu exclusivo critério, quaisquer deliberações que os acionistas pretendam tomar em Assembléia Geral da Companhia.

Por fim, outra restrição que os acionistas aceitaram diz respeito à aquisição de ações preferências de emissão da Companhia. Enquanto existirem CRI da 2ª emissão em circulação os acionistas não poderão adquirir nenhuma ação preferencial de emissão da Companhia, direta ou indiretamente. Tais ações somente poderão ser transferidas pelo Agente Fiduciário a quem vier a substituí-lo no desempenho de suas funções.

Títulos e Valores Mobiliários

A Companhia é uma sociedade registrada na CVM, na forma do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e está autorizada a negociar seus valores mobiliários somente no

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS

mercado de balcão organizado. Os valores mobiliários emitidos e em circulação são: (i) 58.485 (cinquenta e oito mil, quatrocentas e oitenta e cinco) ações ordinárias, 10 (dez) ações preferenciais; e (ii) os 326 (trezentos e vinte e seis) CRI da primeira emissão da Securitizadora e objeto de distribuição pública, no valor total de emissão de R\$ 97.800.000,00 (noventa e sete milhões e oitocentos mil reais), com as seguintes características:

Primeira Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da WTorre PIC

Registro definitivo na CVM sob o nº CVM/SRE/CRI/2002/008 em 11 de outubro de 2002.

Montante emitido: R\$ 97.800.000,00.

Lastro: Direitos creditórios emergentes do Contrato de Comodato Modal, com vencimento no período de 18 de junho de 2002 a 17 de junho de 2014.

Valor nominal: R\$ 300.000,00.

Quantidade: 326.

Remuneração: 12,5% ao ano.

Data de Emissão: 17 de maio de 2002.

Data de Vencimento: 17 de junho de 2014.

Agente Fiduciário: Oliveira Trust DTVM S.A.

Informamos que todos os pagamentos de amortização e juros referentes à 1ª Emissão da Securitizadora, estão sendo pagos pontualmente desde a data da Emissão.

Além disso, em setembro de 1999, a Companhia realizou emissão pública de debêntures no valor, à época, de R\$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais), e com esses recursos adquiriu os direitos mencionados no seu objeto social. A Companhia amortizou mensalmente as debêntures dessa emissão até 17 de junho de 2002, quando então as resgatou integralmente. Dessa forma, as debêntures emitidas publicamente e em circulação no mercado foram canceladas.

A emissão de debêntures acima mencionada foi realizada nos termos do Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão Pública de Debêntures da Companhia, celebrado em 05 de julho de 1999, no qual foram estipulados os termos e condições que regeram a emissão pública das 5900 (cinco e mil e novecentas) debêntures nominativas, em duas series, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, no montante global de R\$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais), totalmente resgatado.

Como a Companhia não possui registro para negociação de suas ações em bolsas de valores, não há cotação de suas ações no mercado.

Distribuição de Dividendos

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS

O Estatuto Social determina que 0,001% (um milésimo percentual) do saldo dos resultados financeiros da Companhia, ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76, será destinado ao pagamento do dividendo obrigatório aos acionistas.

A Companhia não distribui dividendos intermediários, pagando o dividendo mínimo obrigatório anual na data da assembléia geral ordinária realizada no respectivo exercício social.

Às ações preferenciais da Companhia é atribuído o direito de participação nos lucros líquidos de cada exercício, que assegure a cada ação preferencial dividendo anual 10% (dez por cento) superior ao distribuído a cada ação ordinária.

Por fim, o Estatuto Social da Companhia não prevê a concessão de direitos específicos aos acionistas na hipótese de falta de pagamento de dividendos, motivo pelo qual neste caso caberá a aplicação de Lei nº 6.404/76. Além disso, o artigo 287, II, alínea a, da Lei nº 6.404/76, estabelece que prescreve em 3 anos, contados da data em que os dividendos tenham sido postos à disposição do acionista, o direito de ação para haver dividendos pagos pela Companhia, os quais, se não reclamados oportunamente pelo acionista, reverterão em benefício da Companhia.

Operações com Partes Relacionadas

Exceção feita ao resgate antecipados das DPL's detidas pela WTorre Empreendimentos, que será realizada com o recursos da Emissão, a Companhia não possui outras operações com partes relacionadas.

Adesão a Padrões de Proteção Ambiental

A Companhia não aderiu a qualquer padrão internacional relativo à proteção ambiental.

Políticas de Responsabilidade e Social

A Companhia não adota qualquer política de responsabilidade social.

Práticas de Governança Corporativa

A Companhia atende às exigências relativas a divulgação previstas na Lei das Sociedades por Ações e nos normativos expedidos pela CVM. A Companhia não adota regras específicas de governança corporativa além daquelas previstas em lei.

Dentre as práticas de governança corporativa recomendadas pelo código do Instituto Brasileiro de Governança Corporativa - IBGC, destacam-se:

- 1) emissão exclusiva de ações ordinárias;

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS

- 2) contratação de empresa de auditoria independente para a análise de balanços e demonstrativos financeiros, sendo que esta mesma empresa não é contratada para prestar outros serviços, assegurando a total independência;
- 3) estatuto social claro quanto à (i) forma de convocação da Assembléia Geral; (ii) competências do Conselho de Administração e da Diretoria; (iii) sistema de votação, eleição, destituição e mandato dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria;
- 4) transparência na divulgação dos relatórios anuais da administração;
- 5) convocações de assembléia e documentação pertinente disponíveis desde a data da primeira convocação, com detalhamento das matérias da ordem do dia, sem a inclusão da rubrica "outros assuntos" e sempre visando a realização de assembléias em horários e locais que permitam a presença do maior número possível de acionistas;
- 6) fazer constar votos dissidentes nas atas de assembléias ou reuniões, quando solicitado;
- 7) vedação de voto de acionistas em caso de conflito de interesses;
- 8) vedação ao uso de informações privilegiadas e existência de política de divulgação de informações relevantes;
- 9) previsão estatutária de arbitragem como forma de solução de eventuais conflitos entre acionistas e nós;

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA

ESCLARECIMENTOS

A WTORRE PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A informa, por oportuno, as seguintes considerações e esclarecimentos:

1. Com relação ao quadro 1.08 do IAN – “Publicação de Documentos” as datas de (i) publicação de Aviso aos acionistas sobre a disponibilidade das Demonstrações Financeiras – DF’s e, (ii) data de publicação da Convocação da AGO para aprovação das DF’s estão dispensadas de cumprimento e apresentação, nos termos do art. 133, §4º da Lei n.º 6404/76, pela presença da totalidade dos acionistas.
2. Com relação ao quadro 06.01 do IAN - “Proventos distribuídos nos três últimos anos” – é importante esclarecer que o objetivo da empresa Securitizadora é servir como instrumento de securitização, não sendo uma empresa cujo propósito principal seja gerar resultado para os seus acionistas. O fluxo obtido com os Créditos será direcionado essencialmente para cobrir o passivo representado pelos Cris de sua emissão. Dessa forma, os pagamentos repassados à WTORRE PIC em razão do Contrato de Construção e Locação, farão frente aos custos de manutenção da Securitizadora e ao pagamento de juros e amortização dos CRIs, de maneira que, com base no fluxo de recebimentos projetado pela WTORRE PIC, a posição de caixa ao final do último ano do fluxo será positiva. Inexistindo, todavia, qualquer expectativa de apuração de lucro e distribuição de proventos. Neste período, o retorno do fluxo da operação que provém exclusivamente dos Créditos será equivalente ao retorno dos CRIs, ou seja, será apurada uma taxa de juros determinada, cuja remuneração acaba sendo revertida aos detentores dos certificados em questão, e não aos acionistas da securitizadora, respeitando o objetivo de sua formação e a vedação de distribuição de lucros até o final do período de emissão dos CRI’s, conforme previsão estatutária e não distribua dividendos superior ao mínimo estabelecido.
3. Com relação aos itens 10.2 e 17.01, os fornecedores ali mencionados dizem respeito, tão somente, à fase de construção do empreendimento e são decorrentes de contrato de empreitada. Após o término dos respectivos contratos, tais fornecedores finalizam suas relações com a Companhia, que passa a operar somente com despesas relacionadas à securitização (emissão dos CRI’s), inexistindo fornecedores de matéria-prima.
4. A Companhia não possui, nunca possuiu empregados e, por expressa disposição estatutária, não os poderá contratar. O objetivo dessa proibição é evitar que a Securitizadora gere contingências trabalhistas ou previdenciárias.

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA

5. Por disposição estatutária, todos os serviços necessários para o funcionamento da Securitizadora são realizados por terceiros contratados, tais como auditores independentes, contadores, consultores jurídicos, etc. ou pelos seus administradores estatutários, três membros integrantes do Conselho de Administração e dois Diretores, sendo acumulada a função de Diretor-Presidente e Conselheiro efetivo.

 6. A Companhia opera somente com despesas relacionadas à securitização (emissão dos CRI's), inexistindo fornecedores de matéria-prima. O fluxo de caixa inicial do Patrimônio Separado da WTORRE PIC será composto pelos recursos oriundos dos investidores que adquirirem os CRI's de sua emissão e utilizados para o pagamento de empréstimos contraídos pela Securitizadora para a aquisição e construção de Imóvel, tornando-se, portanto, o resultado do recebimento dos Créditos, descontados os impostos diretos e indiretos devidos, os custos incorridos para a manutenção da boa ordem administrativa e operacional da Securitizadora, bem como a amortização e pagamento dos juros que serão devidos aos CRIs. Os custos de impostos da WTORRE PIC deverão considerar o PIS e a COFINS, à alíquota total de 4,65%, vigente a partir de setembro de 2003 e aplicável sobre as receitas da Securitizadora, líquidas das despesas de juros dos CRIs (despesas de captação). Será considerada, ainda, a CPMF, à alíquota de 0,38%, incidente sobre as movimentações financeiras da WTORRE PIC não relacionadas ao pagamento dos CRIs. Além dos impostos, a Securitizadora estima incorrer em despesas mensais relacionadas à manutenção de suas atividades, tais como auditoria, remuneração do banco liquidante dos CRIs e taxa de registro dos CRIs na BOVESPA, além de despesas anuais para o pagamento da remuneração do agente fiduciário, as quais serão atribuídas ao referido Patrimônio Separado.

 7. As principais concorrentes, indiretamente, da Companhia são outras Companhias Securitizadoras de Créditos Imobiliários, que realizem oferta pública de distribuição de CRIs, no mesmo mercado de Renda Fixa utilizado pela Companhia para a negociação de seus CRI's. Existem nesse mercado de renda fixa outras Companhias Securitizadoras em atuação, tais como: Rio Bravo, Imigrantes e Altere.

 8. Em decorrência de reorganização societária do Grupo WTORRE, a WTORRE Empreendimentos foi incorporada, em 20 de julho de 2006, pela WTORRE Empreendimentos Imobiliários (atual denominação da WTORRE HOLDING IV S.A.). Portanto, o controle acionário da Companhia é totalmente detido pela WTORRE Empreendimentos Imobiliários, com 99% das suas ações. A WTORRE Empreendimentos Imobiliários é uma companhia de capital aberto (pedido sob análise), devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.875.234/0001-21, com sede na Rua George Eastman, n.º 280, sala 60, São Paulo - SP, cuja atividade consiste na gestão de participações societárias (sub-holding) do Grupo WTORRE, que detêm, indiretamente, o controle da Emissora.
-

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA

9. Com relação ao item 08.01 – “Características da Emissão Pública ou Particular de Debêntures” – é importante esclarecer que a Montecchio do Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda. (sucessora por incorporação da Empresa Patrimonial Industrial II Ltda.), única subscritora das Debêntures da Companhia, cedeu, em 12 de dezembro de 2007, a totalidade das Debêntures à WTorre Empreendimentos Imobiliários S.A., mediante Instrumento Particular de Cessão de Debêntures, Direitos e Outras Avenças. Na mesma data, a Companhia deliberou, em Assembléia Geral Extraordinária e Especial, o resgate antecipado integral para posterior cancelamento das 200 Debêntures. Em 13 de dezembro de 2007, foi firmado Instrumento Particular de Distrato de Subscrição e Integralização da Primeira Emissão Privada de Debêntures Não Conversíveis em Ações da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. e Outras Avenças.

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

14.05 - PROJETOS DE INVESTIMENTO

A Companhia foi constituída com propósito específico de adquirir e securitizar direitos creditórios oriundos dos Contratos de Locação e do Contrato de Comodato. Por essa razão, toda a estrutura empresarial e societária da Companhia foi concebida com a finalidade de melhor atender a esse propósito. Assim, por exemplo, seu Estatuto Social dispõe que não haverá contratação de funcionários. Com isso, pretende-se evitar o surgimento de encargos trabalhistas e previdenciários.

Também por disposição estatutária, todas as decisões que possam alterar as características da Companhia que afetem os interesses dos investidores deverão ter aprovação unânime dos acionistas preferencialistas. Para tanto, cedeu-se a totalidade das ações preferenciais à Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, agente fiduciário da emissão de CRIs ("Agente Fiduciário").

A Companhia não tem por política distribuir dividendo em percentual superior ao dividendo mínimo estatutário. Na verdade, até a presente data, não houve distribuição dos dividendos aos acionistas da Companhia.

Para melhor entendimento da natureza dos créditos adquiridos pela Companhia, oriundos dos Contratos de Locação e do Contrato de Comodato, segue descrição desses contratos.

Contrato de Comodato Modal

Para que os galpões necessários à instalação dos Fornecedores fossem construídos, a Volkswagen realizou concorrência privada entre diversas construtoras, vencida pela WTA. Mais tarde, a fim de operacionalizar a construção, locação e administração dos galpões, Volkswagen e WTA celebraram o Contrato de Comodato Modal.

A Volkswagen recebeu em doação da Companhia de Desenvolvimento de São José dos Pinhais um terreno de 1.575.802 m² para a instalação de uma nova fábrica. Parte deste terreno - uma área de 288.290,34 m² ("Imóvel") - foi dada em comodato modal pela Volkswagen à WTA para que esta construísse, por sua conta, áreas de prestação de serviço e, principalmente, galpões a serem locados para os Fornecedores da Volkswagen, num total de 80.759,15 m² construídos. O prazo do Contrato de Comodato é 25 (vinte e cinco) anos a contar de 1º de maio de 1999, data em que os galpões foram concluídos. Assim, o Imóvel e os galpões que foram ali construídos serão explorados pela WTA até 30 de abril de 2024. A exploração, contudo, está restrita à locação dos galpões aos Fornecedores aprovados pela da Volkswagen.

De acordo com o Contrato de Comodato Modal, a construção dos galpões garante à WTA o direito de receber uma indenização mínima de R\$ 12,70 (doze reais e setenta centavos), na data-base da celebração do Contrato de Comodato Modal, por metro quadrado construído, devido em relação à área total de 80.759,15 m². O Valor Base será pago mensalmente ao longo do prazo de duração do Contrato de Comodato Modal. O valor atualizado para o mês de maio de 2007 relativo ao metro quadrado de área construída é de R\$ 27,85 (vinte e sete reais e oitenta e cinco centavos).

O Valor Base é corrigido na menor periodicidade admitida pela variação, no período, do IGPM/FGV, tomando-se por base o IGPM/FGV de abril de 1999. Caso tal índice seja extinto ou considerado inaplicável, ele será substituído por: (i) IGP-DI/FGV; ou (ii) IPC/FIPE; ou (iii) outro índice que demonstre a variação do custo de vida sobre o qual a Volkswagen e WTA concordem.

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

14.05 - PROJETOS DE INVESTIMENTO

Tal remuneração poderá ser recebida de duas maneiras. Ordinariamente, a WTA receberá o Valor Base por metro quadrado de área locada diretamente dos Fornecedores, através do pagamento de aluguéis mensais. Todavia, se o valor dos aluguéis recebidos não for suficiente para garantir tal remuneração mínima, seja por inadimplência do locatário, seja pelo fato de determinada área construída não ter sido locada, ou por qualquer outro motivo, a Volkswagen pagará à WTA, até o décimo quinto dia útil de cada mês, a diferença entre o valor mínimo da remuneração (a "Indenização Mínima") e o total dos aluguéis recebidos pela WTA. Se, em determinado mês, o valor obtido na divisão da somatória dos aluguéis recebidos pela área total de referência do Valor Base for superior a Indenização Mínima, o montante excedente será recebido pela WTA e descontado de futura Indenização Mensal devida pela Volkswagen.

A remuneração que WTA receberá servirá para que ela recupere todos os investimentos realizados no Imóvel, à proporção de 1/300 (um trezentos avos) mensais ao longo dos 25 (vinte e cinco) anos de duração do Contrato de Comodato.

Durante os primeiros 4 (quatro) anos de vigência do Contrato de Comodato, a WTA concedeu descontos não cumulativos sobre a remuneração a ser paga pela Volkswagen. Desde junho de 2003 até o término do Contrato de Comodato, a Volkswagen pagará as parcelas integralmente, a razão de R\$ 27,85 (vinte e sete reais e oitenta e cinco centavos) por metro quadrado de área construída, valor atualizado até abril de 2007. Os valores mencionados neste item correspondem aos valores estipulados no Contrato de Comodato atualizados até abril de 2007. Esses valores são atualizados anualmente, conforme detalhado no Contrato de Comodato e adiante descrito.

Caso a Volkswagen pague como Indenização Mensal valor referente ao inadimplemento de Fornecedor que depois venha a ser sanado, deve a WTA, em 5 (cinco) dias, devolver à Volkswagen o montante recebido, corrigido monetariamente pelo índice contratual em vigor na ocasião.

A WTA deve fornecer à Volkswagen, até o quinto dia do mês subsequente ao vencido, planilha analítica de todos os aluguéis relativos ao mês anterior. A Volkswagen poderá impugná-la fundamentadamente, ou pedir esclarecimentos à WTA dentro do prazo de 10 (dez) dias. Caso não o faça, seu silêncio será considerado como aceitação dos valores ali presentes. Na hipótese de impugnação, os valores impugnados de forma justificada deverão ser compensados no próximo pagamento devido a WTA ou devolvidos em dinheiro, sempre corrigidos monetariamente pelo índice contratual vigente.

Se a Volkswagen constatar qualquer erro nas planilhas causado, comprovadamente, por dolo ou culpa estrita da WTA, esta estará obrigada a: (i) tomar todas e quaisquer medidas necessárias à sua regularização; (ii) arcar com todas as conseqüências daí decorrentes; (iii) reembolsar a Volkswagen por todos os valores que esta tenha indevidamente despendido, corrigidos monetariamente, desde a data de desembolso pela Volkswagen até a data de seu efetivo recebimento, e (iv) manter a Volkswagen a salvo de quaisquer reclamações e/ou punições que seus erros possam causar.

Caso as planilhas demonstrem alguma irregularidade, ainda que a Volkswagen impugne alguns dos valores ali constantes, o Valor Base não será afetado, uma vez que a Volkswagen só poderá se manifestar sobre valores excedentes que ela tenha pago indevidamente.

O atraso no pagamento de qualquer valor da Indenização Mensal acarretará a incidência de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, calculado *pro rata temporis*, incidentes sobre o valor do principal devido e não pago, corrigido monetariamente pelo índice contratual vigente.

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

14.05 - PROJETOS DE INVESTIMENTO

A partir do décimo quinto dia útil de atraso, ao valor devido será acrescido, além dos juros moratórios, multa moratória de 5% (cinco por cento).

Além da Indenização Mensal, a WTA também terá direito à Indenização Residual, que corresponde a eventual resíduo inflacionário verificado no período com relação à remuneração mínima garantida para recuperação dos investimentos. Essa indenização será calculada mensalmente pelo índice contratual em vigor e será paga anualmente (ou em períodos menores, se assim permitido pela lei) pela Volkswagen à WTA, computando-se a correção monetária verificada entre a data de sua apuração e a data de seu efetivo pagamento. O vencimento da Indenização Residual dar-se-á no vencimento de pagamento imediatamente subsequente ao período de apuração da Indenização Residual em favor da WTA, ou no dia 15 (quinze) do mês subsequente à sua apuração, caso nenhum outro valor que não a Indenização Residual seja devido à WTA pela Volkswagen naquele mês.

A qualquer momento, ainda que injustificadamente, a WTA e a Volkswagen poderão resiliir unilateralmente o Contrato de Comodato Modal, devendo a parte que deseja a resilição notificar a outra com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Além da possibilidade de resilição unilateral imotivada a qualquer momento, a Volkswagen poderá rescindir o Contrato de Comodato diante dos seguintes eventos:

- i) na hipótese de a WTA paralisar suas atividades de exploração comercial e/ou administração por mais de 15 (quinze) dias consecutivos e não retomar suas atividades em 10 (dez) dias contados da data de notificação da Volkswagen sobre a paralisação;
- ii) caso a WTA descumpra suas obrigações sob o compromisso;
 - iii) se a WTA entrar em liquidação voluntária ou compulsória, tornar-se insolvente ou falida;
- iv) na hipótese de caso fortuito ou força maior em que, ainda que haja previsão para a cessação do evento responsável pelo caso fortuito ou força maior, este venha a perdurar por mais de 1 (um) ano após a sua notificação, ou seja flagrante a impossibilidade de cessação do evento responsável pelo caso fortuito ou força maior logo após a sua notificação, ou
- v) caso a WTA descumpra qualquer das obrigações assumidas no Contrato de Comodato e não sane tal descumprimento dentro do prazo previsto no contrato ou, na ausência deste, dentro de 30 (trinta) dias.

Além da possibilidade de resilição unilateral imotivada, a WTA poderá rescindir o Contrato de Comodato diante dos seguintes eventos:

- i) caso a Volkswagen descumpra suas obrigações sob o compromisso arbitral;
- ii) se a Volkswagen entrar em liquidação voluntária ou compulsória, tornar-se insolvente ou falida;
- iii) na hipótese de caso fortuito ou força maior em que, ainda que haja previsão para a cessação do evento responsável pelo caso fortuito ou força maior, estes venham a perdurar por mais de 1 ano após a sua notificação, ou seja flagrante a impossibilidade de cessação do evento responsável pelo caso fortuito ou força maior logo após a sua notificação, ou

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

14.05 - PROJETOS DE INVESTIMENTO

- iv) caso a Volkswagen descumpra qualquer das obrigações assumidas no Contrato de Comodato e não sane tal descumprimento dentro do prazo estipulado no próprio Contrato de Comodato ou, na ausência de prazo específico, dentro de 30 (trinta) dias.

Qualquer que seja a causa da rescisão do Contrato de Comodato, as partes deverão celebrar um distrato.

Conseqüências da Rescisão

- a) A Indenização por Rescisão

Caso ocorra a rescisão do Contrato de Comodato, independentemente da parte que lhe tenha dado causa, todos os investimentos realizados pela WTA no Imóvel que ainda não tenham sido recuperados serão indenizados pela Volkswagen mensalmente até o fim do período de 25 (vinte e cinco) anos de duração do Contrato de Comodato. Esta indenização é referida no Contrato de Comodato como "Indenização por Rescisão". A Indenização por Rescisão será paga mensalmente, no dia 15 (quinze) de cada mês, sendo seus valores calculados da mesma forma que a Indenização Mensal, devendo ela incluir também a Indenização Residual.

- b) Multa Compensatória

A parte que der causa à rescisão do contrato ficará obrigada ao pagamento, à outra parte, de multa compensatória mensal ("Multa Compensatória") equivalente a:

- i) 0,5% (zero vírgula cinco por cento) da Indenização por Rescisão, caso a rescisão seja imotivada, ou
- ii) 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) da Indenização por Rescisão, caso a rescisão seja conseqüência de ato, fato, ação ou omissão, decorrente de dolo ou culpa estrita da parte que der causa à rescisão.

A Multa Compensatória será paga em parcelas mensais, no dia 15 de cada mês, devendo ser reajustada pelo mesmo índice e periodicidade previstos para a Indenização por Rescisão. A Multa Compensatória, no entanto, só será devida por prazo equivalente à metade do prazo em que a Indenização por Rescisão for devida.

Os valores devidos a título de Multa Compensatória não poderão ser compensados com qualquer quantia que uma parte deve à outra. Exclui-se, assim, a compensação da Indenização por Rescisão devida pela Volkswagen à WTA, como eventual Multa Compensatória que esta tenha que pagar a Volkswagen, garantindo-se a formação dos créditos de titularidade da Companhia.

O atraso no pagamento de qualquer valor da Indenização por Rescisão ou Multa Compensatória acarretará multa de 1% (um por cento) ao mês incidente sobre o valor não pago, que será corrigido monetariamente pelo índice contratual vigente. A partir do 15º (décimo-quinto) dia útil de atraso no pagamento, incidirá também multa moratória de 5% (cinco por cento) sobre o valor devido.

- c) Cessação da Atividades da WTA

Uma vez rescindido o Contrato de Comodato a WTA terá no mínimo 90 (noventa) dias para cessar todas suas atividades ligadas ao PIC, tais como a administração e exploração comercial dos galpões.

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

14.05 - PROJETOS DE INVESTIMENTO

d) Devolução do Imóvel à Volkswagen

A WTA deverá devolver o Imóvel à Volkswagen com todas as acessões e benfeitorias nele incorporados, sem que por estas receba qualquer outra indenização ou compensação que não a Indenização por Rescisão e a Multa Compensatória, se for o caso. Se a WTA não entregar o Imóvel imediatamente à Volkswagen, está não estará obrigada a pagar à WTA nenhum valor relativo à Indenização por Rescisão, enquanto perdurar a mora da WTA. Nesta hipótese, os créditos da Companhia não se formam, prejudicando, no período em questão, o fluxo de recebíveis que garante o pagamento dos CRI. Em termos hipotéticos, ainda assim, a Companhia poderá ter disponibilidades em caixa para o pagamento dos CRI, caso os valores até então recebidos a título de aluguéis superem o valor já pago aos titulares de CRI.

Cada uma das partes é responsável por danos e prejuízos comprovadamente causados (i) à outra parte; (ii) a pessoas sob sua responsabilidade direta ou indireta e/ou (iii), e a terceiros que venham a exigir desta parte qualquer reparação. A responsabilidade da parte se configurará desde que os danos e prejuízos mencionados acima sejam oriundos de fato, ato, ação ou omissão decorrente de culpa estrita ou dolo de qualquer pessoa física ou jurídica sob sua responsabilidade direta ou indireta.

Cada uma das partes é responsável por acidentes de qualquer espécie sofridos por qualquer pessoa que, sob a responsabilidade direta de alguma das partes, esteja desenvolvendo alguma atividade relacionada ao Contrato de Comodato, desde que os danos e prejuízos mencionados acima sejam oriundos de fato, ato, ação ou omissão decorrente de culpa ou dolo de qualquer pessoa física ou jurídica sob sua responsabilidade direta ou indireta.

O Contrato de Comodato ainda prevê a observância pelas partes de dever de confidencialidade. Na hipótese de divulgação de alguma informação confidencial da Volkswagen ou da WTA a que a outra parte tenha tido acesso em razão do Contrato de Comodato, a parte responsável pela divulgação deverá indenizar a outra por perdas e danos.

As atividades desenvolvidas pela WTA são de sua exclusiva responsabilidade. Todavia, se por algum motivo a Volkswagen for envolvida em algum pleito relacionado às atividades da WTA, ela terá o direito de ser indenizada pela WTA, recebendo o reembolso de qualquer valor que tenha que despende.

Sob o Contrato de Comodato se a WTA (i) causardano à Volkswagen, à pessoas sob a responsabilidade desta e/ou a terceiros que vierem a exigir desta última qualquer reparação; (ii) divulgar informações confidenciais da Volkswagen, ou (iii) se a Volkswagen desembolsar qualquer valor em decorrência de responsabilização por ato relacionado às atividades da WTA, os valores eventualmente devidos pela WTA à Volkswagen poderão ser por esta compensados contra aqueles a serem pagos à WTA a título de Indenização Mensal, Indenização Residual, Indenização por Rescisão, dentre outros.

e) Demais Disposições Relevantes

As controvérsias referentes ao Contrato de Comodato deverão ser resolvidas através de arbitragem, como previsto na Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996. As partes escolheram a Comissão de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá como responsável pela solução de eventuais controvérsias.

Por fim, sem o prévio consentimento por escrito da Companhia e do Agente Fiduciário, WTA e Volkswagen não poderão renegociar o Contrato de Comodato de forma a afetar, ainda que potencialmente, os Créditos.

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

14.05 - PROJETOS DE INVESTIMENTO

Contratos de Locação

Os contratos de locação entre a WTA e os Fornecedores foram firmados por escrito ou verbalmente. Aqueles que foram firmados por escrito obedeceram os termos de uma minuta padronizada de contrato de locação ("Contrato de Locação"). Apresenta-se a seguir descrição das principais características desta minuta padrão e as características específicas dos contratos verbais de locação.

Minuta padrão de contrato de locação escrito

Os Contratos de Locação são uma das fontes de recursos para o pagamento dos CRI. Os Contratos de Locação têm como objeto a locação dos galpões onde os Fornecedores deverão desenvolver suas respectivas atividades, em especial para o cumprimento de contratos de fornecimento celebrados entre os Fornecedores e a Volkswagen.

O Contrato de Locação prevê que o aluguel devido pelo Fornecedor equivale ao Valor Base por metro quadrado de área locada. Essa remuneração estará sujeita aos mesmos descontos e atualizações previstas para o Valor Base no Contrato de Comodato (ver o item "8. Atividades da Companhia – Contratos Relevantes - Contrato de Comodato Modal").

O aluguel será corrigido, na menor periodicidade admitida, pela variação do IGPM/FGV no período, tomando-se por base o índice de abril de 1999. Caso tal índice seja extinto ou considerado inaplicável, ele será substituído por: (i) IGP-DI/FGV; (ii) IPC/FIPE-SP; ou (iii) outro índice sobre o qual a WTA e a Volkswagen concordem, nesta ordem de preferência.

O valor do aluguel deverá ser pago pelo Fornecedor até o terceiro dia útil subsequente ao mês vencido.

O não pagamento do aluguel na data de seu vencimento implicará em multa de 5% (cinco por cento) calculada *pro rata die* sobre o total do débito. Neste caso também serão devidos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, além de correção monetária através do índice contratual vigente. O inadimplemento por mais de 30 (trinta) dias ensejará a rescisão do contrato.

Sempre que a mora do Fornecedor ensejar a rescisão contratual, este deverá pagar à WTA, além dos juros de mora, multa contratual equivalente a 3 (três) aluguéis.

O valor do aluguel poderá ser revisto, se assim acordado entre WTA, Fornecedor-locatário e Volkswagen, a partir do 24º (vigésimo-quarto) mês de sua vigência.

Qualquer infração contratual, seja da WTA, seja dos Fornecedores, sujeita a parte infratora ao pagamento de multa equivalente ao valor de 3 (três) aluguéis, sem prejuízo do direito da parte inocente de considerar resolvido de pleno direito o Contrato de Locação. A mora do Fornecedor só o sujeitará a tal multa se ensejar rescisão do contrato.

O valor da multa eventualmente devida por qualquer uma das partes à outra não poderá ser compensado com a indenização porventura devida por danos causados ao galpão, à outra parte ou a terceiros, ou com qualquer penalidade legal ou contratualmente pactuada.

O prazo previsto no contrato padrão de locação é 5 (cinco) anos contados a partir de 1º de maio de 1999 (data da conclusão da construção dos galpões). O prazo de 5 (cinco) anos, com a exploração da mesma atividade pelos Fornecedores nos galpões por, no mínimo, 3 (três) anos

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

14.05 - PROJETOS DE INVESTIMENTO

ininterruptos, garantirão a estes o direito a prorrogação dos contratos por igual período (artigo 51 da Lei n.º 8.245/91). O Fornecedor, ao cabo de cada período, terá direito a outra renovação.

Os seguintes eventos podem levar à resolução de pleno direito do Contrato de Locação:

- i) utilização do galpão para atividade diversa daquela prevista sem autorização da WTA e da Volkswagen, ou ainda utilização do galpão para atividade vedada para o local ou incompatível com as características e categorias de uso do galpão;
- ii) modificações realizadas pelo Fornecedor em benfeitorias instaladas no galpão sem comunicação prévia à WTA para que esta as submeta à aprovação da Volkswagen;
- iii) extinção do contrato de fornecimento celebrado pelo Fornecedor e a Volkswagen, hipótese em que o Fornecedor somente responderá pelo pagamento das penalidades contratuais do Contrato de Locação caso o contrato de fornecimento tenha sido extinto por fato a ele imputável;
- iv) se o Fornecedor entrar em liquidação voluntária ou compulsória, tornar-se insolvente ou falido;
- v) se o Fornecedor ou a WTA descumprir alguma de suas obrigações sob o Contrato de Locação e não a sanar em 30 (trinta) dias a contar da notificação do descumprimento recebida da outra parte;
- vi) desapropriação total ou parcial do Imóvel, devendo-se, no caso de desapropriação parcial, observar que, neste caso, o Fornecedor terá o direito de rescindir o contrato somente se suas atividades ficarem comprometidas pela desapropriação;
- v) destruição do galpão;
- vi) eventos decorrentes de caso fortuito ou força maior que perdurem por mais de 10 (dez) dias após a notificação de sua ocorrência à WTA, ou seja flagrante a impossibilidade de cessação do evento responsável pelo caso fortuito ou força maior logo após a sua notificação, e
- vii) atraso por mais de 30 (trinta) dias por parte do Fornecedor no pagamento do aluguel ou de suas despesas de consumo de água, esgoto, energia elétrica e demais despesas afins.

Cada Fornecedor assumirá, no Contrato de Locação, o dever de manter o galpão em perfeita ordem e de reparar ou indenizar a WTA por danos que eventualmente cause ao galpão. Ocorrendo dano ao galpão, o Fornecedor poderá optar entre (i) indenizar a WTA ou (ii) reparar o dano causado. Caso opte pela indenização à WTA, o valor da indenização não pertencerá à Companhia, visto que, de acordo com o Contrato de Prestação de Garantia Pignoratícia, que também trata da cessão de créditos à Companhia, esta última adquire somente direito aos aluguéis e às indenizações previstas no Contrato de Comodato.

Outra hipótese em que os Fornecedores deverão determinados valores à WTA que não foram cedidos à Companhia é aquela em que estes não retirem benfeitorias que tenham realizado nos galpões finda a locação. Caso isso ocorra, o Fornecedor deverá pagar à WTA todos e quaisquer custos em que esta incorrer para o desfazimento e/ou retirada das benfeitorias, como, por exemplo, transporte e/ou armazenamento das mesmas. Até que a retirada das benfeitorias seja completada, os Fornecedores continuarão obrigados ao pagamento dos aluguéis.

Nas seguintes situações, a WTA deverá indenizar os Fornecedores:

- i) infração por parte da WTA de qualquer de suas obrigações contratuais, hipótese em que esta última deverá pagar ao Fornecedor o correspondente a 3 (três) aluguéis;

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

14.05 - PROJETOS DE INVESTIMENTO

- ii) terminada a locação, autorizando a Volkswagen a manutenção de determinadas benfeitorias nos galpões, deverá a WTA indenizar os Fornecedores pelo valor de tais benfeitorias; e
- iii) descumprimento do dever de confidencialidade.

Ressalte-se, que nenhuma obrigação de WTA sob os contratos em questão foi assumida pela Companhia. Quaisquer desembolsos que a WTA deva realizar em favor dos Fornecedores correrá exclusivamente por conta da WTA.

A Volkswagen deverá contratar seguro contra danos materiais aos galpões com cobertura de aluguéis por um período de 12 (doze) meses. A apólice deverá conter cláusula afastando o direito de regresso por parte da seguradora contra a WTA e os Fornecedores. Em caso de sinistro, a beneficiária do seguro é a Volkswagen. Além disso, não há qualquer previsão contratual de que a WTA seja responsável pela reparação de galpões avariados.

Os Fornecedores também deverão contratar seguro contra danos materiais causados aos galpões, sendo o valor dos seguros por estes contratados equivalente ao da franquia estabelecida nas apólices do seguro contratado pela Volkswagen.

É vedado aos Fornecedores ceder a locação, sublocar ou emprestar os galpões, sem prévia e expressa autorização da WTA e Volkswagen.

A cessão da locação, a sublocação e o empréstimo dos galpões, quer sejam totais ou parciais, somente serão permitidos a empresas comprovadamente controladas, controladoras, ou sujeitas a controle comum do Fornecedor. Nestas hipóteses, o Fornecedor permanecerá subsidiariamente obrigado perante a WTA e a Volkswagen em relação às obrigações assumidas pela cessionária.

Os Contratos de Locação estabelecem para as partes o dever de confidencialidade. Na hipótese de divulgação de alguma informação confidencial da WTA ou do Fornecedor, a parte responsável pela divulgação deverá indenizar a parte prejudicada por perdas e danos. Eventual crédito de WTA em razão de descumprimento pelo Fornecedor de dever de confidencialidade não foi cedido à Companhia.

As controvérsias referentes aos Contratos de Locação deverão ser resolvidas através de arbitragem, como previsto na Lei nº 9.307/96. As partes escolheram a Comissão de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá como responsável pela solução de eventuais controvérsias.

Contratos de Locação celebrados na forma verbal, sem celebração de instrumento escrito

Pequena parcela dos locatários celebraram apenas contrato verbal de locação com a WTA. O valor dos aluguéis é o mesmo estipulado nos Contratos de Locação celebrados por escrito, e é pago pelos Fornecedores ou diretamente pela Volkswagen à WTA, situação em que a Volkswagen e o Fornecedor acordam que o valor do aluguel pago pela Volkswagen será compensado com os créditos dos Fornecedores em face da Volkswagen oriundos do contrato de fornecimento entre ambas celebrado.

Demais Disposições Relevantes dos Contratos de Locação

Todos e quaisquer problemas que porventura venham a existir no relacionamento entre a WTA e os Fornecedores, de alguma forma ligados aos Contratos de Locação, deverão ser comunicados por escrito à Volkswagen.

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

14.05 - PROJETOS DE INVESTIMENTO

A Volkswagen em hipótese alguma será responsável perante a WTA por eventuais prejuízos que seus Fornecedores lhe causem, tampouco estará obrigada a encontrar solução para eventual impasse que haja entre a WTA e o(s) Fornecedor(es).

A WTA não poderá promover, sem a prévia e expressa autorização da Volkswagen, qualquer medida judicial que possa prejudicar o desenvolvimento das atividades dos Fornecedores, nem mesmo para a cobrança de aluguéis. De qualquer forma, ainda que os Fornecedores estejam inadimplentes, isso não prejudicará os créditos da Companhia, uma vez que a Volkswagen sempre garante o pagamento da remuneração mensal mínima equivalente ao Valor Base multiplicado por toda a área construída por WTA no Imóvel.

Fornecedores

Segue uma breve descrição de cada um dos Fornecedores. As áreas de ocupação mencionadas abaixo se referem à área total originalmente locada a cada Fornecedor.

Peguform

A Peguform é uma sociedade do Grupo Venture, fornecedor global de serviços e componentes automotivos. No PIC, faz as barras frontais, frisos e pára-choques dos modelos da Volkswagen. A empresa tem um faturamento de 1,3 bilhão de euros e conta com mais de 6.500 empregados em todo o mundo. A VW, a divisão Audi da VW e a Renault estão entre os principais clientes da empresa. A Peguform ocupa no PIC uma área total de 19.719,41m².

Pirelli

A Pirelli foi fundada na Itália e iniciou suas atividades no Brasil em 1929, na cidade de Santo André. Seu faturamento em 2006 foi de aproximadamente de R\$ 401,4 bilhões de euros, considerando-se o mundo todo e registrou faturamento de R\$ 3 bilhões, considerando-se apenas o Brasil. A empresa tem 24 unidades industriais em 12 países, 3 Centros de Pesquisa e Desenvolvimento, atividades comerciais em mais de 120 países nos 5 continentes e cerca de 28 mil funcionários. A Pirelli Pneus é a segunda maior produtora de pneus do país, tendo 25% do mercado e representando 20% das vendas globais do Grupo Pirelli. Os principais clientes da empresa são a Volkswagen, a Ford e a Fiat. A Pirelli Pneus ocupa no PIC uma área total de 2.994,89m².

Krupp

A Krupp Módulos Automotivos é resultado de uma joint venture entre a ThyssenKrupp Automotive Systems e Volkswagen do Brasil. A empresa, que é produtora de conjuntos de módulos de suspensão e suportes de radiador, foi fundada em 1999 e já conta com quatro plantas no País.

Kautex Textron

A Kautex Textron faz os tanques de combustível dos modelos da Volkswagen produzidos no PIC. A empresa já possui uma unidade na cidade de Guararema, no Estado de São Paulo. Em 2001, a empresa obteve um lucro líquido de 1,54 bilhão de euros em seu resultado consolidado. A empresa tem como principais clientes a Ford, a GM e a divisão Audi da VW. A Kautex Textron ocupa no PIC uma área total de 3.174,19m².

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

14.05 - PROJETOS DE INVESTIMENTO

Johnson Controls

A Johnson Controls faz os bancos que equipam os modelos da Volkswagen produzidos no PIC. A empresa possui três unidades no Brasil, nas Cidades de Santo André, São Bernardo do Campo e São José dos Campos, todas no Estado de São Paulo. Seus principais clientes são a Ford, a GM, a BMW, a divisão Audi da VW e a Honda. Em 2007 a empresa teve um total de vendas equivalente a US\$ 34,624 bilhões e atualmente tem mais de 140.000 funcionários. A Johnson Controls ocupa no PIC uma área total de 10.342,65m².

Iramec

A Iramec Autopeças S.A. é responsável pela produção das portas do modelo Audi A3 produzido pela Volkswagen no PIC, onde ocupa uma área total de 2.355,73m².

Delphi Packard

A Delphi Packard é uma empresa do grupo norte-americano Delphi, responsável pela produção das baterias e chicotes elétricos dos modelos Volkswagen produzidos no PIC. A empresa foi fundada em 1988 e possui sete unidades nos Estados de São Paulo, Minas Gerais, Rio Grande do Sul e Paraná. A empresa é líder mundial em diversos equipamentos e tem como principais clientes a GM, a Ford e a Fiat. A Delphi tem aproximadamente 171.000 empregados e em 2006, o faturamento do grupo foi de US\$26,4 bilhões. A Delphi Packard ocupa no PIC uma área total de 5.614,96m².

Plastic Omnium

A Plastic Omnium é responsável pela produção de peças plásticas exteriores para a indústria automotiva.

Kromberg & Schubert

A Kromberg & Schubert é uma empresa multinacional de grande porte atuante no segmento de Chicotes Elétricos Automotivos.

Ficosa

A Ficosa é responsável pela venda de equipamentos automáticos de pintura, manufaturados na matriz na Alemanha, para peças em geral e para interiores de tubos de alumínio e latas de bebidas e máquinas de serigrafia para pistões automotivos, assistência técnica e peças de reposição para os equipamentos de pintura em operação na América do Sul, prestação de serviços de pintura de peças automotivas e de telefonia celular com máquinas automáticas SPRIMAG.

Metagal

A Metagal é, atualmente, a quarta maior fabricante de espelhos retrovisores (internos e externos) para uso automotivo no mundo. A Metagal exporta seus produtos pelo alto padrão de qualidade para América do Norte, Europa e Oceania e mais 50 países. Para atender a todos os seus clientes, a Metagal possui 6 unidades - cinco no Brasil e uma na Argentina - que contam com modernos equipamentos e a mais avançada tecnologia de produção. A Metagal hoje, com suas unidades no Brasil e Argentina, possuem uma capacidade de fabricação instalada de 12,5 milhões de retrovisores, sendo essa a razão que a faz uma das principais fabricantes de retrovisores do

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

14.05 - PROJETOS DE INVESTIMENTO

mundo. A unidade do PIC possui especialidade em espelhos retrovisores para carros. É uma unidade de negócios para atendimento aos clientes Volkswagen e Volkswagen Audi do Brasil.

Aethra

Aethra é uma empresa brasileira do ramo automotivo que desenvolve e fornece produtos, serviços e tecnologia no setor automobilístico, liderando o mercado tecnologia de ponta a nível internacional. Considerada a maior fornecedora nacional de sistemas completos de ferramentas para o setor automotivo, a empresa possui quatro unidades industriais: Aethra Centauro e Aethra Hammer, em Contagem, Aethra Betim e Aethra Paraná, na cidade de São José dos Pinhais-PR. Fundada em 1974 com a primeira planta denominada Hammer, somente em 1981 passou a atuar no campo automobilístico como vocação exclusiva. Durante Estas últimas décadas o grupo RHEA participou dos principais desenvolvimentos de veículos no mercado brasileiro, oferecendo desde serviços de engenharia como também construção de softtolings, protótipos, corte a laser 5D, desenvolvimento dos ferramentais definitivos, linhas de solda e montagem. E finalmente a produção seriada com logística Just in Time a diversos polos automobilísticos no Brasil.

Contratos de Cessão de Crédito

Os Créditos já foram objeto de 5 (cinco) cessões, sendo atualmente de titularidade da Companhia. Abaixo estão descritas todas as cessões de Créditos realizadas.

Cessão à Companhia – Primeiro Contrato de Cessão

Os Créditos relativos aos primeiros 10 (dez) anos de duração do Contrato de Comodato e dos Contratos de Locação foram cedidos pela WTA, em 3 de agosto de 1998, à Companhia (então Empresa Patrimonial Industrial I Ltda.), através do Primeiro Contrato de Cessão, pelo preço aproximado de R\$39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais). Deste total a Companhia pagou à vista o valor aproximado de R\$12.000.000,00 (doze milhões de reais), restando um saldo devedor junto à WTA de aproximadamente R\$27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais).

No Primeiro Contrato de Cessão, a Volkswagen renunciou ao direito de compensar quaisquer valores que eventualmente a WTA lhe devesse sob o Contrato de Comodato, com aqueles por ela devidos à WTA, a saber, (i) a Indenização Mensal, (ii) a Indenização Residual e (iii) a Indenização por Rescisão, em relação aos créditos relativos aos primeiros 10 (dez) anos do Contrato de Comodato.

Cessão à EPI 2 – Segundo Contrato de Cessão

Os Créditos relativos aos últimos 15 (quinze) anos de duração do Contrato de Comodato e dos Contratos de Locação foram cedidos pela WTA, em 3 de agosto de 1998, à EPI 2, através do Segundo Contrato de Cessão, pelo preço de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais). A EPI2 não pagou o preço à vista à WTA, tornando-se sua devedora.

No Segundo Contrato de Cessão, a Volkswagen renunciou ao direito de compensar quaisquer valores que eventualmente a WTA lhe devesse sob o Contrato de Comodato, com aqueles por ela devidos à WTA, a saber, (i) a Indenização Mensal, (ii) a Indenização Residual e (iii) a Indenização por Rescisão, em relação aos créditos relativos aos últimos 15 (quinze) anos do Contrato de Comodato.

Cessão ao BCN e Aquisição pela Companhia – Terceiro Contrato de Cessão

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

14.05 - PROJETOS DE INVESTIMENTO

Tendo em vista que até novembro de 1998 nem a Companhia, nem a EPI-2 haviam quitado suas dívidas com a WTA, e que esta necessitava de recursos para continuar as obras do PIC, mais uma cessão de créditos foi realizada, desta vez ao BCN.

A Companhia e EPI 2 cederam os Créditos adquiridos, respectivamente, através do Primeiro Contrato de Cessão e Segundo Contrato de Cessão, ao BCN, em 2 de dezembro de 1998, através Terceiro Contrato de Cessão. O BCN pagou pelos Créditos, aproximadamente, R\$34.000.000,00 (trinta e quatro milhões de reais), para a Companhia. O deságio verificado se justifica pela mencionada necessidade de recursos pela qual passava a WTA.

Pelo Terceiro Contrato de Cessão, o BCN adquiriu os Créditos sob condição resolutiva, que consistia na Opção de Compra concedida pela Companhia e pela EPI-2 à WTA para que esta, ou quem esta indicasse, adquirisse a totalidade dos Créditos em determinadas datas futuras.

A Opção de Compra foi exercida pela EPI-2 e aperfeiçoou-se, em 28 de setembro de 1999, quando esta pagou ao BCN o preço de exercício da Opção de Compra. Uma vez pago este preço, a EPI-2 tornou-se titular dos Créditos, cedendo os mesmos, simultaneamente, de acordo com o Contrato de Prestação de Garantia Pignoratícia, à Companhia.

Como contraprestação pelos Créditos, a EPI-2 recebeu da Companhia os recursos provenientes da integralização das debêntures da segunda emissão da Companhia, e também recebeu as DPL's emitidas pela Companhia, as quais foram subscritas pela EPI-2 em 20 de setembro de 1999. Os valores decorrentes da segunda emissão de debêntures da Companhia, atribuídos à EPI-2, foram transferidos por esta última ao BCN, a fim de configurar a aquisição dos Créditos pela EPI-2.

A partir de então, os créditos oriundos do Contrato de Comodato e dos Contratos de Locação foram mantidos pela Companhia e parte deles foi onerada como lastro de sua segunda emissão de debêntures, integralmente resgatada em 17 de junho de 2002 com os recursos provenientes da Primeira Emissão de CRI da Companhia.

Portanto, parte dos créditos emergente do Contrato de Comodato Modal, notadamente o período compreendido entre 18 de junho de 2002 e 17 de junho de 2014, estão vinculados à Primeira Emissão de CRI.

A Volkswagen e os Fornecedores foram devidamente notificados de que a Companhia é a atual credora dos Créditos.

Renúncia da Volkswagen ao Direito de Compensação

A Volkswagen renunciou ao direito de compensar qualquer valor que eventualmente tenha a receber da WTA com os valores devidos por Volkswagen sob o Contrato de Comodato. Tais renúncias constam dos contratos de cessão descritos acima que têm por objeto os créditos oriundos dos Contratos de Locação e do Contrato de Comodato. Desta forma, nenhuma compensação de valores poderá diminuir os valores devidos à Companhia, que é a atual cessionária de tais créditos e credora de Volkswagen.

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

15.01 - PROBLEMAS AMBIENTAIS

As atividades da Companhia não oferecem riscos ao meio ambiente.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01843-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A.	3 - CNPJ 02.643.896/0001-52
---------------------------	--	--------------------------------

16.01 - AÇÕES JUDICIAIS COM VALOR SUPERIOR A 5% DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO OU DO LUCRO LÍQUIDO

1 - ITEM	2 - DESCRIÇÃO	3 - % PATRIM. LÍQUIDO	4 - % LUCRO LÍQUIDO	5 - PROVISÃO	6 - VL. PROVISIONADO (Reais)	7 - VL. TOTAL AÇÕES (Reais)
8 - OBSERVAÇÃO						
01	TRABALHISTA	0,00	0,00		0	0
02	FISCAL/TRIBUTÁRIA	0,00	0,00		0	0
03	OUTRAS	0,00	0,00		0	0

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

17.01 - OPERAÇÕES COM EMPRESAS RELACIONADAS

Não existem operações com empresas relacionadas.

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

ESTATUTO SOCIAL

DA

WTORRE PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CAPÍTULO I - DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1º: A Companhia é denominada **WTORRE PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.** e se regerá por este Estatuto Social, pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, Lei nº 9.457, de 5 de maio de 1997, Lei nº 10.303, de 31 de outubro 2001, e demais legislações aplicáveis às sociedades anônimas e, mais especificamente, às companhias securitizadoras de créditos imobiliários sujeitas à Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997

Artigo 2º: A Companhia tem sede e foro na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua George Eastman, nº 280, sala 23, Vila Tramontano, CEP 05690-000.

Artigo 3º: A Companhia tem por objeto social as seguintes atividades, observados os termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, ou do diploma que vier a substituí-la:

- a) securitização dos créditos imobiliários oriundos ou relacionados ao Contrato de Comodato Modal ("Contrato de Comodato") firmado em 22 de maio de 1998, entre Volkswagen do Brasil Ltda. e Administração e Participações Walter Torre Júnior Ltda., consistentes nos valores das indenizações previstas no capítulo VIII do referido Contrato de Comodato e/ou nos direitos aos aluguéis estipulados nos Contratos de Locação previstos no Capítulo V do mesmo Contrato de Comodato;
- b) emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs, debêntures ou quaisquer outros títulos de crédito ou valores mobiliários lastreados no créditos imobiliários indicados na alínea (a) acima;
- c) realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização de créditos imobiliários em questão.

Parágrafo Primeiro - A Companhia não poderá participar do capital social de outras empresas nem participar de grupo de sociedades.

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

Parágrafo Segundo - A Companhia deverá pagar integral e pontualmente suas obrigações fiscais e apenas poderá deixar de fazê-lo em razão de decisão judicial que assim a autorize. No entanto, até que tal decisão judicial se torne definitiva, não passível de qualquer recurso pelas autoridades fazendárias, a Companhia deverá provisionar, contábil e financeiramente, mensalmente, os valores que seriam devidos caso tal decisão judicial não existisse. A provisão financeira será feita por meio de aquisição de títulos de renda fixa negociados no mercado financeiro de emissão do Tesouro Nacional e/ou Banco Central do Brasil e/ou títulos ou fundos de renda fixa emitidos ou administrados pelas seguintes instituições financeiras: Unibanco - União de Bancos Brasileiros S.A., Citibank N.A., Banco Bradesco S.A. e Banco Itaú BBA S.A.

Parágrafo Terceiro - A Companhia, excepcionalmente, cederá fiduciariamente os créditos relativos aos 10 (dez) últimos anos do Contrato de Comodato e dos Contratos de Locação ao BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 4º andar, parte, CNPJ nº 17.298.092/0001-30, em garantia de todas as obrigações, principais e acessórias, da WT NC Patrimonial S.A., CNPJ/MF nº 03.558.977/0001-17, decorrentes do Contrato de Empréstimo nº PL0.01/01, celebrado em 22 de dezembro de 2000, e do Contrato de Empréstimo para Capital de Giro nº OC2.01/01, celebrado em 21 de março de 2002.

Artigo 4º: O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II - DO CAPITAL SOCIAL E DAS AÇÕES

Artigo 5º: O capital social da Companhia é de R\$ 59.382,72 (cinquenta e nove mil, trezentos e oitenta e dois reais e setenta e dois centavos), dividido em 59.382 (cinquenta e nove mil, trezentos e oitenta e duas) ações, sendo 59.372 (cinquenta e nove mil, trezentos e setenta e duas) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, e 10 (dez) ações preferenciais, nominativas, sem valor nominal, de uma única classe.

Parágrafo Primeiro – Cada ação ordinária e cada ação preferencial terá direito a um voto nas deliberações da Assembléia Geral.

Parágrafo Segundo – As ações preferenciais gozam das seguintes vantagens: (a) participação nos lucros líquidos de cada exercício, que assegure a cada ação preferencial dividendo anual 10% (dez por cento) superior ao distribuído a cada ação

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

ordinária; (b) prioridade no reembolso do capital, no caso de liquidação da Companhia, até o valor da parcela de capital social representado por essas ações; (c) participação, em igualdade de condições com as ações ordinárias, nos aumentos de capital decorrentes de capitalização de correção monetária, reservas e de lucros, bem como no pagamento de dividendos, ressalvado o disposto na alínea "a" deste parágrafo, ou bonificações em dinheiro distribuídos na forma estabelecida neste estatuto, de acordo com a proporção representada por elas no capital social.

Parágrafo Terceiro – Quaisquer emissões de novas ações serão efetivadas apenas em ações ordinárias, vedada a emissão de novas ações preferenciais.

Parágrafo Quarto - Depende de aprovação da totalidade dos titulares de ações preferenciais, reunidos em assembléia especial, qualquer alteração estatutária que verse sobre as seguintes matérias:

- a) alteração do presente parágrafo 4º do artigo 5º, do parágrafo 2º do artigo 3º, dos parágrafos 1º e 2º do artigo 6º e do artigo 22 e seu parágrafo único;
- b) denominação da Companhia;
- c) objeto social;
- d) participação em outras empresas ou em grupo de sociedades;
- e) direitos das ações preferenciais;
- f) diminuição do capital social, emissão de ações preferenciais ou resgate e amortização das mesmas;
- g) contratação de empregados;
- h) incorporação de outra sociedade, da sociedade em outra empresa, fusão, cisão transformação, dissolução ou liquidação da companhia; e
- i) pedido de concordata ou declaração de falência.

CAPÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 6º: A administração da Companhia será exercida pelo Conselho de Administração e pela Diretoria.

Parágrafo Primeiro – A remuneração mensal global da administração da Companhia, bem como quaisquer despesas administrativas, exceto as oriundas, direta ou indiretamente, da emissão de valores mobiliários, não poderão ultrapassar R\$ 1.000,00 (um mil reais)

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

anuais, em valores de 8 de junho de 1999, corrigidos monetariamente, com periodicidade anual, de acordo com os mesmos índices de atualização monetária aplicáveis às demonstrações financeiras da Companhia, ou na sua falta ou extinção, pelo IGPM/FGV.

Parágrafo Segundo – É vedado à Companhia contratar empregados, qualquer que seja a remuneração dos mesmos.

Parágrafo Terceiro – Exceto as despesas de encargos tributários e demais obrigações principais ou acessórias definidas em lei, quaisquer despesas administrativas serão levadas à aprovação do Conselho de Administração.

Seção I - Do Conselho de Administração

Artigo 7º: O Conselho de Administração será composto por 3 (três) Conselheiros, eleitos pela Assembléia Geral, sendo um conselheiro Presidente, um Vice-presidente e outro sem denominação específica, cada qual com mandato de 02 (dois) anos, todos acionistas, podendo ser reeleitos.

Parágrafo Único - Os Conselheiros permanecerão nos cargos até a investidura dos novos administradores eleitos.

Artigo 8º: O Conselho de Administração deliberará por maioria de votos.

Parágrafo Único - O Presidente do Conselho de Administração terá, além do voto comum, o de qualidade, no caso de empate na votação.

Artigo 9º: O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por mês, e extraordinariamente, sempre que necessário e quando convocado pelo Presidente ou pela maioria dos Conselheiros, com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros.

Parágrafo Único - Todas as resoluções ou deliberações serão lavradas, em forma de sumário ou por extenso, como couber, no livro de Atas das Reuniões do Conselho de Administração.

Artigo 10: Em caso de vacância do cargo de Conselheiro, caberá ao Conselho de Administração escolher o substituto, que servirá até a primeira Assembléia Geral.

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

Parágrafo Único - O Presidente do Conselho de Administração poderá ser substituído por deliberação de dois terços dos votos dos conselheiros da Companhia ou, ainda pelo Vice-Presidente em caso de vacância.

Artigo 11: Compete ao Conselho de Administração:

- a) fixar a orientação geral dos negócios da companhia;
- b) convocar a Assembléia Geral Ordinária e, quando necessária, a Assembléia Geral Extraordinária;
- c) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais (respeitados os limites globais fixados neste estatuto e pela assembléia geral);
- d) manifestar-se previamente sobre o Relatório da Administração, as contas da Diretoria, as demonstrações financeiras do exercício e examinar os balancetes mensais;
- e) fiscalizar a gestão dos Diretores;
- f) examinar atos, livros, documentos e contratos da Companhia;
- g) escolher e destituir os auditores independentes;
- h) deliberar sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações e sem garantia real;
- i) sem prejuízo de a mesma competência ser atribuída à assembléia geral, deliberar sobre as matérias descritas nos incisos VI a VIII do artigo 59 da Lei nº 6.404/76;
- j) zelar para que seja elaborado, até o 21º dia de cada mês, relatório de auditoria preparado por empresa de auditoria independente registrada na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sobre a aquisição, realização e/ou cessão de direitos creditórios no mês civil imediatamente anterior e, até o dia 21 de fevereiro de cada ano, relatório anual sobre a matéria;
- k) zelar para que seja elaborado, trimestralmente, relatório de auditoria preparado por empresa de auditoria independente registrada na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) atestando que a Companhia (1) pagou regularmente todos os tributos por ela devidos e (2) não contratou empregados; e
- l) exercer outras atribuições legais ou que lhe sejam conferidas pela Assembléia Geral.

Seção II - Da Diretoria

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

Artigo 12 – A Diretoria será composta por 03 (três) membros, com mandato unificado de 02 (dois) anos, permitida a recondução, sendo um Diretor Superintendente, um Diretor Financeiro e de Relações com Investidores e um Diretor Jurídico, todos residentes no país, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração.

Artigo 13 - Os Diretores permanecerão no exercício dos respectivos cargos até a escolha dos novos Diretores.

Artigo 14 - Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger o novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão do Diretor ausente.

Artigo 15 - Compete à Diretoria exercer as atribuições que a Lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia.

Artigo 16 - Compete ao Diretor Superintendente, além de coordenar a ação dos Diretores e de dirigir a execução das atividades relacionadas com o planejamento geral da Companhia:

- (a) planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades da Companhia;
 - (b) convocar e presidir as reuniões da Diretoria;
 - (c) manter os membros do Conselho de Administração informados sobre as atividades da Companhia e o andamento de suas operações;
 - (d) exercer a supervisão geral das competências e atribuições da Diretoria;
 - (e) exercer outras atribuições que lhe forem cometidas pelo Conselho de Administração;
 - (f) executar e fazer executar as deliberações da Assembléia Geral e do Conselho de Administração;
 - (g) elaborar e acompanhar os planos de negócios, operacionais e de investimento
-

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

da Companhia;

- (h) elaborar e acompanhar o plano de organização da Companhia e emitir as normas correspondentes;
- (i) coordenar a política de recursos humanos, organizacional, gerencial e operacional da Companhia; e
- (j) atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas neste Estatuto Social.

Parágrafo Primeiro - Compete ao Diretor Financeiro e de Relações com Investidores, dentre outras atribuições que lhe venham a ser estabelecidas:

- (a) planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades relativas às operações de natureza financeira da Companhia;
- (b) gerir as finanças consolidadas da Companhia;
- (c) propor as metas para o desempenho e os resultados das diversas áreas da Companhia e de seus Veículos controlados e sociedades coligadas;
- (d) propor o orçamento da Companhia, acompanhar os resultados de seus Veículos controlados e sociedades coligadas;
- (e) preparar as demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Companhia;
- (f) coordenar a avaliação e implementação de oportunidades de investimentos e operações, incluindo financiamentos, no interesse da Companhia e de seus Veículos controlados e sociedades coligadas;
- (g) representar a Companhia perante os órgãos de controle e demais instituições que atuam no mercado de capitais, competindo-lhe prestar informações aos investidores, à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e, se for o caso, às bolsas de valores em que a Companhia tenha seus valores mobiliários

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

negociados, conforme legislação aplicável;

- (h) divulgar e comunicar à CVM e, se for o caso, às bolsas de valores em que a Companhia tenha seus valores mobiliários negociados, qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado aos seus negócios, bem como zelar por sua ampla e imediata disseminação, simultaneamente em todos os mercados em que tais valores mobiliários sejam admitidos à negociação;
- (i) prestar informações aos investidores; e
- (j) manter atualizado o registro de companhia aberta da Companhia, tudo em conformidade com a regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, e junto às Bolsas de Valores e demais órgãos de controle que atuem no mercado de capitais, nos quais a Companhia tenha seus valores mobiliários negociados.

Parágrafo Segundo - Caberá ao Diretor Jurídico o exercício, dentre outras atribuições:

- (a) dirigir as atividades e coordenar os assuntos relativos ao assessoramento jurídico-institucional e a defesa dos interesses sob o aspecto legal da Companhia;
- (b) aprovar pareceres e pronunciamentos;
- (c) indicar advogado ou outro empregado a ser designado pelo Diretor Superintendente para representar a Companhia em juízo, em depoimento pessoal; e
- (d) definir a contratação de advogados autônomos, sociedades de advogados, juristas e peritos visando a defesa dos interesses da Companhia, mediante o patrocínio de causas específicas em que ela seja parte, a elaboração de estudos, pareceres e laudos técnicos a serem utilizados em juízo ou fora dele.

Artigo 17: A Diretoria tem as atribuições e os poderes que lhe forem conferidos por lei, pelo presente Estatuto e pelo Conselho de Administração, para assegurar o regular funcionamento da Companhia, competindo-lhe especialmente:

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

- a) fixar a política administrativa e financeira, bem como deliberar sobre a orientação administrativa dos negócios, organizando planos gerais do desenvolvimento da Companhia;
- b) deliberar sobre emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e instituição de respectivos patrimônio separados;
- c) determinar as providências que assegurem a rigorosa execução das suas resoluções;
- d) conceder licenças a quaisquer de seus membros;
- e) solucionar as dúvidas e divergências suscitadas no exercício das competências de seus membros;
- f) apresentar à Assembléia Geral Ordinária seu relatório, bem como as Demonstrações Financeiras;
- g) observar e fazer cumprir este Estatuto, bem como fazer cumprir as deliberações das Assembléias Gerais;
- h) zelar pelo pontual pagamento dos tributos devidos pela Companhia determinando as providências necessárias a tanto;
- i) representar a Companhia perante as Repartições Públicas Federais, Estaduais e Municipais, Autarquias, empresas de serviços públicos e quaisquer outros órgãos do Poder Público; e
- j) coordenar, estruturar, e administrar as emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Seção III – Representação

Artigo 18 - A representação ativa e passiva da Companhia, em atos e operações que envolvam a sua responsabilidade, é privativa dos Diretores e será exercida sempre conjuntamente por quaisquer 02 (dois) Diretores.

Artigo 19 - Nos limites de suas atribuições, os Diretores, mediante a assinatura conjunta de quaisquer 02 (dois) Diretores, poderão constituir procuradores ou mandatários para, individualmente, representar a Companhia e praticar os atos e operações que forem especificados nos respectivos instrumentos de mandato, que sempre particularizarão os poderes outorgados e o seu prazo de duração.

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

Artigo 20: Exceção feita às procurações *ad judicium*, todas as demais não poderão ter validade excedente a 2 (dois) anos.

Artigo 21: Observado o disposto no parágrafo 3º do Artigo 3º acima e no parágrafo único deste artigo, quaisquer atos praticados pelos Diretores ou por procuradores da Companhia, em nome desta, e que sejam estranhos ao objeto social são expressamente proibidos e nulos de pleno direito, incluindo, sem limitar, a contratação de empréstimos.

Parágrafo Único - É vedada a concessão de fianças, avais ou a prestação de qualquer espécie de garantia pessoal pela Companhia em favor de terceiros, incluindo os acionistas da Companhia, excetuando a cessão fiduciária dos créditos relativos aos 10 (dez) últimos anos do Contrato de Comodato e dos Contratos de Locação (período compreendido entre 2014 e 2024) em garantia de todas as obrigações, principais e acessórias, da WT NC Patrimonial S.A., CNPJ/MF nº 03.558.977/0001-17, decorrentes do Contrato de Empréstimo nº PL0.01/01, celebrado em 22 de dezembro de 2000, e do Contrato de Empréstimo para Capital de Giro nº OC2.01/01, celebrado em 21 de março de 2002, junto ao BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 4º andar, parte, CNPJ/MF nº 17.298.092/0001-30. Referida cessão fiduciária será condicionada suspensivamente, nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406/2002, ao integral pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI's da 1ª emissão de CRI's da Companhia. Ficam também vedados o encerramento da conta corrente de titularidade da Companhia no Banco Itaú S.A. nº 32200-3, agência nº 2001 – SP/ Private Bank, bem como abertura de qualquer outra conta corrente, sem autorização prévia dos acionistas preferencialistas, reunidos em assembléia especial. Quaisquer atos praticados sem a observância do disposto neste artigo serão nulos de pleno direito e não produzirão efeitos em relação à Companhia.

Artigo 22: A Companhia não poderá assumir qualquer forma de endividamento que ultrapasse o limite global de R\$ 1.000,00 (um mil reais), em valores de 8 de junho de 1999, corrigidos monetariamente pelo IGPM/FGV.

Parágrafo Único - Excetuam-se do previsto no artigo anterior as hipóteses de captação indicadas no artigo 30, alínea (b), deste Estatuto Social.

CAPÍTULO IV - DO CONSELHO FISCAL

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

Artigo 23: A Companhia terá um Conselho Fiscal, composto de 3 (três) membros efetivos e de igual número de suplentes e que somente será instalado por deliberação da Assembléia Geral, nos casos previstos em lei, sendo que os mesmos exercerão os seus cargos até a primeira Assembléia Geral Ordinária que se realizar após a sua eleição, podendo ser reeleitos.

Parágrafo Único - A Assembléia Geral que deliberar sobre a instalação do Conselho Fiscal, elegerá seus membros e fixará sua remuneração.

CAPÍTULO V - DA ASSEMBLÉIA GERAL

Artigo 24: A Assembléia Geral Ordinária reunir-se-á, anualmente, nos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social e a Assembléia Geral Extraordinária, sempre que a lei ou os interesses sociais exigirem a manifestação dos acionistas.

Artigo 25: A Assembléia Geral, convocada na forma da lei, tem competência para decidir sobre todos os assuntos de interesse da Companhia, à exceção dos que por disposição legal ou por força do presente Estatuto forem reservados à competência dos órgãos de administração.

Artigo 26: As deliberações da Assembléia Geral serão tomadas por maioria absoluta de votos, ressalvadas as exceções previstas em lei.

Artigo 27: A Assembléia Geral será convocada mediante anúncio publicado por três (3) vezes em veículo de divulgação indicado por lei, contendo local, data e hora da mesma, assim como a ordem do dia, sendo que o primeiro anúncio deve anteceder a assembléia em, no mínimo, 15 (quinze) dias.

Artigo 28: Antes de instalar-se a Assembléia Geral, os acionistas assinarão o Livro de Presença, indicando o seu nome, nacionalidade, residência e a quantidade de ações de que forem titulares.

Artigo 29: A Assembléia Geral será instalada pelo Presidente do Conselho de Administração ou, no seu impedimento, por outro membro do Conselho, devendo os acionistas escolherem o Presidente e o Secretário da Mesa, que dirigirá os trabalhos.

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

Artigo 30: Além de outras matérias previstas em lei, compete privativamente à Assembléia Geral deliberar sobre:

- a) a reforma deste Estatuto;
- b) a emissão, características e preço de emissão de ações ou quaisquer outros valores mobiliários ou títulos de crédito, com exceção dos CRIs, e observado o disposto no artigo 11, alínea h, no tocante à emissão de debêntures;
- c) a eleição dos membros do Conselho de Administração;
- d) a fixação do valor e condições de pagamento da remuneração dos membros dos órgãos de administração e do Conselho Fiscal, caso instalado;
- e) a destinação dos lucros líquidos e distribuição de dividendos;
- f) fusão, cisão ou incorporação;
- g) dissolução e liquidação da companhia;
- h) confissão de falência ou impetração de concordata, ou autorização para que os administradores pratiquem tais atos;
- i) a alienação dos bens da Companhia, transferência da sua posse direta ou indireta ou a constituição de qualquer ônus ou gravame sobre os mesmos;
- j) quaisquer atos que possam afetar adversamente a capacidade da Companhia de efetuar o pagamento pontual e integral de obrigações fiscais e representadas por debêntures, CRIs ou outros títulos e valores mobiliários por ela emitidos.

CAPÍTULO VI - DO EXERCÍCIO SOCIAL

Artigo 31: O exercício social terá duração de 1 (um) ano, iniciando em 1º de janeiro e terminando em 31 de dezembro de cada ano, data em que a Diretoria fará elaborar as demonstrações financeiras previstas na Lei.

Parágrafo Primeiro – No encerramento do exercício, serão elaboradas as demonstrações financeiras exigidas na Lei, observando-se quanto à distribuição de resultado apurado, as seguintes regras: (a) dedução dos prejuízos acumulados e a provisão para imposto de renda; e (b) distribuição do lucro líquido do exercício, da seguinte forma: i) 5% (cinco por cento) para a constituição de reserva legal, até que ela atinja 20% (vinte por cento) do capital social; ii) 0,001% (um milésimo percentual) do saldo, ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76 será destinado ao pagamento do dividendo obrigatório; e iii) o saldo, se houver, após as destinações supra, terá o destino que lhe for dado pela Assembléia Geral.

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

Parágrafo Segundo – A Companhia não distribuirá dividendos intermediários.

Parágrafo Terceiro - A Companhia poderá emitir a qualquer tempo balanços patrimoniais intermediários para cumprir os requisitos legais ou atender a conveniências societárias.

CAPÍTULO VII - DA DISSOLUÇÃO, DA LIQUIDAÇÃO E DA EXTINÇÃO

Artigo 32: A Companhia entrará em dissolução, liquidação e extinção nos casos previstos em lei.

Parágrafo Único - A Assembléia Geral nomeará o liquidante e determinará o modo de liquidação e elegerá o Conselho Fiscal, ou manterá o já existente, que deve funcionar durante o período de liquidação.”

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

20.00 - INFORMAÇÕES SOBRE GOVERNANÇA CORPORATIVA

PRÁTICAS DE GOVERNANÇA CORPORATIVA

Segundo o IBGC, governança corporativa é o sistema pelo qual as sociedades são dirigidas e monitoradas, envolvendo os relacionamentos entre acionistas, conselho de administração, diretoria, auditores independentes e conselho fiscal. Os princípios básicos que norteiam esta prática são a transparência, a equidade, a prestação de contas (*accountability*) e a responsabilidade corporativa.

O “Código de Melhores Práticas de Governança Corporativa”, editado pelo IBGC, objetiva indicar os caminhos para todos os tipos de sociedade visando (i) aumentar o valor da sociedade; (ii) melhorar seu desempenho; (iii) facilitar seu acesso ao capital a custos mais baixos; e (iv) contribuir para sua perenidade; sendo que os princípios básicos inerentes a esta prática são a transparência, a equidade, a prestação de contas e a responsabilidade corporativa.

Pelo princípio da transparência, entende-se que a administração deve cultivar o desejo de informar, não só o desempenho econômico-financeiro da companhia, mas também todos os demais fatores (ainda que intangíveis) que norteiam a ação empresarial. Por equidade, entende-se o tratamento justo e igualitário de todos os grupos minoritários, colaboradores, clientes, fornecedores ou credores. O *accountability*, por sua vez, caracteriza-se pela prestação de contas da atuação dos agentes de governança corporativa a quem os elegeu, com responsabilidade integral daqueles por todos os atos que praticarem no exercício integral de seus mandatos. Por fim, responsabilidade corporativa representa uma visão mais ampla da estratégia empresarial, contemplam considerações de ordem social e ambiental na definição dos negócios e operações.

Dentre as práticas de governança corporativa recomendadas pelo IBGC em seu Código das Melhores Práticas de Governança Corporativa, a Companhia adota as seguintes:

- (i) emissão exclusiva de ações ordinárias;
- (ii) política “uma ação igual a um voto”;
- (iii) contratação de empresa de auditoria independente para a análise de balanços e demonstrativos financeiros, sendo que esta mesma empresa não é contratada para prestar outros serviços, assegurando a total independência;
- (iv) Estatuto Social claro quanto à (i) forma de convocação da Assembléia Geral; (ii) competências do Conselho de Administração e da Diretoria; (iii) sistema de votação, eleição, destituição e mandato dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria;
- (v) transparência na divulgação dos relatórios anuais da administração;
- (vi) convocações de assembléia e documentação pertinente disponíveis desde a data da primeira convocação, com detalhamento das matérias da ordem do dia, sem a inclusão da rubrica "outros assuntos" e sempre visando a realização de assembléias em horários e locais que permitam a presença do maior número possível de acionistas;

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

20.00 - INFORMAÇÕES SOBRE GOVERNANÇA CORPORATIVA

- (vii) fazer constar votos dissidentes nas atas de assembléias ou reuniões, quando solicitado;
- (viii) vedação ao uso de informações privilegiadas e existência de política de divulgação de informações relevantes;
- (ix) composição do Conselho de Administração deve ter ao menos 20% de membros independentes (ausente de vínculos com a companhia e com o acionista controlador);
- (x) manutenção e divulgação de registro contendo a quantidade de ações que cada sócio possui, identificando-os nominalmente; e
- (xi) livre acesso às informações e instalações da Emissora pelos membros do Conselho de Administração.

POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE ATO OU FATO RELEVANTE

Tendo em vista o teor da Instrução n.º 358, de 03 de janeiro de 2002 (“Instrução CVM 358”), da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e conforme previsto na Instrução n.º 202, de 06 de dezembro de 1993, a Companhia adota a presente Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante (“Política de Divulgação”), a fim de regulamentar e consolidar os procedimentos a serem adotados pela Companhia na divulgação de Ato ou Fato Relevante e na manutenção de sigilo acerca de informações relevantes da Companhia, observada a premissa de transparência, veracidade, equidade e suficiência de divulgação de informações ao mercado.

1. ATO OU FATO RELEVANTE

1.1. Para os fins desta Política de Divulgação, ato ou fato relevante (“Ato ou Fato Relevante”) é qualquer decisão do acionista controlador, deliberação da assembléia geral ou dos órgãos de administração da companhia aberta, ou qualquer outro ato ou fato de caráter político-administrativo, técnico, negocial ou econômico-financeiro, ocorrido ou relacionado aos negócios da Companhia, e que possa influir de modo ponderável:

- (a) na cotação dos valores mobiliários de emissão da Companhia ou a eles referenciados, na forma dos ditames da Instrução CVM 358;
- (b) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter valores mobiliários de emissão da Companhia ou a eles referenciados; ou

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

20.00 - INFORMAÇÕES SOBRE GOVERNANÇA CORPORATIVA

(c) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de valores mobiliários emitidos pela Companhia ou a eles referenciados.

São exemplos de Ato ou Fato Relevante, nos termos da Instrução CVM 358, dentre outros, os seguintes:

- (a) assinatura de acordo ou contrato de transferência do controle acionário da Companhia, ainda que sob condição suspensiva ou resolutiva;
- (b) mudança no controle da Companhia, inclusive através de celebração, alteração ou rescisão de acordo de acionistas;
- (c) celebração, alteração ou rescisão de acordo de acionistas em que a Companhia seja parte ou interveniente, ou que tenha sido averbado no livro próprio da Companhia;
- (d) ingresso ou saída de sócio que mantenha, com a Companhia, contrato ou colaboração operacional, financeira, tecnológica ou administrativa;
- (e) autorização para negociação dos valores mobiliários de emissão da Companhia em qualquer mercado, nacional ou estrangeiro;
- (f) decisão de promover o cancelamento de registro da companhia aberta;
- (g) incorporação, fusão ou cisão envolvendo a Companhia ou empresas ligadas;
- (h) transformação ou dissolução da Companhia;
- (i) mudança na composição do patrimônio da Companhia;
- (j) mudança de critérios contábeis;
- (k) renegociação de dívidas;
- (l) aprovação de plano de outorga de opção de compra de ações;
- (m) alteração nos direitos e vantagens dos valores mobiliários emitidos pela Companhia;
- (n) desdobramento ou grupamento de ações ou atribuição de bonificação;

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

20.00 - INFORMAÇÕES SOBRE GOVERNANÇA CORPORATIVA

- (o) aquisição de ações da Companhia para permanência em tesouraria ou cancelamento, bem como alienação de ações assim adquiridas;
- (p) lucro ou prejuízo da Companhia e a atribuição de proventos em dinheiro;
- (q) celebração ou extinção de contrato, ou o insucesso na sua realização, quando a expectativa de concretização for de conhecimento público;
- (r) aprovação, alteração ou desistência de projeto ou atraso em sua implantação;
- (s) início, retomada ou paralisação da fabricação ou comercialização de produto ou da prestação de serviço;
- (t) descoberta, mudança ou desenvolvimento de tecnologia ou de recursos da Companhia;
- (u) modificação de projeções divulgadas pela Companhia; e
- (v) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, requerimento ou confissão de falência ou propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da Companhia.

2. DEVER DE GUARDAR SIGILO

2.1. Cumpre ao acionista controlador, diretores, membros do conselho de administração, do conselho fiscal e de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas, criados ou a serem criados por disposição estatutária, e a qualquer pessoa que, em virtude de seu cargo, função ou posição na Companhia, sua controladora, suas controladas ou coligadas, tenha conhecimento da informação relativa a Ato ou Fato Relevante (“Destinatários”), guardar sigilo das informações relativas a Ato ou Fato Relevante às quais tenham acesso privilegiado em razão do cargo ou posição que ocupam, até sua divulgação ao mercado, bem como zelar para que subordinados e terceiros de sua confiança também o façam.

2.2. Nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 358, os Destinatários e seus subordinados e terceiros de sua confiança respondem solidariamente pelo descumprimento do dever de guardar sigilo e não divulgar informações relativas a Ato ou Fato Relevante ainda não divulgado ao mercado pela Companhia.

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

20.00 - INFORMAÇÕES SOBRE GOVERNANÇA CORPORATIVA

3. ADESÃO FORMAL

3.1. Os Destinatários abaixo enumerados deverão aderir, formalmente (Anexo I), ao cumprimento da presente Política de Divulgação, enquanto mantiverem vínculo com a Companhia, e por 5 (cinco) anos, após o desligamento.

- (a) acionistas controladores, diretos ou indiretos;
- (b) membros de órgãos estatutários;
- (c) qualquer pessoa que, em virtude de seu cargo, função ou posição na Companhia, sua controladora, suas controladas ou coligadas, tenha conhecimento da informação relativa a Ato ou Fato Relevante.

4. VEDAÇÕES À NEGOCIAÇÃO

4.1. Antes da divulgação ao mercado de Ato ou Fato Relevante ocorrido nos negócios da companhia, é vedada a negociação com valores mobiliários de sua emissão, ou a eles referenciados, pela própria Companhia ou por qualquer de seus Destinatários que em virtude de cargo, função ou posição na Companhia, sua controladora, suas controladas ou coligadas, tenha conhecimento da informação relativa a Ato ou Fato Relevante. A presente vedação também se estende aos administradores que se afastem da administração da Companhia antes da divulgação pública de Ato ou Fato Relevante iniciado durante seu período de gestão, e se estenderá pelo prazo de seis meses após o seu afastamento.

4.2. Adicionalmente, a presente vedação aplica-se a quem quer que tenha conhecimento de informação referente a Ato ou Fato Relevante, sabendo que se trata de informação ainda não divulgada ao mercado, em especial àqueles que tenham relação comercial, profissional ou de confiança com a Companhia, tais como auditores independentes, analistas de valores mobiliários, consultores e instituições integrantes do sistema de distribuição, aos quais compete verificar a respeito da divulgação da informação antes de negociar com valores mobiliários de emissão da Companhia ou a eles referenciados.

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

20.00 - INFORMAÇÕES SOBRE GOVERNANÇA CORPORATIVA

4.3. A vedação também prevalecerá caso exista a intenção de promover incorporação, cisão total ou parcial, fusão, transformação ou reorganização societária da Companhia, e em relação ao acionista controlador (direto ou indireto) da Companhia, seus diretores e membros do conselho de administração, do conselho fiscal e de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas, sempre que estiver em curso a aquisição ou a alienação de ações de emissão da Companhia pela própria Companhia, suas controladas, coligadas ou outra sociedade sob controle comum, ou se houver sido outorgada opção ou mandato para o mesmo fim.

4.4. Também é vedada a negociação com valores mobiliários de emissão da Companhia ou a eles referenciados no período de 15 (quinze) dias anteriores à divulgação das informações trimestrais (ITR) e anuais (DFP e IAN) da companhia.

4.5. As vedações supra citadas deixarão de vigorar tão logo a Companhia divulgue o Ato ou Fato Relevante ao mercado, salvo se a negociação com valores mobiliários da Companhia ou a eles referenciados puder interferir nas condições dos referidos negócios, em prejuízo dos acionistas da Companhia ou dela própria.

4.6. Por fim, caso tenha sido celebrado qualquer acordo ou contrato visando à transferência do controle acionário da Companhia, ou se houver sido outorgada opção ou mandato para o mesmo fim, bem como se existir a intenção de promover incorporação, cisão total ou parcial, fusão, transformação ou reorganização societária da Companhia, e enquanto a operação não for tornada pública através da publicação de Ato Fato Relevante, o conselho de administração da Companhia não poderá deliberar a aquisição ou a alienação de ações de própria emissão.

5. PROCEDIMENTO DE DIVULGAÇÃO

- (a) Competência: o Diretor de Relações com Investidores deverá centralizar as informações sobre eventual Ato ou Fato Relevante da Companhia. Com isso, todos os Destinatários, conforme indicados anteriormente, que possuam conhecimento de alguma informação que possa ser considerada como Ato ou Fato Relevante, deverão comunicar ao Diretor de Relações com Investidores, que tomará as medidas cabíveis e necessárias à sua divulgação ou não.
- (b) Responsabilidade Solidária: os Destinatários que possuam conhecimento de alguma informação que possa ser considerada como Ato ou Fato Relevante, caso constatem a omissão

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

20.00 - INFORMAÇÕES SOBRE GOVERNANÇA CORPORATIVA

do Diretor de Relações com Investidores com relação à sua divulgação ao mercado, deverão comunicar a CVM imediatamente para se eximirem da responsabilidade.

- (c) Forma de Comunicação e Divulgação: a divulgação ao mercado deverá ser feita através de publicação nos jornais habitualmente utilizados pela Companhia para fazer suas publicações legais, consoante os ditames da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”). Vale salientar, todavia, que toda divulgação deverá ser feita de modo claro e preciso, em linguagem acessível ao público investidor. Em paralelo, a CVM também deverá ser comunicada, assim como, se for o caso, a bolsa de valores e a entidade do mercado de balcão organizado em que os valores mobiliários de emissão da Companhia ou a eles referenciados sejam admitidos à negociação.
- (d) Horário: A divulgação de Ato ou Fato Relevante deverá ocorrer, sempre que possível, antes do início ou após o encerramento dos negócios nas bolsas de valores e entidades do mercado de balcão organizado em que os valores mobiliários de emissão da Companhia ou a eles referenciados sejam admitidos à negociação. Eventuais exceções serão tratadas consoante a regulamentação da CVM.

6. MANUTENÇÃO DO SIGILO EM BENEFÍCIO DA COMPANHIA

6.1. O Ato ou Fato Relevante poderá, em caráter excepcional, não ser divulgado quando o acionista controlador ou os administradores da Companhia entenderem que sua divulgação porá em risco interesse legítimo da Companhia, observando-se, adicionalmente, o quanto segue:

- (a) O acionista controlador ou administradores que decidirem pela manutenção do sigilo em benefício da Companhia deverão cientificar imediata e formalmente o Diretor de Relações com Investidores da informação tida como Ato ou Fato Relevante em estado sigiloso, dando conhecimento das informações necessárias ao seu correto entendimento para que, por si só, verifique a necessidade de divulgação de Ato ou Fato Relevante, nos termos da Instrução CVM 358;

O Diretor de Relações com Investidores ou, ainda, os demais administradores ou acionista controlador da Companhia – estes dois últimos grupos, mediante comunicação simultânea ao Diretor de Relações com Investidores – poderão solicitar a apreciação da manutenção de sigilo à CVM, desde que em envelope registrado, lacrado e com advertência de confidencialidade, tendo como destinatário o Presidente da CVM. Caso a CVM decida pela divulgação ao mercado do Ato ou Fato Relevante, tal divulgação deverá ocorrer juntamente com a comunicação à bolsa de

01843-0 WTORRE PIC SEC. DE CRÉDITOS IMOB. S.A. 02.643.896/0001-52

20.00 - INFORMAÇÕES SOBRE GOVERNANÇA CORPORATIVA

valores e entidade do mercado de balcão organizado em que os valores mobiliários de emissão da Companhia ou a eles referenciados sejam admitidos à negociação; e

Em qualquer hipótese de manutenção do sigilo de Ato ou Fato Relevante, ocorrendo oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada dos valores mobiliários de emissão da Companhia ou a eles referenciados, ou quando a situação escapar ao controle dos Destinatários, o Diretor de Relações com Investidores deverá ser informado imediatamente e este deverá adotar os procedimentos previstos no item (b) acima ou divulgar imediatamente tal Ato ou Fato Relevante, caso que não eximirá os acionistas controladores e os administradores de sua responsabilidade pela divulgação.

7. DEVER DE DILIGÊNCIA

7.1. Na hipótese de comunicação de Ato ou Fato Relevante, ou caso ocorra oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada dos valores mobiliários de emissão da Companhia ou a eles referenciados, o Diretor de Relações com Investidores deverá inquirir as pessoas com acesso a atos ou fatos potencialmente relevantes, com a finalidade de averiguar se estas têm conhecimento de informações que devam ser divulgadas ao mercado.

ANEXO VI - RELATÓRIO DA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Data de Publicação: 10 de março de 2008
Relatório de Rating Preliminar

Segunda Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Análise de Opções Estruturadas: Jean-Pierre Cote-Gil, São Paulo (55) 11-3039-9744, j.p.c@standardandpoors.com; Análise de Crédito: Reginaldo Teixeira, São Paulo (55) 11-3039-9740, reginaldo.teixeira@standardandpoors.com

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

Este relatório de rating preliminar baseia-se em informações obtidas até 10 de março de 2008 e não constitui uma recomendação de compra, manutenção ou venda de títulos. O rating atribuído é preliminar, uma vez que a documentação final, com seus respectivos suplementos, ainda não está disponível. A atribuição de um rating final condiciona-se ao recebimento da documentação apropriada pela Standard & Poor's. Quaisquer informações subsequentes poderão resultar na atribuição de um rating diferente do preliminar.

Rating Preliminar em 10 de março de 2008

Instrumento	Rating Preliminar	Montante Mínimo (em R\$ ML)	Vencimento Final Legal
CRI	'AAA'	50	17 de abril de 2024 - 16 anos após a emissão

Condições dos CRIs

Instrumento	Frequência de Pagamentos	Renovação
CRI	Junho e Principal Mensal Após Período de Carência de 70 meses	Instância de BOP/INB, S/A a ser definida em processo de bookbuilding

Outros

Instrumento: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Devedor subjacente: WTorre Seguradora de Crédito Ltda. (WTS) sem rating de S&P

Garantia subjacente: Não garante por recebíveis imobiliários

Agente Fiduciária: Parityway S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

Estruturador: Banco Itaú S.A. (ITAA) (Brasil-1)

Calendário e Agente de Pagamento: Banco Itaú S.A. (ITAA) (Brasil-1)

Fundamentos

A Standard & Poor's Ratings Services atribuiu em 10 de março de 2008 o rating preliminar 'AAA' em sua Escala Nacional Brasil à segunda emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários (WTorre PIC), no montante mínimo de R\$ 50 milhões e com vencimento em abril de 2024. O valor final da operação dependerá da taxa de remuneração dos CRIs (que será utilizada para trazer ao valor presente os fluxos futuros de pagamentos esperados), a ser definida em processo de bookbuilding (quanto menor a taxa, maior será o principal da operação), enquanto os juros terão uma carência de 70 meses após a emissão dos novos certificados — período equivalente ao número de meses restantes da primeira emissão em andamento, cujo vencimento está previsto para junho de 2014. O rating preliminar baseia-se em informações disponíveis até 10 de março de 2008. As informações posteriores a esta data poderão resultar na atribuição de um rating final diferente.

O rating preliminar 'brAA' reflete a qualidade dos ativos que dão suporte à transação – a única fonte de garantia dos certificados –, os quais são créditos, diretos e valores residuais de compensação relativos ao Contrato de Comodato entre a Volkswagen do Brasil Ltda. (VWB; sem rating da S&P) e a Administração e Participações Walter Torre Jr. Ltda. (Walter Torre). O rating também reflete diretamente a qualidade de crédito da VWB e a opinião da Standard & Poor's de que a empresa manterá suas operações, mesmo diante de certos cenários de estresse consistentes com a categoria de rating da operação, e, portanto, continuará a honrar suas obrigações relativas ao contrato de comodato.

A emissora dos CRIs, WTorre PIC, é controlada pela WTorre Empreendimentos Imobiliários S.A., uma empresa brasileira com foco em projetos de construção e responsável pela construção das instalações que deram origem ao Contrato de Comodato Modal que dá lastro aos CRIs.

Durante os 75 meses de carência de pagamento de principal e juros da segunda emissão de CRIs, o saldo devedor da emissão será ajustado mensalmente pela taxa de remuneração da transação (taxa indicativa de 8,5% ao ano, a ser definida no processo de bookbuilding) e pela correção monetária (de acordo com o IGP-M medido pela Fundação Getúlio Vargas). Os pagamentos mensais a serem recebidos pela VWB também serão reajustados pelo mesmo índice de inflação, enquanto o valor da emissão será ajustado pelo valor presente dos fluxos de pagamento esperados, descontados à taxa de remuneração eventualmente definida no processo de bookbuilding. Após a conclusão do período de carência, em julho de 2014, se iniciará o período de amortização dos CRIs da segunda emissão, que prosseguirá ao longo de 118 meses até sua amortização final, esperada em abril de 2024 (Ver tabela 1).

Em 1997, o município de São José dos Pinhais, no Estado do Paraná, doou um terreno à VWB, em troca do compromisso desta de construir uma fábrica de automóveis. Posteriormente, a VWB assinou um Contrato de Comodato Modal com a Walter Torre para que esta realizasse a construção das instalações para seus fornecedores. Sob os termos e as condições do Contrato de Comodato Modal, a Walter Torre tem o direito de receber da VWB, por 25 anos (até abril de 2024), indenização a título de recuperação do investimento realizado pela Walter Torre. A partir da aceitação da construção pela VWB em maio de 1999, a Walter Torre, que cumpriu com suas obrigações decorrentes do Contrato de Comodato Modal, passou a fazer jus à indenização, que é o lastro da emissão de CRIs. Se o Contrato de Comodato Modal for encerrado antecipadamente por qualquer das partes envolvidas (Walter Torre ou VWB), a VWB deverá pagar todo o valor residual do contrato, como indenização, incluindo-se despesas vinculadas e penalidades. Esse valor deverá ser suficiente para o pagamento dos certificados.

Sob os termos e as condições da transação, a Walter Torre vendeu seus direitos creditícios relativos aos pagamentos do comodato para a WTorre PIC, uma empresa de propósito específico domiciliada no Brasil. A WTorre PIC, por sua vez, está habilitada a emitir certificados, e a utilizar os fluxos de pagamento do comodato para efetuar o serviço da dívida relativa aos certificados.

A VWB possui sólida e tradicional posição de mercado na indústria automobilística brasileira, expressa por sua participação de 23% na categoria de carros de passeio de 2007. A empresa está instalada no Brasil desde 1953 e opera cinco fábricas no País. Suas modernas operações em diferentes localidades do Brasil, seus elevados níveis de exportação e a histórica evidência do apoio de sua matriz, a Volkswagen AG ('A'/'Estável'/'A-2') são também fatores positivos para o perfil de crédito da VWB. Em 2007, o volume de vendas cresceu 31% em relação ao ano anterior, com vendas internas de 340 mil veículos e exportação de cerca de 200 mil unidades.

Figura 1 – Diagrama da Transação



Tabela 1 - Fluxo de Caixa Estimado* da Transação (em milhões de Reais)

Mês	Fluxo de pagamentos VWB	Amortização de principal	Juros acumulados / pagos nd	Saldo devedor
0				109,896
1			321	110,216
2			716	110,932
3			721	111,652
...				
73			1,333	179,697
74			1,109	180,806
75			1,233	182,039
76	2,249	1,007	1,242	181,032
77	2,249	966	1,294	180,077
78	2,249	962	1,287	179,115
...				
191	2,249	2,204	45	4,454
192	2,249	2,220	29	2,234
193	2,249	2,234	15	0

* Baseado numa taxa de remuneração indicativa de 5,5% ao ano, a ser definida em processo de bootstrapping

nd Juros acumulam no início da operação e passam a ser pagos a partir do mês 76 (Julho de 2014)

Publicado pela Standard & Poor's, uma Divisão da The McGraw-Hill Companies, Inc. Escritório Executivo: 1221 Avenue of the Americas, Nova York, NY 10020. Escritório Editorial: 36 Water Street, Nova York, NY 10041. Atendimento ao Assinante: (1) 212-538-7280. Copyright 2008 pela The McGraw-Hill Companies, Inc.

A reprodução total ou parcial deste documento é expressamente proibida exceto mediante autorização prévia. Todos os direitos reservados. Todas as informações foram obtidas pela Standard & Poor's de fontes que ela considera confiáveis. Entretanto, em função da possibilidade de erro humano ou mecânico por parte da Standard & Poor's ou de suas fontes ou de outros, a Standard & Poor's não garante a precisão, a adequação ou a completude de quaisquer informações e não se responsabiliza por quaisquer erros ou omissões ou por quaisquer resultados obtidos ao se utilizar tais informações. Os ratings representam uma opinião, não a declaração de fatos ou uma recomendação para comprar, vender ou manter qualquer título ou valor mobiliário.

Os serviços analíticos oferecidos pela Standard & Poor's Ratings Services ("Divisão de Ratings") resultam de atividades separadas destinadas a preservar a independência e objetividade das opiniões nas quais se baseiam os ratings. Os ratings são opiniões, não sendo, portanto, declarações de fatos, nem recomendações de compra, manutenção ou venda de nenhum título. Os ratings

baseadas em informações recebidas pela Divisão de Ratings Services. Outros membros da Standard & Poor's podem possuir informações não disponíveis à Divisão de Ratings Services. A Standard & Poor's estabelece políticas e procedimentos para ajudar a manter a confidencialidade de informações não públicas recebidas ao longo do processo de atribuição de ratings. A Divisão de Ratings Services é remunerada pela atribuição de ratings. Tal compensação é normalmente paga ao pelo emissor dos títulos avaliados ou por terceiros que participam na negociação de tais títulos. Entões a Standard & Poor's se reserva o direito de divulgar os ratings por ela atribuídos, seja não sendo remunerado por fazê-lo, exceto pelas exceções de suas publicações. Qualquer informação adicional sobre as tarifas cobradas pela atribuição de ratings por parte da Divisão de Ratings Services está disponível em www.standardandpoors.com/ratings.

The McGraw-Hill Companies

ANEXO VII – DECLARAÇÕES NOS TERMOS DO § 5º DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3400, 5º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda – CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Coordenador Líder”), na qualidade de instituição responsável pela distribuição pública de 90 (noventa) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), nominativos-escriturais, com valor nominal unitário na Data de Emissão de no mínimo R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), da 2ª emissão, da WTORRE PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua George Eastman, n.º 280, sala 23, Vila Tramontano, CEP 05690-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.643.896/0001-52, (“Emissora” ou “WTORRE PIC”), perfazendo o total de emissão de R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões) (“2ª Emissão” ou “Oferta”).

Considerando que:

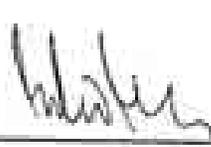
- (a) o Coordenador Líder e a Emissora constituíram consultores legais para auxiliar na implementação da Oferta;
- (b) para tanto, foi efetuada auditoria legal (*due diligence*) na Emissora e nos recebíveis que servirão de lastro para a emissão dos CRI pelos consultores legais contratados pelo Coordenador Líder;
- (c) a Emissora disponibilizou os documentos que considerou relevante para a Oferta e, além desses documentos, foram solicitados documentos e informações adicionais relativos à Emissora e aos recebíveis que servirão de lastro para a emissão dos CRI, que o Coordenador Líder e seus consultores legais entenderam necessários;
- (d) conforme informações prestadas pela Emissora foram disponibilizados pela Emissora para análise pelos consultores legais todos os documentos, bem como foram prestadas todas as informações consideradas relevantes para a Oferta, sobre os negócios da Emissora e sobre os recebíveis que servirão de lastro para a emissão dos CRI, para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e
- (e) a Emissora, em conjunto com o Coordenador Líder e os consultores legais, participou da elaboração do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo (“Prospectos”).



DECLARA que, nos termos da alínea I do § 1º do Artigo 56, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução 400"), o Prospecto de Distribuição Pública da 2ª Emissão de CRI da WTORRE PIC:

- (i) contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, dos valores mobiliários a serem ofertados, da Emissora, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, tendo tomado todas as cautelas e agido com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações prestadas pela Emissora sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes; e
- (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400.

São Paulo, 11 de abril de 2008.




BANCO ITAÚ BBA S.A.
Fábio Fenzl
Diretor
Investment Banking
Alberto Zoffmann



DECLARAÇÃO

WTORRE PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com sede na Capital do Estado de São Paulo, Rua George Eastman, n.º 280, sala 23, Vila Tramontano, CEP 05690-000, inscrita no CNP/IMF sob o n.º 02.643.896/0001-52, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE 35.300.172.043, inscrita na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob n.º 18430, neste ato representada por seus Diretores, Sr. Milton Henrique d'Ávila de Carvalho, brasileiro, casado, economista, RG n.º 17.332.344-3 SSP/SP, CPF/MF n.º 177.282.718-57 e Dr. Nilton Bertuchi, brasileiro, casado, advogado, OAB/SP n.º 149.144, RG n.º 23.292.880-0 SSP/SP, CPF/MF n.º 195.514.838-47, ambos residentes e domiciliados na Capital do Estado de São Paulo, com escritório no endereço supra, na qualidade de companhia ofertante dos Certificados de Recebíveis Imobiliários para distribuição pública da 2ª (segunda) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da SECURITIZADORA (a "OFERTA");

Considerando que Securitizadora:

- a) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição, nos termos do item I, § 1º e § 5º, ambos do Art. 56 da Instrução CVM nº 400/03; e
- b) forneceu todos os documentos e informações solicitados pelo Coordenador Líder da OFERTA por seus consultores legais, assim como outras informações e documentos considerados relevantes a respeito da OFERTA e da SECURITIZADORA.

DECLARA, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, que os Prospectos Preliminar e Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da OFERTA contem, em sua respectiva data, as informações relevantes ao conhecimento, pelos investidores, da respectiva OFERTA, bem como sobre



WTORRE PIC

os valores mobiliários ofertados, sobre a SECURITIZADORA, suas atividades, situação econômico-financeira, e os riscos inerentes à sua atividade e outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da OFERTA, sendo certo que os referidos Prospectos Preliminar e Definitivo foram elaborados de acordo com as normas pertinentes e que as informações prestadas por ocasião do pedido de registro provisório, as que serão prestadas por ocasião do registro de definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a distribuição são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes.

São Paulo, 11 de abril de 2008.

WTORRE PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.


(neste ato representada por seus diretores Srs. Milton Henrique d'Ávila de Carvalho e Milton Bertuchi)

Emissor

WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Rua George Eastman, 280, sala 23
05690-000 - São Paulo-SP
Fone: (11) 3759-3300 - Fax: (11) 3759-3304
Internet: www.wtorre.com.br/securitizadoras

Coordenador Líder

Banco Itaú BBA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 5º andar
04538-132 - São Paulo-SP
Fone: (11) 3708-8000 - Fax: (11) 3708-8172
Internet: www.itaubba.com.br

Agente Fiduciário

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Avenida das Américas, 500, bloco 13, sala 205
22640-100 - Rio de Janeiro/RJ
Fone: (21) 2493-7003 - Fax: (21) 2493-4746
Internet: www.oliveiratrust.com.br

Consultor Legal do Coordenador

Levy & Salomão Advogados

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.601, 12º andar
01452-924 - São Paulo-SP
Fone: (11) 355-5000 - Fax: (11) 3365-5048
Internet: www.levysalomao.com.br

Consultor Legal da Emissora

Navarro e Marzagão Advogados Associados

Rua Joaquim Floriano, 100, 18º andar
04534-000 - São Paulo-SP
Fone: (11) 3511-9900 - Fax: (11) 3511-9910
Internet: www.navarro.adv.br

WTORRE
PIC