

**CIBRASEC – COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**

CNPJ/MF nº 02.105.040/0001-23

NIRE 35300151402

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DOS TITULARES DE  
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 97ª SÉRIE DA 2ª  
EMISSÃO DA  
CIBRASEC – COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**

**Realizada em 15 de fevereiro de 2012.**

**1. DATA, HORA E LOCAL:** Aos 15 (quinze) dias do mês de fevereiro de 2012, às 10:00 horas, na sede da **Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização** ("Cibrasec" ou "Securitizadora"), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1439, 2ª sobreloja.

**2. PRESENÇA:** (i) **ITAÚ UNIBANCO S.A.** (atual denominação de Banco Itaú S.A.), instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04 (adiante designado simplesmente como "Investidor"), representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de único titular dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 97ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec ("Emissão"); (ii) **PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 99, 24º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 15.227.994/0001-50, representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"); e (iii) representantes da Securitizadora.

**3. MESA:** Presidente: Onivaldo Scalco, e Secretária: Fabíola Cristina Rubik.

4. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada em razão da presença da totalidade dos detentores dos CRI, nos termos do artigo 71, § 2º e artigo 124, §4º da Lei n.º 6.404/76.

5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre a aprovação das seguintes matérias:

(i) aprovar a celebração pela Cibrasec de Escritura Pública de Instituição do Condomínio Edifício Carioca Shopping ("Escritura Pública de Condomínio"), substancialmente na forma do Anexo I à presente ata;

(ii) tendo em vista as deliberações havidas na Assembleia Geral realizada em 10 de janeiro de 2012 e os entendimentos posteriormente havidos entre o Investidor, a Securitizadora e o Agente Fiduciário, aprovar a celebração pela Cibrasec de (a) Instrumento de Distrato/Cancelamento do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia celebrado em 10 de janeiro de 2012 e (b) Instrumento de Distrato do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo de Investimento celebrado em 10 de janeiro de 2012 ("Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas");

(iii) aprovar a liberação total (a) da alienação fiduciária sobre a fração ideal de 31,04214% do Shopping Carioca e da alienação fiduciária sobre a fração ideal de 50% do imóvel objeto das matrículas n.ºs 33.511, 42.106 e 44.572 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, SP ("Shopping Santana"), constituídas nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia celebrado em 8 de janeiro de 2009 e posteriormente aditado em 13 de novembro de 2009; (b) da cessão fiduciária sobre as 1.476.428 quotas do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping de propriedade da Aliansce Shopping Centers S.A., representativas de 69,62% da totalidade das quotas de emissão do referido fundo, constituída de acordo com o Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Quotas em Garantia celebrado em 8 de janeiro de 2009, conforme alterado de tempos em tempos; (c) da cessão fiduciária dos Créditos Locatícios, conforme definido no Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia celebrado em 8 de janeiro de 2009

e **(d)** da cessão fiduciária da totalidade dos Créditos da Operação Compromissada, conforme definido no Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Operação Compromissada de Debêntures em Garantia celebrado em 13 de novembro de 2009, sendo certo que:

**(1)** a liberação da garantia prevista nos **itens (b) e (d)** acima encontra-se condicionada à celebração pela Cibrasec **(A)** do contrato de alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula n.º 196 do 2º Registro Geral de Imóveis da Cidade de Belém, Estado do Pará ("Shopping Belém"), a ser celebrado com Boulevard Shopping Belém S.A., sociedade com sede na Cidade de Belém, Estado do Pará, na Avenida Roberto Camelier, n.º 337, sala E, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.137.429/001-08 ("Boulevard Belém"), substancialmente na forma do Anexo II à presente ata ("Contrato de Alienação Fiduciária Shopping Belém") e **prenotação** do referido contrato no registro de imóveis competente e **(B)** do contrato de cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração do Shopping Belém pelo Boulevard Belém e pela Matisse Participações S.A., sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, n.º 190, sala 301 (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.528.624/0001-30 ("Matisse"), substancialmente na forma do Anexo III à presente ata ("Contrato de Cessão Fiduciária Shopping Belém") e **registro pela Boulevard Belém e pela Matisse, às suas expensas**, do referido contrato nos competentes registros de títulos e documentos; e

**(2)** a liberação das garantias previstas nos **itens (a) e (c)** acima encontram-se condicionadas à celebração pela Cibrasec **(A)** do Contrato de Alienação Fiduciária Shopping Belém e **registro pela Boulevard Belém, às suas expensas**, do referido contrato no registro de imóveis competente; e **(B)** do Contrato de Cessão Fiduciária Shopping Belém e **registro pela Boulevard Belém e pela Matisse, às suas expensas**, do referido contrato nos competentes registros de títulos e documentos; e

**(iii)** autorizar a Cibrasec e o Agente Fiduciário a proceder todas as alterações necessárias nos documentos da Emissão, de forma a refletir a alteração na



Handwritten signatures and initials, including a large 'd' and a signature that appears to be 'L. S.'.

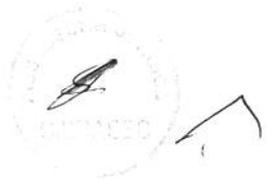
estrutura das garantias da emissão nos termos previstos nos itens (i) e (ii) acima, bem como a praticar todos os atos necessários à implementação das matérias acima previstas.

**6. DELIBERAÇÕES:** O Investidor, sem quaisquer restrições, decidiu da seguinte forma:

(i) aprovar a celebração pela Cibrasec de Escritura Pública de Condomínio, substancialmente na forma do Anexo I à presente ata;

(ii) aprovar a celebração pela Cibrasec de (a) Instrumento de Distrato/Cancelamento do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia celebrado em 10 de janeiro de 2012 e (b) Instrumento de Distrato do Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas;

(iii) aprovar a liberação total (a) da alienação fiduciária sobre a fração ideal de 31,04214% do Shopping Carioca e da alienação fiduciária sobre a fração ideal de 50% do imóvel objeto das matrículas n.ºs 33.511, 42.106 e 44.572 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, SP ("Shopping Santana"), constituídas nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia celebrado em 8 de janeiro de 2009 e posteriormente aditado em 13 de novembro de 2009; (b) da cessão fiduciária sobre as 1.476.428 quotas do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping de propriedade da Aliansce Shopping Centers S.A., representativas de 69,62% da totalidade das quotas de emissão do referido fundo, constituída de acordo com o Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Quotas em Garantia celebrado em 8 de janeiro de 2009, conforme alterado de tempos em tempos; (c) da cessão fiduciária dos Créditos Locatícios, conforme definido no Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia celebrado em 8 de janeiro de 2009; e (d) da cessão fiduciária da totalidade dos Créditos da Operação Compromissada, conforme definido no Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Operação Compromissada de Debêntures em Garantia celebrado em 13 de novembro de 2009, sendo certo que:



*Handwritten mark resembling a stylized '2' or 'd'.*

*Handwritten signatures and initials.*

(1) a liberação da garantia prevista nos itens (b) e (d) acima encontra-se condicionada à celebração pela Cibrasec **(A)** do Contrato de Alienação Fiduciária Shopping Belém e prenotação do referido contrato no registro de imóveis competente e **(B)** do Contrato de Cessão Fiduciária Shopping Belém e registro pela Boulevard Belém e pela Matisse, às suas expensas, do referido contrato nos competentes registros de títulos e documentos e

(2) a liberação das garantias previstas nos itens (a) e (c) acima encontram-se condicionadas à celebração pela Cibrasec **(A)** do Contrato de Alienação Fiduciária Shopping Belém e registro pela Boulevard Belém, às suas expensas, do referido contrato no registro de imóveis competente e **(B)** do Contrato de Cessão Fiduciária Shopping Belém e registro pela Boulevard Belém e pela Matisse, às suas expensas, do referido contrato nos competentes registros de títulos e documentos;

(iii) autorizar a Cibrasec e o Agente Fiduciário a proceder todas as alterações necessárias nos documentos da Emissão, de forma a refletir a alteração na estrutura das garantias da emissão nos termos previstos nos itens (i) e (ii) acima, bem como a praticar todos os atos necessários à implementação das matérias acima previstas e tomar todas as providências necessárias à correta formalização das referidas deliberações, incluindo a assinatura de todos os documentos necessários, bem como a adoção de todas as providências relativas ao registro dos documentos pertinentes junto às autoridades competentes; e

(iv) por fim, o Investidor, a Securitizadora e o Agente Fiduciário esclarecem que as deliberações ora aprovadas substituem integralmente as matérias aprovadas na Assembleia Geral Extraordinária de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 97ª série da 2ª emissão da Cibrasec realizada em 10 de janeiro de 2012.

**7. DISPOSIÇÕES FINAIS:** Em virtude das deliberações acima e independentemente de quaisquer outras disposições nos documentos da



Emissão, as partes devidamente indicadas nos instrumentos citados no item 6 acima serão responsáveis pelo pagamento das despesas, taxas e emolumentos devidos aos tabelionatos de notas, cartórios de registro de títulos e documentos e de registro de imóveis conforme dispuser os mencionados aditamentos.

8. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, e como ninguém mais desejou fazer uso da palavra, a reunião foi encerrada com a lavratura desta ata que, após lida e aprovada, foi por todos assinada.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2012.



*Onivaldo Scalco*  
\_\_\_\_\_  
Onivaldo Scalco  
Presidente



*Fabiola Cristina Rubik*  
\_\_\_\_\_  
Fabiola Cristina Rubik  
Secretária



(Página de Assinaturas da "Ata de Assembleia Geral Extraordinária dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 97ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização", firmada em 15 de fevereiro de 2012.)

8º TABELÃO DE NOTAS DA CAPITAL

**CIBRASEC – COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**

8º TABELÃO DE NOTAS DA CAPITAL

Nome:  
Cargo:

Nome: **Paula Queiroz Rocha**  
Cibrasec  
Cargo:

**ITAU UNIBANCO S.A.**

Nome:  
Cargo: **Darcira S. C. Gonçalves**  
CPF: 997.343.628-87  
RG: 7.551.726-7

Nome: **Maite Nonato Napolitano**  
R.G. n.º: 34.955.008-6  
Cargo: **CPF sob nº: 304.817788-45**

**PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Nome: **Rosilêa Mayer Florentino**  
Cargo: **CPF: 702.216.267-00**

Nome: **Carlos Alberto Bacha**  
Cargo: **CPF 606.744.587-53**  
Procurador

**11º Cartório do 11º Tabelião de Notas de São Paulo**  
R. Domingos de Moraes, 1062 - Vila Mariana - SP - Cep 04010-100 - Fone: (11) 5085-5755  
Bel. Paulo Augusto Rodrigues Cruz - Tabelião

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) Firma(s) de: **DARCIRA DA SILVA CARVALHO GONCALVES** e **MAITE NONATO NAPOLITANO**, a qual contem com padrao depositado no cartório.

Em Paulo, 15 de fevereiro de 2012 - 16:09:12

Em Testemunho de Verdade, Total R\$ 8,00

Usuário: MARCO **RODRIGO DE ALMEIDA SINGI GUIMARAES - ESCRIVENTE**

Qualquer emenda ou rasura será considerado indício de falsificação ou tentativa de fraude

**Colégio Notarial do Brasil**  
Estado de São Paulo  
**FIRMA 1**  
1097AB036154

**Colégio Notarial do Brasil**  
Estado de São Paulo  
**FIRMA 1**  
1097AB036155



*Handwritten mark or signature.*

Anexo I

Escritura Pública de Condomínio

**ESCRITURA PÚBLICA DE INSTITUIÇÃO DO  
“CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CARIOCA SHOPPING”,  
situado nesta cidade, na Av. Vicente de Carvalho, nº  
909, Vicente de Carvalho E OUTROS PACTOS, NA  
FORMA ABAIXO.**

(Nota: A INTRODUÇÃO OBEDECERÁ AO FORMATO CARTORIAL)

**I – DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO**

Entre partes, **Outorgantes** e reciprocamente **Outorgadas**, as sociedades: **1) PARGIM - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 01.019.771/0001-93, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Marechal Câmara n.º 160/salas 1636 e 1637 (parte)– Centro, representada neste ato por seus diretores, João Manuel Marcos Rodrigues Reino, português, casado, administrador de empresas, portador da carteira de identidade n.º 03958448-7 do IFP, CPF/MF n.º 431.682.997-15 e Ricardo Genton Peixoto, brasileiro, casado, economista, portador da carteira de identidade n.º 09208573-7, CPF/MF n.º 028.797.707-26, ambos residentes e domiciliados na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com escritório na Av. Marechal Câmara n.º 160, salas 1636-1637, doravante denominada isoladamente **PARGIM**; **2) ALBARPA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.892.274/0001-44, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, n.º 190, sala 301 (parte), representada neste ato por seus Diretores Renato Ribeiro de Andrade Botelho, brasileiro, casado, engenheiro, portador de carteira de identidade n.º 19822104115, expedida pelo CREA-R, CPF/MF n.º 664.217.647-20 e Delcio Lage



*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signatures and initials]*

Mendes, brasileiro, casado, engenheiro, portador de carteira de identidade n.º M-202.896, expedida pela SSP-MG, CPF/MF n.º 049.471.506-53, ambos residentes e domiciliados na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com escritório na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301, doravante denominada isoladamente **ALBARPA**; e **3) SENDAS S.A.**, nova designação de **CASAS SENDAS COMÉRCIO E INDÚSTRIA S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 31.911.548/0001-17, com sede na Cidade de São João do Meriti, Estado do Rio de Janeiro, na Rodovia Presidente Dutra, n.º 4.674, representada neste ato por \_\_\_\_\_, doravante isoladamente denominada **SENDAS**, partes quando em conjunto aqui doravante designadas simplesmente **OUTORGANTES**, e, ainda, entre as **Intervenientes**, as sociedades: **4) BANCO ITAÚ BBA S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º. 17.298.092/0001-30, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 4º andar (parte), representada neste ato por \_\_\_\_\_, doravante denominado isoladamente **ITAÚ BBA**; e **5) CIBRASEC – COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º. 02.105.040/0001-23, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, n.º 1.439, 2ª sobreloja, representada neste ato por seu Diretor, ONIVALDO SCALCO, brasileiro, casado, bacharel em direito, portador da carteira de identidade RG n.º 5.576.821-SSP/SP, CPF/MF n.º 724.774.748-04 e por sua procuradora PAULA QUEIROZ ROCHA, brasileira, solteira, socióloga, portadora da carteira de identidade RG n.º 26.536.944-7-SSP/SP, CPF/MF n.º 205.328.558-33, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e com escritório no endereço acima, doravante denominada isoladamente **CIBRASEC** e, em conjunto com o **ITAÚ BBA**, os **INTERVENIENTES**, é celebrado a presente **ESCRITURA PÚBLICA DE INSTITUIÇÃO DE UM CONDOMÍNIO POR UNIDADES AUTÔNOMAS (CONDOMÍNIO EDILÍCIO)**, mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. Nos termos da AV-48, lançada “ex-officio” em 12.02.2009 na matrícula n.º 149.597, do 8º Serviço Registral desta cidade, o imóvel destinado a “Shopping Center” e cujo “habite-se” total foi averbado em 12.04.2004 nos termos da AV-24-149.597,

“... é devido pelas proprietárias, na seguinte proporção: **1) PARGIM**

Instrumento: ATABELEM

Autenticação (SIM-II): 6633c0f4-dcd7-45ce-859a-f7667994c1e3

IBBA \_CRI \_Ata /AssembléiaGeralTitulares \_ALIANSC

Página 9 de 71

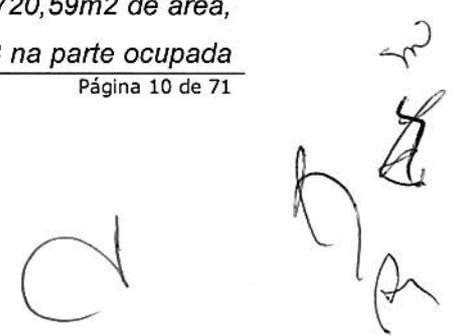


Handwritten signatures and stamps are present at the bottom of the page. On the left, there is a circular stamp with a signature over it. On the right, there are several handwritten signatures and initials, including a large 'd' and a signature that appears to be 'PARGIM'.

*EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A (fração de 52,76306% da totalidade do terreno); 2) BARPA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (fração de 25,18206% da totalidade do terreno); 3) SUPRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (fração de 5,86008% da totalidade do terreno) e 4) SENDAS S/A (fração de 16,1948% da totalidade do terreno)".*

2. Por efeito da incorporação societária a que se refere a R-53, de 1º.04.2011, através da qual as empresas BARPA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. e SUPRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. foram absorvidas pela empresa ALBARPA PARTICIPAÇÕES LTDA., o mencionado imóvel passou a ser detido pelas proprietárias, na seguinte proporção: **1) PARGIM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A** (fração de 52,76306% da totalidade do terreno); **2) ALBARPA PARTICIPAÇÕES LTDA.** (fração de 31,04214% da totalidade do terreno) e **3) SENDAS S/A** (fração de 16,1948% da totalidade do terreno)".
3. Dita edificação existente no imóvel, na forma do que consta da AV-24, de 12.04.2004, assim se descreve e caracteriza:

*"HABITE-SE: Nos termos do requerimento de 15.03.2004, acompanhado da Certidão expedida pela Secretaria Municipal de Urbanismo n.º 021706 em 12.12.2003 e da CND/INSS n.º 009942004-17001040 expedida em 13.03.2004, hoje arquivados, fica averbado que pelo Processo n.º 02/007.086/97, foi requerida e concedida licença de construção de edificação comercial destinada a shopping-center, afastada das divisas, com 02 pavimentos destinados a lojas justapostos a 04 pavimentos destinados a estacionamento, mais estacionamento descoberto ao nível do 5º pavimento, sobre subsolo, com 71.873,75 m2 de área de construção. Coube ao prédio a numeração n.º 909, lojas 101, 102, 103 e 201 pela Avenida Vicente de Carvalho, com numeração suplementar pela Avenida Meriti, n.º 909. O "habite-se" para as lojas 102, 103 exceto parte com 660,71m2 de área ocupada pelas lojas Leader e Loja 201 exceto parte com 610,40m2 ocupada pelas Lojas Leader e a área ocupada pelos 08 cinemas, totalizando 63.720,59m2 de área, foi concedido em 30.08.2002. O "habite-se" para as lojas 101, 103 na parte ocupada*



*pelas Lojas Leader e 201 na parte ocupada pelas Lojas Leader e pelos cinemas, totalizando 8.153,16m<sup>2</sup> de área, foi concedido em 12.12.2003, totalizando o habite-se total."*

4. O referido imóvel acha-se livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, judiciais ou extrajudiciais, hipotecas legais, foro ou pensão, bem como quite de impostos e taxas, até a presente data, excetuados:

4.1 Os dois gravames hipotecários a seguir referidos, que incidem, em conjunto, sobre parte da fração detida pela PARGIM no condomínio pro indiviso proprietário da edificação, parte esta correspondente a 35,763060%, ambos em favor do **ITAÚ BBA** e devidamente registrados na matrícula imobiliária já acima indicada, objeto, respectivamente, dos seguintes atos:

a) R-45 – Objeto: hipoteca de fração ideal de 33,32216%;

b) R-50 – Objeto: hipoteca de fração ideal de 13,2409%;

c) AV-54 – Objeto: Liberação de 10,80000% das hipotecas objeto dos atos R-45 e R-50 averbados na matrícula do referido imóvel.

4.1.1 Tais garantias permanecem incidindo sobre a fração de 35,763060% da propriedade que a PARGIM detém no imóvel objeto do condomínio edilício ora instituído, especificadamente sobre a propriedade de fração ideal de 15,456795% na loja 103 e da fração ideal de 20,306265% na loja 201 em condomínio proindiviso com a ALBARPA;

4.1.2 A Alienação Fiduciária em Garantia de securitização de recebíveis contratada pelas empresas SUPRA E BARPA, (incorporadas e sucedidas pela ALBARPA) com a CIBRASEC (cf. R-49 na matrícula 149.597) incidente sobre a parte da fração correspondente à participação da ALBARPA no condomínio proindiviso proprietário da totalidade do terreno, parte esta correspondente à fração ideal de 31,04214, e que corresponderá, no condomínio edilício, à parte de sua participação no condomínio pro indiviso que detém a propriedade das lojas 103 e 201 da edificação objeto do condomínio edilício ora instituído;



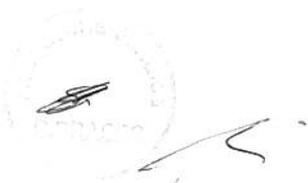
4.2. Em razão das alterações havidas nos objetos das respectivas e correspondentes garantias, o credor hipotecário, **ITAÚ BBA** e a credora fiduciária, **CIBRASEC** comparecem a este ato, para manifestar sua concordância com a instituição do condomínio por unidades autônomas (condomínio edilício) e para re-ratificar os atos que deram origem aos R-45, R-49, R-50 e AV-54 nos termos dos itens **10** e **11**, adiante, e seus sub-itens.

4.3. Além dos gravames antes referidos, consta sob o nº AV- 51 a existência de contrato de locação feito pelas **OUTORGANTES**, tendo por objeto área certa e determinada de 1.014m<sup>2</sup>, localizada no espaço comercial 201, Box 006 no 2º piso e 201, Box 006, em favor de **Paraibuna Representações Ltda.**, com sublocação para **Casa & Vídeo Rio de Janeiro Ltda.**, averbada a locação, exclusivamente para efeitos de exercício de direito de preferência em caso de alienação.

5. **OBJETO** - A edificação comercial, destinada a "shopping center", objeto do Condomínio Edilício a que se refere o Art. 1.332 do Código Civil, que ora se institui é, como se infere da AV-24, acima transcrita, constituída das Lojas **101, 102, 103** e **201**, atribuindo-se a cada uma dessas lojas as seguintes e correspondentes frações ideais no terreno e partes comuns:

Loja	Fração Ideal
101	6,2000
102	16,1948
103	33,5396
201	44,0656
	SOMA:
	100,0000

6. **ATRIBUIÇÃO DAS UNIDADES** - A propriedade das lojas é atribuída às empresas participantes do condomínio "proindiviso" na propriedade do imóvel que passa a constituir o objeto do condomínio edilício, da seguinte forma:



Loja	Fração Ideal da Loja	PROPRIETÁRIAS		
		PARGIM	ALBARPA	SENDAS
101	6,2000	6,2000	---	---
102	16,1948	---	---	16,1948
103	33,5396	20,12373	13,41587	---
201	44,0656	26,43933	17,62627	---
SOMA:	100,0000	52,76306	31,04214	16,1948

7. **QUADRO DE ÁREAS** – As despesas condominiais, de qualquer ordem ou natureza, serão suportadas pelos condôminos, de acordo com os coeficientes de rateio indicados no seguinte “Quadro de Áreas e Coeficientes de Rateio de Despesas”:

Loja	Áreas (m <sup>2</sup> )	Coeficiente de rateio de despesas	
		or	área
101	2.010,39		6,14%
102	14.083,37		42,96%
103	7.211,92		22,00%
201	9.475,27		28,90%
SOMA:	32.780,95		100,00%

8. **VAGAS PARA ESTACIONAMENTO** - As 1.738 (um mil, setecentos e trinta e oito) vagas de garagem existentes, sendo 1.168 (um mil cento e sessenta e oito) descobertas, localizadas nos pavimentos L1 (397), G4 (190) e G5 (581) e 570 (quinhentos e setenta) cobertas, localizadas nos pavimentos G1 (190), G2(190) e G3(190), constituem parte da propriedade comum, destinando-se ao estacionamento de veículos de passeio ou utilitários, indiscriminadamente e sem reserva de local privativo.

9. **ASSIM**, por esta escritura pública e na melhor forma de direito, as **OUTORGANTES INSTITUEM** o condomínio edifício “**CARIOCA SHOPPING**”, com objeto a edificação



Handwritten signatures and initials: a large 'D', and a group of initials including 'h', 'k', 's', 'r'.

comercial destinada a "Shopping Center", acima referida, individualizando as unidades imobiliárias, discriminando as frações do terreno e das áreas comuns e das respectivas acessões, atribuindo suas propriedades e a proporção de suas participações no rateio das despesas condominiais, objetivando o seu registro no Serviço Registral competente, nos termos do Artigo 167 – I – 17 da Lei nº 6.015/73.

## II - RE-RATIFICAÇÃO E ADITAMENTO ÀS ESCRITURAS DE CONSTITUIÇÃO DAS HIPOTECAS, OBJETO DOS ATOS R-45-149597 e R-50-149597

10. Ainda pela presente, partes, de um lado, como **DEVEDORA**, a **PARGIM** e, de outro lado, como **CREDOR**, o **ITAÚ BBA**, partes já acima anteriormente qualificadas, ajustam a re-ratificação dos atos a que se referem os seguintes instrumentos públicos (as "**Escrituras de Hipoteca**") apenas no que se refere ao objeto das respectivas garantias, a saber:

10.1. Escritura de 23.10.2008, lavrada em notas do 12º Ofício de Notas da Comarca de São Paulo (SP), no Livro 2.540, fls. 349/362, registrada em 19.11.2008, sob o nº. **R-45**, com o cancelamento parcial registrado em 08.09.2011 sob o **AV-54**, ambos da matrícula n.º 149.597, aberta junto ao 8º Serviço Registral desta cidade, para substituir o objeto da garantia hipotecária que passa a incidir sobre a fração de **15,456795%** da unidade autônoma designada **loja 103** integrante do condomínio edifício Carioca Shopping, de propriedade da devedora hipotecante, em condomínio proindiviso com a **ALBARPA**, já acima qualificada; e

10.2. Escritura de 13.03.2009, lavrada em notas do 23º Ofício desta cidade, no Livro 9035, fl. 178, averbada em 14.04.2009 sob o nº. **R-50**, com o cancelamento parcial registrado em 08.09.2011 sob o **AV-54**, ambos da matrícula n.º 149.597, do 8º Serviço Registral desta cidade, para substituir o objeto da garantia hipotecária que passa a incidir sobre a fração ideal de **20,306265%** da unidade autônoma designada **loja 201** integrante do condomínio edifício Carioca Shopping, de propriedade da devedora hipotecante, em condomínio proindiviso com a **ALBARPA**.



10.3. Ficam mantidas e ratificadas todas as demais disposições das Escrituras de Hipoteca ora re-ratificadas que não sejam modificadas pela presente escritura, incluindo mas não se limitando à cláusula de foro de eleição e às cláusulas que estabelecem penalidades pelo descumprimento de obrigações, razão pela qual as partes ratificam tais disposições neste ato, em caráter irrevogável e irretratável.

10.4. As alterações das Escrituras de Hipoteca ora re-ratificadas consideram-se incorporadas às referidas Escrituras de Hipoteca, como se nela estivessem transcritas, para todos os fins e efeitos de direito.

10.5. A PARGIM se obriga a apresentar a presente escritura para registro junto ao Registro de Imóveis competente no prazo de 5 (cinco) dias a contar desta data. Caso o registro desta escritura, formalizando a re-ratificação das Escrituras de Hipoteca, não seja concedido no prazo de 30 (trinta) dias a contar da sua solicitação, a PARGIM e o ITAÚ BBA se comprometem a celebrar, no prazo de 10 (dez) dias após o término do prazo para registro acima previsto, todos os documentos que venham a ser necessários para registro da re-ratificação das Escrituras de Hipoteca nos termos aqui previstos, incluindo, mas não se limitando, a escrituras de re-ratificação das hipotecas em termos satisfatórios para a PARGIM e para o ITAÚ BBA.

10.6. A PARGIM e o ITAÚ BBA, neste ato, reconhecem que o descumprimento das obrigações previstas no item 10.5 acima nos prazos ali previstos será considerado um evento de vencimento antecipado das Cédulas de Crédito Bancário nos termos das Escrituras de Hipoteca.

### III - RE-RATIFICAÇÃO E ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, OBJETO DO ATO R-49-149597

11. Também pela presente escritura, partes, de um lado, como **DEVEDORA FIDUCIANTE**, a **ALBARPA**, na qualidade de sucessora, por incorporação societária,

Instrumento: ATABELEM  
Autenticação (SIM-II): 6633c0f4-dcd7-45ce-859a-f7667994c1e3  
IBBA \_CRI \_Ata /AssembléiaGeralTitulares \_ALIANSC

Página 15 de 71

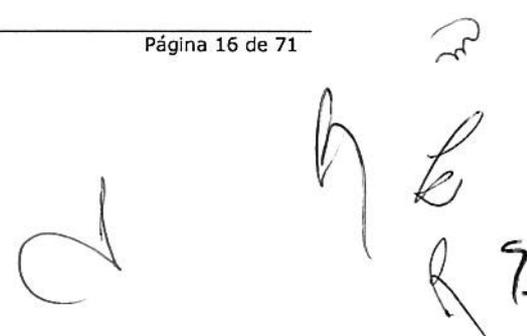
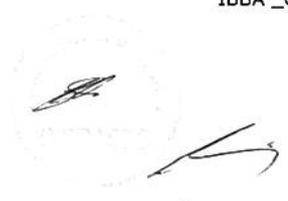


das empresas SUPRA - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. e BARPA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. e, de outro lado, como **CREDORA FIDUCIÁRIA**, **CIBRASEC**, partes já anteriormente qualificadas, **RESOLVEM** re-ratificar o Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças que firmaram em 08.01.2009, registrado em 12.02.2009, na matrícula 149597 sob o nº. **R-49**, ("Alienação Fiduciária"), para declarar que a garantia fiduciária passa a incidir sobre a fração ideal de **13,415840%** da unidade autônoma designada **Loja 103** e sobre a fração ideal de **17,626246%** da unidade autônoma designada **Loja 201**, integrantes do condomínio edilício "Carioca Shopping", ambas de propriedade da devedora fiduciante, em condomínio pro indiviso com a **PARGIM**, já acima qualificada.

11.1. Ficam mantidas e ratificadas todas as demais disposições do instrumento ora re-ratificado que não sejam modificadas pela presente escritura, incluindo mas não se limitando à cláusula de foro de eleição e às cláusulas que estabelecem penalidades pelo descumprimento de obrigações, razão pela qual as partes ratificam tais disposições neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável.

11.2. As alterações do instrumento ora re-ratificado consideram-se incorporadas à referida alienação fiduciária, como se nela estivessem transcritas, para todos os fins e efeitos de direito.

11.3. A ALBARPA se obriga a apresentar a presente escritura para registro junto ao Registro de Imóveis competente no prazo de 5 (cinco) dias a contar desta data. Caso o registro desta escritura, formalizando a re-ratificação da Alienação Fiduciária, não seja concedido no prazo de 30 (trinta) dias a contar da sua solicitação, a **ALBARPA** e a **CIBRASEC** se comprometem a celebrar, no prazo de 10 (dez) dias após o término do prazo para registro acima previsto, todos os documentos que venham a ser necessários para a re-ratificação da Alienação Fiduciária nos termos aqui previstos, incluindo, mas não se limitando, ao Segundo Aditamento à Alienação Fiduciária em termos satisfatórios para a **ALBARPA** e para a **CIBRASEC**.

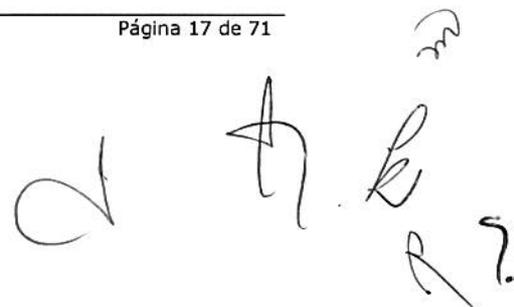


11.4. A **ALBARPA** e a **CIBRASEC**, neste ato, reconhecem que o descumprimento das obrigações previstas no item 11.3 acima nos prazos ali previstos será considerado um evento de recompra compulsória nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 08.01.2009, conforme alterado de tempos em tempos.

#### IV – MANDATO

12. A primeira OUTORGANTE, **PARGIM**, confere a segunda OUTORGANTE, **ALBARPA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, poderes específicos para representá-la perante o 8º Serviço Registral desta cidade e a este Ofício de Notas, para o fim de atender a toda e qualquer exigência que eventualmente venha a ser feita pelo Sr. Examinador do referido Ofício de Registro de Imóveis, inclusive mediante re-ratificação e aditamento à presente, e o quanto mais necessário seja ou venha a ser exigido para ultimar o registro da Instituição do Condomínio Edifício Carioca Shopping.

(Nota: A INTRODUÇÃO OBEDECERÁ AO FORMATO CARTORIAL)



Anexo II

Contrato de Alienação Fiduciária Shopping Belém

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM  
GARANTIA**

**I – PARTES**

Pelo presente instrumento particular, com efeitos de escritura pública, por força do artigo 38 da Lei nº 9.514/1997, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 11.076/2004 (adiante designada simplesmente como "Alienação Fiduciária" ou "Contrato"), as partes:

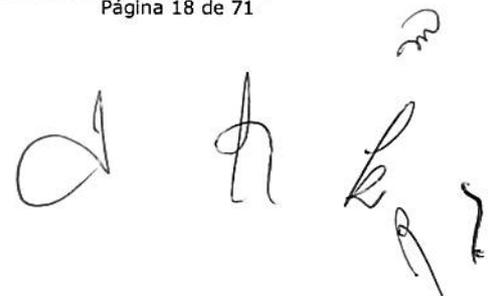
**BOULEVARD SHOPPING BELÉM S.A.**, sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.137.429/0001-08, com sede na Cidade de Belém, Estado do Pará, na Avenida Roberto Camelier, n.º 337, sala E, Jurunas, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Fiduciante"); e

**CIBRASEC – COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima aberta, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.105.040/0001-23, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.439, 2ª Sobreloja, Bela Vista, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Fiduciária");

Fiduciante e Fiduciária adiante designadas em conjunto como "Partes" e, isoladamente, como "Parte";

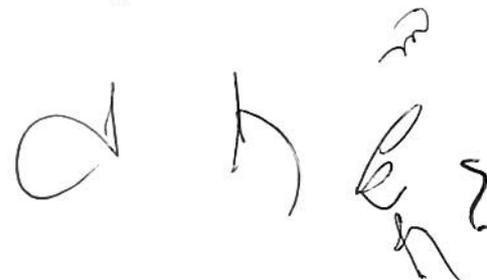
**II – CONSIDERANDO QUE:**

- a) a Fiduciante e a Matisse Participações S.A. ("Locatária" ou "Devedora") celebraram, em 8 de janeiro de 2009, o Instrumento Particular de Contrato



de Locação Atípica de Bem Imóvel e Outras Avenças ("Contrato de Locação Atípica"), por meio do qual a Fiduciante se obrigou a construir um *shopping center* sobre o terreno objeto da matrícula n.º 196 do 2º Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Belém, Estado do Pará, sob medida e de acordo com as necessidades específicas da Locatária ("Shopping Center" ou "Imóvel"), para a seguir locá-lo a esta última pelo prazo de 144 (cento e quarenta e quatro) meses contados de 17 de janeiro de 2009, sendo que a construção será realizada nos primeiros 24 (vinte e quatro) meses e o início do pagamento dos aluguéis ocorrerá em 17 de fevereiro de 2011, independentemente do término das obras, respeitado o disposto no parágrafo quinto da cláusula 2.4 do Contrato de Locação Atípica;

- b) em contraprestação à construção e locação do Shopping Center pelo prazo mencionado no Considerando "a" acima, a Devedora pagará à Fiduciante, mensal e postecipadamente, (i) os aluguéis descritos na Cláusula Nona e Anexo 2, ambos do Contrato de Locação Atípica, atualizados monetariamente, nos termos das Cláusulas Nona e Décima do Contrato de Locação Atípica, bem como (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora em virtude do Contrato de Locação Atípica, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, incluindo a por rescisão contratual devida pela Devedora, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação Atípica ("Direitos Creditórios");
- c) os Direitos Creditórios estão representados por 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário Integral ("CCI"), emitida pela Fiduciante por meio do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural ("Escritura de Emissão"), celebrado em 8 de janeiro de 2009 entre a Fiduciante e Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante");



- d) a Fiduciária adquiriu da Fiduciante os Direitos Creditórios, representados pela CCI, por meio do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e outras Avenças, celebrado em 8 de janeiro de 2009 entre a Fiduciante, a Fiduciária e a Devedora ("Contrato de Cessão");
- e) a Fiduciária vinculou os Créditos Imobiliários, conforme definidos no subitem 1.1.1 do Contrato de Cessão, ao Certificado de Recebíveis Imobiliários da 97ª Série de sua 2ª Emissão ("CRI"), por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários ("Termo de Securitização") celebrado em 8 de janeiro de 2009 entre a Fiduciária, Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), a Aliansce Shopping Centers S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.082.980/0001-03 ("Aliansce") e o Banco Itaú BBA S.A., inscrito no CNPJ/MF 60.701.190/0001-04 ("Itaú BBA");
- f) a Fiduciante é legítima proprietária do Imóvel e, em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), a Fiduciante pretende ceder fiduciariamente o Imóvel à Fiduciária, na forma e para a finalidade previstas nesta Alienação Fiduciária;
- g) a presente Alienação Fiduciária é celebrada sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo); e
- h) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas desta Alienação Fiduciária, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé;

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar a presente Alienação Fiduciária, que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais aplicáveis.



## CLAUSULA PRIMEIRA – OBJETO DESTA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1 Em garantia do cumprimento (i) de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Locatária no Contrato de Locação Atípica e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento da indenização por rescisão contratual devida pela Locatária, e (ii) de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante no Contrato de Cessão e suas posteriores alterações, o que inclui o cumprimento da obrigação de Recompra Compulsória, abaixo definida, e o pagamento da Multa Indenizatória, abaixo definida ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante aliena fiduciariamente o Imóvel à Fiduciária, nos termos desta Alienação Fiduciária.

1.1.1 Para os fins do item 1.1 acima, a Fiduciante declara conhecer e aceitar, bem como ratifica, todos os termos e condições do Contrato de Locação Atípica e do Contrato de Cessão.

1.2 A transferência da propriedade fiduciária do Imóvel, pela Fiduciante à Fiduciária, opera-se com o registro desta Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis competentes e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

1.2.1 O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Alienação Fiduciária.

## CLÁUSULA SEGUNDA – DAS CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. As Partes declaram, para os fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

(a) Direitos Creditórios:

Instrumento: ATABELEM  
Autenticação (SIM-II): 6633c0f4-dcd7-45ce-859a-f7667994c1e3  
IBBA\_CRI\_Atá /AssembléiaGeraTitulares\_ALIANSCE

Página 21 de 71



*Handwritten initials and signatures:*  
m  
d h  
e  
R

- (1) Saldo Devedor: R\$196.874.323,45 (cento e noventa e seis milhões, oitocentos e setenta e quatro mil, trezentos e vinte e três reais e quarenta e cinco centavos), em 13 de fevereiro de 2012, a serem acrescidos da remuneração e reajustes previstos no item (3) desta alínea (a);
- (2) Valor de cada aluguel mensal: conforme Cláusula Nona e Anexo 2, ambos do Contrato de Locação Atípica;
- (3) Atualização Monetária: IGP-M/FGV, observado o disposto na Cláusula Décima do Contrato de Locação Atípica;
- (4) Juros Remuneratórios: não há.
- (5) Encargos Moratórios: multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária prevista no item (3) desta alínea (a), com cálculo *pro rata die*, se necessário, nos termos da Cláusula 9.4 do Contrato de Locação Atípica;
- (6) Prazo Total: 144 (cento e quarenta e quatro) meses, a contar de 17 de janeiro de 2009;
- (7) Carência: 24 (vinte e quatro) meses, a contar de 17 de janeiro de 2009;
- (8) Forma de pagamento: em aluguéis mensais e sucessivos, pagos postecipadamente, nos termos da Cláusula Nona e Anexo 2, ambos do Contrato de Locação Atípica;
- (9) Data de Vencimento Final: 17 de novembro de 2021; e





(10) Demais Características: o local, as datas de pagamento e as demais características dos Direitos Creditórios estão discriminados no Contrato de Locação Atípica.

(b) Obrigação de recompra compulsória prevista das Cláusulas 3.5 a 3.7 do Contrato de Cessão ("Recompra Compulsória"):

(1) Valor: equivalente ao saldo devedor do CRI à época da Recompra Compulsória, calculado conforme o disposto no Termo de Securitização e acrescido de todos os seus encargos contratuais e legais;

(2) Encargos moratórios: aqueles descritos no item (5) da alínea "a" desta Cláusula 2.1;

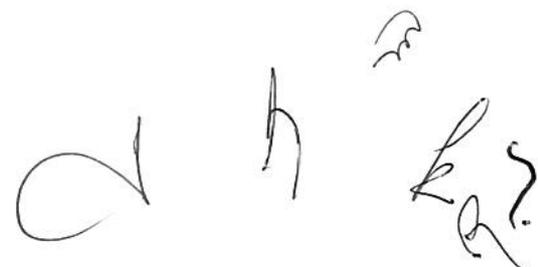
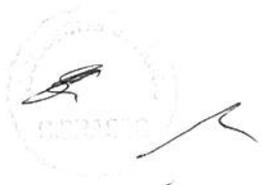
(3) Prazo: em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento de notificação dando conta da ocorrência de qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 3.5 do Contrato de Cessão;

(4) Forma de pagamento: de uma só vez, no vencimento, conforme item (2) desta alínea "b";

(5) Demais características: o local de pagamento e as demais características da obrigação de Recompra Compulsória estão discriminados no Contrato de Cessão;

(c) Multa compensatória devida pela Fiduciante à Fiduciária, a título de indenização, nos termos das Cláusulas 3.8 a 3.10 do Contrato de Cessão ("Multa Indenizatória"):

(1) Valor: equivalente ao saldo devedor do CRI à época do efetivo pagamento da Multa Indenizatória, calculado



conforme disposto no Termo de Securitização e acrescido de todos os seus encargos contratuais e legais;

- (2) Encargos moratórios: multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos Direitos Creditórios, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário, nos termos da Cláusula 3.10 do Contrato de Cessão;
- (3) Prazo: em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento de notificação dando conta da ocorrência de qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 3.8 do Contrato de Cessão;
- (4) Forma de pagamento: de uma só vez, no vencimento, conforme item (3) desta alínea "c";
- (5) Demais características: o local de pagamento e as demais características da Multa Indenizatória estão discriminados no Contrato de Cessão.

(d) Pena convencional estabelecida na Cláusula 8.2 e seu subitem 8.2.1 do Contrato de Cessão, cujos termos são a seguir resumidos: no caso de descumprimento de obrigação de fazer ou não-fazer, a parte infratora ficará obrigada a pagar multa de R\$3.000,00 (três mil reais) ao dia, até o cumprimento da obrigação inadimplida, e, no caso de descumprimento de obrigação pecuniária, a parte infratora ficará obrigada a pagar multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da obrigação inadimplida, ambas as multas devidas no prazo de 2 (dois) dias úteis a contar do recebimento, pela parte infratora, de notificação nesse sentido, ressalvando-se o direito da parte



*Handwritten signatures and initials: a large 'a', 'h', and 'LRS'.*

inocente a eventual indenização suplementar, caso o valor do prejuízo exceda ao aqui previsto.

2.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.1 acima, as Obrigações Garantidas estão perfeitamente descritas e caracterizadas no Contrato de Locação Atípica e no Contrato de Cessão, os quais fazem parte integrante e inseparável deste Contrato para todos os fins e efeitos de direito.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – GARANTIA FIDUCIÁRIA**

3.1. O Imóvel está perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula constante do Anexo I a esta Alienação Fiduciária e foi havido pela Fiduciante por força de integralização de capital na Fiduciante, conforme R-9 da matrícula n.º 196 do 2º Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Belém, Estado do Pará.

3.2.1 O título aquisitivo do Imóvel encontra-se relacionado no item 3.2, acima, sem prejuízo de sua menção na matrícula do Imóvel constante do Anexo I ao presente e faz parte integrante desta Alienação Fiduciária para todos os fins e efeitos de direito, como se nesta cláusula estivessem transcritas, atendendo, assim, ao disposto no artigo 24, inciso IV, da Lei nº 9.514/1997.

3.3. A Fiduciante se obriga solidariamente a realizar, às suas expensas e em prazo não excedente a 60 (sessenta) dias a contar desta data, o registro da presente Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis competente, ficando certo, contudo, que a prenotação do título deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis a contar desta data.

3.4. A Alienação Fiduciária abrange o Imóvel e todas as suas acessões, melhorias e benfeitorias, presentes e futuras, enquanto não cumpridas as Obrigações Garantidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do valor total das Obrigações Garantidas, inclusive acessórios, permanecendo íntegra até que a totalidade das Obrigações Garantidas seja cumprida.



*(Handwritten signatures and initials)*

3.5. Foram apresentadas as certidões negativas de ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como a de ônus reais, relativa ao Imóvel e expedida pelo competente Registro de Imóveis.

3.5.1. Para fins de registro, as Partes anexam ao presente Contrato, a Certidão Negativa de Débitos relativos a Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros emitida pela Secretaria da Receita Federal e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, em nome da Fiduciante, cujas cópias constituem o Anexo II ao presente Contrato.

3.6. A Fiduciante se obriga solidariamente a manter o Imóvel em perfeito estado de segurança e utilização. A obrigação de que trata este item é principal da Fiduciante em relação à Fiduciária.

3.7. A Fiduciante poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o Imóvel, desde que haja prévia e expressa anuência da Fiduciária e o(s) terceiro(s)-adquirente(s) assumam integralmente as obrigações previstas nesta Alienação Fiduciária.

3.8. Mediante o registro da presente Alienação Fiduciária no competente Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária sobre o Imóvel em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciante possuidora direta com direito à utilização do Imóvel, enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo cumpridas, e a Fiduciária possuidora indireta do referido Imóvel.

3.9. A posse direta de que fica investida a Fiduciante manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo cumpridas, obrigando-se a Fiduciante a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar pontualmente todos os tributos,



*[Handwritten signatures and initials]*

taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre ele, ou que sejam inerentes à Alienação Fiduciária.

3.10. A Fiduciante se obriga a pagar pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos ao Imóvel. Caso a Fiduciante não o faça, a Fiduciária poderá pagar tais tributos, despesas e encargos e solicitar o correspondente reembolso, na forma e prazo previstos no subitem 3.10.1 abaixo.

3.10.1 A Fiduciária poderá realizar o pagamento de que trata o item 3.10, acima, se, no prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento, pela respectiva Fiduciante, de notificação enviada pela Fiduciária nesse sentido, a respectiva Fiduciante não apresentar: (i) comprovação de pagamento dos tributos, despesas e encargos que se entendiam como não pagos; ou (iii) justificativa jurídica razoável para o não pagamento, que poderá ser recusada motivadamente pela Fiduciária.

3.10.2 Caso a Fiduciante comprove a realização do depósito na forma e prazo previstos no subitem 3.10.1 acima, a Fiduciária se absterá de pagar os tributos, despesas e encargos não pagos, até que o procedimento administrativo ou judicial que ensejou o depósito tenha terminado. Se, ao final do procedimento, tal depósito não tenha sido revertido para pagamento dos tributos, despesas e encargos em aberto, a Fiduciária poderá efetuar o pagamento correspondente e solicitar o respectivo reembolso, que deverá ser pago pela Fiduciante sem o oferecimento de qualquer exceção, objeção ou impugnação, no prazo de até 5 (cinco) dias a contar do recebimento de notificação nesse sentido, ressalvado o direito desta última de haver o que de direito contra o credor dos tributos, despesas e/ou encargos não pagos.

3.10.3 Caso a justificativa jurídica apresentada pela Fiduciante seja recusada motivadamente pela Fiduciária, esta concederá o prazo adicional de 5 (cinco) dias para que a Fiduciante apresente qualquer uma das medidas descritas nas alíneas "i" e "ii" do subitem 3.10.1, acima, sob pena





de a Fiduciária poder efetuar o pagamento correspondente e solicitar o respectivo reembolso, que deverá ser pago pela Fiduciante sem o oferecimento de qualquer exceção, objeção ou impugnação, no prazo de até 5 (cinco) dias a contar do recebimento de notificação nesse sentido, ressalvado o direito desta última de haver o que de direito contra o credor dos tributos, despesas e/ou encargos supostamente não pagos.

3.10.4 Na hipótese de mora ou inadimplemento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, os prazos de 30 (trinta) dias e 5 (cinco) dias referidos nos subitens 3.10.1 e 3.10.3, acima, serão reduzidos para 5 (cinco) dias e 2 (dois) dias, respectivamente.

3.10.5 Na hipótese de mora no pagamento do reembolso, incidirão, sobre os valores em atraso, os encargos moratórios descritos no item 2.1, alínea "a", nº 5, acima.

3.10.6 O disposto neste item 3.10 e seus subitens é estabelecido entre as Partes sem prejuízo das disposições dos artigos 346 e seguintes do Código Civil.

3.10.7. Na hipótese de excussão da Alienação Fiduciária Fiduciária, no todo ou em parte, fica, desde logo, facultado à Fiduciária utilizar o produto total apurado com tal excussão para pagamento, além das Obrigações Garantidas, de eventuais tributos, despesas e encargos pendentes, ainda que haja discussão, judicial ou administrativa, sobre eles, inclusive com depósito, restituindo o que sobejar à Fiduciante, na forma desta Alienação Fiduciária.

3.11. A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, com periodicidade não inferior à trimestral e mediante aviso com 15 (quinze) dias de antecedência, exigir comprovantes de pagamento dos referidos tributos, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

de provisão de valores eventualmente não pagos, relacionados com o imposto predial e territorial urbano.

3.12. Nos termos dos §§ 4º e 5º dos artigos 27 da Lei nº 9.514/1997, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

3.13. A Fiduciante declara e garante à Fiduciária, nesta data, que:

a) é sociedade devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis brasileiras, possuindo poderes e autoridade para celebrar este Contrato, assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato e cumprir e observar as disposições aqui contidas;

b) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como cumprirá com suas obrigações previstas neste instrumento. A celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações não violam nem violarão (i) seus documentos societários, ou (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável a si, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em inadimplemento de qualquer de suas obrigações;

c) este Contrato foi validamente firmado por seus representantes legais, os quais têm poderes para assumir, em nome da Fiduciante, as obrigações aqui estabelecidas, constituindo-se o presente Contrato uma obrigação lícita e válida, exequível em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil;

d) exceto pelo registro deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente, segundo seu melhor conhecimento, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer tribunal ou outro órgão ou agência governamental ou de qualquer terceiro se faz necessária à celebração e ao cumprimento deste Contrato;



f) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente ao Imóvel, exceto conforme previsto no relatório preliminar de auditoria jurídica celebrado em 11 de fevereiro de 2012, pelos assessores legais da operação;

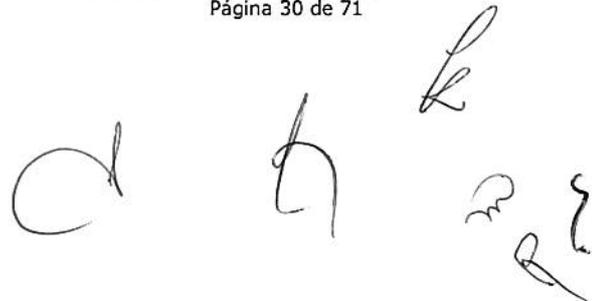
h) não há, atualmente, quaisquer ônus, restrições, dívidas ou gravames que recaiam sobre o Imóvel, , exceto conforme previsto no relatório preliminar de auditoria jurídica celebrado em 11 de fevereiro de 2012, pelos assessores legais da operação. Não existe qualquer disposição ou cláusula em qualquer acordo, contrato ou avença de que a Fiduciante seja parte, quaisquer obrigações, restrições, discussões judiciais de qualquer natureza, ou impedimento que vede ou limite, de qualquer forma, a constituição, manutenção e execução desta Alienação Fiduciária; e

i) não têm conhecimento de pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza que possam colocar em risco o Imóvel ou a capacidade de cumprimento, pela Fiduciante, de suas obrigações decorrentes deste Contrato, exceto conforme previsto no relatório preliminar de auditoria jurídica celebrado em 11 de fevereiro de 2012, pelos assessores legais da operação.

#### **CLÁUSULA QUARTA – MORA E INADIMPLEMENTO**

4.1. A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará, à respectiva parte descumpridora, a responsabilidade pelo pagamento do principal e acessórios pactuados, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, despesas estas que também serão arcadas pela Fiduciante, relativamente ao procedimento de excussão que tenha por objeto o Imóvel.

4.2. A contar da data em que tiver ocorrido a mora, conforme estabelecido no artigo 26, § 2º, da Lei n.º 9.514/1997, a Fiduciária poderá, a seu exclusivo critério,



iniciar o procedimento de excussão da Alienação Fiduciária, através de intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26, § 7º, e 27 da Lei n.º 9.514/1997.

4.3. A Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de 20 (vinte) dias, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, a atualização monetária, os juros moratórios, os encargos moratórios, as multas, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições.

4.4. O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem atualização monetária e dos demais acréscimos pactuados, não exonerará a Fiduciante e da Devedora da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando-se em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

4.5. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

- a) a intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, indicando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas e penalidades cabíveis;
- b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis das circunscrições imobiliárias onde se localizar o Imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pela Fiduciante, ou por quem deva receber a intimação;
- c) a intimação será feita à Fiduciante, a seus representantes legais ou a seus procuradores regularmente constituídos;



- d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, ou caso não seja encontrado após 3 (três) diligências consecutivas, competirá ao primeiro promover a sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação do local do Imóvel.

4.6. Purgada a mora perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, a presente Alienação Fiduciária se restabelecerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas. Nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, cabendo também à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

4.6.1. Em não se tratando da hipótese de exigência imediata da totalidade das Obrigações Garantidas, eventual diferença entre o valor objeto de purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser pago pela Fiduciante juntamente com as demais Obrigações Garantidas que eventualmente se vencerem após a purgação da mora nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes.

4.7. O não pagamento de qualquer valor devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas, depois de devidamente comunicado nos termos desta cláusula, bastará para a configuração da mora.

#### CLÁUSULA QUINTA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL

5.1. Uma vez consolidada a propriedade do Imóvel na Fiduciária, por força da mora, deverá ser alienado o Imóvel pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos nesta Alienação Fiduciária, notadamente em seu item 7.11 e respectivos subitens abaixo, bem como na Lei nº 9.514/1997, como a seguir se explicita:



- a) a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicial;
- b) o primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data de averbação da consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, devendo o Imóvel ser ofertado no primeiro leilão pelos valores estabelecidos nos itens 6.1 e 6.2 abaixo;
- c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabelecerem, conforme a alínea "b" deste item 5.1, o Imóvel será ofertado em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro público leilão, pelo valor da dívida atualizado com todos os encargos apurados até então, acrescido da projeção do valor devido na data do segundo leilão e, ainda, das despesas, tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514/1997;
- d) os públicos leilões serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência endereçada ao endereço constante do preâmbulo desta Alienação Fiduciária acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões;
- e) a Fiduciária, já como titular do domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse do Imóvel aos licitantes vencedores.

5.2. Para fins de leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

- a) valor do Imóvel é aquele mencionado nos itens 6.1 e 6.2, abaixo, nele incluído o valor das benfeitorias, melhorias e acessões;
- b) valor da dívida é equivalente à soma das seguintes quantias:



b.1) valor das Obrigações Garantidas executadas, atualizado monetariamente, pro rata die até a data do leilão e acrescido das penalidade moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas;

b.2) despesas de água, luz, e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

b.3) IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

b.4) taxa diária de ocupação, fixada em 0,1% (um décimo de um por cento) sobre o valor do Imóvel, conforme definido nos itens 6.1 e 6.2 a seguir, e devida a partir do trigésimo (30º) dia subsequente ao da consolidação da plena propriedade na pessoa da Fiduciária, caso a Fiduciante não realize a desocupação do Imóvel, mediante a formalização de um termo de desocupação;

b.5) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;

b.6) custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel em idêntico estado ao existente nesta data, a menos que a Fiduciante já o tenha devolvido em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente no leilão extrajudicial;

b.7) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas;

b.8) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária;



*[Handwritten signatures and initials]*

c) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, nelas compreendidos, entre outros:

c.1) os encargos e custas de intimação da Fiduciante;

c.2) os encargos e custas com a publicação de editais;

c.3) a comissão do leiloeiro.

5.3. Observado o disposto no item 7.11 e seus subitens abaixo, se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor do Imóvel, será realizado segundo leilão; se superior, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobrar, na forma prevista na alínea "a" do item 5.4, abaixo.

5.4. No segundo leilão, observado o disposto na alínea "c" do item 5.1 acima, e no item 7.11 e seus subitens abaixo:

a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas executadas juntamente com as despesas descritas nas alíneas "b.2", "b.3", "b.5", "b.6", "b.7" e "b.8" da Cláusula 5.2 supra, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobrar, se aplicável, como disciplinado no item 5.5 abaixo;

b) poderá ser recusado pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor das Obrigações Garantidas executadas juntamente com as despesas, caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse do Imóvel, bem como as Obrigações Garantidas perante a Fiduciária serão extintas, e exonerada estará a Fiduciária da obrigação de restituição à Fiduciante de qualquer quantia a que título for:



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

b.1) liquidadas ou extintas as Obrigações Garantidas, dentro de 30 (trinta) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação, sob pena de multa em favor da Fiduciante equivalente a 0,5% (cinco décimos de um por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor das Obrigações Garantidas executadas.

5.4.1. Observado o disposto no item 7.11 e seus subitens abaixo, também serão extintas as Obrigações Garantidas se no segundo leilão não houver licitante, hipótese em que também se aplicará o disposto no item 5.4, alínea "b.1" acima.

5.5. Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante no prazo previsto na alínea "a" do item 5.4 acima.

5.5.1. Na hipótese de a propriedade do Imóvel dado em garantia se consolidar em nome da Fiduciária, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar do valor da venda, depois de deduzidos todo o saldo das Obrigações Garantidas executadas, custos e despesas decorrentes do processo de venda e demais acréscimos legais, sendo que, em não havendo a venda do Imóvel no leilão, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias.

5.5.2. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena do Imóvel em seu favor, a Fiduciante deverá apresentar aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes o termo de quitação a ser emitido pela Fiduciária na forma do disposto na alínea "b.1" do item 5.4 acima, de forma a consolidar, na pessoa jurídica da Fiduciante a plena propriedade do Imóvel.



5.6. A Fiduciária manterá em seus escritórios, à disposição da Fiduciante, a correspondente prestação de contas simples pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do último leilão. Para ter acesso a tal prestação de contas, a Fiduciante deverá fazer uma solicitação com 5 (cinco) dias úteis de antecedência.

5.7. A Fiduciária tem conhecimento de que o Imóvel encontra-se locado para terceiros, sendo que tais locações deverão ser mantidas em plena vigência nas hipóteses de consolidação da propriedade do Imóvel e arrematação em leilão, onde deverá ser expressamente informada a existência das locações e a obrigação do arrematante de cumprir com todos os termos e condições das locações.

5.7.1. O disposto no item 5.7 acima se aplica ainda a toda e qualquer locação que vier a ser constituída sobre o Imóvel até a data de consolidação da propriedade do Imóvel na Fiduciária para fins de venda em leilão público extrajudicial.

5.8. Observado o disposto no item 5.7 acima, em não ocorrendo a restituição da posse do Imóvel no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei n.º 9.514/1997, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão de matrícula do Imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do artigo 37-A da Lei nº 9.514/1997, e demais despesas previstas nesta Alienação Fiduciária.



## CLÁUSULA SEXTA – VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO

6.1. As Partes estabelecem, de comum acordo, que o valor total de venda atribuído ao Imóvel, para fins de leilão, é de R\$267.000.000,00 (duzentos e sessenta e sete milhões de reais) ("Valor de Venda do Imóvel em Leilão").

6.1.1. Os valores mencionados no item 6.1 acima deverão ser devidamente atualizados pelo IGP-M/FGV, desde a data de assinatura desta Alienação Fiduciária até a data de realização do leilão.

6.2. É facultado à Fiduciante, conjuntamente, propor a alteração do Valor de Venda do Imóvel em Leilão à Fiduciária ("Proposta de Alteração do Valor"), que desde logo se obriga a aceitar tal Proposta de Alteração do Valor, em caráter irrevogável e irretratável, caso sejam atendidos, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) a Fiduciante notifique, conjuntamente, a Fiduciária da Proposta de Alteração do Valor a qualquer momento e essa notificação seja recebida pela Fiduciária até a data de consolidação da propriedade de que trata o § 7º do artigo 26 da Lei n.º 9.514/1997; e (ii) a Proposta de Alteração do Valor nunca seja inferior ao respectivo valor definido no item 6.1 acima, devidamente atualizado na forma do subitem 6.1.1 acima.

## CLÁUSULA SÉTIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas nesta Alienação Fiduciária, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneça, as causas.

7.2. O disposto no item 7.1 acima prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.



7.3. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições desta Alienação Fiduciária, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

7.4. As obrigações constituídas por esta Alienação Fiduciária são extensivas e obrigatórias aos cessionários, promitente-cessionários, herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.

7.5. Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel, a Fiduciária, como proprietária do Imóvel, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante, no montante correspondente ao saldo devedor do CRI à época, calculado conforme disposto no Termo de Securitização.

7.6. Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciária, a proporção das indenizações conforme item 7.5 acima for:

- a) superior ao saldo devedor do CRI à época, calculado conforme disposto no Termo de Securitização, a importância que sobejar será entregue à Fiduciante; ou
- b) inferior ao saldo devedor do CRI à época, calculado conforme disposto no Termo de Securitização, a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para a Fiduciante, continuando a responsabilidade da Devedora e da Fiduciante pela integral liquidação das Obrigações Garantidas.

7.7. A Fiduciante responde solidariamente por todas as despesas decorrentes do presente Contrato, inclusive por aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e da propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem



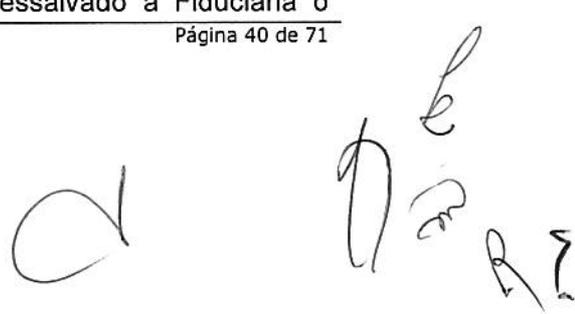
como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação.

7.7.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que os Oficiais dos Cartórios de Registro de Imóveis competentes procedam, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes da presente Alienação Fiduciária, isentando-os de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento.

7.8. Fica desde logo estipulado que a presente Alienação Fiduciária revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto.

7.9. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços constantes do preâmbulo desta Alienação Fiduciária, ou em outros que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso desta relação. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por fax ou por telegrama nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por fax deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço.

7.10. Se a Fiduciante descumprir qualquer de suas obrigações assumidas nesta Alienação Fiduciária, bem como se for verificada a falsidade ou imprecisão de qualquer declaração por qualquer delas prestada nesta Alienação Fiduciária, a Fiduciante ficará obrigada a pagar à Fiduciária, no caso de obrigação de fazer ou não-fazer, multa de R\$3.000,00 (três mil reais) ao dia, até o cumprimento da obrigação pela Fiduciante, e, no caso de obrigação pecuniária, multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da obrigação inadimplida, ressalvado à Fiduciária o



direito a eventual indenização suplementar, caso o valor do prejuízo exceda ao previsto neste item.

7.10.1. A pena convencional descrita no item 7.10 acima será paga no prazo de 2 (dois) dias úteis, a contar do recebimento, pela Fiduciante, de notificação da Fiduciária noticiando a ocorrência do respectivo descumprimento.

7.11. Para os fins e efeitos desta Alienação Fiduciária, em especial das cláusulas Quarta, Quinta e Sexta acima, as Partes estabelecem, agindo de boa-fé e em comum acordo, tendo em vista a omissão da Lei n.º 9.514/1997, as Obrigações Garantidas poderão ser executadas no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, a critério da Fiduciária.

7.11.1. Na hipótese de execução parcial das Obrigações Garantidas, a Fiduciária indicará precisamente o valor ou a fração das Obrigações Garantidas que deseja executar, de modo que o Imóvel responda apenas e tão-somente pelo valor ou fração das Obrigações Garantidas indicado pela Fiduciária. Nesse caso, a parcela remanescente das Obrigações Garantidas continuará sendo devida e a presente Alienação Fiduciária permanecerá plenamente válida, plena e eficaz com relação a essa parcela remanescente das Obrigações Garantidas, a qual não será considerada extinta na forma do § 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514/1997, continuando os seus respectivos devedores obrigados a satisfazê-la até que seja integralmente paga ou até que a Alienação Fiduciária tenha sido totalmente executada.

7.12. As indenizações do seguro patrimonial ("Seguro Patrimonial") e do seguro de perda de receitas ("Seguro de Perda de Receitas") (o Seguro Patrimonial e o Seguro de Perda de Receitas, quando em conjunto, doravante denominados "Seguros") contratados para o Imóvel, serão utilizadas pela Fiduciante ou pela Fiduciária, conforme o caso, na forma dos subitens abaixo.



*[Handwritten signatures and initials]*

7.12.1. Na hipótese de sinistro parcial, a indenização do Seguro Patrimonial será utilizada pela Fiduciante para construção da parte do Imóvel atingida pelo sinistro, até o limite do valor indenizado.

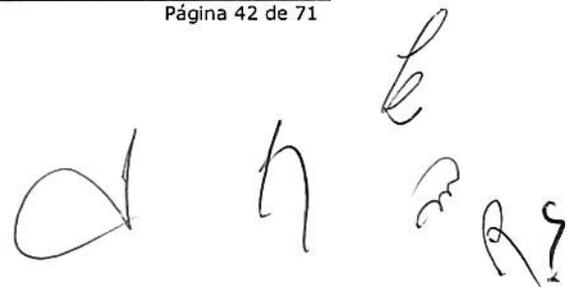
7.12.2. Na hipótese de sinistro total, a Fiduciante terá a opção de utilizar a indenização do Seguro Patrimonial para construção do Imóvel, até o limite do valor indenizado.

7.12.2.1. A opção de que trata o subitem 7.12.2 acima será exercida pela Fiduciante no prazo de 20 (vinte) dias a contar da data de ocorrência do sinistro total, mediante simples comunicação enviada à Fiduciária.

7.12.2.2. Caso a Fiduciante não exerça a opção, na forma e prazo do subitem 7.12.2.1 acima, a Fiduciante repassará, no prazo de 1 (um) dia útil, a indenização do Seguro Patrimonial para a Fiduciária, que, se não houver o reforço ou a substituição da garantia na forma e prazo dos itens 7.13 a 7.16 abaixo, utilizará tal indenização para amortização extraordinária (parcial) ou resgate antecipado (total) do CRI, na forma do item 2.4 do Contrato de Cessão.

7.12.3. Em caso de não exercício da opção na forma e prazo do subitem 7.12.2 e seus subitens, os recursos oriundos das indenizações do Seguro Patrimonial serão depositados em conta corrente vinculada de titularidade da Fiduciante, mantida junto ao Itaú BBA, a ser por este oportunamente indicada ("Conta Vinculada").

7.12.3.1. Os recursos depositados na Conta Vinculada serão movimentados única e exclusivamente pelo Itaú BBA, na qualidade de prestador de serviços, segundo as orientações da Fiduciária, para os fins e efeitos do disposto neste item 7.12 e seus subitens.

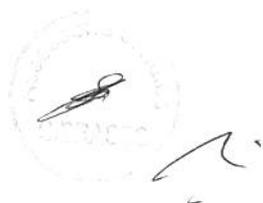


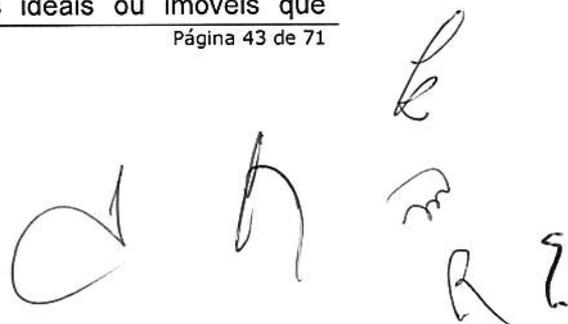
7.12.4. Na hipótese de sinistro total ou parcial, as indenizações do Seguro de Perda de Receitas serão repassadas pela Fiduciante à Fiduciária, no prazo de 1 (um) dia útil a contar do recebimento, mediante depósito na conta vinculada do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia celebrado nesta data pela Fiduciante e pela Fiduciária, para que a Fiduciária, se não houver o reforço ou a substituição da garantia na forma e prazo previstos em tais cessões, utilize os recursos daí decorrentes para amortização extraordinária (parcial) ou resgate antecipado (total) do CRI, na forma do item 2.4 do Contrato de Cessão.

7.13. Caso o valor patrimonial do Imóvel seja, em qualquer momento durante a vigência do CRI, inferior a 120% (cento e vinte por cento) do saldo devedor dos Direitos Creditórios ("Limite de Garantia"), a Fiduciante deverá reforçar ou substituir a presente Alienação Fiduciária, na forma e prazo previstos nos itens 7.14 a 7.16 abaixo, sob pena de exercício, pela Fiduciária, do direito à Recompra Compulsória, além do pagamento da Indenização, definida no parágrafo primeiro da Cláusula 16.1 do Contrato de Locação Atípica, nos termos deste último.

7.13.1. Sempre que se verificar algum fato que justifique, a critério da Fiduciária, a ocorrência da hipótese prevista no item 7.13 acima, o valor patrimonial do Imóvel será obtido mediante avaliação, a ser realizada por 1 (uma) entre 3 (três) sociedades idôneas e de notória especialização na área, com atuação nos mercados nacional e internacional, a serem indicadas pela Fiduciante e escolhida pela Fiduciária, sendo que: (i) todos os custos daí decorrentes serão arcados única e exclusivamente pelo titular do CRI; e (ii) o laudo de avaliação elaborado pela sociedade eleita na forma deste subitem obrigará as Partes, em caráter definitivo, irrevogável e irretroatável;

7.14. A Fiduciante obriga-se a, nas hipóteses de reforço ou substituição da garantia, alienar fiduciariamente à Fiduciária frações ideais ou imóveis que





atendam satisfatoriamente à Fiduciária, a seu exclusivo critério, quanto à respectiva necessidade de reforço ou substituição da garantia. Caso não seja possível a alienação fiduciária de novas frações ideais ou imóveis em reforço ou substituição da garantia, a Fiduciante obriga-se a oferecer novos bens em garantia, que ficarão sujeitos à livre apreciação e aceitação pela Fiduciária, e, caso esta não os aceite, por qualquer razão, a seu exclusivo critério, poder-se-á proceder conforme disposto na parte final do item 7.13 acima.

7.15. A Fiduciante obriga-se a promover o reforço ou a substituição da garantia, conforme o caso, a que se refere o item 7.13 e 7.14 acima, no prazo de até 20 (vinte) dias a contar da verificação do Limite de Garantia realizada pela Fiduciária.

7.16. Em caso de substituição da garantia, no todo ou em parte, a Fiduciária liberará da garantia o Imóvel nos termos dos itens 7.13 a 7.15 acima, para que a Fiduciante tome todas as providências que entenda adequadas.

#### **CLÁUSULA OITAVA – FORO DE ELEIÇÃO**

8.1. Sem prejuízo das disposições cogentes previstas na legislação processual em vigor, as Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários desta Alienação Fiduciária, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam a presente Alienação Fiduciária em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2012.



**BOULEVARD SHOPPING BELÉM S.A.**

*Fiduciante*

\_\_\_\_\_  
Nome: -  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

**CIBRASEC – COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**

*Fiduciária*

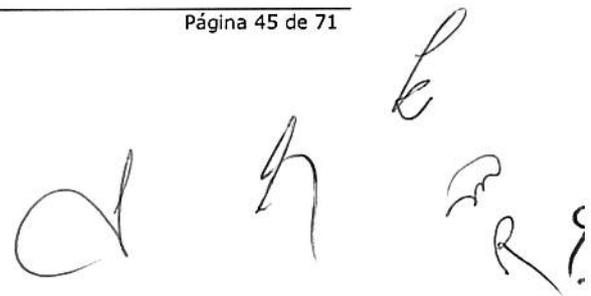
\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG nº:  
CPF/MF nº:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG nº:  
CPF/MF nº:



**ANEXO I – MATRÍCULA DO IMÓVEL**



*[Handwritten signatures and initials]*

**ANEXO II – CERTIDÕES DA FIDUCIANTE**



*Handwritten signatures and initials:*  
d h k  
m h?

Anexo III

Contrato de Cessão Fiduciária Shopping Belém

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA**

**I – PARTES**

Pelo presente instrumento particular (adiante designado simplesmente como "Cessão Fiduciária" ou "Contrato"), firmado nos termos dos artigos 66-B da Lei n.º 4.728/1965, 18 a 20 da Lei n.º 9.514/1997 e disposições pertinentes da Lei n.º 10.406/2002 ("Código Civil"), as partes:

**MATISSE PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.528.624/0001-30, com sede no Município de Belém, Estado do Pará, na AV. Visconde de Souza Franco, n.º 776, Reduto, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Fiduciante");

**CIBRASEC – COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima aberta, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.105.040/0001-23, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.439, 2ª Sobreloja, Bela Vista, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Fiduciária");

**BOULEVARD SHOPPING BELÉM S.A.**, sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.137.429/0001-08, com sede na Cidade de Belém, Estado do Pará, na Avenida Roberto Camelier, n.º 337, sala E, Jurunas, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Shopping Belém" ou "Locadora" ou "Cedente"); e

**BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 17.298.092/0001-30, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo,

Instrumento: ATABELEM  
Autenticação (SIM-II): 6633c0f4-dcd7-45ce-859a-f7667994c1e3  
IBBA\_CRI\_Ata /AssembléiaGeralTitulares\_ALIANSCE

Página 48 de 71



na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 3º ao 8º, 11º e 12º andares, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social (adiante designado simplesmente como "Itaú BBA") (adiante designados em conjunto a Fiduciante, a Fiduciária, a Locadora e o Itaú BBA como "Partes" e, isoladamente, como "Parte");

## II – CONSIDERANDO QUE:

- i) a Locadora e a Fiduciante celebraram, em 8 de janeiro de 2009, o Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Bem Imóvel e Outras Avenças ("Contrato de Locação Atípica"), por meio do qual a Locadora se obrigou a construir um *shopping center* sobre o terreno objeto da matrícula nº 196 do 2º Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Belém, Estado do Pará, sob medida e de acordo com as necessidades específicas da Fiduciante ("Shopping Center Belém"), para a seguir locá-lo a esta última pelo prazo de 144 (cento e quarenta e quatro) meses contados de 17 de janeiro de 2009, sendo que a construção será realizada nos primeiros 24 (vinte e quatro) meses e o início do pagamento dos aluguéis ocorrerá em 17 de fevereiro de 2011, independentemente do término das obras, respeitado o disposto no parágrafo quinto da cláusula 2.4 do Contrato de Locação Atípica;
- j) em contraprestação à construção e locação do Shopping Center pelo prazo mencionado no Considerando "a" acima, a Fiduciante pagará à Cedente, mensal e postecipadamente, (i) os aluguéis descritos na Cláusula Nona e Anexo 2, ambos do Contrato de Locação Atípica, atualizados monetariamente, nos termos das Cláusulas Nona e Décima do Contrato de Locação Atípica, bem como (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Fiduciante em virtude do Contrato de Locação Atípica, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, incluindo a por rescisão contratual devida pela Fiduciante, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação Atípica ("Direitos Creditórios");



- k) os Direitos Creditórios estão representados por 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário Integral ("CCI"), emitida pela Cedente por meio do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural ("Escritura de Emissão"), celebrado em 8 de janeiro de 2009 entre a Cedente e Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante");
- l) a Fiduciária adquiriu da Cedente os Direitos Creditórios, representados pela CCI, por meio do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e outras Avenças, celebrado em 8 de janeiro de 2009 entre a Cedente, a Fiduciária e a Fiduciante ("Contrato de Cessão");
- m) a Fiduciária vinculou os Créditos Imobiliários, conforme definidos no subitem 1.1.1 do Contrato de Cessão, ao Certificado de Recebíveis Imobiliários da 97ª Série de sua 2ª Emissão ("CRI"), por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários celebrado em 8 de janeiro de 2009, entre a Fiduciária, Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), a Aliansce Shopping Centers S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.082.980/0001-03 e o Itaú BBA ("Termo de Securitização");
- n) a Fiduciante é locatária do Shopping Center Belém, nos termos do Contrato de Locação Atípica;
- o) em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), a Fiduciante pretende ceder fiduciariamente os Créditos Locatícios (conforme definido abaixo), à Fiduciária, na forma e para a finalidade previstas nesta Cessão Fiduciária;



- p) a presente Cessão Fiduciária é celebrada sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo);
- q) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas desta Cessão Fiduciária, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé;

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar a presente Cessão Fiduciária, que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais aplicáveis.

### III – CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DESTA CESSÃO FIDUCIÁRIA

1.1 Em garantia do cumprimento (i) de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante no Contrato de Locação Atípica e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Direitos Creditórios, inclusive em decorrência do pagamento da indenização por rescisão contratual devida pela Fiduciante, e (ii) de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão e suas posteriores alterações, o que inclui o cumprimento da obrigação de Recompra Compulsória, abaixo definida, e o pagamento da Multa Indenizatória, abaixo definida ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante cede fiduciariamente todos e quaisquer direitos creditórios, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Fiduciante em decorrência da exploração econômica da área atual do Shopping Center Belém, nos quais estão localizados, nesta data, as lojas, quiosques e demais espaços locáveis descritos no Anexo I a esta Cessão Fiduciária, incluindo mas não se limitando a principal, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas,



penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais decorrentes ("Créditos Locatícios"):

- a) da locação ou sublocação dos salões comerciais, salas de cinemas, quiosques, postos de atendimento bancário e demais espaços locáveis do Shopping Center Belém ("Lojas"), nos termos dos respectivos contratos de locação, sublocação ou afins ("Contratos de Locação") celebrados ou a serem celebrados com os lojistas ("Lojistas"), sendo certo que o encerramento das atividades comerciais de quaisquer ou da totalidade dos quiosques atualmente existentes no Shopping Center Belém não constitui um evento de inadimplemento, podendo ser realizado livremente pela Fiduciante, observado o disposto na Cláusula 8.9 abaixo;
- b) da exploração comercial dos respectivos estacionamentos, se e quando houver exploração onerosa destas áreas; e
- c) da cessão de uso de infra-estrutura das Lojas e, conforme o caso, dos pagamentos realizados por terceiros (inclusive Lojistas) a título de *res sperata*, assim entendida como a importância paga como retribuição pelos estudos técnicos procedidos pela Fiduciante, envolvendo pesquisas de mercado, estudos de viabilidade econômica, de projetos e de alocação do *tenant mix*, garantia de reserva de espaço e direito de participar da estrutura organizacional do Shopping Center Belém.

1.1.1 As Partes desde já concordam que os créditos locatícios decorrentes da exploração econômica de novas áreas do Shopping Center Belém não farão parte da presente Cessão Fiduciária, a não ser que de outra forma estipulado pelas Partes.

1.1.2 Para os fins do item 1.1, acima, a Fiduciante declara conhecer e aceitar, bem como ratifica, todos os termos e condições do Contrato de Locação Atípica e do Contrato de Cessão.


1.1.3. Adicionalmente, a Shopping Belém reconhece que vários dos Contratos de Locação foram celebrados entre ela e os Lojistas, tendo sido a posição de locadora em tais Contratos de Locação transferida para a Fiduciante por ocasião da celebração do Contrato de Locação Atípica, mediante notificação aos Lojistas. Dessa forma, caso haja qualquer questionamento por qualquer um dos Lojistas sobre a cessão de posição contratual acima referida, a Shopping Belém, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, se compromete a (i) ceder fiduciariamente em favor da Fiduciária todos os Créditos Locatícios que eventualmente venha a receber de quaisquer Lojistas, e (ii) transferir imediatamente para a Conta Vinculada todos os valores relativos aos Créditos Locatícios que eventualmente venha a receber de quaisquer Lojistas.

1.2 A transferência da titularidade fiduciária dos Créditos Locatícios, pela Fiduciante à Fiduciária, opera-se nesta data e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DAS CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

2.2. As Partes declaram, para os fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

(a) Direitos Creditórios:

(1) Saldo Devedor: R\$196.874.323,45 (cento e noventa e seis milhões, oitocentos e setenta e quatro mil, trezentos e vinte e três reais e quarenta e cinco centavos), em 13 de fevereiro de 2012, a serem acrescidos da remuneração e reajustes previstos no item (3) desta alínea (a);

(2) Valor de cada aluguel mensal: conforme Cláusula Nona e Anexo 2, ambos do Contrato de Locação Atípica;

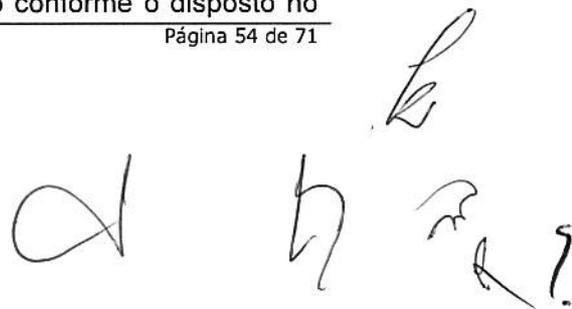


- (3) Atualização Monetária: IGP-M/FGV, observado o disposto na Cláusula Décima do Contrato de Locação Atípica;
- (4) Juros Remuneratórios: não há.
- (5) Encargos Moratórios: multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária prevista no item (3) desta alínea (a), com cálculo *pro rata die*, se necessário, nos termos da Cláusula 9.4 do Contrato de Locação Atípica;
- (6) Prazo Total: 144 (cento e quarenta e quatro) meses, a contar de 17 de janeiro de 2009;
- (7) Carência: 24 (vinte e quatro) meses, a contar de 17 de janeiro de 2009;
- (8) Forma de pagamento: em aluguéis mensais e sucessivos, pagos postecipadamente, nos termos da Cláusula Nona e Anexo 2, ambos do Contrato de Locação Atípica;
- (9) Data de Vencimento Final: 17 de novembro de 2021; e
- (10) Demais Características: o local, as datas de pagamento e as demais características dos Direitos Creditórios estão discriminados no Contrato de Locação Atípica.

(b) Obrigação de recompra compulsória prevista das Cláusulas 3.5 a 3.7 do Contrato de Cessão ("Recompra Compulsória"):

- (1) Valor: equivalente ao saldo devedor do CRI à época da Recompra Compulsória, calculado conforme o disposto no



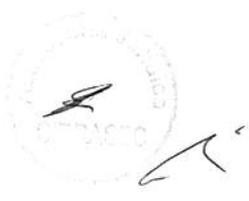


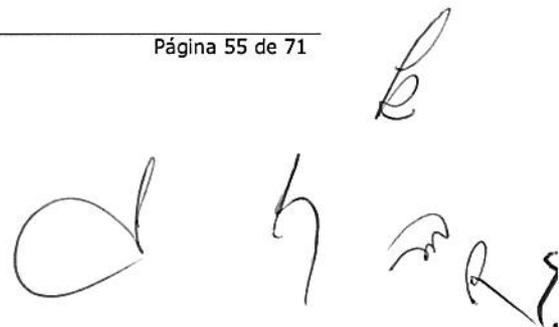
Termo de Securitização e acrescido de todos os seus encargos contratuais e legais;

- (2) Encargos moratórios: aqueles descritos no item (5) da alínea "a" desta Cláusula 2.1;
- (3) Prazo: em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento de notificação dando conta da ocorrência de qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 3.5 do Contrato de Cessão;
- (4) Forma de pagamento: de uma só vez, no vencimento, conforme item (2) desta alínea "b";
- (5) Demais características: o local de pagamento e as demais características da obrigação de Recompra Compulsória estão discriminados no Contrato de Cessão;

(c) Multa compensatória devida pela Cedente à Fiduciária, a título de indenização, nos termos das Cláusulas 3.8 a 3.10 do Contrato de Cessão ("Multa Indenizatória"):

- (1) Valor: equivalente ao saldo devedor do CRI à época do efetivo pagamento da Multa Indenizatória, calculado conforme disposto no Termo de Securitização e acrescido de todos os seus encargos contratuais e legais;
- (2) Encargos moratórios: multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos Direitos Creditórios, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata*





die, se necessário, nos termos da Cláusula 3.10 do Contrato de Cessão;

- (3) Prazo: em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento de notificação dando conta da ocorrência de qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 3.8 do Contrato de Cessão;
- (4) Forma de pagamento: de uma só vez, no vencimento, conforme item (3) desta alínea "c";
- (5) Demais características: o local de pagamento e as demais características da Multa Indenizatória estão discriminados no Contrato de Cessão.

(d) Pena convencional estabelecida na Cláusula 8.2 e seu subitem 8.2.1 do Contrato de Cessão, cujos termos são a seguir resumidos: no caso de descumprimento de obrigação de fazer ou não-fazer, a parte infratora ficará obrigada a pagar multa de R\$3.000,00 (três mil reais) ao dia, até o cumprimento da obrigação inadimplida, e, no caso de descumprimento de obrigação pecuniária, a parte infratora ficará obrigada a pagar multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da obrigação inadimplida, ambas as multas devidas no prazo de 2 (dois) dias úteis a contar do recebimento, pela parte infratora, de notificação nesse sentido, ressalvando-se o direito da parte inocente a eventual indenização suplementar, caso o valor do prejuízo exceda ao aqui previsto.

2.2. As Obrigações Garantidas estão perfeitamente descritas e caracterizadas no Contrato de Locação Atípica e no Contrato de Cessão, os quais fazem parte integrante e inseparável deste Contrato para todos os fins e efeitos de direito.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – VALOR NOMINAL MÉDIO DOS CRÉDITOS LOCATÍCIOS**

Instrumento: ATABELEM  
Autenticação (SIM-II): 6633c0f4-dcd7-45ce-859a-f7667994c1e3  
IBBA\_CRI\_Atá /AssembléiaGeralTitulares\_ALIANSCE

Página 56 de 71



*[Handwritten signatures and initials]*

3.1. As Partes estimam, nesta data, que o valor nominal médio dos Créditos Locatícios é de R\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais) por mês.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DECLARAÇÕES, GARANTIAS E OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE**

4.1. A Fiduciante declara e garante à Fiduciária que, exceto conforme previsto no relatório preliminar de auditoria jurídica celebrado em 11 de fevereiro de 2012, pelos assessores legais da operação:

- a) o Contrato de Locação Atípica e o Contrato de Cessão consubstanciarem-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
- b) os Créditos Locatícios estão e estarão, durante a vigência desta Cessão Fiduciária, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real, com exceção desta garantia fiduciária, não sendo do conhecimento da Fiduciante a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar a presente Cessão Fiduciária ou ceder fiduciariamente os Créditos Locatícios em garantia;
- c) não há e não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Fiduciante em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar o Shopping Center Belém, os Créditos Locatícios ou, ainda que indiretamente, a presente Cessão Fiduciária;
- d) não há e não tem conhecimento da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança, relacionadas ao



*E*  
*d h*  
*R 5*

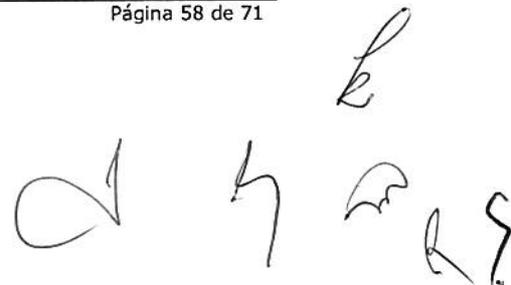
Shopping Center Belém, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Locatícios ou, ainda que indiretamente, a presente Cessão Fiduciária;

- e) o Shopping Center Belém está livre de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas ou materiais afins, asbestos, amianto ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar os Créditos Locatícios ou, ainda que indiretamente, a presente Cessão Fiduciária;
- f) não há e não tem conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, o Shopping Center Belém, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Locatícios ou, ainda que indiretamente, a presente Cessão Fiduciária;
- g) os Créditos Locatícios serão direcionados pela Fiduciante diretamente para conta corrente vinculada de titularidade da Fiduciante, mantida junto ao Itaú BBA, a ser por este oportunamente indicada ("Conta Vinculada"). Caso quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Locatícios sejam pagos indevidamente à Fiduciante, em qualquer outra conta que não seja a Conta Vinculada, a Fiduciante ficará como depositária fiel destes recursos, obrigando-se a transferi-los para a Conta Vinculada, no prazo de até 2 (dois) dias úteis a contar da data de recebimento.

4.1.1. Os direitos creditórios decorrentes da titularidade da Conta Vinculada são, neste ato, de forma irrevogável e irretratável cedidos pela Fiduciante à Fiduciária em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos aqui previstos.

4.2 A Fiduciante se obriga a realizar, às suas expensas, o registro da presente Cessão Fiduciária no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca





da sede das Partes, sendo que o efetivo registro, em todos os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias a contar desta data.

4.3. Além das hipóteses previstas em lei, caso a soma dos valores mensais dos Créditos Locatícios depositados na Conta Vinculada nos 12 (doze) meses imediatamente anteriores a qualquer data de verificação seja inferior a 120% (cento e vinte por cento) do valor correspondente à soma das parcelas mensais de Direitos Creditórios no mesmo período de 12 (doze) meses imediatamente anteriores a tal data de verificação ("Limite de Garantia"), a Fiduciante deverá reforçar ou substituir a presente garantia fiduciária, na forma e prazo previstos nos itens 4.4 a 4.6 abaixo, sob pena de exercício, pela Fiduciária, do direito à Recompra Compulsória, além do pagamento da Indenização, definida no parágrafo primeiro da Cláusula 16.1 do Contrato de Locação Atípica, nos termos deste último.

4.3.1. Para fins da cláusula 4.3 acima, a Fiduciante enviará à fiduciária, semestralmente, até o dia 15 de janeiro e até o dia 15 de julho de cada ano, o extrato da Conta Vinculada demonstrando o fluxo de Créditos Locatícios que foram depositados na Conta Vinculada durante os 12 (doze) meses completos anteriores a tal data de verificação.

4.4. A Fiduciante obriga-se a, nas hipóteses de reforço ou substituição da garantia, ceder fiduciariamente à Fiduciária direitos de crédito que atendam satisfatoriamente à Fiduciária, a seu exclusivo critério, quanto à respectiva necessidade de reforço ou substituição da garantia. Caso não seja possível a cessão fiduciária de novos direitos de crédito em reforço ou substituição da garantia, a Fiduciante obriga-se a oferecer novos bens em garantia, que ficarão sujeitos à livre apreciação e aceitação pela Fiduciária, e, caso esta não os aceite, por qualquer razão, a seu exclusivo critério, poder-se-á preceder conforme disposto na parte final do item 4.3 acima.





4.5. A Fiduciante obriga-se a promover o reforço ou a substituição da garantia, conforme o caso, a que se referem os itens 4.3 e 4.4, acima, no prazo de até 20 (vinte) dias a contar da verificação do Limite de Garantia realizada pela Fiduciária em cada mês.

4.6. Em caso de substituição da garantia, no todo ou em parte, a Fiduciária liberará da garantia os Créditos Locatícios que foram substituídos nos termos dos itens 4.3 e 4.5, acima, para que a Fiduciante tome todas as providências que entenda adequadas para o recebimento de seu crédito.

4.7. Durante a vigência desta Cessão Fiduciária, a Fiduciante se obriga a não:

- a) vender, ceder, transferir ou de qualquer maneira gravar, onerar ou alienar os Créditos Locatícios enquanto estiverem sujeitos à presente Cessão Fiduciária, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária;
  - b) praticar ou concorrer na prática de qualquer ato ou ser parte de qualquer contrato que resulte ou possa resultar na perda, no todo ou em parte, de seus direitos sobre os Créditos Locatícios, bem como de qualquer outra operação que possa causar o mesmo resultado de uma venda, transferência, oneração ou outra forma de disposição de quaisquer dos Créditos Locatícios, ou que poderia, por qualquer razão, ser inconsistente como direito da Fiduciária aqui instituído, ou prejudicar, impedir, modificar, restringir ou desconsiderar qualquer direito da Fiduciária previsto nessa Cessão Fiduciária;
  - c) modificar a forma de cálculo da receita líquida advinda, exceto por determinação legal, (i) dos contratos que deram origem aos Créditos Locatícios e/ou (ii) da exploração comercial das respectivas áreas comuns e/ou privativas do Shopping Center Belém que possa resultar, de modo direto ou indireto, em diminuição da referida receita líquida.
- O disposto nesta alínea não prejudica a negociação dos termos dos



*[Handwritten signatures and initials]*

contratos que deram origem aos Créditos Locatícios pela Fiduciante junto os respectivos devedores;

- d) alterar ou permitir a alteração, exceto por determinação legal, de qualquer disposição das normas regedoras do Shopping Center Belém que possa resultar, de forma direta ou indireta, em diminuição da receita líquida decorrente dos Créditos Locatícios;
- e) alterar ou permitir a alteração, exceto por determinação legal, de qualquer disposição da convenção de condomínio e/ou das normas regedoras do Shopping Center Belém que possa ter, de forma direta ou indireta, efeitos análogos à modificação e/ou alteração de que tratam as alíneas anteriores;
- f) realizar "Investimentos Extraordinários" no Shopping Center Belém que tenham como fonte de recursos os Créditos Locatícios ora cedidos fiduciariamente, sendo, para os fins desta Cessão Fiduciária, considerados "Investimentos Extraordinários" os investimentos de valor superior a 20% (vinte por cento) da receita operacional do Shopping Center Belém verificada no último balanço anual disponível da Fiduciante, exceto pela futura expansão do Shopping Center Belém, já anuída pelas Partes;
- g) aprovar ou implementar qualquer redução de seu capital social sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária; e
- h) contrair novas dívidas e/ou obrigações pecuniárias em nome da Fiduciante, incluindo, sem limitação, mediante a celebração de contratos de derivativos, mútuo, empréstimos e/ou financiamentos com terceiros, além de avais ou fianças, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária.



4.7.1 Não se incluem nas vedações contidas nas alíneas "b" a "f" do item 4.7, acima, os atos de administração ordinária do Shopping Center Belém ou dos contratos que dão origem aos Créditos Locatícios, entendendo-se como tal, exemplificativamente, as negociações e rescisões desses contratos, a concessão de descontos, o pagamento de despesas ou a realização dos "Investimentos Ordinários" de que trata o subitem 4.7.2 abaixo.

4.7.2 A Fiduciante poderá realizar "Investimentos Ordinários" no Shopping Center Belém que tenham como fonte de recursos os Créditos Locatícios ora cedidos fiduciariamente, ou seja, os investimentos de valor inferior a 20% da receita operacional do respectivo shopping, conforme verificada no último balanço anual disponível da Fiduciante, desde que sejam mantidos os 120% (cento e vinte por cento) do valor da correspondente parcela mensal dos Direitos Creditórios, conforme item 4.3, acima.

4.8 Conforme faculdade estabelecida no artigo 66-B da Lei n.º 4.728/1965, as Partes estabelecem que a Fiduciante será responsável, como fiel depositária, pela guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciem a válida e eficaz constituição dos Créditos Locatícios ("Documentos Comprobatórios").

4.9 A Fiduciante, neste ato, aceita a sua nomeação como fiel depositária dos Documentos Comprobatórios, que ficarão sob sua guarda e custódia, na figura de seus representantes legais, os quais serão também responsáveis pelos Documentos Comprobatórios, e declara conhecer as conseqüências decorrentes de eventual não restituição dos Documentos Comprobatórios à Fiduciária, quando solicitados nos termos do subitem 4.9.1 abaixo, assumindo responsabilidade por todos os prejuízos comprovados que venha a causar à Fiduciária por descumprimento ao aqui disposto, nos termos do artigo 652 do Código Civil.

4.9.1 Não obstante o disposto no item 4.9 acima, a Fiduciante fica obrigada a entregar os Documentos Comprobatórios à Fiduciária, no local por ela indicado, em até 20 (vinte) dias úteis contados do recebimento de notificação nesse sentido.



Handwritten initials and signatures: "L", "D h", "R S", and "RS".

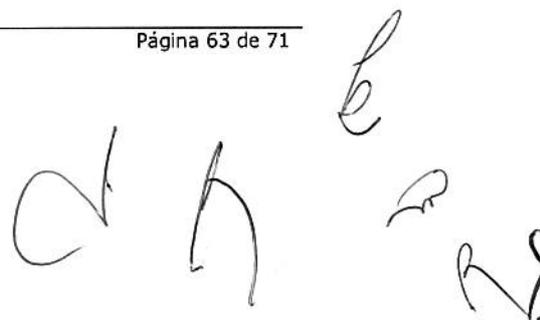
## CLÁUSULA QUINTA – DIRECIONAMENTO DOS CRÉDITOS LOCATÍCIOS E CONTA VINCULADA

5.1 Para fins de cumprimento do disposto na alínea "g" do item 4.1, acima, a Fiduciante se obriga a direcionar, a partir desta data e durante a vigência desta Cessão Fiduciária, todos e quaisquer recursos oriundos da arrecadação dos Créditos Locatícios para a Conta Vinculada.

5.1.1 Os direitos titulados pela Fiduciante contra o Itaú BBA, tendo-se em vista os valores depositados na Conta Vinculada, bem como os direitos relativos à própria Conta Vinculada, também são, neste ato, nos termos da legislação em vigor, entregues em cessão fiduciária à Fiduciária, estando incluídos tais direitos na definição de "*Créditos Locatícios*" utilizada nesta Cessão Fiduciária.

5.2 Todas as movimentações da Conta Vinculada serão realizadas pelo Itaú BBA, na qualidade de prestador de serviços, sob as orientações da Fiduciária, com o objetivo de utilizar os recursos depositados na Conta Vinculada para pagamento das parcelas dos Direitos Creditórios, bem como para cumprimento das demais Obrigações Garantidas, inclusive em decorrência de antecipação. Para tanto, a Fiduciante confere desde já ao Itaú BBA e à Fiduciária, nos termos do artigo 684 do Código Civil, os mais amplos e especiais poderes para movimentarem a Conta Vinculada na forma desta cessão Fiduciária, incluindo o direito da Fiduciária de dar ordens ao Itaú BBA para o débito de valores e transferência destes para outras contas correntes, mesmo sendo contas correntes que não sejam de titularidade da Fiduciante, na hipótese do item 5.5 abaixo.

5.3 Desde que se esteja adimplente com todas as Obrigações Garantidas, os recursos depositados na Conta Vinculada serão liberados em favor da Fiduciante, em conta corrente de titularidade da Fiduciante, de livre movimentação, a ser por



ela oportunamente indicada, nos termos do artigo 19, IV, da Lei nº 9.514/1997 ("Conta Movimento").

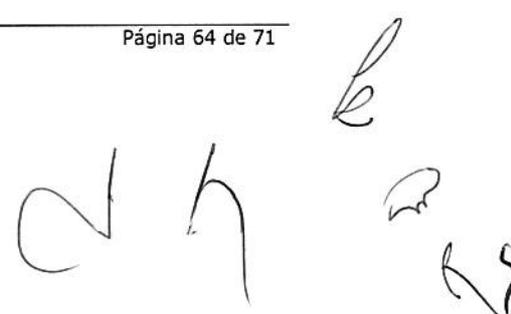
5.4 Na hipótese de simples mora no cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, os recursos oriundos da arrecadação dos Créditos Locatícios, bem como aqueles que estejam ou que venham a ser depositados na Conta Vinculada, serão bloqueados, de forma que nenhuma transferência de valores poderá ser feita para Conta Movimento.

5.5 Caso a Conta Vinculada venha a ser objeto de qualquer ato de apreensão judicial ou extrajudicial, como penhora, arresto, sequestro, alienação judicial, arrecadação, bloqueio etc., a Fiduciária poderá determinar à Fiduciante, que desde logo se obrigue a acatar, em caráter irrevogável e irretratável, para que os recursos oriundos da arrecadação dos Créditos Locatícios sejam direcionados para outra conta corrente, de titularidade da Fiduciária, a ser oportunamente indicada.

5.6. A Fiduciante se obriga a permanecer como administradora do Shopping Center Belém durante toda a vigência desta Cessão Fiduciária. Caso, por qualquer motivo, a Fiduciante transfira as obrigações de administração do Shopping Center Belém, a Fiduciante, sem prejuízo de ter descumprido a obrigação prevista na primeira parte deste item, obriga-se a obter o consentimento por escrito da nova administradora, para que assuma todos os direitos, deveres e obrigações assumidas pela Fiduciária nesta Cessão Fiduciária, no prazo de até 10 (dez) dias a contar da data da substituição, o que será formalizado por meio de aditamento a esta Cessão Fiduciária.

5.6.1 Na hipótese de vacância na administração do Shopping Center Belém, aplicar-se-á, enquanto tal vacância perdurar, o disposto na segunda parte da alínea "g" do item 4.1, acima.

## CLÁUSULA SEXTA – EXECUÇÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA



6.1. Decorridos 5 (cinco) dias da data de simples mora no cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, ou do término dos eventuais prazos de cura previstos no Contrato de Locação Atípica e no Contrato de Cessão, os recursos decorrentes da arrecadação dos Créditos Locatícios ora cedidos fiduciariamente e que estejam depositados na Conta Vinculada, deduzidas eventuais despesas com cobrança e administração, serão utilizados pelo Itaú BBA, sob as orientações da Fiduciária, para pagamento das parcelas dos Direitos Creditórios e, eventualmente, das demais Obrigações Garantidas vencidas, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei n.º 9.514/1997.

6.1.1. Antes de decorridos os 5 (cinco) dias de que trata o item 6.1, acima, a Fiduciante poderá autorizar o Itaú BBA e a Fiduciária a utilizar os recursos bloqueados na Conta Vinculada para pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, mediante simples comunicação nesse sentido.

6.2. Na hipótese do item 6.1, acima, a Fiduciária terá o direito de exercer imediatamente sobre os Créditos Locatícios todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente (excutindo extrajudicialmente a presente garantia na forma da lei), podendo dispor, cobrar, receber, realizar, vender ou ceder, inclusive de forma particular, total ou parcialmente, conforme preços, valores e/ou em termos e condições que considerar apropriado, dar quitação e assinar quaisquer documentos ou termos por mais especiais que sejam, necessários à prática dos atos aqui referidos, independentemente de qualquer notificação e/ou comunicação à Fiduciante, e aplicando o produto daí decorrente no pagamento das Obrigações Garantidas, observado o disposto no § 3º do artigo 66-B da Lei n.º 4.728/1965.

6.3. Caso, após a aplicação dos recursos relativos aos Créditos Locatícios para pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo devedor remanescente, referido saldo deverá ser imediatamente coberto pela Devedora e/ou pela Cedente, conforme o caso, nos termos previstos no § 2º do artigo 19 da Lei nº 9.514/1997.



*[Handwritten signatures and initials]*

6.4. Caso, após a aplicação dos recursos relativos aos Créditos Locatícios para pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo credor remanescente, referido saldo deverá ser imediatamente disponibilizado à Fiduciante.

6.5. Em qualquer das hipóteses previstas nos itens 6.1 e 6.2 acima, a Fiduciante autoriza a Fiduciária desde já, independentemente de interpelação, judicial ou extrajudicial, a transferir os recursos decorrentes da arrecadação dos Créditos Locatícios que estejam depositados na Conta Vinculada para qualquer outra conta corrente de escolha da Fiduciária.

6.6. A Fiduciante será responsável pelo pagamento de todas as despesas decorrentes da presente Cessão Fiduciária para sua efetivação e formalização, bem como pelo pagamento de todos os tributos que vierem a ser criados e/ou majorados, incidentes sobre os valores depositados na Conta Vinculada e/ou sobre as transferências desses valores para a Conta Vinculada ou para outras contas.

6.7. Cumpridas as Obrigações Garantidas, esta Cessão Fiduciária se extinguirá e, como consequência, a titularidade fiduciária dos Créditos Locatícios será imediatamente restituída pela Fiduciária à Fiduciante.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – PENA CONVENCIONAL**

7.1. Se a Fiduciante descumprir qualquer de suas obrigações assumidas nesta Cessão Fiduciária, bem como se for verificada a falsidade ou imprecisão de qualquer declaração por ela prestada nesta Cessão Fiduciária, a Fiduciante ficará obrigada a pagar à Fiduciária, no caso de obrigação de fazer ou não-fazer, multa de R\$3.000,00 (três mil reais) ao dia, até o cumprimento da obrigação pela Fiduciante, e, no caso de obrigação pecuniária, multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da obrigação inadimplida, ressalvado à Fiduciária o direito a eventual indenização suplementar, caso o valor do prejuízo exceda ao previsto neste item.



7.1.1 A pena convencional descrita no item 7.1 acima, será paga no prazo de 2 (dois) dias úteis, a contar do recebimento, pela Fiduciante, de notificação da Fiduciária noticiando a ocorrência do respectivo descumprimento.

## CLÁUSULA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços constantes do preâmbulo desta Cessão Fiduciária, ou em outros que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso desta Cessão Fiduciária.

8.2. A presente Cessão Fiduciária substitui todos os acordos de vontade anteriormente havidos entre as Partes sobre o mesmo objeto. Existindo conflito entre os termos desta Cessão Fiduciária e os termos de qualquer outra proposta, contrato ou documento de cessão fiduciária dos Créditos Locatícios à Fiduciária, os termos aqui estabelecidos prevalecerão em qualquer hipótese.

8.3. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

8.4. Esta Cessão Fiduciária será interpretada, em qualquer jurisdição, como se a disposição inválida, ilegal ou inexequível tivesse sido reformulada de modo que se tornasse válida, legal e exequível na medida do que for permitido na referida jurisdição.

8.5. A tolerância ou liberalidade de qualquer das Partes com relação aos direitos, deveres e obrigações assumidas nesta Cessão Fiduciária não importará novação, extinção ou modificação de qualquer dos direitos, deveres e obrigações aqui assumidas.



*[Handwritten signatures and initials]*

8.6. A presente Cessão Fiduciária é válida entre as Partes e seus sucessores a qualquer título.

8.7. Fica desde já convencionado que a Fiduciante não poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas nesta Cessão Fiduciária, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária. Já a Fiduciária poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas nesta Cessão Fiduciária, inclusive para os fins da securitização via emissão de CRI, independentemente de anuência ou autorização das outras Partes, seja a que título for.

8.8. Na hipótese de sinistro total ou parcial, a indenização do seguro de perda de receitas contratado para o Shopping Center Belém será repassada pela Fiduciante à Fiduciária, no prazo de 1 (um) dia útil a contar do recebimento, mediante depósito na Conta Vinculada, sendo que os recursos daí decorrentes integrarão a presente garantia fiduciária para todos os fins e efeitos de direito, ficando sujeitos a todas as disposições desta Cessão Fiduciária, inclusive no que diz respeito a bloqueio na Conta Vinculada, utilização para pagamento de Obrigações Garantidas, liberação pela Fiduciária à Fiduciante e reforço ou substituição da garantia, nos termos desta Cessão Fiduciária.

8.9. As Partes desde já concordam que a definição de Créditos Locatícios não inclui os recebíveis locatícios de lojas que venham a existir a partir da presente data em decorrência de futura expansão do Shopping Center Belém.

8.10. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários desta Cessão Fiduciária, renunciado expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.



E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam a presente Cessão Fiduciária em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2012.

**MATISSE PARTICIPAÇÕES S.A.**

*Fiduciante*

\_\_\_\_\_  
Nome: - Nome:  
Cargo: Cargo:

**CIBRASEC – COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**

*Fiduciária*

\_\_\_\_\_  
Nome: Nome:  
Cargo: Cargo:

**BOULEVARD SHOPPING BELÉM S.A.**

*Locadora*

\_\_\_\_\_  
Nome: - Nome:  
Cargo: Cargo:

**BANCO ITAÚ BBA S.A.**

*Itaú BBA*

\_\_\_\_\_  
Nome: - Nome:  
Cargo: Cargo:



*[Handwritten signatures]*

Testemunhas:

Nome: \_\_\_\_\_

RG nº: \_\_\_\_\_

CPF/MF nº: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_

RG nº: \_\_\_\_\_

CPF/MF nº: \_\_\_\_\_



*[Handwritten signatures and initials]*

**ANEXO I – LISTA DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO**



*Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.*