
**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE COORDENAÇÃO, COLOCAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO, COM
ESFORÇOS RESTRITOS, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, NO REGIME DE GARANTIA
FIRME DE COLOCAÇÃO, DA 8ª SÉRIE, DA 1ª EMISSÃO, DA TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS
IMOBILIÁRIOS S.A.**

celebrado entre

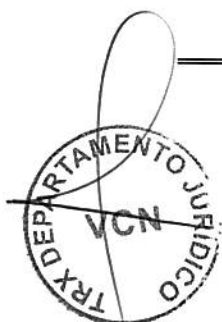
TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.
como Emissora

WINDSOR 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
como Cedente

e

BANCO BRADESCO BBI S.A.
como Coordenador Líder

Datado de 15 de agosto de 2014



ÍNDICE

1. CONDIÇÕES DA OFERTA	3
2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI.....	4
4. OBJETO DO CONTRATO	10
5. REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI	10
6. OBRIGAÇÕES DAS PARTES	11
7. DECLARAÇÕES.....	18
8. COMISSIONAMENTO.....	21
9. LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA.....	23
10. PODERES DE REPRESENTAÇÃO.....	23
11. EXCLUSIVIDADE, CONFLITO DE INTERESSES E CONFIDENCIALIDADE	24
12. INDENIZAÇÃO	25
13. ALTERAÇÕES NOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA (MARKET FLEX).....	26
14. DURAÇÃO E RESILIÇÃO	27
15. CESSÃO.....	27
16. COMUNICAÇÕES	27
17. DISPOSIÇÕES GERAIS	28



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE COORDENAÇÃO, COLOCAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO, COM ESFORÇOS RESTRITOS, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, NO REGIME DE GARANTIA FIRME DE COLOCAÇÃO, DA 8ª SÉRIE, DA 1ª EMISSÃO, DA TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

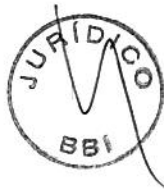
Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

1. **TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242, sala A, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.716.471/0001-17, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social ("Emissora");
2. **WINDSOR 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.003.209/0001-74, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social ("Cedente"); e
3. **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.450, 8º andar, Bela Vista, CEP 01310-917, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0073-93, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social ("Coordenador Líder"),

Quando referidos em conjunto, a Emissora, a Cedente e o Coordenador Líder serão denominados "Partes" e, individualmente, "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

- (i) a Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), sob a forma de sociedade por ações, cujo objeto é a aquisição de créditos imobiliários, com a consequente emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") no mercado financeiro e de capitais;
- (ii) a Emissora firmará com a Cedente "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão"), por meio do qual será acordada a cessão onerosa, pela Cedente à Emissora, de créditos imobiliários decorrentes de contrato de locação em vigor, celebrado entre a Cedente e a CONTAX S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede no Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua do Passeio, 48 ao 56, parte, Centro, CEP 20021-290, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.757.614/0001-48 ("Devedora") em 7 de junho de 2013, conforme descrito no Contrato de Cessão ("Créditos Imobiliários"), representados por cédula de crédito imobiliário emitida pela Cedente ;



- (iii) os Créditos Imobiliários a serem adquiridos pela Emissora por meio do Contrato de Cessão servirão de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 8ª (oitava) série da 1ª (primeira) emissão da Emissora ("CRI" e "Emissão");
- (iv) a Emissora celebrará, com a SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede no Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar, Centro, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50 ("Agente Fiduciário"), o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.", a ser registrado junto à respectiva instituição custodiante ("Termo de Securitização"), pelo qual será formalizada a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI;
- (v) os CRI serão distribuídos publicamente com esforços restritos, sob regime de garantia firme de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476");
- (vi) o Coordenador Líder é instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários nos termos do artigo 15, I, alínea (a), da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, estando, portanto, devidamente habilitada e autorizada pela CVM para o exercício de atividades relativas à distribuição pública dos CRI nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, nos termos da legislação e regulamentação em vigor; e
- (vii) a Emissora tem interesse em contratar o Coordenador Líder para a prestação dos serviços de coordenação e distribuição pública com esforços restritos dos CRI, no regime de garantia firme de colocação, com garantia firme de subscrição, nos termos da Instrução CVM 476, e o Coordenador Líder concorda em prestar referidos serviços à Emissora,

RESOLVEM AS PARTES celebrar o presente "*Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição, com Esforços Restritos, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, no Regime de Garantia Firme de Colocação, da 8ª Série, da 1ª Emissão, da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*" ("Contrato"), regido pelas cláusulas a seguir.

Salvo se de outra forma definidas neste Contrato (i) palavras ou expressões em letras maiúsculas aqui utilizadas terão o significado atribuído no Termo de Securitização, no Contrato de Cessão ou na declaração de investidor qualificado que será assinada pelos subscritores dos CRI, nos termos da Instrução CVM 476 ("Declaração"), que fazem parte dos Documentos da Emissão (abaixo definido); (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e (iii) todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se houver indicação expressa em contrário.



1. CONDIÇÕES DA OFERTA

Observados os termos e condições deste Contrato, a Emissora contrata o Coordenador Líder para realizar a distribuição pública com esforços restritos dos CRI, sob o regime de garantia firme de colocação, observadas as condições descritas a seguir.

1.1. ARQUIVAMENTO E PUBLICAÇÃO DE ATOS SOCIETÁRIOS

1.1.1. A ata da reunião do conselho de administração da Emissora que aprova a Emissão (abaixo definido) e a contratação do Coordenador Líder, conforme definida no Termo de Securitização, foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, e publicada no jornal Diário do Comércio e no Diário Oficial do Estado de São Paulo, previamente à subscrição e integralização dos CRI.

1.2. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

1.2.1. O Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua respectiva celebração, registrados e custodiados junto à instituição custodiante, conforme definida no Termo de Securitização.

1.3. DISPENSA AUTOMÁTICA DE REGISTRO NA CVM

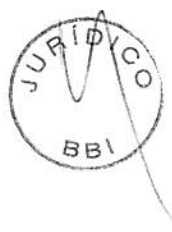
1.3.1. Os CRI serão ofertados publicamente com esforços restritos de distribuição, sem registro da oferta na CVM, em regime de garantia firme de colocação, em valor equivalente a R\$45.973.330,65 (quarenta e cinco milhões, novecentos e setenta e três mil, trezentos e trinta reais e sessenta e cinco centavos), nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes ("Oferta").

1.3.2. A Oferta, por se realizar no âmbito da Instrução CVM 476 e sem a utilização de prospecto, deverá ser registrada perante a ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") exclusivamente para fins de composição da base de dados da ANBIMA, nos termos do parágrafo 1º, inciso I, e do parágrafo 2º, ambos do artigo 1º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, desde que expedidas as diretrizes específicas para o cumprimento desta obrigação.

1.4. REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO

1.4.1. Os CRI serão registrados para distribuição e negociação na CETIP S.A. - Mercados Organizados ("CETIP"), por meio de sistema de registro operacionalizado e administrado pela CETIP, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI, de igual maneira, realizada pela CETIP. Os CRI também serão registrados para negociação no mercado secundário, observada a cláusula subsequente.

1.4.2. Não obstante a previsão da cláusula 1.4.1, acima, os CRI somente poderão ser negociados em mercado secundário (i) depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476; (ii) entre quaisquer Investidores Qualificados, nos termos do artigo 15 da Instrução CVM



476; e (iii) desde que cumpridas, pela Emissora, as obrigações estabelecidas no artigo 17 da Instrução CVM 476.

1.4.3. A Oferta é destinada a investidores qualificados ("Investidores Qualificados"), conforme artigo 4º da Instrução CVM 476 e do artigo 109 da Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 409") observado que (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 109 da Instrução CVM 409 deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da Oferta, valores mobiliários no montante mínimo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).

2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

2.1. Os CRI terão as seguintes características, além de outras descritas no Termo de Securitização:

- (i) **Número da Emissão** — Esta é a 1ª (primeira) emissão de CRI da Emissora.
- (ii) **Número de Séries** — Esta é a 8ª (oitava) série de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) emissão da Emissora.
- (iii) **Valor da Emissão** — O valor total da Emissão será de até R\$45.973.330,65 (quarenta e cinco milhões, novecentos e setenta e três mil, trezentos e trinta reais e sessenta e cinco centavos), na Data de Emissão (abaixo definido) ("Valor Total da Emissão").
- (iv) **Data de Emissão** — Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos CRI será 19 de setembro de 2014 ("Data de Emissão").
- (v) **Quantidade de CRI** — Serão emitidos 135 (cento e trinta e cinco) CRI.
- (vi) **Valor Nominal Unitário** — O valor nominal unitário de cada CRI, na Data de Emissão, será de R\$340.543,19 (trezentos e quarenta mil, quinhentos e quarenta e três reais e dezenove centavos) ("Valor Nominal").
- (vii) **Tipo e Forma** — Os CRI serão emitidos na forma nominativa escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada por meio de extrato de posição de custódia expedido pela CETIP em nome do respectivo titular.
- (viii) **Garantias** — Em garantia do fiel cumprimento das obrigações assumidas no âmbito da Emissão, será constituída, pela Cedente, alienação fiduciária de bem imóvel de sua propriedade ("Alienação Fiduciária de Imóvel"), conforme regulada pelo "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia", a ser celebrado entre a Cedente e a Emissora após a liquidação dos CRI, conforme previsto na cláusula 5.16.3 do Termo de Securitização ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel").



- (ix) **Regime de Colocação** — Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, em regime de garantia firme de colocação, com intermediação do Coordenador Líder ("Garantia Firme").
- (x) **Prazo de Vencimento** — A data de vencimento dos CRI será 13 de dezembro de 2023.
- (xi) **Forma de Subscrição e Integralização** — Os CRI serão subscritos por seu Valor Nominal, em uma única data, e integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional.
- (xii) **Atualização Monetária** — O valor nominal dos CRI será atualizado anualmente, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ("IPCA"), desde a Data de Emissão até a data de seu efetivo pagamento, sendo o produto da atualização incorporado ao valor nominal de cada CRI automaticamente, na forma prevista no Termo de Securitização ("Atualização Monetária");
- (xiii) **Remuneração** — Sobre o valor nominal dos CRI, atualizado pela Atualização Monetária, incidirão juros remuneratórios prefixados, correspondentes, no máximo, a percentual equivalente ao valor das NTN-B (Notas do Tesouro Nacional - Série B) de 2019, acrescido de *spread* de 180 bps (cento e oitenta *basis point*), ao ano ("Taxa-Teto"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa, observada a forma de cálculo e datas de pagamento previstas no Termo de Securitização ("Juros Remuneratórios" e, em conjunto com a Atualização Monetária, "Remuneração"). O percentual de Juros Remuneratórios será apurado em procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelo Coordenador Líder em conjunto com a Emissora, para apurar a demanda de CRI por Investidores Qualificados ("Procedimento de Bookbuilding").
- (xiv) **Destinação dos Recursos** — Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para, nesta ordem de prioridade: (i) pagamento de custos relacionados com a Emissão, despesas da Emissão e valores devidos aos prestadores de serviços da Emissão e da Oferta, incluindo, sem limitação, eventuais comissões de estruturação, distribuição e sucesso, bem como honorários de assessoria legal e financeira, líquidos de impostos; (ii) composição do fundo de despesa, definido no Termo de Securitização; e (iii) pagamento do preço de aquisição, devido no âmbito do Contrato de Cessão, sendo que referidos recursos serão destinados, pela Cedente, ao pré-pagamento de operação financeira, definida no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.



- (xv) **Encargos Moratórios** — Na hipótese de o Patrimônio Separado dispor de recursos e haver atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares de CRI, serão devidos pela Emissora, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata temporis*, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago.
- (xvi) **Prazos e Prorrogações** — Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.
- (xvii) **Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado** — Ocorrido um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado previstos na cláusula 6.5 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá liquidar automaticamente o Patrimônio Separado ou convocar uma Assembleia Geral para deliberar a respeito da liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso.
- (xviii) **Documentos da Emissão** — Assim entendido o conjunto representado por este Contrato, pelo Contrato de Cessão, pelo Termo de Securitização, pela Declaração, pelos documentos que conferem lastro e garantia aos CRI e pelos demais documentos utilizados para formalizar questões referentes à Emissão e à Oferta.

3. CONDIÇÕES PRECEDENTES SUSPENSIVAS E RESOLUTIVAS

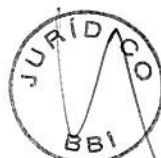
3.1. CONDIÇÕES PRECEDENTES SUSPENSIVAS

3.1.1 O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, das obrigações assumidas no presente Contrato, está condicionado ao atendimento das seguintes condições suspensivas ("Condições Precedentes Suspensivas") até a data da liquidação da Oferta, sem o que este Contrato e as obrigações nele previstas não produzirão efeitos:

- (i) contratação e remuneração, pela Cedente, dos prestadores de serviços relacionados à realização da Oferta, incluindo, mas não se limitando, à Emissora, consultoria especializada em avaliação de imóvel, assessor legal, Agente Fiduciário, entre outros prestadores de serviço cuja necessidade tenha a ser verificada até a data de liquidação da Oferta, escolhidos em comum acordo entre as Partes, assim como recolhimento, pela Cedente, de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta;



- (ii) fornecimento, pela Cedente e pela Emissora, em tempo hábil, de todas as informações, corretas, completas e necessárias para atender à legislação e regulamentação aplicáveis à Emissão, inclusive, sem limitação, normas da CVM e da ANBIMA, bem como para a realização, pelos assessores legais da Cedente, do procedimento de *due dilligence*. Qualquer alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ou qualquer aspecto da *due dilligence* que, de forma devidamente fundamentada pelo Coordenador Líder e pelo assessor legal da Emissão, apresente riscos à eficácia, validade e/ou segurança jurídica da Emissão e/ou dos Créditos Imobiliários, deverá ser analisada pelo Coordenador Líder, que decidirá, de forma fundamentada, sobre a continuidade da Emissão. A Cedente é responsável, individualmente, pelas informações fornecidas e obriga-se a indenizar o Coordenador Líder por eventuais prejuízos decorrentes do fornecimento das mesmas;
- (iii) realização e conclusão do levantamento de informações e do procedimento de *due dilligence*, necessários ao atendimento das normas expedidas pelos órgãos reguladores e autorreguladores do mercado de capitais, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos assessores legais da Emissão;
- (iv) obtenção, pela Cedente e pela Emissora, de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais e/ou regulamentares e/ou de terceiros, necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer dos negócios jurídicos descritos neste Contrato e nos documentos relacionados à Emissão e à Oferta;
- (v) celebração e registro perante os órgãos competentes de todos os instrumentos relativos à Emissão e à Oferta, incluindo aqueles relativos à plena constituição e formalização de garantias, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder;
- (vi) manutenção, em termos substanciais, de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão à Emissora condição fundamental de funcionamento;
- (vii) recebimento de parecer legal referente à Emissão e à Oferta, elaborado pelo assessor legal da Emissão, confirmando, entre outros pontos: (a) a realização de *due dilligence* do imóvel originador dos Créditos Imobiliários, da Emissora e da Cedente; e (b) a adequação e regularidade jurídica dos documentos da Emissão e da Oferta; em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, observada a prática de mercado para este tipo de operação financeira;
- (viii) autorização da Cedente e da Emissora ao Coordenador Líder para divulgação da Oferta por qualquer meio, com ou sem logomarca, nos termos do artigo 48 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;



- (ix) cumprimento, pela Cedente, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais documentos da Emissão e da Oferta;
- (x) não ocorrência de (a) alterações de mercado ou mudanças de conjuntura que alterem a viabilidade da Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder; ou (b) alterações adversas relevantes nas condições econômicas, financeiras ou operacionais da Cedente ou da Devedora;
- (xi) cumprimento, pela Cedente, de todas as obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, as obrigações de não se manifestar na mídia sobre a Oferta e os CRI, nos termos do artigo 48 da Instrução CVM 400;
- (xii) suficiência, completude, veracidade, validade e precisão, de todas as declarações feitas e informações prestadas, pela Cedente e/ou pela Emissora, nos documentos da Emissão e da Oferta;
- (xiii) cumprimento, pela Cedente, da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores, decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Cedente obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor. A Cedente responsabiliza-se, de forma irrevogável e irretratável, a indenizar e resguardar o Coordenador Líder, suas Controladas, Controladores, coligadas, sociedades sob Controle comum ou os respectivos administradores, empregados e/ou prepostos, nos termos da cláusula 12, abaixo;
- (xiv) obtenção pelo Coordenador Líder, de declaração da Cedente atestando que todas as informações por ela prestadas no âmbito da Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada decisão fundamentada a respeito da Oferta, nos termos do artigo 10 da Instrução CVM 476;
- (xv) não ocorrência de eventos que ameacem, a critério do Coordenador Líder, a segurança, exigibilidade e eficácia dos Créditos Imobiliários;
- (xvi) obtenção de classificação de risco (*rating*) para a Oferta, correspondente a uma nota mínima de "AA" (duplo A), na escala brasileira, ou nota equivalente em escala internacional, fornecida por agência de classificação de risco de atuação internacional, a ser escolhida entre a Fitch Ratings Brasil Ltda., Standard and Poor's Ratings do Brasil Ltda., Moody's América Latina Ltda.;



- (xvii) o Valor Total da Emissão deverá ser equivalente a, no máximo, 75% (setenta e cinco por cento) do valor de avaliação do imóvel originador dos Créditos Imobiliários, apurado até a data de liquidação da Oferta; e
- (xviii) aprovação dos termos e condições da Emissão e da Oferta pelas áreas internas do Coordenador Líder, responsáveis pela análise e aprovação deste tipo de operação financeira, tais como, mas não se limitando, aos departamentos e/ou comitês de crédito, jurídico, contabilidade, risco e *compliance*, entre outros.

3.2. CONDIÇÕES RESOLUTIVAS

3.2.1. O presente Contrato poderá ser resilido, a qualquer momento, pelas Partes, sem quaisquer ônus, mediante notificação enviada com 5 (cinco) dias de antecedência, devendo todos os custos incorridos pelo Coordenador Líder até a data de tal evento ser restituídos pela Cedente, em até 10 (dez) dias a contar do envio dos respectivos comprovantes de despesas incorridas, nas seguintes hipóteses de resilição involuntária ("Condições Resolutivas"):

- (i) ocorrência de eventos de natureza política, conjuntural, econômica ou financeira (inclusive terrorismo e/ou guerra), no Brasil, ou em qualquer outro país, que tenha influencia adversa no mercado de capitais brasileiro, e que tornem desaconselháveis a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações aqui assumidas com relação à Emissão. Incluem-se nestas categorias de crises políticas, sociais ou econômicas em mercados no geral, inclusive emergentes, ou qualquer mudança adversa substancial nas condições econômico-financeiras e resultados operacionais da Emissão;
- (ii) alterações nas normas legais ou regulamentares relativas à composição e diversificação das carteiras de investidores institucionais (assim entendidos, exemplificativamente, entidades abertas e fechadas de previdência privada, entidades seguradoras, fundos mútuos de investimentos, instituições financeiras, carteiras administradas, entre outros), que impeçam ou restrinjam substancialmente a aquisição dos CRI por parte destes investidores;
- (iii) modificações das normas legais ou regulamentares relativas ao mercado de capitais nacional, que venham de qualquer forma, alterar substancialmente os procedimentos jurídicos ou operacionais relacionados à Emissão, tornando desaconselhável ou inviável a realização desta para qualquer das Partes;
- (iv) incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre as operações da espécie da Emissão, e/ou aumento significativo das alíquotas e/ou valores dos tributos já incidentes nesta data, ou de regulamentação que venha a alterar a liquidez do Sistema Financeiro Nacional;



- (v) ocorrência de casos fortuitos ou eventos de força maior, que tornem inviável ou desaconselhável a efetivação deste Contrato; e
- (vi) ocorrência de alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras ou operacionais da Cedente e/ou da Devedora.

4. OBJETO DO CONTRATO

4.1. O Coordenador Líder prestará, à Emissora, serviços de coordenação, colocação e distribuição dos CRI, com esforços restritos de distribuição, em regime de garantia firme de colocação do Valor Total da Emissão, conforme aplicável, considerando os termos e condições especificados neste Contrato.

5. REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI

5.1. ASPECTOS GERAIS DA OFERTA

5.1.1. Os CRI serão objeto da Oferta, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, nos termos da Instrução CVM 476, intermediada pelo Coordenador Líder.

5.1.2. No âmbito da Oferta, (i) somente será permitida a procura de, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados; e (ii) os CRI somente poderão ser subscritos por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados, nos termos da Instrução CVM 476.

5.1.3. O encerramento da Oferta será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados da data de encerramento, nos termos da regulamentação aplicável ("Comunicação de Encerramento").

5.1.4. A colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos do sistemas, operacionalizados e administrados pela CETIP, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada pela CETIP, observado o regime previsto na cláusula 5.2, abaixo.

5.2. REGIME DE COLOCAÇÃO

5.2.1. Observadas as condições previstas neste Contrato e na regulamentação aplicável, e uma vez atendidas as Condições Precedentes Suspensivas, exceto se a satisfação das Condições Precedentes Suspensivas tiver sido renunciada pelo Coordenador Líder previamente por escrito, o Coordenador Líder realizará a distribuição pública, com esforços restritos de colocação, da totalidade dos CRI, sob o regime de Garantia Firme de colocação para o Valor Total da Emissão.

5.2.2. Verificado o cumprimento de todas as Condições Precedentes Suspensivas, Garantia Firme de colocação aqui referida deverá ser exercida pelo Coordenador Líder na data de liquidação da Oferta, nos termos da cláusula 5.2.1, acima, e apenas na hipótese de não se verificar demanda para a subscrição da



totalidade dos CRI por Investidores Qualificados, em conformidade com os demais termos e condições previstos neste Contrato.

5.2.3. O prazo para prestação da Garantia Firme de colocação de que trata esta cláusula encerrar-se-á em 30 de setembro de 2014, podendo tal prazo ser estendido a critério exclusivo do Coordenador Líder, mediante comunicação prévia por escrito à Emissora e à Cedente, sem a necessidade de aditamento formal ao presente Contrato.

5.3. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

5.3.1. Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados por seu Valor Nominal ("Preço de Subscrição").

5.3.2. O Preço de Subscrição será pago à vista: (i) nos termos do respectivo Boletim de Subscrição (definido abaixo), cujo modelo está previsto no Termo de Securitização; e (ii) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o Termo de Securitização.

5.3.3. No ato de subscrição e integralização dos CRI, cada subscritor assinará a Declaração, ainda que ocorra o exercício da Garantia Firme, atestando estar ciente de que: (i) a Oferta não foi registrada perante a CVM, e (ii) os CRI estão sujeitos a restrições de negociação previstas no Termo de Securitização e na regulamentação aplicável.

5.3.4. Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores Qualificados interessados em subscrever os CRI no âmbito da Oferta.

5.3.5. Não haverá: (i) fundo de sustentação de liquidez ou contrato de garantia de liquidez para os CRI; e (ii) contrato de estabilização de preço dos CRI no mercado secundário.

6. OBRIGAÇÕES DAS PARTES

6.1. OBRIGAÇÕES DO COORDENADOR LÍDER

6.1.1. Além de outras obrigações expressamente previstas na regulamentação aplicável e neste Contrato, o Coordenador Líder obriga-se a:

- (i) tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora e pela Cedente sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores Qualificados uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;



- (ii) suspender ou cancelar a distribuição dos CRI na ocorrência de qualquer fato ou irregularidade, e comunicar imediatamente a ocorrência do ato ou irregularidade à CVM;
- (iii) divulgar eventuais conflitos de interesse aos Investidores Qualificados;
- (iv) certificar-se de que os Investidores Qualificados têm conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos CRI;
- (v) certificar-se de que o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao perfil de risco dos Investidores Qualificados;
- (vi) obter a Declaração do subscritor ou adquirente dos CRI, ainda que ocorra o exercício da Garantia Firme;
- (vii) informar à CVM o encerramento da Oferta, na forma do artigo 8º, da Instrução CVM 476;
- (viii) guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos, todos os documentos relativos à Oferta, inclusive os documentos que comprovem a sua diligência;
- (ix) conduzir, em conjunto com a Emissora e a Cedente, o processo de *due diligence*, para atendimento à Instrução CVM 476 e demais normativos aplicáveis;
- (x) manter a Emissora e a Cedente informados sobre todas as etapas da operação;
- (xi) avaliar, em conjunto com a Emissora e a Cedente, a viabilidade da Oferta e as suas condições, bem como assessorá-la no que for de sua responsabilidade e necessário para a realização da Oferta;
- (xii) assessorar a Emissora e a Cedente em todas as etapas da Oferta, inclusive no que se refere à preparação e revisão dos documentos exigidos para tanto, em conjunto com os consultores legais;
- (xiii) não divulgar ao público informações referentes à Emissora, à Cedente, à Emissão, à Oferta ou aos CRI em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, o disposto na Instrução CVM 476 e no artigo 48 da Instrução CVM 400;
- (xiv) divulgar a Emissão para os potenciais Investidores Qualificados, mediante reuniões individuais com investidores relevantes, respeitada a restrição de negociação, nos termos da Instrução CVM 476;
- (xv) organizar e conduzir, em conjunto com a Emissora, o Procedimento de *Bookbuilding*; e



- (xvi) exercer a Garantia Firme, nos termos da cláusula 5ª acima, subscrevendo e integralizando o saldo dos CRI que não tiver sido totalmente colocado, na data de liquidação da Oferta, observado o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes Suspensivas.

6.2. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

6.2.1. Sem prejuízo das demais obrigações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Contrato e no Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, durante a vigência deste Contrato e do prazo da Emissão, a:

- (i) colocar à disposição do Coordenador Líder, em até 3 (três) Dias Úteis, (a) todos os dados, informações e documentos necessários à execução das atividades aqui contratadas, que lhe forem solicitadas; (b) todas as informações necessárias para atender ao princípio da transparência aplicável às ofertas públicas de títulos e valores mobiliários, informações estas necessárias para que os Investidores Qualificados possam tomar uma decisão fundamentada de investimento; e (c) demais documentos necessários para a Oferta, incluindo o registro para negociação no mercado secundário;
- (ii) responder pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência de todas as informações prestadas por ocasião da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, consignando-se, nos termos do artigo 10, parágrafo único, da Instrução CVM 476, que os administradores da Emissora também são responsáveis pelo cumprimento desta obrigação;
- (iii) assessorar e elaborar, em conjunto com o Coordenador Líder, nos prazos adequados e dentro dos limites razoáveis conforme prática do mercado, todos os materiais e documentos necessários à realização da Oferta, inclusive ao registro na CETIP;
- (iv) manter sempre à disposição, e apresentar, em até 5 (cinco) Dias Úteis do pedido pelo Coordenador Líder, todos os documentos e informações razoáveis utilizados no preenchimento dos documentos necessários à Oferta;
- (v) cumprir com o disposto no presente Contrato, no Termo de Securitização e em todos os demais documentos relacionados com a Oferta de que for parte ou com o disposto na regulamentação em vigor;
- (vi) proceder à publicação tempestiva das demonstrações financeiras e dos demais documentos conforme exigidos pelo Coordenador Líder ou pela legislação aplicável;
- (vii) manter atualizados e em ordem seus livros e registros societários;



- (viii) publicar e apresentar prontamente ao público as decisões tomadas pelas assembleias gerais de acionistas da Emissora com relação a seus resultados operacionais, atividades comerciais, direitos de subscrição e outros elementos relevantes, independentemente das obrigações legais da Emissora em publicar seus atos societários;
- (ix) pagar, com os recursos da integralização dos CRI, todos os custos relativos à Emissão e à Oferta, incluindo, sem limitação: (a) se e quando exigidas, publicações nos termos deste Contrato, da lei ou de demais normativos pertinentes à matéria; (b) registro, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, dos atos societários relacionados à Emissão, bem como os registros perante cartórios de títulos e documentos dos demais Documentos da Emissão, quando aplicável; (c) elaboração, distribuição e, se for o caso, veiculação de todo material necessário à Oferta, incluindo, sem limitação, o material informativo, se houver, entre outros; e (d) processo de *due diligence*;
- (x) manter válidas todas licenças necessárias à condução de suas atividades;
- (xi) contratar, manter contratados durante a operação e remunerar, em termos satisfatórios para o Coordenador Líder, os prestadores de serviços necessários para a realização da Oferta, a saber: consultores jurídicos e agente fiduciário, nos termos dos Documentos da Emissão;
- (xii) comunicar imediatamente ao Coordenador Líder qualquer fato que possa vir a afetar a decisão por parte dos Investidores Qualificados de subscrever ou adquirir os CRI, sendo que, em caso de descumprimento dessa obrigação, a Emissora desde já exime o Coordenador Líder de qualquer responsabilidade que surja em decorrência do não cumprimento do disposto neste item;
- (xiii) não veicular nenhuma informação perante o público até a data de protocolo da Comunicação de Encerramento referente a decisões estratégicas sobre a Oferta ou resultados econômicos da Emissora, exceto as legalmente exigíveis;
- (xiv) cumprir, e fazer com que seus representantes cumpram, com as normas de conduta previstas na Instrução CVM 476;
- (xv) efetuar o pagamento, ao Coordenador Líder, com os recursos da integralização dos CRI, do Comissionamento (abaixo definido), devido pela execução dos serviços previstos no presente Contrato;
- (xvi) reembolsar o Coordenador Líder, por conta e ordem da Cedente, com os recursos da integralização dos CRI, das despesas razoáveis e comprovadas (inclusive, sem limitação, cópias, viagens, publicações, telefonemas e impressões) por este incorridas em razão deste Contrato, a partir do início dos serviços, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da liquidação financeira da operação;



- (xvii) manter, pelo prazo de 5 (cinco) anos ou por prazo exigido por normas regulamentares ou de autorregulação, o que for maior, todos os documentos e informações utilizadas para o preenchimento e a elaboração dos Documentos da Emissão e, mediante solicitação do Coordenador Líder, fornecer, em até 5 (cinco) Dias Úteis da respectiva solicitação, ou menor prazo, conforme exigência legal, administrativa ou judicial, cópias desses documentos;
- (xviii) efetuar, tempestivamente, se e quando exigidas, publicações nos termos deste Contrato, da lei ou de demais normativos pertinentes à matéria;
- (xix) manter atendimento adequado aos titulares dos CRI, para assegurar-lhes tratamento eficiente e completo;
- (xx) utilizar o montante líquido obtido com a colocação dos CRI nos estritos termos estabelecidos no item (xiv) da cláusula 2.1, acima;
- (xxi) responsabilizar-se pelas informações fornecidas aos Investidores Qualificados durante a Oferta;
- (xxii) efetuar recolhimento de quaisquer tributos que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora;
- (xxiii) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
- (xxiv) submeter suas demonstrações financeiras à auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (xxv) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (xxvi) manter os documentos mencionados no inciso anterior em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- (xxvii) observar as disposições da Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM 358"), no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (xxviii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de qualquer fato relevante, conforme definido no artigo 2º da Instrução CVM 358, e comunicar a ocorrência de tal fato relevante imediatamente ao Coordenador Líder, bem como à CETIP; e
- (xxix) fornecer tempestivamente todas as informações solicitadas pela CVM.



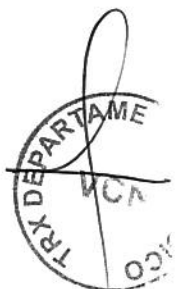
6.3. OBRIGAÇÕES DA CEDENTE

6.3.1. Sem prejuízo das demais obrigações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Contrato e no Contrato de Cessão, a Cedente obriga-se, durante a vigência deste Contrato, a:

- (i) colocar à disposição do Coordenador Líder, em até 3 (três) Dias Úteis, (a) todos os dados, informações e documentos necessários à execução das atividades aqui contratadas, que lhe forem solicitadas; (b) todas as informações necessárias para atender ao princípio da transparência aplicável às ofertas públicas de títulos e valores mobiliários, informações estas necessárias para que os Investidores Qualificados possam tomar uma decisão fundamentada de investimento; e (c) demais documentos necessários para a Oferta, incluindo o registro para negociação no mercado secundário;
- (ii) responder pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência de todas as informações prestadas por ocasião da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, consignando-se, nos termos do artigo 10, parágrafo único, da Instrução CVM 476, que os administradores da Emissora também são responsáveis pelo cumprimento desta obrigação;
- (iii) assessorar e elaborar, em conjunto com o Coordenador Líder, nos prazos adequados e dentro dos limites razoáveis conforme prática do mercado, todos os materiais e documentos necessários à realização da Oferta, inclusive ao registro na CETIP;
- (iv) manter sempre à disposição, e apresentar, em até 5 (cinco) Dias Úteis do pedido pelo Coordenador Líder, todos os documentos e informações razoáveis utilizados no preenchimento dos documentos necessários à Oferta;
- (v) cumprir com o disposto no presente Contrato, no Termo de Securitização e em todos os demais documentos relacionados com a Oferta de que for parte ou com o disposto na regulamentação em vigor;
- (vi) manter válidas todas licenças necessárias à condução de suas atividades;
- (vii) comunicar imediatamente ao Coordenador Líder qualquer fato que possa vir a afetar a decisão por parte dos Investidores Qualificados de subscrever ou adquirir os CRI, sendo que, em caso de descumprimento dessa obrigação, a Cedente desde já exime o Coordenador Líder de qualquer responsabilidade que surja, comprovadamente, em decorrência do não cumprimento do disposto neste item pela Cedente;



- (viii) não veicular nenhuma informação perante o público até a data de protocolo da Comunicação de Encerramento referente a decisões estratégicas, a Oferta ou a seus resultados econômicos, exceto as legalmente exigíveis;
- (ix) cumprir, e fazer com que seus representantes cumpram, com as normas de conduta previstas na Instrução CVM 476;
- (x) efetuar o pagamento, ao Coordenador Líder e à Emissora, do Comissionamento devido pela execução dos serviços previstos no presente Contrato, caso a Emissora não o faça, conforme o caso;
- (xi) reembolsar o Coordenador Líder e a Emissora das despesas razoáveis e comprovadas, desde que previamente aprovadas pela Cedente (inclusive, sem limitação, cópias, viagens, publicações, telefonemas e impressões) por estes incorridas em razão deste Contrato, a partir do início dos serviços, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento dos respectivos comprovantes, caso a Emissora não o faça, conforme o caso;
- (xii) manter, pelo prazo de 5 (cinco) anos ou por prazo exigido por normas regulamentares ou de autorregulação, o que for maior, todos os documentos e informações utilizadas para o preenchimento e a elaboração dos Documentos da Emissão e, mediante solicitação do Coordenador Líder, fornecer, em até 5 (cinco) Dias Úteis da respectiva solicitação, ou menor prazo, conforme exigência legal, administrativa ou judicial, cópias desses documentos;
- (xiii) efetuar, tempestivamente, se e quando exigidas, publicações nos termos deste Contrato, da lei ou de demais normativos pertinentes à matéria;
- (xiv) responsabilizar-se pelas informações fornecidas aos Investidores Qualificados durante a Oferta, quando tiverem sido fornecidas ao Coordenador Líder pela Cedente;
- (xv) efetuar recolhimento de quaisquer tributos que incidam ou venham que sejam de responsabilidade da Cedente;
- (xvi) arcar com todas as despesas gerais de estruturação e de distribuição dos CRI, incluindo, sem limitação, às despesas com assessor legal, Emissora, ANBIMA, CETIP agente fiduciário, consultoria imobiliária, entre outras, desde que razoáveis e comprovadas;
- (xvii) indenizar o Coordenador Líder por eventuais prejuízos decorrentes de imprecisões, incorreções ou omissões relativas às informações fornecidas pela Cedente ao Coordenador Líder para atender os requisitos da Emissão, nos termos das normas da CVM; e



- (xviii) cumprir com a destinação de recursos da Oferta, conforme prevista no item (xiv) da cláusula 2.1, acima.

7. DECLARAÇÕES

7.1. DECLARAÇÕES DO COORDENADOR LÍDER

7.1.1. O Coordenador Líder, devidamente autorizado na forma de seus atos constitutivos, declara e garante, em seu próprio nome, que:

- (i) está devidamente organizado, constituído e existente de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizado a celebrar o presente Contrato e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) este Contrato constitui uma obrigação legal, válida e vinculante, exequível de acordo com os seus termos e condições com força de título executivo nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil Brasileiro, e
- (iv) a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações, bem como a Oferta não infringem qualquer disposição legal, contratual ou obrigação anteriormente assumida.

7.2. DECLARAÇÕES DA EMISSORA

7.2.1. Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Contrato e no Termo de Securitização, a Emissora declara ao Coordenador Líder, que:

- (i) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças, registros e autorizações necessárias para celebrar este Contrato, bem como cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (ii) a celebração deste Contrato, bem como o cumprimento das obrigações aqui previstas, ou decorrentes, não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida;
- (iii) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, bem como está devidamente autorizada a desempenhar a atividade descrita em seu objeto social;
- (iv) as pessoas que a representam na assinatura deste Contrato têm poderes bastantes para tanto;



- (v) os termos deste Contrato não contrariam qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa ou judicial que afete a Emissora;
- (vi) este Contrato e os Documentos da Emissão constituem uma obrigação legal, válida e vinculante da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (vii) as informações que prestar no âmbito da Oferta estão atualizadas, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, para que os Investidores Qualificados e seus consultores tenham condições de fazer uma análise correta dos ativos, passivos, das responsabilidades da Emissora, de sua condição financeira, lucros, perdas e direitos em relação aos CRI, não contendo declarações falsas ou omissões de fatos relevantes, nas circunstâncias em que essas declarações foram dadas;
- (viii) a celebração deste Contrato, bem como a Emissão e a Oferta, não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte, ou ao qual seus bens ou direitos estejam vinculados, nesta data e na data da liquidação da Oferta, nem resultará em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos, (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, ou (c) extinção de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (ix) a Emissora está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto por eventuais descumprimentos que não possam causar impacto adverso relevante na Emissora, sua condição financeira ou resultados operacionais;
- (x) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto adverso relevante na Emissora, em suas condições financeiras ou em suas atividades, que possam afetar a capacidade da Emissora de cumprir com suas obrigações pecuniárias previstas nos CRI, no Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e neste Contrato;
- (xi) assume integral responsabilidade pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião da Oferta fornecidas ao mercado; e
- (xii) todas as autorizações ("Waivers") de credores, acionistas ou terceiros, necessárias à efetivação, formalização, liquidação, regularidade e correta divulgação da Oferta, já foram obtidas e encontram-se em pleno vigor, conforme aplicável.



7.3. DECLARAÇÕES DA CEDENTE

7.3.1. Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Contrato e no Termo de Securitização, a Cedente declara ao Coordenador Líder, que:

- (i) encontra-se em pleno gozo da sua capacidade civil, obteve todas as licenças, e autorizações necessárias, conforme o caso, para celebrar este Contrato, bem como cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais necessários para tanto;
- (ii) a celebração deste Contrato, bem como o cumprimento das obrigações aqui previstas, ou decorrentes, não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Cedente;
- (iii) os termos deste Contrato não contrariam qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa ou judicial que afete qualquer Cedente;
- (iv) este Contrato e os Documentos da Emissão constituem uma obrigação legal, válida e vinculante da Cedente, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (v) as informações que prestar no âmbito da Oferta estão atualizadas, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, para que os Investidores Qualificados e seus consultores tenham condições de fazer uma análise correta dos ativos, passivos, das responsabilidades da Cedente, de sua condição financeira, lucros, perdas e direitos em relação aos CRI, não contendo declarações falsas ou omissões de fatos relevantes, nas circunstâncias em que essas declarações foram dadas;
- (vi) a celebração deste Contrato, bem como a Emissão e a Oferta, não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual qualquer Cedente seja parte, ou ao qual seus bens ou direitos estejam vinculados, nesta data e na data da liquidação da Oferta, nem resultará em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos, (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Cedente, ou (c) extinção de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (vii) a Cedente está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto por eventuais descumprimentos que não possam causar impacto adverso relevante na Cedente ou sua condição financeira;
- (viii) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto adverso relevante na Cedente, em suas



condições financeiras ou em suas atividades, que possam afetar a capacidade da Cedente de cumprir com suas obrigações previstas no Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e neste Contrato;

- (ix) assume integral responsabilidade pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião da Oferta fornecidas ao mercado; e
- (x) todos os *Waivers* de credores ou terceiros, necessárias à efetivação, formalização, liquidação, regularidade e correta divulgação da Oferta, inclusive anuência da Devedora acerca da cessão dos Créditos Imobiliários, já foram obtidos e encontram-se em pleno vigor, conforme aplicável.

8. COMISSONAMENTO

8.1. Na forma prevista nas cláusulas abaixo, a Emissora pagará, ao Coordenador Líder, por conta e ordem da Cedente, pela execução dos serviços prestados no âmbito deste Contrato, os montantes previstos na tabela abaixo (referidos, em conjunto, como "Comissionamento"):

Comissão de Coordenação e Estruturação	0,40% (quarenta centésimos por cento)
Prêmio por Prestação de Garantia Firme	0,75% (quarenta centésimos por cento)
Total	1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento)

8.1.1. A Comissão de Coordenação e Estruturação incidirá sobre o número total de CRI emitidos, multiplicado pelo Preço de Subscrição.

8.1.2. O Prêmio por Prestação de Garantia Firme incidirá sobre o número total de CRI objeto da Garantia Firme, multiplicado pelo Preço de Subscrição, independentemente do exercício da Garantia Firme.

8.2. Caso a Remuneração seja reduzida durante o procedimento de *bookbuilding*, em relação à Taxa-Teto, o Coordenador Líder fará jus a uma comissão de sucesso equivalente a 30% (trinta por cento) do valor da economia gerada pela redução da taxa final dos Juros Remuneratórios, apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, em relação à Taxa-Teto ("Comissão de Performance"). Para todos os fins deste Contrato, caso seja devida, a Comissão de Performance integrará a definição de Comissionamento prevista na cláusula 8.1, acima.

8.3. Adicionalmente, será devida aos canais de distribuição do Coordenador Líder uma comissão de 0,80% (oitenta centésimos por cento), calculada sobre o valor total dos CRI emitidos, com base no Preço de Subscrição ("Comissão do Canal"). Para todos os fins deste Contrato, caso seja devida, a Comissão do Canal integrará a definição de Comissionamento prevista na cláusula 8.1, acima.

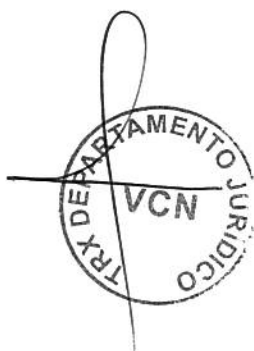


8.4. O Comissionamento deverá ser pago ao Coordenador Líder, pela Cedente, à vista, em moeda corrente nacional, na data da liquidação financeira dos CRI, não sendo restituíveis, parcial ou totalmente, em qualquer hipótese. A exclusivo critério do Coordenador Líder, o pagamento referente à Comissão do Canal poderá ser realizado ao Coordenador Líder ou diretamente aos canais de distribuição identificados na cláusula 8.3, acima.

8.5. Fica estabelecido que o pagamento do Comissionamento deverá ser acrescido, conforme o caso, dos valores relativos ao Imposto sobre Serviço de Qualquer Natureza - ISS, à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS, à Contribuição para o Programa de Integração Social - COFINS, à Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, e a quaisquer outros tributos que incidam ou que venham porventura a incidir sobre o pagamento do Comissionamento, devidos, direta ou indiretamente, em decorrência das obrigações decorrentes deste Contrato, incidentes sobre o Comissionamento acima descrito e sobre o eventual ressarcimento de despesas. Caso qualquer um desses tributos seja devido, a Cedente deverá pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que cada Coordenador Líder e a própria Emissora recebam, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente à que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem aplicáveis. Tal previsão inclui quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre a receita do Comissionamento paga, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos mencionados já existentes (*Gross Up*).

8.6. Adicionalmente, considerando a prestação da Garantia Firme, caso (i) a Oferta não seja realizada, conforme o volume e na forma prevista neste Contrato, por qualquer razão imputável à Emissora e/ou à Cedente; ou (ii) quaisquer das condições precedentes descritas neste Contrato não sejam cumpridas por razões imputáveis à Emissora e/ou à Cedente; ou (iii) ocorra e resilição voluntária deste Contrato, no termos da cláusula 14, abaixo, pela Cedente e/ou pela Emissora, ou por sua culpa ou dolo, o Coordenador Líder fará jus a uma comissão *flat*, acrescida dos valores correspondentes aos tributos aplicáveis, conforme apontados na cláusula 8.5, acima, a ser paga pela Cedente em 5 (cinco) Dias Úteis da data de comunicação pelo Coordenador Líder ("Comissão de Descontinuidade"). O valor da Comissão de Descontinuidade será de R\$200.000,00 (duzentos mil reais).

8.7. Os custos e despesas incorridos na estruturação e manutenção dos CRI serão de responsabilidade exclusiva da Cedente, e deverão, conforme o caso, ser reembolsados pela Cedente ao Coordenador Líder, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis após a apresentação dos respectivos documentos comprobatórios. Independentemente da Oferta ser implementada, a Cedente deverá, além do Comissionamento, arcar ou reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas gerais, inclusive despesas *out-of-pocket*, tais como passagens aéreas, hospedagens, deslocamentos, registros, entre outros, se houver, incorridas para a estruturação, negociação, colocação e distribuição da Oferta, desde que devidamente comprovadas, incluindo, mas não se limitando, a (i) despesas com publicações; (ii) despesas com registro dos documentos da Oferta, em cartórios e juntas comerciais competentes, conforme aplicáveis; (iii) custos e despesas gerais dos assessores legais; (iv) custos e despesas gerais de demais prestadores de serviços da Oferta; (v) custas e despesas gerais de impressão dos documentos relacionados à Oferta; (vi) taxa de registro perante a CETIP e/ou à ANBIMA, conforme aplicável; e (vii) despesas gerais com viagens, hospedagens, alimentação, fotocópias,



mensageiros expressos, e demais despesas necessárias à implementação da Oferta. As Partes concordam que todas as despesas aqui previstas que tenham valor superior a R\$10.000,00 (dez mil reais) estarão sujeitas a autorização prévia por parte da Cedente.

8.8. As condições aqui estabelecidas nesta cláusula continuarão em pleno vigor, sendo existentes, válidas e eficazes mesmo após a expiração do prazo de vigência deste Contrato.

8.9. O Coordenador Líder firmará recibo em favor da Cedente, dando quitação das importâncias recebidas em função dos serviços prestados, conforme previstas na presente cláusula, nas respectivas datas de pagamento.

9. LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA

9.1. A transferência, à Emissora, dos valores obtidos pelo Coordenador Líder com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta, será realizada (i) no mesmo dia da liquidação financeira da Oferta, caso os recursos pagos pelos Investidores Qualificados na integralização dos CRI estejam disponibilizados em sua conta até as 14:00 horas; ou (ii) caso os recursos pagos pelos Investidores Qualificados na integralização dos CRI sejam disponibilizados em sua conta após as 14:00 horas, em até 1 (um) Dia Útil da respectiva data da liquidação financeira dos CRI, de acordo com os procedimentos da CETIP.

9.1.1. A liquidação financeira da Emissão dar-se-á (i) por meio do sistema de liquidação financeira da CETIP; e/ou (ii) mediante Transferência Eletrônica Disponível - TED ou mecanismo de transferência equivalente, pelo Coordenador Líder, do valor total obtido com a colocação dos CRI, na seguinte conta corrente da Emissora:

BANCO: Banco Bradesco S.A. - 237
AGÊNCIA Nº: 2372/8
CONTA CORRENTE Nº: 2918-1

9.1.2. O Coordenador Líder não será responsável por quaisquer erros ou falhas imputáveis à Emissora no caso de qualquer alteração na designação de contas correntes de depósito da Emissora, considerando-se regular e eficaz o pagamento porventura realizado nos termos em que a Emissora havia indicado até a data em que houve a alteração de que ora se trata.

9.2. A Emissora firmará recibo em favor do Coordenador Líder, dando quitação das importâncias recebidas com a colocação dos CRI, a cada data de liquidação da Oferta, considerando a importância integralizada na respectiva data, até a liquidação integral dos CRI, observado o prazo máximo de prestação de Garantia Firme previsto neste Contrato.

10. PODERES DE REPRESENTAÇÃO

10.1. Pelo presente instrumento, a fim de possibilitar ao Coordenador Líder condições de cumprimento das atribuições que decorrem deste Contrato, fica este constituído pela Emissora seu bastante procurador, investido de poderes especiais para



promover contatos com instituições financeiras, de mercado de capitais e potenciais Investidores Qualificados interessados em aderir à Oferta, bem como praticar todos os atos indispensáveis à efetivação da Emissão e dar quitação dos CRI, após a devida compensação bancária, em cujo processamento venha a participar na qualidade de Coordenador Líder, sendo o presente mandato outorgado de maneira irrevogável e irrevogável, como condição deste Contrato, na forma do artigo 684 do Código Civil. O mandato ora outorgado vigorará até a data de protocolo da Comunicação de Encerramento perante a CVM pelo Coordenador Líder ou a data de rescisão deste Contrato, o que ocorrer primeiro.

11. EXCLUSIVIDADE, CONFLITO DE INTERESSES E CONFIDENCIALIDADE

11.1. Com a finalidade de possibilitar a implementação dos esforços do Coordenador Líder, a Cedente, ao assinar o presente Contrato, confere ao Coordenador Líder e à Emissora exclusividade para estruturar a Emissão e a Oferta.

11.2. A Cedente concorda que outras pessoas, físicas ou jurídicas, de direito público ou privado, que estejam em posição de conflito de interesse com a Cedente, poderão, igualmente, na qualidade de clientes do Coordenador Líder ou de suas afiliadas, dispor de serviços financeiros ou de qualquer natureza por quaisquer eles oferecidos. O recebimento de informações, a celebração deste Contrato ou qualquer discussão posterior entre o Coordenador Líder e a Cedente não cria e não criará qualquer restrição com relação à concessão de crédito ou prestação de qualquer serviço pelo Coordenador Líder e suas afiliadas a seus clientes atuais ou potenciais não configurando, portanto, qualquer compromisso de exclusividade por parte do Coordenador Líder.

11.3. Os termos deste Contrato e as informações dele resultantes são confidenciais, não devendo ser publicados ou divulgados a terceiros, por qualquer meio, sem o prévio consentimento por escrito do Coordenador Líder.

11.4. Os representantes das Partes, inclusive sociedades de seus respectivos grupos econômicos envolvidos na Emissão e na Oferta, bem como os auditores, assessores legais, analistas e demais pessoas envolvidas na estruturação da Emissão não serão considerados terceiros para fins da cláusula 11.3, acima, devendo, entretanto, cumprir as obrigações ali previstas.

11.5. O Coordenador Líder, em linha com suas políticas institucionais de manter em estrita confidencialidade os negócios de seus clientes, obriga-se a não usar, dispor, fornecer ou de qualquer forma se utilizar das informações para fins diversos dos específicos para esta operação e, da mesma forma, não fornecerá à Cedente ou à Emissora qualquer informação confidencial recebida de quaisquer outros de seus clientes.

11.6. Sem prejuízo das obrigações decorrentes da Instrução CVM 358 e demais disposições aplicáveis os termos do presente Contrato e as informações que dele resultarem são estritamente confidenciais até a sua regular publicação no âmbito da Emissão ou pelo prazo de 1 (um) ano contado da data de aceitação deste Contrato, o que ocorrer primeiro. Nenhuma das Partes pode prestar informações confidenciais a terceiros de qualquer termos deste Contrato ou das transações/análises aqui descritas



sem o prévio consentimento por escrito da outra parte, exceto nos casos em que: (i) o fornecimento de tal informação seja requerido por lei, regulamentação ou qualquer decisão governamental ou judicial; (ii) tal informação seja fornecida a seus representantes, aos advogados, contadores, analistas ou outras pessoas físicas ou jurídicas diretamente envolvidas na operação objeto do presente Contrato, sempre dentro do curso normal de seus negócios, desde que esses advogados, contadores, analistas ou outras pessoas físicas ou jurídicas diretamente envolvidas no desenvolvimento da presente estrutura estejam cientes da natureza confidencial dessas informações e, também, concordem em manter a confidencialidade das mesmas; (iii) já forem de domínio público à época em que tiverem sido revelados; (iv) passarem a ser domínio público, após sua revelação, sem que a divulgação seja efetuada em violação ao disposto neste Contrato; e (v) a divulgação das informações seja feita aos potenciais investidores, no curso normal da Emissão e da Oferta.

11.7. A Emissora e a Cedente, por si e por seus respectivos administradores, empregados e contratados, (i) não poderá utilizar ou divulgar qualquer Informação ou material publicitário, conceder entrevistas ou atender jornalistas sobre qualquer assunto relacionado ao Contrato ou à Oferta; e (ii) compromete-se a manter e assegurar que seus administradores, empregados e contratados mantenham o mais completo e absoluto sigilo e confidencialidade sobre quaisquer opiniões ou avaliações que sejam produzidas pelo Coordenador Líder e pela Emissora no âmbito deste Contrato, da Emissão e/ou da Oferta. O uso de tais informações ou sua divulgação a quaisquer terceiros somente poderá ocorrer mediante o consentimento prévio, por escrito, do Coordenador Líder e da Emissora, observadas as normas aplicáveis ao caso.

11.8. Quaisquer informações incluídas em materiais de marketing e outros documentos da Emissão e da Oferta que devam ser divulgados não são consideradas confidenciais nos termos da cláusula 11.3, acima.

11.9. As obrigações de confidencialidade previstas nesta cláusula permanecerão válidas pelo prazo de 1 (um) ano a contar da data de celebração deste Contrato.

12. INDENIZAÇÃO

12.1. A Cedente obriga-se a isentar de responsabilidade o Coordenador Líder e cada um de seus controladores, coligadas, controladas, diretos ou indiretos, assim como sociedades sob controle comum e seus respectivos administradores, empregados, consultores e agentes ("Pessoas Indenizáveis"), bem como a indenizá-los integralmente por quaisquer perdas, danos, obrigações ou despesas (incluindo despesas judiciais e honorários advocatícios razoáveis e usuais), resultantes, direta ou indiretamente, das transações contempladas no presente Contrato, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de dolo por parte das Pessoas Indenizáveis, conforme determinado por decisão judicial transitada em julgado ("Perdas e Danos").

12.1.1. A Cedente obriga-se, ainda, a isentar de responsabilidade e a indenizar integralmente as Pessoas Indenizáveis por qualquer prejuízo causado pela quebra, inveracidade ou imprecisão das declarações e garantias feitas neste Contrato,



nos demais documentos relativos à Emissão, ou diretamente ao Coordenador Líder ou a Emissora.

12.2. A Cedente realizará os pagamentos devidos a título de indenização, conforme o caso, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva comunicação enviada pela respectiva Pessoa Indenizável prejudicada, observado o previsto nesta cláusula 12.

12.3. A presente cláusula continuará em pleno vigor, sendo existente, válida e eficaz, por prazo indeterminado, independentemente do término da vigência, rescisão, ou rescisão deste Contrato, observados os prazos prescricionais da legislação em vigor.

13. ALTERAÇÕES NOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA (MARKET FLEX)

13.1. Observada a cláusula 13.2, abaixo, o Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, até a última data de liquidação da Oferta, propor à Cedente, a modificação de quaisquer termos, condições, estrutura, prazos, taxas de juros, remuneração ou demais características dos CRI, caso entendam que tais alterações sejam necessárias para refletir as condições de mercado daquele momento e garantir o sucesso da colocação dos CRI perante os Investidores Qualificados ("Market Flex").

13.2. Fica entendido pelas Partes que o Coordenador Líder poderá utilizar o direito ao Market Flex em determinadas situações que incluem, sem limitação:

- (i) ocorrência de mudança significativa no ambiente legal e/ou regulatório aplicável à Oferta ou aos CRI;
- (ii) ocorrência de turbulências políticas e/ou econômicas que afetem o retorno esperado pelos potenciais Investidores Qualificados na Oferta; e
- (iii) ocorrência de quaisquer eventos de mercado (incluindo alterações nas taxas básicas) que resultem no aumento substancial dos custos de oportunidade dos investidores ou na razoabilidade econômica da Oferta.

13.3. Caso a Emissora ou a Cedente não aceitem as alterações propostas pelo Coordenador Líder, na forma prevista na cláusula 13.1, acima, qualquer das Partes poderá resilir o presente Contrato, sem qualquer ônus, com exceção das obrigações da Cedente de: (i) reembolsar o Coordenador Líder e a Emissora pelas despesas e custos gerais, desde que devidamente comprovados, incorridos ou já comprometidos até o momento da rescisão; e (ii) pagar o Comissionamento. No presente caso, como não haverá a liquidação financeira da operação, o reembolso dos pagamentos das importâncias devidas pela Cedente ao Coordenador Líder e à Emissora serão realizados diretamente pela Cedente, na data de rescisão do presente Contrato. Além disso, havendo a rescisão do presente Contrato em decorrência da não aceitação do exercício do Market Flex, poderá ser concedida à Cedente, pelo Coordenador Líder ou por suas afiliadas, uma operação de crédito imobiliário convencional em taxas e condições específicas para esse tipo de operação.



14. DURAÇÃO E RESILIÇÃO

14.1. A vigência deste Contrato se inicia com a data de assinatura e finda na data do cumprimento, pelas Partes, de todas as obrigações, principais e acessórias, decorrentes da colocação e/ou subscrição dos CRI.

14.2. O presente Contrato poderá ser resiliado voluntariamente por qualquer das Partes (i) pelo não cumprimento de quaisquer das condições precedentes previstas na cláusula 3.1.1, deste Contrato; e (ii) em caso de descumprimento das obrigações dispostas neste Contrato ("Resilição Voluntária").

14.3. Independentemente do motivo da resilição: (i) o Coordenador Líder e/ou Emissora não terá(ão) a obrigação de ressarcir qualquer Cedente de qualquer despesa por ela incorrida; (ii) todas as despesas incorridas pelo Coordenador Líder e/ou Emissora, relativas à Oferta, desde que comprovadas, deverão ser reembolsadas pela Cedente, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data do envio de correspondência comunicando a Resilição Voluntária; e (iii) as obrigações de indenização, confidencialidade e exclusividade aqui previstas permanecerão em vigor, na forma estabelecida pelo presente Contrato.

14.4. Além do reembolso das despesas previsto na cláusula 14.3, acima, em caso de resilição por vontade única e exclusiva da Cedente, ou pelo descumprimento deliberado, pela Cedente, de alguma Condição Precedente Suspensiva ou das obrigações previstas no presente Contrato, a Cedente também se compromete a efetuar o pagamento da Comissão de Descontinuidade, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data do envio de correspondência comunicando a Resilição Voluntária.

15. CESSÃO

15.1. É vedado às Partes deste Contrato ceder a terceiro, ainda que parcialmente, os direitos e obrigações decorrentes deste Contrato, exceto pelo disposto na cláusula 17.1, abaixo.

16. COMUNICAÇÕES

16.1. Quaisquer notificações, cartas e informações entre as Partes deverão ser encaminhadas:

(i) Para a Emissora:

TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.
At.: Sr. Luiz Augusto Faria do Amaral e Sr. Eduardo Menge
Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242, sala A
São Paulo - SP
CEP 05422-001
Telefone: (11) 4872-2600



Fax: (11) 4872-2622
E-mail: ri@trxsecuritizadora.com.br

(ii) Para a Cedente:

WINDSOR 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
At.: Luiz Augusto Faria do Amaral
Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242
São Paulo - SP
CEP 05422-001
Telefone: (11) 4872-2600
E-mail: luiz@trx.com.br

(iii) Para o Coordenador Líder:

BANCO BRADESCO BBI S.A.
At.: Leandro de Miranda Araújo
Avenida Paulista, 1.450, 8º andar, Bela Vista
CEP 01310-917
São Paulo - SP
Telefone: (11) 2178-4800
E-mail: leandro.miranda@bradescobbi.com.br

16.2. As comunicações (i) serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio ou ainda por telegrama enviado aos endereços acima; e (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem.

16.3. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à Emissora, a qual se encarregará de comunicar tal alteração a todas as demais partes.

17. DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. As Partes acordam, desde já, que o Coordenador Líder poderá, a qualquer momento até a última data de liquidação da Oferta, convidar outras instituições financeiras, aceitáveis à Emissora e à Cedente, para participar da Emissão, seja na condição de coordenador ou de coordenador convidado.

17.2. Todas as despesas relacionadas à Emissão, dentre elas, custos com agente fiduciário, assessores legais, despesas de registro em cartório, despesas relacionadas a apresentações da Emissão aos investidores, *due diligence*, e às despesas legais decorrentes da Emissão, deverão ser pagas ou reembolsadas pela Cedente. A presente obrigação vigorará, sendo existente, válida e eficaz, mesmo após a expiração do prazo de vigência do Contrato.



17.3. O fato de qualquer das Partes não exigir, a qualquer tempo, o cumprimento de qualquer dever ou obrigação ou deixar de exercer algum direito não deverá significar renúncia de qualquer direito, ou novação de qualquer obrigação, tampouco deverá afetar o direito de exigir o cumprimento de toda e qualquer obrigação aqui contida. Nenhuma renúncia será eficaz perante as Partes ou terceiros a menos que feita por escrito e efetuada por diretor ou representante da Parte devidamente autorizado.

17.4. O presente Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e a Cedente por si e seus sucessores, salvo nas hipóteses de (i) não atendimento das condições da Oferta ou das Condições Precedentes Suspensivas, relacionadas nas cláusulas 1ª e 3.1.1; ou (ii) ocorrência de qualquer Condição Resolutiva, nos termos da cláusula 3.2.1.

17.5. A invalidade ou ineficácia de qualquer das cláusulas do presente Contrato não prejudicará a validade e a eficácia de suas demais cláusulas. Caso qualquer das cláusulas deste Contrato venha a ser declarada nula, no todo ou em parte, as Partes, de boa-fé, envidarão esforços no sentido de substituir a cláusula declarada nula por outra de teor e objetivo equivalentes.

17.6. As obrigações decorrentes do presente Contrato, relativas ao pagamento de multas, indenizações e reembolsos, sobreviverão à rescisão do presente Contrato, observadas as disposições contidas neste Contrato.

17.7. As Partes declaram, mútua e expressamente, que o presente Contrato foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

17.8. Este Contrato, em conjunto com os demais Documentos da Emissão, constitui o integral entendimento entre as Partes, com relação à Emissão e à Oferta.

17.9. As palavras e os termos constantes deste Contrato, aqui não expressamente definidos, tampouco definidos nos demais Documentos da Emissão, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Contrato, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

17.10. Toda e qualquer quantia devida a quaisquer das Partes por força deste Contrato poderá ser cobrada via processo de execução visto que as Partes desde já reconhecem tratar-se de dívida líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial nos termos do inciso II do artigo 585 do Código de Processo Civil. De igual maneira, as Partes desde já reconhecem que as obrigações assumidas nos termos deste contrato comportam execução específica e se submetem disposições dos artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado.



17.11. O presente Contrato reger-se-á pelas leis brasileiras.

17.12. As Partes elegem o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes deste Contrato.

E por assim haverem ajustado, as Partes firmam o presente Contrato, em 3 (três) vias de igual teor e forma, para um só efeito legal, na presença das testemunhas a seguir.

São Paulo, 15 de agosto de 2014.

[Restante da página deixado intencionalmente em branco]



Página de Assinatura 1/4 do "Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição, com Esforços Restritos, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, no Regime de Garantia Firme de Colocação, da 8ª Série, da 1ª Emissão, da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.", celebrado em 15 de agosto de 2014, entre TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., a Windsor 33 Empreendimentos Imobiliários S.A. e o Banco Bradesco BBI S.A.

TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome: Luiz Augusto Faria do Amaral
RG: 30.003.145-2
Cargo: CPF: 287.209.408-31

Nome: José Alves Neto
RG: 27.544.132-5
Cargo: CPF: 277.920.228-97



Página de Assinatura 2/4 do "Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição, com Esforços Restritos, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, no Regime de Garantia Firme de Colocação, da 8ª Série, da 1ª Emissão, da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.", celebrado em 15 de agosto de 2014, entre TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., a Windsor 33 Empreendimentos Imobiliários S.A. e o Banco Bradesco BBI S.A.

WINDSOR 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome:

Luiz Augusto Faria do Amaral

Cargo:

RG.: 30.003.145-2
CPF.: 287.209.408-31

Nome:

José Alves Neto

Cargo:

José Alves Neto
277.920.228-97
Diretor



Página de Assinatura 3/4 do "Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição, com Esforços Restritos, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, no Regime de Garantia Firme de Colocação, da 8ª Série, da 1ª Emissão, da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.", celebrado em 15 de agosto de 2014, entre TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., a Windsor 33 Empreendimentos Imobiliários S.A. e o Banco Bradesco BBI S.A.

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Nome:

Cargo:

Mauro Tukiya
Mauro Tukiya

Nome:

Cargo:

Mauricio Hideki Martins
Mauricio Hideki Martins



Página de Assinatura 4/4 do "Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição, com Esforços Restritos, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, no Regime de Garantia Firme de Colocação, da 8ª Série, da 1ª Emissão, da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.", celebrado em 15 de agosto de 2014, entre TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., a Windsor 33 Empreendimentos Imobiliários S.A. e o Banco Bradesco BBI S.A.

Testemunhas:

1. Caio Mascarenhas
Nome: Caio F. D. Mascarenhas
RG: 31028863-9
CPF: 06227869-78

2. Paula Labate
Nome: Paula Labate
RG: 25144358-9
CPF: 299754388-65

