



**PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

**I - PARTES**

Pelo presente instrumento particular:

**SERGUS HOLDING S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, 2504, conj.191 Jardim Paulista, e inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 11.431.493/0001-30, representada na forma de seu Estatuto Social ("Sergus");

**ARNALDO CHRISTIANO**, brasileiro, engenheiro, casado em regime de comunhão universal de bens, portador da Cédula de Identidade RG n.º 1.148.450 - SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 030.883.088-15, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alessandro Alberti, n.º 237, CEP 04195-130, Jardim Celeste ("Arnaldo");

**SÉRGIO CHRISTIANO**, brasileiro, engenheiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, portador da Cédula de Identidade RG n.º 5.933.003-X SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 105.443.528-66, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alessandro Alberti, n.º 237, CEP 04195-130, Jardim Celeste ("Sergio", sendo Sergus, Arnaldo e Sérgio igualmente denominados, quando considerados em conjunto, simplesmente como "Fiduciantes");

**KINEA II REAL ESTATE PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, n.º 30, 4º andar, CEP 04552-080, bairro Itaim, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 15.690.788/0001-82, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Fiduciário 1");

**NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulo VI, n.º 621, Perdizes, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.903.116/0001-42, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciário 2", sendo o Fiduciário 1 e o Fiduciário 2 igualmente denominados, quando considerados em conjunto, simplesmente como "Fiduciários"); e

A large, stylized handwritten signature in black ink, possibly reading "Sergio". To its right is another signature, and below it is a circular stamp with a signature inside and the number "1" at the bottom.

TAMBORIL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alessandro Alberti, nº 237, esquina com a Rua Aurélio Alfieri, s/n, CEP 04195-130 e 04195-170, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.169.321/0001-17, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados (“Sociedade”).

(Sendo os Fiduciantes, os Fiduciários e Sociedade igualmente denominados, quando considerados em conjunto, simplesmente como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”)

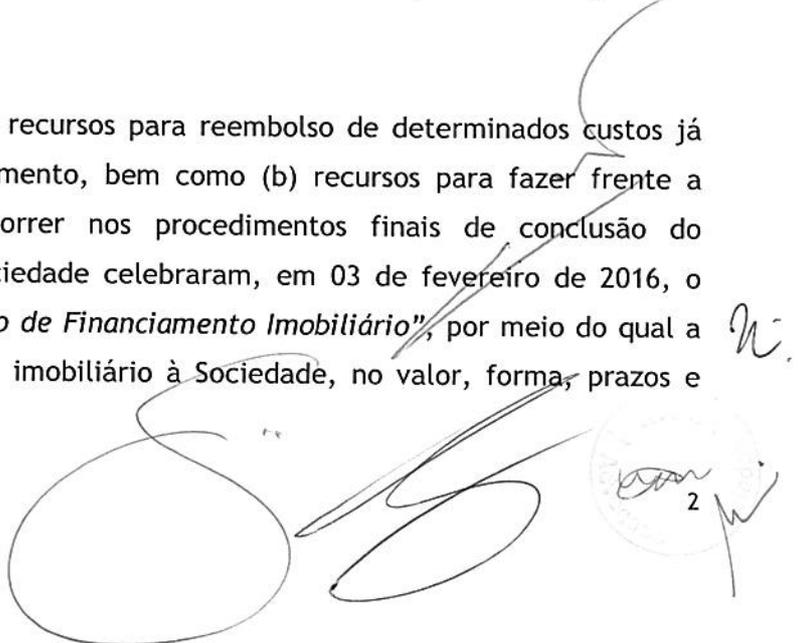
## II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(a) Em 28 de fevereiro de 2015, os Fiduciantes, o Fiduciário 1 e a Sociedade celebraram o “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças”, por meio do qual, dentre outras avenças, a totalidade das quotas da Sociedade de titularidade dos Fiduciantes foi alienada fiduciariamente ao Fiduciário 1, em garantia da liquidação de eventual gasto excedente ao Preço Fechado Garantido, verificado durante a execução do Empreendimento, que não tivesse sido aprovado pelo Fiduciário 1, conforme termos definidos previstos no referido instrumento (“Obrigações Garantidas 1” e “Instrumento de Alienação Fiduciária”, respectivamente);

(b) As Partes pretendem aditar o Instrumento de Alienação Fiduciária como forma de inserir no conceito de Obrigações Garantidas do Instrumento de Alienação Fiduciária, determinadas obrigações assumidas pela Sociedade junto ao Fiduciário 2, conforme segue:

(i) A Domus Companhia Hipotecária, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06 (“Domus”) é uma instituição financeira autorizada a funcionar no Brasil pelo Banco Central do Brasil, devidamente habilitada para conceder financiamentos ao setor imobiliário, nos termos da Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964, e demais legislações aplicáveis;

(ii) Como forma de obter (a) recursos para reembolso de determinados custos já incorridos nas obras do Empreendimento, bem como (b) recursos para fazer frente a determinados custos ainda a incorrer nos procedimentos finais de conclusão do Empreendimento, a Domus e a Sociedade celebraram, em 03 de fevereiro de 2016, o “Instrumento Particular de Contrato de Financiamento Imobiliário”, por meio do qual a Domus concedeu um financiamento imobiliário à Sociedade, no valor, forma, prazos e





demais condições pactuados no referido instrumento ("Contrato de Financiamento" e "Financiamento Imobiliário", respectivamente);

(iii) Ato contínuo, a Domus, por meio do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado em 03 de fevereiro de 2016, cedeu ao Fiduciário 2 a totalidade (i) dos créditos imobiliários oriundos do Financiamento Imobiliário, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Contrato de Financiamento, bem como (ii) de todos e quaisquer créditos devidos pela Sociedade, ou titulados pela Domus, por força do Contrato de Financiamento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no referido instrumento ("Créditos Imobiliários");

(iv) O Fiduciário 2 emitiu, em 03 de fevereiro de 2016, Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural ("CCI"), para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, por meio da celebração de "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral Sem Garantia Real Sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"); e

(v) O Fiduciário 2 vinculará os Créditos Imobiliários representados pela CCI ao Certificado de Recebíveis Imobiliários da 24ª série de sua 1ª emissão ("CRI"), por meio da celebração de "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*" ("Termo de Securitização"), sendo que o CRI será objeto de oferta pública de distribuição em lote único e indivisível realizada com dispensa automática de registro de oferta pública, nos termos do artigo 5º, inciso II da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

(c) Isto Posto, os Fiduciantes pretendem, neste ato, alienar fiduciariamente as quotas da Sociedade de suas titularidades, assim como os Direitos Creditórios, igualmente ao Fiduciário 2, em garantia do integral e fiel pagamento dos Créditos Imobiliários pela Sociedade, o que inclui todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas aos Créditos Imobiliários e previstos no Contrato de Financiamento, bem como todas as obrigações

relativas ao pagamento de custos e despesas relativos à emissão do CRI (“Obrigações Garantidas 2”, sendo as Obrigações Garantidas 1 e as Obrigações Garantidas 2 igualmente denominadas, quando consideradas em conjunto, simplesmente como “Obrigações Garantidas”);

(d) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM, na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*” (“Primeiro Aditamento”).

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Termos: Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Primeiro Aditamento têm o significado que lhes foram atribuídos no Instrumento de Alienação Fiduciária.

1.1.1. Todos os termos definidos no presente Primeiro Aditamento desde que conflitantes com termos já definidos no Instrumento de Alienação Fiduciária, terão os significados que lhes são atribuídos neste Primeiro Aditamento.

#### CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO

2.1. Objeto: O presente Primeiro Aditamento tem por objeto a alteração do Instrumento de Alienação Fiduciária, com o objetivo de inserir as Obrigações Garantidas 2 dentro do conceito de Obrigações Garantidas do Instrumento de Alienação Fiduciária. Desta forma, tendo em vista todas as alterações necessárias, o Instrumento de Alienação Fiduciária passará a vigorar conforme a redação constante no anexo I do presente Primeiro Aditamento.

#### CLÁUSULA TERCEIRA -REGISTRO

3.1. Registro: O presente Primeiro Aditamento deverá ser apresentado para registro em Cartório de Títulos e Documentos, e a alteração do contrato social da Sociedade prevendo o presente aditamento (conforme redação contida no item 3.1.1. abaixo) deverá ser arquivada na Junta

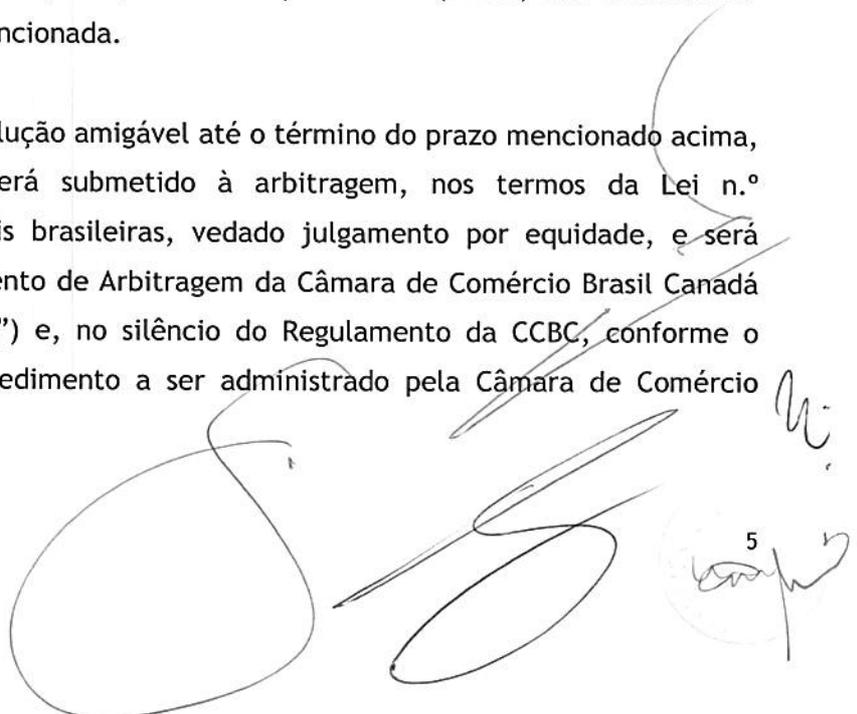
The bottom of the page features several handwritten signatures in black ink. On the right side, there is a circular stamp containing the number '4'. The signatures are written over the text of the third clause and extend towards the bottom right corner of the page.

Comercial Competente, dentro dos prazos estabelecidos na versão consolidada do Instrumento de Alienação Fiduciária constante do anexo I do presente Primeiro Aditamento, adotando-se, entretanto, o termo “nesta data” previsto em tal versão consolidada como o dia 04 de fevereiro de 2016.

3.1.1. Para os fins previstos acima, a redação que deverá constar no contrato social da Sociedade é a seguinte: “Nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças”, celebrado pelos sócios em 28 de fevereiro de 2015, posteriormente aditado em 03 de fevereiro de 2016, ficam alienadas fiduciariamente 3.901.050 (três milhões, novecentas e hum mil e cinquenta) quotas da Sociedade tituladas pelos sócios **SERGUS HOLDING S.A., ARNALDO CHRISTIANO e SERGIO CHRISTIANO**, que correspondem à totalidade de suas participações na Sociedade, em favor da **KINEA II REAL ESTATE PARTICIPAÇÕES LTDA.** e da **NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.** O instrumento de alienação fiduciária e seus aditivos ficam arquivados na sede da Sociedade, devendo seus termos e condições ser observados pelos sócios, pela Sociedade e por sua administração, sob pena de ineficácia da deliberação tomada, ou do ato praticado, em desacordo com tais termos e condições”.

#### CLÁUSULA QUARTA - ARBITRAGEM

- 4.1. Quaisquer litígios ou controvérsias decorrentes de ou relativos a este Primeiro Aditamento ou referentes à interpretação, aplicação e a execução dos direitos e obrigações aqui estabelecidos deverão ser notificados pela Parte às outras Partes, conforme o caso, sendo que as Partes envidarão seus melhores esforços para dirimi-los de modo amigável por meio de negociações diretas mantidas de boa-fé, em prazo não superior a 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação aqui mencionada.
- 4.2. Se as Partes não chegarem a uma solução amigável até o término do prazo mencionado acima, referido litígio ou controvérsia será submetido à arbitragem, nos termos da Lei n.º 9.307/1996, com aplicação das leis brasileiras, vedado julgamento por equidade, e será dirimido de acordo com o Regulamento de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil Canadá (“Regulamento da CCBC” e “CCBC”) e, no silêncio do Regulamento da CCBC, conforme o Código de Processo Civil, em procedimento a ser administrado pela Câmara de Comércio



Handwritten signatures and a circular stamp with the number 5.

Brasil - Canadá, com exceção das situações em que haja inexecução de obrigações de quantias líquidas, certas e exigíveis que comportem processo judicial de execução.

- 4.3. O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros, devendo um deles ser nomeado pelos Fiduciários, um pela Sociedade e Fiduciantes, e o terceiro nomeado pelos dois primeiros árbitros, nos prazos previstos no Regulamento da CCBC, ou, na ausência de tal previsão, no prazo máximo de 10 (dez) dias (contados, no caso do terceiro árbitro, da indicação do último dos dois primeiros árbitros). Caso os dois primeiros árbitros não cheguem a um consenso com relação à indicação do terceiro árbitro no prazo cabível, referido árbitro será indicado pela CCBC, no prazo previsto no Regulamento da CCBC, ou, na ausência de tal previsão, no prazo máximo de 10 (dez) dias.
- 4.4. A arbitragem realizar-se-á na capital do Estado de São Paulo e será conduzida em caráter confidencial e na língua portuguesa.
- 4.5. A arbitragem será concluída no prazo de 6 (seis) meses de seu início.
- 4.6. Não obstante o disposto na Cláusula 4.7 abaixo e na maior amplitude facultada por lei, as Partes renunciam ao direito de ajuizar quaisquer recursos contra, inclusive, mas sem limitação, a sentença arbitral bem como de arguir quaisquer exceções contra sua execução. A execução do laudo arbitral poderá ser pleiteada a qualquer tribunal competente, sendo que a sentença arbitral será definitiva, constituindo título executivo extrajudicial obrigando as Partes e seus respectivos sucessores, a qualquer título.
- 4.7. Para fins exclusivamente de qualquer medida coercitiva ou procedimento cautelar, de natureza preventiva, provisória ou permanente, as Partes elegem o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como competente.
- 4.8. Se qualquer disposição deste Primeiro Aditamento for considerada nula, inexecúvel, inválida ou inoperante, nenhuma outra disposição será conseqüentemente afetada. Da mesma forma, todas as demais disposições deste instrumento deverão permanecer válidas e exequíveis como se tal disposição nula, inexecúvel, inválida ou inoperante não fosse parte deste instrumento. Nesse caso, as Partes deverão negociar a substituição de tal disposição nula, inexecúvel, inválida ou inoperante por outra que melhor represente a vontade original das Partes.

Handwritten signatures and a circled number 6 at the bottom of the page.

Ademais, ainda que este instrumento ou qualquer de suas cláusulas seja considerado, por qualquer tribunal, inválido, ilegal ou inexequível, a validade, legalidade ou exequibilidade desta Cláusula Sétima não será afetada ou prejudicada.

- 4.9. As disposições desta cláusula permanecerão em vigor até a conclusão das questões ou ações judiciais ou arbitrais porventura decorrentes deste contrato.
- 4.10. Exceto pelos honorários dos respectivos advogados, os quais serão arcados individualmente pelas Partes, todas as demais despesas e custos de arbitragem serão suportados por qualquer uma das Partes ou por todas, conforme o tribunal arbitral venha determinar.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 7 (sete) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo - SP, 03 de fevereiro de 2016.



Handwritten signature and scribbles at the bottom right of the page, including a large circular mark and a small number '7'.



(Página de assinaturas 01/02 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 03 de fevereiro de 2016, entre Sergus Holding S.A., Arnaldo Christiano, Sérgio Christiano, Kinea II Real Estate Participações Ltda., Nova Securitização S.A. e Tamboril Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.)

**SERGUS HOLDING S.A.**

*Fiduciante*

Nome:

Nome: *ARNALDO CHRISTIANO*

Cargo:

Cargo: *DIRETOR*

**ARNALDO CHRISTIANO**

*Fiduciante*

**SERGIO CHRISTIANO**

*Fiduciante*

(Página de assinaturas 02/02 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 03 de fevereiro de 2016, entre Sergus Holding S.A., Arnaldo Christiano, Sérgio Christiano, Kinea II Real Estate Participações Ltda., Nova Securitização S.A. e Tamboril Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.)

**KINEA II REAL ESTATE PARTICIPAÇÕES LTDA.**

*Fiduciário 1*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

**NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.**

*Fiduciário 2*

Nome: José Pereira Gonçalves

Nome: Roberto Santos Zanré

Cargo: Diretor Presidente

Cargo: Diretor de Operações e DRI

**TAMBORIL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**

*Sociedade*

Nome: *SERGIO CHRISTIANO* Nome:

Cargo: *DIRETOR* Cargo:

Testemunhas:

Nome: *LUÍZ CARLOS MOREIRA DOS SANTOS*

RG nº: *12.562.377*

CPF/MF nº: *033.356.198-89*

Nome: *MARCELA CUKLSON*

RG nº: *275424212*

CPF/MF nº: *296 378 342-50*



Emol.	R\$ 146,66
Estado	R\$ 41,59
Ipesp	R\$ 21,57
R. Civil	R\$ 7,74
T. Justiça	R\$ 10,01
M. Público	R\$ 7,08
Iss	R\$ 3,07
<b>Total</b>	<b>R\$ 237,72</b>

Selos e taxas  
 Recolhidos p/verba

6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
 Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.565.314/0001-70  
 Radislaui Lamotta - Oficial  
 Protocolado e prenotado sob o n. **1.790.518** em  
**16/02/2016** e registrado, hoje, em microfilme  
 sob o n. **1.790.518**, em títulos e documentos.  
 Averbado à margem do registro n. **1767949**  
 São Paulo, 16 de fevereiro de 2016

Radislaui Lamotta - Oficial  
 Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado



## ANEXO I

### CONSOLIDAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

#### I - PARTES

Pelo presente instrumento particular ("Contrato de Alienação Fiduciária"), as partes:

**SERGUS HOLDING S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Luis Antonio, 2504, conj.191 Jardim Paulista, e inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 11.431.493/0001-30, representada na forma de seu Estatuto Social ("Sergus");

**ARNALDO CHRISTIANO**, brasileiro, engenheiro, casado em regime de comunhão universal de bens, portador da Cédula de Identidade RG n.º 1.148.450 - SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 030.883.088-15, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alessandro Alberti, n.º 237, CEP 04195-130, Jardim Celeste ("Arnaldo");

**SÉRGIO CHRISTIANO**, brasileiro, engenheiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, portador da Cédula de Identidade RG n.º 5.933.003-X SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 105.443.528-66, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alessandro Alberti, n.º 237, CEP 04195-130, Jardim Celeste ("Sergio", sendo Sergus, Arnaldo e Sérgio igualmente denominados, quando considerados em conjunto, simplesmente como "Fiduciantes");

**KINEA II REAL ESTATE PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, n.º 30, 4.º andar, CEP 04552-080, bairro Itaim, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 15.690.788/0001-82, neste ato representada, na forma de seu Contrato Social, por seus representantes ao final assinados, doravante simplesmente ("Fiduciário 1");

**NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulo VI, n.º 621, Perdizes, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.903.116/0001-42, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciário 2", sendo o Fiduciário 1 e o Fiduciário 2 igualmente denominados, quando considerados em conjunto, simplesmente como "Fiduciários"); e



**TAMBORIL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alessandro Alberti, nº 237, esquina com a Rua Aurélio Alfieri, s/n, CEP 04195-130 e 04195-170, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.169.321/0001-17, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados ("Sociedade").

(Sendo os Fiduciantes, os Fiduciários e a Sociedade igualmente denominados, quando considerados em conjunto, simplesmente como "Partes" e, isoladamente, como "Parte")

## II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES I:

- (a) Em 21 de janeiro de 2013, a Sergus, o Fiduciário 1 e a Sociedade celebraram um Acordo de Investimento ("Acordo de Investimento"), por meio do qual estabeleceram os termos e condições que regerão o relacionamento dos mesmos, com a finalidade de viabilizar o desenvolvimento, por meio de incorporação imobiliária, nos termos da Lei Federal nº 4.591/64 do Empreendimento, a ser implementado sobre o Imóvel, abaixo definidos;
- (b) Na mesma data, os Fiduciantes e o Fiduciário 1 celebraram o Acordo de Sócios da Sociedade ("Acordo de Sócios"), por meio do qual estabeleceram os termos e condições que regerão o relacionamento dos mesmos enquanto quotistas da Sociedade;
- (c) Como forma de consecução do Empreendimento, ficou previsto no Acordo de Investimento que o Fiduciário, veículo de investimento do Kinea II Real Estate Equity Fundo de Investimento Imobiliário - FII, fundo de investimento imobiliário devidamente constituído e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, regido pela Instrução CVM nº 472/08, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.690.788/0001-82, aportaria recursos na Sociedade tornando-se sócio da Sociedade, desde que vencidas as condições precedentes previstas no Acordo de Investimento;
- (d) Os Fiduciantes e o Fiduciário 1 detêm, em conjunto, a totalidade das quotas representativas do capital social da Sociedade, cujo objeto consiste no desenvolvimento do empreendimento imobiliário no imóvel localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da nº 210.399, do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo ("Empreendimento" e "Imóvel", respectivamente);



(e) Nesta data, as Quotas da Sociedade são distribuídas entre os Fiduciantes e o Fiduciário 1 da seguinte forma:

Sócios	Quotas	Percentual
Sergus Holding S.A.	3.901.048	49,99998%
Kinea II Real Estate Participações Ltda.	3.901.050	50,00000%
Arnaldo Christiano	1	0,00001%
Sérgio Christiano	1	0,00001%
<b>Total</b>	<b>7.802.100</b>	<b>100%</b>

(f) A gestão do Empreendimento será realizada pela Sergus Construções e Comércio Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº. 61.198.958/0001-23 ("Sergus Construções"), que receberá em contraprestação remuneração específica nos termos do Contrato de Prestação de Serviços de Gestão Imobiliária e Outras Avenças celebrado em 21 de janeiro de 2013 ("Contrato de Gestão Imobiliária");

(g) A construção do Empreendimento será realizada pela Sergus Construções, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Construção sob Regime de Administração com Preço Fechado Garantido celebrado em 21 de janeiro de 2013 ("Contrato de Construção"), onde definiu-se que o Empreendimento seria desenvolvido pelo regime de "preço fechado garantido", cujo valor é de R\$ 17.480.398,00(Dezessete milhões, quatrocentos e oitenta mil, trezentos e noventa e oito reais) (data base 01 de julho de 2012) ("Preço Fechado Garantido");

### III - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES II:

(a) A Domus Companhia Hipotecária, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06 ("Domus") é uma instituição financeira autorizada a funcionar no Brasil pelo Banco Central do Brasil, devidamente habilitada para conceder financiamentos ao setor imobiliário, nos termos da Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964, e demais legislações aplicáveis;

(b) Como forma de obter (i) recursos para reembolso de determinados custos já incorridos nas obras do Empreendimento, bem como (ii) recursos para fazer frente a determinados custos ainda a incorrer nos procedimentos finais de conclusão do Empreendimento, a Domus e a Sociedade

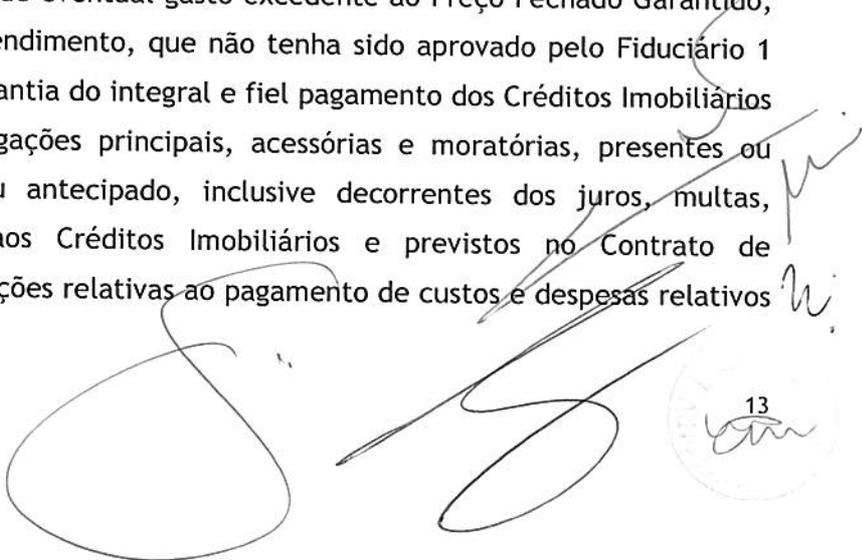
celebraram, em 03 de fevereiro de 2016, o “*Instrumento Particular de Contrato de Financiamento Imobiliário*”, por meio do qual a Domus concedeu um financiamento imobiliário à Sociedade, no valor, forma, prazos e demais condições pactuados no referido instrumento (“Contrato de Financiamento” e “Financiamento Imobiliário”, respectivamente);

(c) Ato contínuo, a Domus, por meio do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, celebrado em 03 de fevereiro de 2016, cedeu ao Fiduciário 2 a totalidade (i) dos créditos imobiliários oriundos do Financiamento Imobiliário, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Contrato de Financiamento, bem como (ii) de todos e quaisquer créditos devidos pela Sociedade, ou titulados pela Domus, por força do Contrato de Financiamento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no referido instrumento (“Créditos Imobiliários”);

(d) O Fiduciário 2 emitiu, em 03 de fevereiro de 2016, Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural (“CCI”), para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, por meio da celebração de “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral Sem Garantia Real Sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”); e

(e) O Fiduciário 2 vinculará os Créditos Imobiliários representados pela CCI ao Certificado de Recebíveis Imobiliários da 24ª série de sua 1ª emissão (“CRI”), por meio da celebração de “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*” (“Termo de Securitização”), sendo que o CRI será objeto de oferta pública de distribuição em lote único e indivisível realizada com dispensa automática de registro de oferta pública, nos termos do artigo 5º, inciso II da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

ISTO POSTO: (i) Em garantia à liquidação de eventual gasto excedente ao Preço Fechado Garantido, verificado durante a execução do Empreendimento, que não tenha sido aprovado pelo Fiduciário 1 (“Obrigações Garantidas 1”); e (ii) Em garantia do integral e fiel pagamento dos Créditos Imobiliários pela Domus, o que inclui todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas aos Créditos Imobiliários e previstos no Contrato de Financiamento, bem como todas as obrigações relativas ao pagamento de custos e despesas relativos



Handwritten signatures and a circular stamp with the number 13.

à emissão do CRI ("Obrigações Garantidas 2", sendo as Obrigações Garantidas 1 e as Obrigações Garantidas 2 igualmente denominadas, quando consideradas em conjunto, simplesmente como "Obrigações Garantidas"), os Fiduciantes pretendem, em compartilhamento de garantia entre os Fiduciários, alienar fiduciariamente aos Fiduciários a totalidade das quotas de emissão da Sociedade de titularidade dos Fiduciantes nesta data ("Quotas"), bem como ceder fiduciariamente todos e quaisquer Direitos Creditórios que os Fiduciantes fizerem jus em decorrência de suas participações na Sociedade, nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária, conforme definidos abaixo;

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

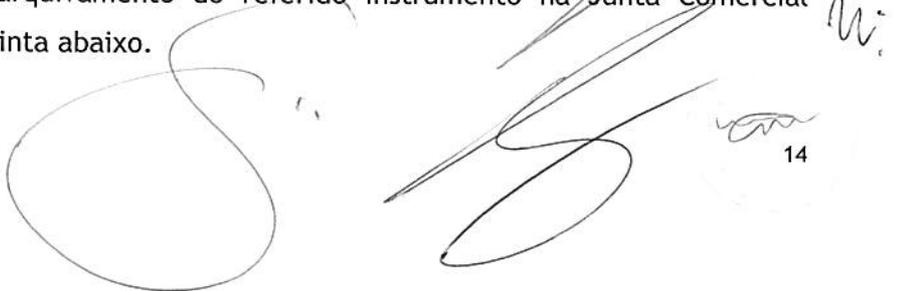
### III - CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

1.1. Em garantia das Obrigações Garantidas, os Fiduciantes, em caráter irrevogável e irretroatável, nos termos do artigo 55 da Lei 10.931/04 e das demais disposições legais aplicáveis:

- (i) cedem aos Fiduciários a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse direta de todos os direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelos Fiduciantes contra a Sociedade decorrentes da titularidade de Quotas da Sociedade, incluindo, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital - AFAC, frutos, rendimentos, vantagens pecuniárias, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros e remuneração a título de pro labore ("Direitos Creditórios"); e,
- (ii) alienam fiduciariamente aos Fiduciários a propriedade da totalidade das Quotas que cada qual titula, e que venha a titular, independentemente do valor e da quantidade em que venham a ser criadas.

1.2. A transferência da titularidade fiduciária das Quotas e dos Direitos Creditórios pelos Fiduciantes aos Fiduciários opera-se nesta data, com a celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária, e se perfaz com o arquivamento do referido instrumento na Junta Comercial competente conforme cláusula quinta abaixo.





- 1.2.1. Os Fiduciantes nesta data celebram instrumento de alteração do Contrato Social da Sociedade ("Instrumento de Alteração Contratual"), para refletir a presente alienação fiduciária, que se dá com a inclusão de uma cláusula com a seguinte redação: "*Nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças", celebrado pelos sócios em 28 de fevereiro de 2015, ficam alienadas fiduciariamente 3.901.050 (Três milhões, novecentas e hum mil e cinquenta) quotas da Sociedade tituladas pelos sócios **SERGUS HOLDING S.A., ARNALDO CHRISTIANO e SERGIO CHRISTIANO**, que correspondem à totalidade de suas participações na Sociedade, em favor da **KINEA II REAL ESTATE PARTICIPAÇÕES LTDA**. O instrumento de alienação fiduciária e seus aditivos ficam arquivados na sede da Sociedade, devendo seus termos e condições ser observados pelos sócios, pela Sociedade e por sua administração, sob pena de ineficácia da deliberação tomada, ou do ato praticado, em desacordo com tais termos e condições.*".
- 1.2.2. Os Fiduciantes deverão comprovar aos Fiduciários a apresentação do Instrumento de Alteração Contratual da Sociedade perante a Junta Comercial competente em até 60 (sessenta) dias úteis contados desta data, sob pena de multa diária equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais).
- 1.3. A transferência da titularidade fiduciária das Quotas e dos Direitos Creditórios pelos Fiduciantes aos Fiduciários vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.
  - 1.3.1. Quando do integral cumprimento das Obrigações Garantidas, cada Fiduciante readquirirá a titularidade das respectivas Quotas e os Fiduciantes readquirirão a titularidade dos Direitos Creditórios.
  - 1.3.2. Quando do término da vigência desta garantia fiduciária os Fiduciários obrigam-se a, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do respectivo evento, celebrar todo e qualquer instrumento necessário para extinguir a presente alienação fiduciária, incluindo a realização de alteração no Contrato Social da Sociedade neste sentido.

A large, stylized handwritten signature or scribble, possibly representing the name 'Sergus'.

A handwritten signature and several scribbles, including a large 'N' and other illegible marks.

- 1.3.3. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente das Quotas alienadas fiduciariamente e dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente no âmbito do presente Contrato de Cessão Fiduciária.
- 1.4. A presente garantia fiduciária é constituída sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas.
- 1.5. Os Fiduciantes declaram conhecer e aceitar, bem como ratificam, todos os termos e condições do Contrato de Construção e dos documentos relacionados à emissão dos CRI.

## CLÁUSULA SEGUNDA - CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. As Partes declaram que as Obrigações Garantidas 1 apresentam as seguintes características:

- (i) Valor nominal: montante que eventualmente sobejar o Preço Fechado Garantido atualizado nos termos do Contrato de Construção;
- (ii) Prazo: até a conclusão do Empreendimento, que para o fim do presente Contrato de Alienação Fiduciária deve ser entendido como: (i) quando efetivamente forem entregues todas as unidades aos seus respectivos adquirentes, entrega esta que se dará de forma conjunta por representante da Sociedade e da Fiduciante, ou (ii) após assinado o “Termo de Recebimento Definitivo”, nos termos do Contrato de Construção, o que por último ocorrer (“Conclusão do Empreendimento”).

2.2. As Partes declaram que as Obrigações Garantidas 2 apresentam as seguintes características:

- (i) Valor nominal: R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais);
- (ii) Atualização monetária: Não há;
- (iii) Juros remuneratórios: Juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra grupo”, expressa na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas pela CETIP

- S.A. - Mercados Organizados, no intervalo diário disponível em sua página na internet ([www.cetip.com.br](http://www.cetip.com.br)) ("Taxa DI"), acrescida de uma "Taxa Pré" de 8,78% (oito inteiros e setenta e oito centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidentes sobre o saldo devedor do Valor Nominal, acima identificado;
- (iv) Encargos moratórios: Multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 12% (doze por cento) ao ano, sobre o valor devido;
- (v) Forma de pagamento: Moeda corrente nacional, na Data de Vencimento Final, abaixo definida, ressalvadas as possibilidades de antecipação do fluxo dos Créditos Imobiliários previstas no Contrato de Financiamento;
- (vi) Data de vencimento final: 20 de janeiro de 2017; e
- (vii) Local de pagamento: São Paulo.

### CLÁUSULA TERCEIRA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS

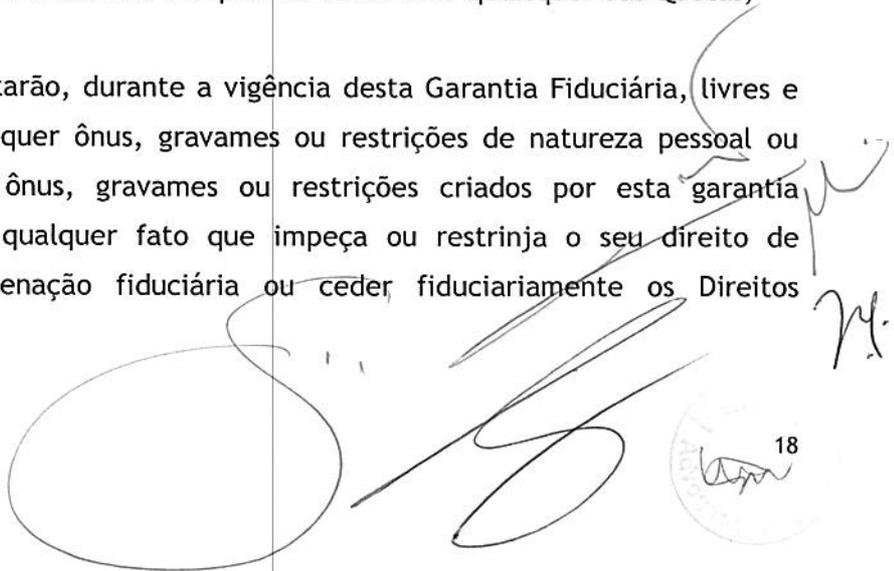
- 3.1 Cada Parte declara e garante às outras que as afirmações que prestar a seguir são verdadeiras e representam a sua intenção na presente Garantia Fiduciária:
- a) é pessoa física ou sociedade empresária legalmente organizada e existente de acordo com as leis brasileiras;
- b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar e/ou executar o presente Contrato de Alienação Fiduciária em todos os seus termos;
- c) o presente Contrato de Alienação Fiduciária é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada Parte, de acordo com os termos aqui estabelecidos; exceto, enquanto valer a obrigação constituída com o Banco Financiador da obra do empreendimento;
- d) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária e

agirá em relação a ela com boa-fé, probidade e lealdade durante a sua execução;

- e) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato de Alienação Fiduciária, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- f) as discussões sobre o objeto deste Contrato de Alienação Fiduciária foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; e
- g) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Alienação Fiduciária e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade.

3.2 Cada Fiduciante declara e garante, ainda, que:

- a) é legítimo titular das Quotas, as quais encontram-se livres e desembaraçadas de quaisquer ônus e/ou gravames, de qualquer natureza, excetuados apenas esta garantia fiduciária, podendo ser alienadas fiduciariamente aos Fiduciários ou vendidas, judicial ou extrajudicialmente, não havendo no Contrato Social da Sociedade, ou em eventuais acordos de quotistas ou quaisquer outros documentos dos quais os Fiduciantes ou a Sociedade sejam parte, qualquer disposição que impeça esta alienação fiduciária e a eventual venda das Quotas de acordo com os termos ora previstos;
- b) não há quaisquer opções remanescentes ou autorizadas, opções de compra, subscrições, direitos, compromissos ou quaisquer outros contratos de qualquer natureza obrigando a Sociedade a emitir quaisquer quotas ou garantias que se convertam ou comprovem o direito de comprar ou subscrever quaisquer das Quotas;
- c) os Direitos Creditórios estarão, durante a vigência desta Garantia Fiduciária, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real, com exceção dos ônus, gravames ou restrições criados por esta garantia fiduciária, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar a presente alienação fiduciária ou ceder fiduciariamente os Direitos Creditórios em garantia;



A large, stylized handwritten signature is written across the bottom of the page. To the right of the signature is a circular stamp containing a smaller signature and some illegible text. The page number '18' is printed at the bottom right corner.



- d) a celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária e o cumprimento das obrigações nele assumidas: (i) não violam qualquer disposição contida nos documentos societários da Sociedade e da Sergus; (ii) não violam qualquer contrato, acordo, lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada; e (iii) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza que já não tenha sido obtida;
- e) não foi citado, intimado ou notificado da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer instância ou tribunal, contra si que afetem ou possam vir a afetar as Quotas e/ou os Direitos Creditórios ou, ainda que indiretamente, a presente garantia fiduciária; e
- f) celebrará os documentos e instrumentos adicionais necessários que eventualmente venham a ser exigidos, de tempos em tempos, para permitir que os Fiduciários protejam os direitos ora constituídos, relativos às Quotas e aos Direitos Creditórios, no todo ou em parte, ou o exercício por parte dos Fiduciários de quaisquer dos direitos, poderes e faculdades a ele atribuídos pela presente Alienação Fiduciária.

3.3 As declarações e garantias aqui prestadas subsistirão após a celebração e entrega da presente garantia fiduciária, bem como com relação a quaisquer Quotas adicionais que forem entregues aos Fiduciários, nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária, comprometendo-se a Parte que prestar tais declarações e garantias a indenizar e a manter indene as outras, seus quotistas, sócios e respectivos administradores contra todas e quaisquer reivindicações, danos, perdas, obrigações, responsabilidades e despesas razoáveis (incluindo, sem limitação, despesas e honorários advocatícios) em que qualquer uma das pessoas acima venha a incorrer ou que dela venham a ser cobrados, em cada caso, em decorrência da inverdade, falsidade, omissão ou inexatidão de quaisquer de suas declarações e garantias aqui contidas.

3.4. Os Fiduciantes se obrigam (a) a arquivar este Contrato de Alienação Fiduciária na sede da Sociedade, no prazo de até 30 (trinta) dias úteis a contar desta data, (b) a protocolar, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar desta data, para fins de registro, o presente Contrato de Alienação Fiduciária perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos das cidades das

A large, stylized handwritten signature in black ink is written across the bottom of the page. To its right, there is a circular stamp containing a smaller signature and the number "19".



sedes das Partes e (c) tomar as demais providências necessárias para que o referido registro seja efetivado assim que possível, em até 30 (trinta) dias da data do protocolo.

**CLÁUSULA QUARTA - CRIAÇÃO DE NOVAS QUOTAS, EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO, DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS OU AFINS, REGISTRO E AVERBAÇÃO DESTA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

4.1. Integrarão automaticamente a presente garantia fiduciária todas as quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuídas a qualquer dos Fiduciantes, por força de desmembramentos ou grupamentos das Quotas ou exercício de direito de preferência referente às Quotas, assim como todas as demais quotas da Sociedade que venham a adquirir ou se tornar titular no futuro, seja a que título for (as Quotas em conjunto com as novas quotas a serem atribuídas à qualquer dos Fiduciantes, nos termos desta Cláusula, também são denominadas Quotas), bem como todas as quotas da Sociedade que forem entregues para o reforço ou substituição da presente garantia.

4.1.1. Para os fins do disposto no subitem 4.1 acima, os Fiduciantes obrigam-se a:

- a) no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do respectivo evento em que qualquer dos Fiduciantes venha a adquirir ou se tornar titular das novas Quotas, alienar fiduciariamente tais novas Quotas aos Fiduciários, nos mesmos termos e para os fins previstos no presente Contrato de Alienação Fiduciária, o que se dará, independentemente da formalização de qualquer instrumento de aditamento ao presente Contrato de Alienação Fiduciária, mediante realização de alteração no Contrato Social da Sociedade para fazer constar a alienação fiduciária das novas quotas;
- b) entregar aos Fiduciários, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias úteis a contar do término do prazo para realizar o disposto no subitem 4.1.1, alínea "a", acima, uma cópia autenticada da alteração no Contrato Social da Sociedade mencionada no subitem 4.1.1, alínea "a" acima, devidamente protocolada na Junta Comercial competente; e

- c) obter o registro da alteração no Contrato Social da Sociedade mencionada no subitem 4.1.1, alínea "a", acima, envidando seus melhores esforços para que referida obtenção seja realizada em até 30 (trinta) dias úteis contados a partir da data do protocolo na respectiva Junta Comercial, sendo que uma cópia autenticada da referida alteração devidamente registrada e arquivada deverá ser entregue aos Fiduciários em até 5 (cinco) dias úteis, contados a partir do respectivo registro e arquivamento na Junta Comercial em questão.
- 4.2. Durante a vigência deste Contrato de Alienação Fiduciária, os Fiduciantes se obrigam a obter o consentimento ou orientação prévia dos Fiduciários para as matérias elencadas no Acordo de Investimento e no Acordo de Sócios.
- 4.3. Não obstante o previsto no item 4.2. acima, durante a vigência deste Contrato de Alienação Fiduciária, os Fiduciantes obrigam-se a:
- a) não vender, ceder, transferir ou, de qualquer maneira, gravar, onerar ou alienar os Direitos Creditórios e as Quotas, enquanto estiverem sujeitos ao presente Contrato de Alienação Fiduciária, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito dos Fiduciários;
- b) não praticar ou concorrer na prática de qualquer ato, ou ser parte em qualquer contrato, que resulte ou possa resultar na perda, no todo ou em parte, de seus direitos sobre os Direitos Creditórios e as Quotas, tampouco qualquer outra operação que possa causar o mesmo resultado de uma venda, transferência, oneração ou outra forma de disposição de quaisquer dos Direitos Creditórios e das Quotas, ou que poderia, por qualquer razão, ser inconsistente com o direito da Fiduciária aqui instituído, ou prejudicar, impedir, modificar, restringir ou desconsiderar qualquer direito dos Fiduciários previsto neste Contrato de Alienação Fiduciária;
- 4.4. Os Fiduciários se reservam desde já a faculdade de se utilizar dos direitos e prerrogativas previstos nos artigos 19 e 20 da Lei nº 9.514/97.
- 4.2. Para fins meramente fiscais e de registro, o valor da garantia fiduciária apurado nesta data é de R\$ 1.000,00 (mil reais).

The bottom of the page features several handwritten signatures in black ink. On the right side, there is a circular stamp, partially obscured by the signatures, which appears to contain the number '21'.



## CLÁUSULA QUINTA - EXECUÇÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

- 5.1 Na hipótese de mora no cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, respeitados os eventuais períodos de cura, nos termos do Contrato de Construção e dos documentos envolvidos na emissão dos CRI, conforme o caso:
- (i) todos os Direitos Creditórios a que qualquer dos Fiduciantes fizer jus contra a Sociedade, ora cedidos fiduciariamente, serão pagos exclusivamente e proporcionalmente aos Fiduciários; e
  - (ii) os Fiduciários poderão vender as Quotas a terceiros independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.
- 5.1.1. Os Fiduciários notificarão a Sociedade a respeito da ocorrência do descumprimento das Obrigações Garantidas e as Partes desde já reconhecem que fica a Sociedade obrigada, a partir do recebimento de referida notificação, a realizar o pagamento relativo aos Direitos Creditórios exclusivamente aos Fiduciários.
- 5.1.2. Os recursos provenientes do recebimento dos Direitos Creditórios e/ou do preço da venda das Quotas deverão ser utilizados pelos Fiduciários para liquidar as Obrigações Garantidas, mediante aporte de capital na Sociedade e pagar, ou reembolsar-se de, as despesas de execução da garantia fiduciária, devendo os Fiduciários entregar aos Fiduciantes, se houver, o respectivo saldo, acompanhado de demonstrativo da operação realizada.
- 5.1.2.1. Alternativamente a liquidação da Obrigação Garantida, os Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente pela Fiduciante aos Fiduciários poderão ser utilizados pelos Fiduciários, a seu exclusivo critério, para compensar-se da interferência nos resultados da Sociedade decorrentes do descumprimento da Obrigação Garantida.
- 5.2. Na hipótese do item 5.1 acima, os Fiduciários terão o direito de exercer imediatamente sobre os Direitos Creditórios todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente (excutindo extrajudicialmente a presente garantia na forma da lei), podendo dispor, realizar, vender ou ceder, inclusive de forma particular, total ou parcialmente, conforme preços,

22

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 aos Fiduciantes, e apropriando-se do produto daí decorrente.

- 5.3. Para os fins do item "ii" do item 5.1 acima, os Fiduciantes conferem desde já aos Fiduciários, nos termos do artigo 684 do Código Civil, os mais amplos e especiais poderes para que os Fiduciários possam negociar, em conjunto, o preço, os termos e as demais condições da venda das Quotas para os fins descritos na Cláusula 5.1.2 acima, observadas as demais disposições desta Cláusula Quinta.
- 5.4. Os Fiduciantes desde já se obrigam a praticar todos os atos e cooperar com os Fiduciários em tudo que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias ao recebimento dos Direitos Creditórios.
- 5.4.1. Na hipótese do item 5.1 acima, os Fiduciantes autorizam os Fiduciários, desde já, independentemente de interpelação, judicial ou extrajudicial, a transferir os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios para qualquer conta corrente de escolha dos Fiduciários.
- 5.4.2. Aos Fiduciários compete o direito de usar das quotas, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, ou quaisquer outros direitos, garantias e prerrogativas cabíveis para receber os Direitos Creditórios e exercer os demais direitos conferidos aos Fiduciantes nos instrumentos representativos dos Direitos Creditórios.
- 5.5. Os Fiduciantes se comprometem a tomar as providências necessárias para realizar os registros da transferência da titularidade das Quotas em decorrência da execução da presente Garantia Fiduciária.
- 5.6. As Partes desde já concordam que caberá unicamente aos Fiduciários definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a presente garantia será procedida de forma independente e em adição

a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida aos Fiduciários, para satisfação das Obrigações Garantidas.

5.7. Os Fiduciários aplicarão o produto da excussão da garantia objeto deste Contrato de Alienação Fiduciária na seguinte ordem: (i) na liquidação dos custos e despesas razoáveis incorridos para a proteção ou salvaguarda dos direitos dos Fiduciários, incluindo, sem limitação, o pagamento de honorários e o reembolso de despesas; e (ii) no pagamento proporcional das Obrigações Garantidas.

5.7. Aplicar-se-á a esta Garantia Fiduciária, no que couber, as disposições do Código Civil Brasileiro.

5.8. Não obstante as disposições acima, o Fiduciário 2 nomeia e constitui o Fiduciário 1 seu bastante procurador, nos termos do artigo 653 e seguintes do Código Civil, outorgando-lhe, desde já, os poderes necessários, para que o Fiduciário 1 represente o Fiduciário 2 de forma específica, em todos os eventuais procedimentos de execução de garantia acima previstos, se obrigando, desde já o Fiduciário 1, a agir sempre de boa fé e com a finalidade de satisfação das Obrigações Garantidas como um todo.

5.8.1. Esta constituição de procuração ficará automaticamente revogada no caso de ser aberto processo de discussões para desbloqueio da negociação do CRI no CETIP, conforme definido nas cláusulas 3.5 e 3.5.1 do Termo de Securitização, e deverá ser novamente negociada entre os Fiduciários.

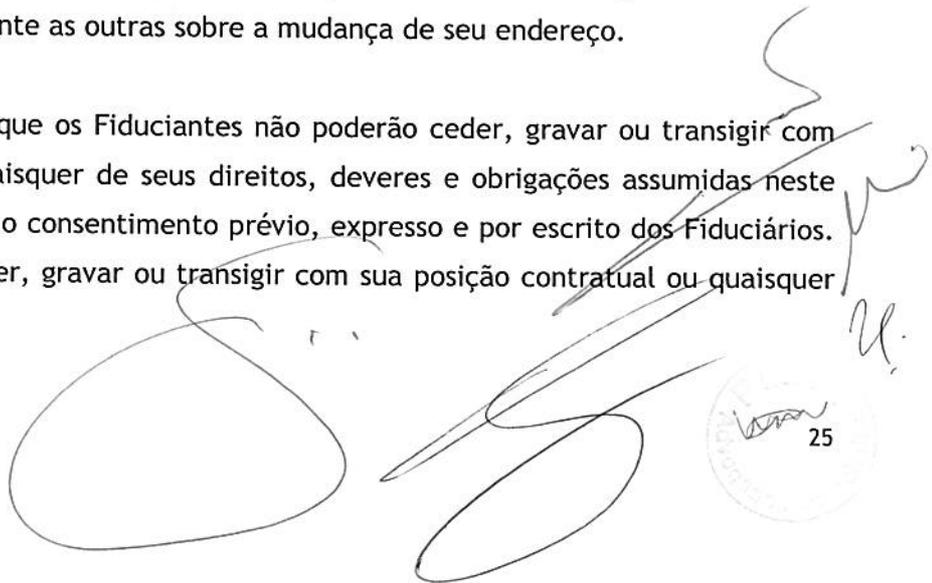
#### CLÁUSULA SEXTA - DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. A Sociedade se declara ciente e concorda plenamente com todas as cláusulas, termos e condições deste Contrato de Alienação Fiduciária, comparecendo, ainda, para anuir expressamente com a transferência da titularidade fiduciária das Quotas pelos Fiduciantes aos Fiduciários.

6.2. A tolerância por qualquer das Partes quanto à demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas neste Contrato de 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 permaneçam as causas.

- 6.2.1. O disposto no item 6.2, acima, prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.
- 6.3. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições desta garantia fiduciária, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.
- 6.4. As obrigações constituídas por este Contrato de Alienação Fiduciária são extensivas e obrigatórias aos cessionários, promissários-cessionários, herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.
- 6.5. A Sociedade responde por todas as despesas decorrentes da presente garantia fiduciária, compreendendo aquelas relativas a emolumentos e despachantes para obtenção das certidões necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Títulos e Documentos, de Junta Comercial, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação.
- 6.6. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços constantes do preâmbulo deste Contrato de 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.
- 6.7. Fica desde já convencionado que os Fiduciantes não poderão ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste instrumento, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito dos Fiduciários. Já os Fiduciários poderão ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer



The bottom of the page features several handwritten signatures in black ink. To the right, there is a circular stamp with a signature inside it and the number '25' printed below the signature.



de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste contrato, independentemente de anuência ou autorização das outras Partes, seja a que título for.

- 6.8. As Partes reconhecem, desde já, que este instrumento constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil.
- 6.9. Os Fiduciários poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pelos Fiduciantes, conforme estabelecem os artigos 461, 621 e 632 do Código de Processo Civil.
- 6.10. A presente garantia de alienação fiduciária consiste apenas na atribuição de poderes aos Fiduciários de consentir ou vetar as matérias estabelecidas ao longo deste instrumento, não outorgando qualquer direito na administração da Sociedade ou voto nas demais matérias que não aquelas previstas nas referidas cláusulas. Em decorrência do acima disposto, esta alienação fiduciária está limitada à garantia das Obrigações Garantidas, não representando qualquer espécie de assunção, pelos Fiduciários, das obrigações e responsabilidades da Sociedade perante quaisquer terceiros, incluindo, sem limitação, as obrigações de natureza cível, trabalhista, penal ou tributária.

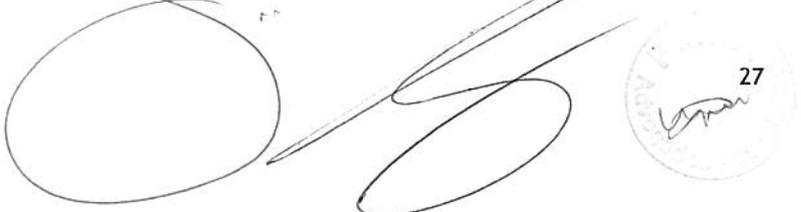
#### CLÁUSULA SÉTIMA - ARBITRAGEM

- 7.1. Quaisquer litígios ou controvérsias decorrentes de ou relativos a este contrato ou referentes à interpretação, aplicação e a execução dos direitos e obrigações aqui estabelecidos deverão ser notificados pela Parte às outras Partes, conforme o caso, sendo que as Partes envidarão seus melhores esforços para dirimi-los de modo amigável por meio de negociações diretas mantidas de boa-fé, em prazo não superior a 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação aqui mencionada.
- 7.2. Se as Partes não chegarem a uma solução amigável até o término do prazo mencionado acima, referido litígio ou controvérsia será submetido à arbitragem, nos termos da Lei n.º 9.307/1996, com aplicação das leis brasileiras, vedado julgamento por equidade, e será dirimido de acordo com o Regulamento de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil Canadá ("Regulamento da CCBC" e "CCBC") e, no silêncio do Regulamento da CCBC, conforme o Código de Processo Civil, em procedimento a ser administrado pela Câmara de Comércio

26

Brasil - Canadá, com exceção das situações em que haja inexecução de obrigações de quantias líquidas, certas e exigíveis que comportem processo judicial de execução.

- 7.3. O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros, devendo um deles ser nomeado pelos Fiduciários, um pela Sociedade e Fiduciantes, e o terceiro nomeado pelos dois primeiros árbitros, nos prazos previstos no Regulamento da CCBC, ou, na ausência de tal previsão, no prazo máximo de 10 (dez) dias (contados, no caso do terceiro árbitro, da indicação do último dos dois primeiros árbitros). Caso os dois primeiros árbitros não cheguem a um consenso com relação à indicação do terceiro árbitro no prazo cabível, referido árbitro será indicado pela CCBC, no prazo previsto no Regulamento da CCBC, ou, na ausência de tal previsão, no prazo máximo de 10 (dez) dias.
- 7.4. A arbitragem realizar-se-á na capital do Estado de São Paulo e será conduzida em caráter confidencial e na língua portuguesa.
- 7.5. A arbitragem será concluída no prazo de 6 (seis) meses de seu início.
- 7.6. Não obstante o disposto na Cláusula 7.7 abaixo e na maior amplitude facultada por lei, as Partes renunciam ao direito de ajuizar quaisquer recursos contra, inclusive, mas sem limitação, a sentença arbitral bem como de arguir quaisquer exceções contra sua execução. A execução do laudo arbitral poderá ser pleiteada a qualquer tribunal competente, sendo que a sentença arbitral será definitiva, constituindo título executivo extrajudicial obrigando as Partes e seus respectivos sucessores, a qualquer título.
- 7.7. Para fins exclusivamente de qualquer medida coercitiva ou procedimento cautelar, de natureza preventiva, provisória ou permanente, as Partes elegem o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como competente.
- 7.8. Se qualquer disposição deste contrato for considerada nula, inexecutável, inválida ou inoperante, nenhuma outra disposição será conseqüentemente afetada. Da mesma forma, todas as demais disposições deste instrumento deverão permanecer válidas e executáveis como se tal disposição nula, inexecutável, inválida ou inoperante não fosse parte deste instrumento. Nesse caso, as Partes deverão negociar a substituição de tal disposição nula, inexecutável, inválida ou inoperante por outra que melhor represente a vontade original das Partes.

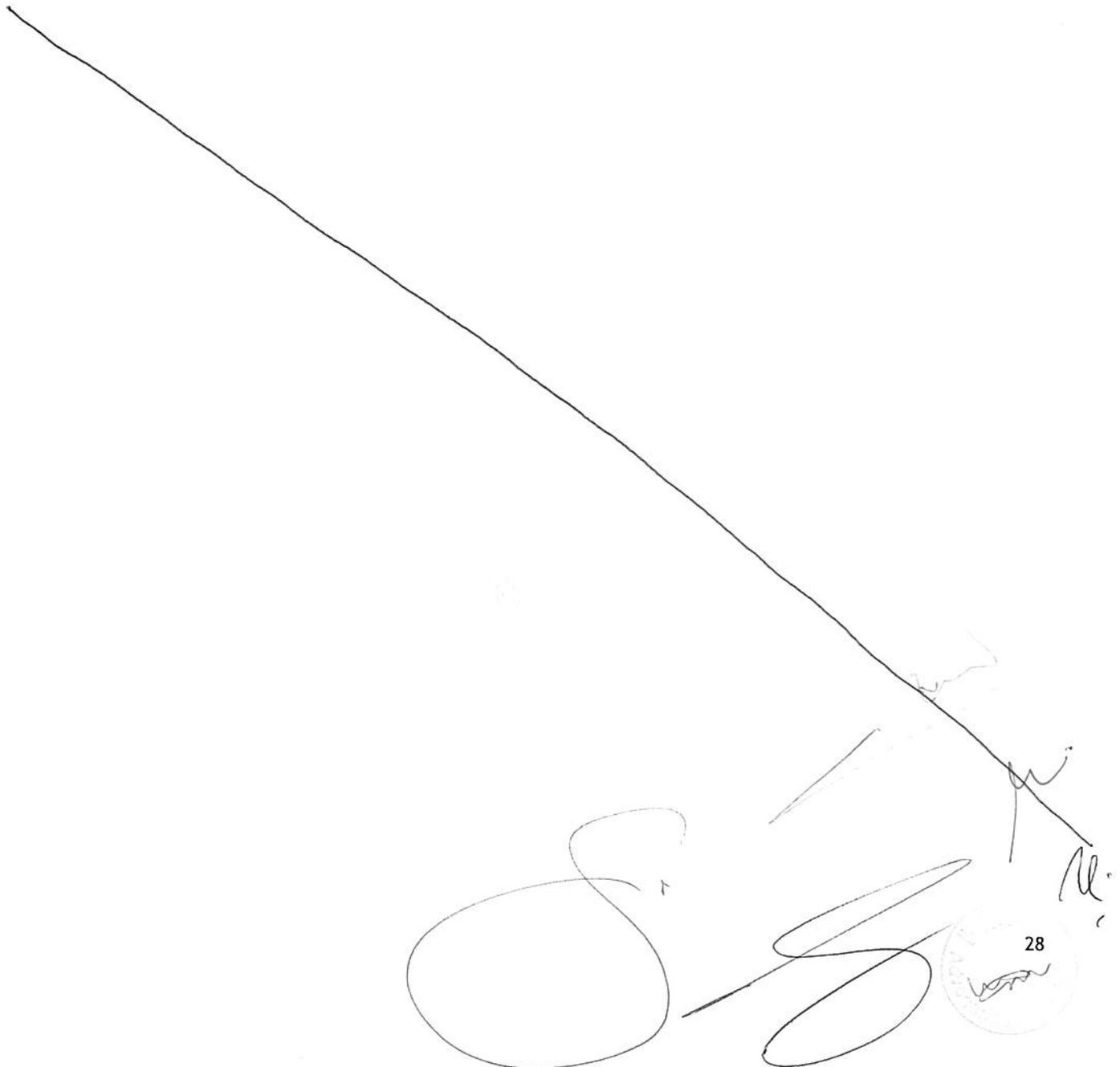


A large, stylized handwritten signature in black ink is written across the bottom of the page. To the right of the signature is a circular stamp containing a smaller signature and the number 27.

Ademais, ainda que este instrumento ou qualquer de suas cláusulas seja considerado, por qualquer tribunal, inválido, ilegal ou inexequível, a validade, legalidade ou exequibilidade desta Cláusula Sétima não será afetada ou prejudicada.

- 7.9. As disposições desta Cláusula Sétima permanecerão em vigor até a conclusão das questões ou ações judiciais ou arbitrais porventura decorrentes deste contrato.
- 7.10. Exceto pelos honorários dos respectivos advogados, os quais serão arcados individualmente pelas Partes, todas as demais despesas e custos de arbitragem serão suportados por qualquer uma das Partes ou por todas, conforme o tribunal arbitral venha determinar.

[assinaturas apostas no original]



28