



**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 Rua Aguiar de Barros, nº 43, 3º andar, conjunto A, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.431.493/0001-30, neste ato, representada por seus representantes legais abaixo assinados (adiante designado simplesmente como "Sergus");

ARNALDO CHRISTIANO, brasileiro, casado em regime de comunhão de bens, engenheiro civil, portador do documento de identidade RG nº 1.148.450-0, (SSP/SP), inscrito perante o CPF/MF sob nº 030.883.088-15, com endereço comercial na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, à Alameda Juruá, nº 447, Alphaville, CEP 06455-904 (adiante designado simplesmente como "Arnaldo");

SERGIO CHRISTIANO, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador do documento de identidade RG nº 5.933.009-X (SSP/SP), inscrito perante o CPF/MF sob nº 105.443.528-66, com endereço comercial na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Juruá, nº 447, Alphaville, CEP 06455-904 (adiante designado simplesmente como "Sergio");

(Sergus, Arnaldo e Sergio, doravante designados como "Fiduciantes", quando referidos em conjunto, e "Fiduciante", quando referidos isoladamente);

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, nº 30, 4º andar, CEP 04552-080, bairro Itaim, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.690.788/0001-82, neste ato representada, na forma de seu Contrato Social, por seus representantes ao final assinados, doravante simplesmente ("Fiduciário");

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 (adiante designada simplesmente como "Sociedade")

(Fiduciantes, Fiduciário e Sociedade adiante também denominados, quando mencionados em conjunto, simplesmente como "Partes" e, isoladamente, como "Parte")

II - CONSIDERANDO QUE:

a) em 21 de janeiro de 2013, a Sergus, o Fiduciário 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 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 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 das matrículas nºs nºs 191.543, 191.544, 191.545, 191.546, 191.547, 191.548, 191.549, 191.550, 191.551, 191.552, 191.553, 191.554, 191.555, 191.556, 191.557 e 191.558, todas 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 o Fiduciante e o Fiduciário da seguinte forma:

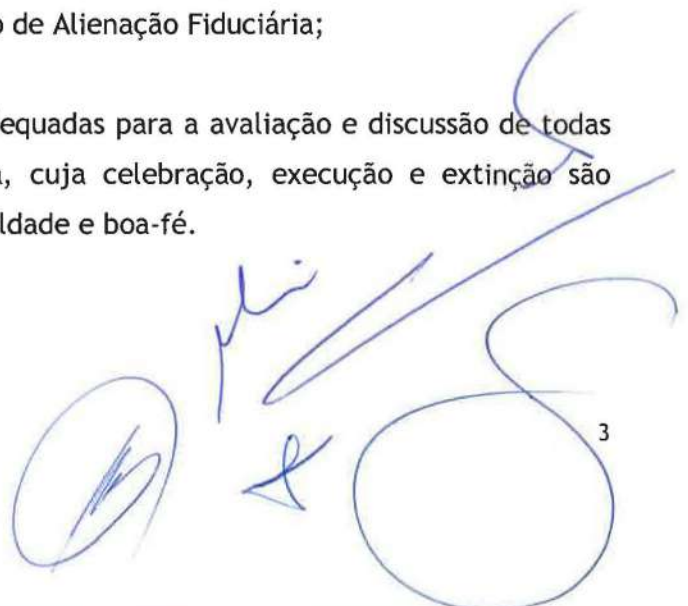
Fiduciante	Quotas	Percentual
Sergus Holding S.A.	3.901.048	49,99998%
Kinea II Real Estate Participações Ltda.	3.901.050	50,00000%
Arnaldo Christiano	1	0,00001%
Sérgio Christiano	1	0,00001%
Total	7.802.100	100%

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");

h) em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, abaixo definidas, os Fiduciantes, em caráter irrevogável e irretratável, pretendem alienar fiduciariamente a totalidade das quotas de emissão da Sociedade de sua titularidade ("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;

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



3

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

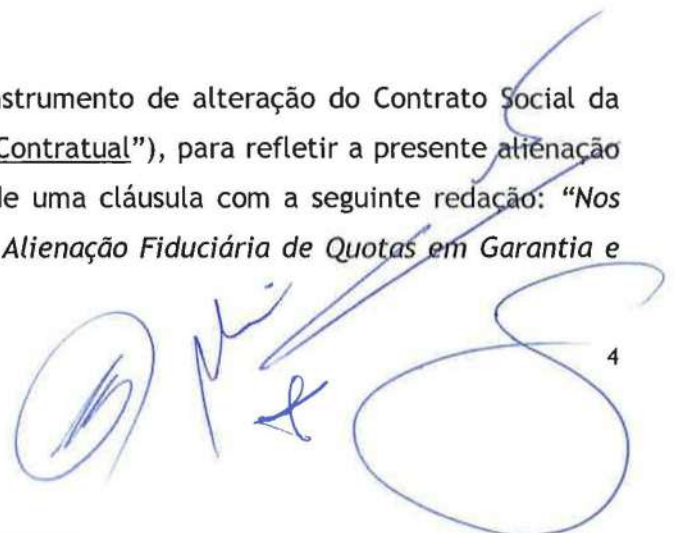
CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

1.1. Em garantia à liquidação de eventual gasto excedente ao Preço Fechado Garantido, verificado durante a execução do Empreendimento, que não tenha sido aprovado pelo Fiduciário ("Obrigações Garantidas"), os Fiduciantes, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 55 da Lei 10.931/04 e das demais disposições legais aplicáveis:

- (i) cedem ao Fiduciário 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 ao Fiduciário 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 ao Fiduciário opera-se nesta data, com a celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária e do Instrumento de Alteração Contratual (definido no item 1.2.1 abaixo), 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*



4

*Outras Avenças”, celebrado pelos sócios em 10 de janeiro 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 fica arquivado 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 ao Fiduciário 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 ao Fiduciário 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 a Sergus readquirirá a titularidade dos Direitos Creditórios.
 - 1.3.2. Quando do término da vigência desta garantia fiduciária o Fiduciário obriga-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.
 - 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.



5



1.5. Os Fiduciantes declaram conhecer e aceitar, bem como ratificam, todos os termos e condições do Contrato de Construção.

CLÁUSULA SEGUNDA - CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. As Partes declaram que as Obrigações Garantidas 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").

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;

6

- 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 ao Fiduciário 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

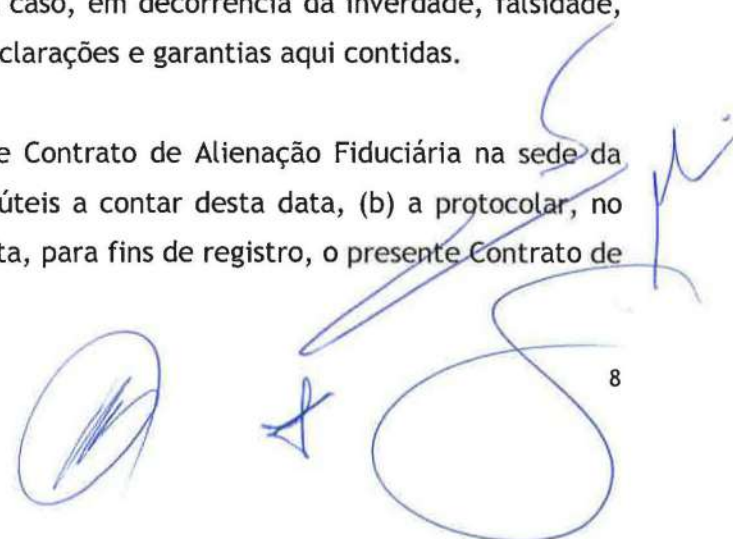


celebrar a presente alienação fiduciária ou ceder fiduciariamente os Direitos Creditórios em garantia;

- 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 o Fiduciário proteja os direitos ora constituídos, relativos às Quotas e aos Direitos Creditórios, no todo ou em parte, ou o exercício por parte do Fiduciário 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 ao Fiduciário, 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 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 ao Fiduciário 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 ao Fiduciário, 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 ao Fiduciário 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 do Fiduciário 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 da Fiduciária;
- 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 do Fiduciário previsto neste Contrato de Alienação Fiduciária;
- 4.4. O Fiduciário se reserva 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).

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:

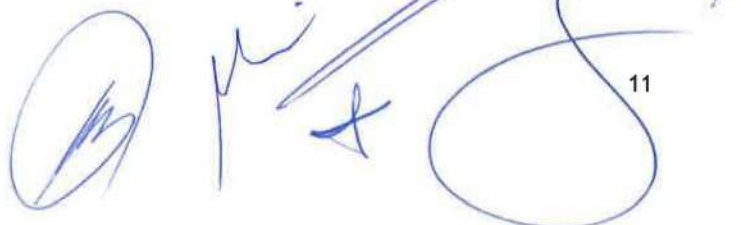
- (i) todos os Direitos Creditórios a que qualquer dos Fiduciantes fizer jus contra a Sociedade, ora cedidos fiduciariamente, serão pagos exclusivamente ao Fiduciário; e
- (ii) o Fiduciário poderá vender as Quotas a terceiros independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

5.1.1. O Fiduciário notificará 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 ao Fiduciário.

5.1.2. Os recursos provenientes do recebimento dos Direitos Creditórios e/ou do preço da venda das Quotas deverão ser utilizados pelo Fiduciário para liquidar a Obrigação Garantida mediante aporte de capital na Sociedade e pagar, ou reembolsar-se de, as despesas de execução da garantia fiduciária, devendo o Fiduciário 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 ao Fiduciário poderão ser utilizados pelo Fiduciário, 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, o Fiduciário terá 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, 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,



11

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 ao Fiduciário, nos termos do artigo 684 do Código Civil, os mais amplos e especiais poderes para que o Fiduciário possa negociar 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 o Fiduciário 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 o Fiduciário, desde já, independentemente de interpelação, judicial ou extrajudicial, a transferir os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios para qualquer conta corrente de escolha do Fiduciário.
- 5.4.2. Ao Fiduciário 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 ao Fiduciário, a seu exclusivo critério, 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 ao Fiduciário, para satisfação das Obrigações Garantidas.



12

- 5.7. O Fiduciário aplicará 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 do Fiduciário, incluindo, sem limitação, o pagamento de honorários e o reembolso de despesas; e (ii) no pagamento das Obrigações Garantidas.
- 5.7. Aplicar-se-á a esta Garantia Fiduciária, no que couber, as disposições do Código Civil Brasileiro.

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 ao Fiduciário.
- 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.

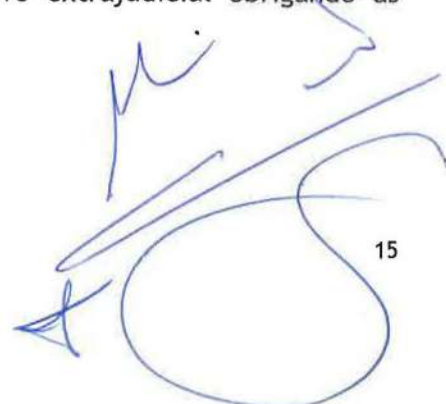
- 6.6. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços constantes do preâmbulo deste Contrato de Alienação Fiduciária, ou em outros que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso desta relação. As comunicações serão consideradas entregues 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 do Fiduciário. Já o Fiduciário poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer 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. O Fiduciário poderá, 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.

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 emvidarão 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 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 pelo Fiduciário, 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 consequentemente 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. Ademais, ainda que este instrumento ou qualquer de suas cláusulas seja considerado, por qualquer tribunal, inválido, ilegal ou inexecutável, a validade, legalidade ou executabilidade 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.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 5 (cinco) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo - SP, 28 de fevereiro de 2015.



SERGUS HOLDING S.A.

Fiduciante

Nome: Arnaldo Christiano

Cargo: Diretor



Nome: Sergio Christiano

Cargo: Diretor



6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.565.314/0001-70

Radislaw Lamotta - Oficial
Protocolado e prenotado sob o n. 1.767.949 e
12/03/2015 e registrado, hoje, em microfilme
sob o n. 1.767.949, em títulos e documentos.
São Paulo, 12 de março de 2015



Emol.
Estado
Ipsp
R. Civil
T. Justiça

Total R\$ 5.198,99

Selos e taxas
Recolhidos
p/verba

ARNALDO CHRISTIANO

Fiduciante

SERGIO CHRISTIANO

Fiduciante

KINEA II REAL ESTATE PARTICIPAÇÕES LTDA.

Fiduciário

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

TAMBORIL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

Sociedade

Nome: Arnaldo Christiano

Cargo: Sócio Diretor

Nome: Sergio Christiano

Cargo: Sócio Diretor

Testemunhas:

Nome: Marcia Apolida Belem

RG nº: 21.316.539-9

CPF/MF nº: 127.789.098-69

Nome: Delma Ramalho Brito Gusson

RG nº: 8.898.592-1

CPF/MF nº: 048.369.198-43

