

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, COM ESFORÇOS RESTRITOS DE DISTRIBUIÇÃO, SOB O REGIME DE GARANTIA FIRME, DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 11ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

## I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, andar: 31, conj: 311, CEP 05.425-070, Pinheiros, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.716.471/0001-17, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securitizadora");

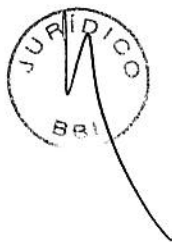
BANCO BRADESCO BBI S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, estabelecida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.450, 8º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0073-93, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"); e

TRAJANO 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima de capital fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, nº 870, Conj. 242, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.613.621/0001-92, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("Promitente Alienante")

(sendo a Emissora, o Coordenador Líder e a Promitente Alienante, adiante referidos em conjunto como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte");

## II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) Em 28 de novembro de 2014, por meio da celebração do Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças, firmado entre a Promitente Alienante, na qualidade de promitente alienante, e o Fundo de Investimento Imobiliário EDOM 02, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.035.124/0001-05 ("Fundo" ),



administrado pelo Banco Petra S.A., inscrito no CNPJ/MF sob nº 11.758.741/0001-52, na qualidade de promissário adquirente, e a Securitizadora, na qualidade de interveniente anuente, a Promitente Alienante se comprometeu a alienar e o Fundo se comprometeu a adquirir o imóvel localizado na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Rua Uruguai, nº 43, objeto da matrícula nº 22.164, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador - Bahia ("Imóvel"), pelo valor de R\$ 45.307.000,00 (quarenta e cinco milhões, trezentos e sete mil reais), a ser pago em 180 (cento e oitenta) parcelas ("Parcelas"), devidamente atualizado e remunerado, nos termos do referido instrumento ("Compromisso de Venda e Compra"), Imóvel este que atualmente encontra-se locado à Atento Brasil S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.879.250/0001-79 ("Locatária"), por meio do "Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças", firmado em 15 de junho de 2011, posteriormente aditado em 01 de novembro de 2011, em 14 de março de 2012 e em 14 de maio de 2012 ("Contrato de Locação"), por um prazo inicial de 10 (dez) anos, que se iniciou em 01 de junho de 2012;

b) Em 08 de dezembro de 2014, a Promitente Alienante, visando receber o valor presente das Parcelas, cederá, por meio do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças ("Contrato de Cessão"), firmado entre a Promitente Alienante, na qualidade de cedente, a Securitizadora, na qualidade de cessionária, e o Fundo, na qualidade de interveniente anuente, a totalidade dos direitos de crédito relativos às Parcelas, devidas pelo Fundo à Promitente Alienante, em virtude da aquisição do Imóvel, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos do Compromisso de Venda e Compra ("Créditos Imobiliários");

c) Tais Créditos Imobiliários serão representados por Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI"), a ser emitida pela Promitente Alienante, nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural, a ser firmado em 08 de dezembro de 2014, entre a Promitente Alienante, na qualidade de emissora, a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50 ("Simplific"), na qualidade de instituição custodiante e a Securitizadora, na qualidade de interveniente anuente;

d) Em 08 de dezembro de 2014, a Securitizadora, por sua vez, vinculará os referidos Créditos



Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª da sua 1ª emissão ("CRI" e "Emissão"), por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários firmado entre a Securitizadora, na qualidade de emissora, e a Simplific, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514/97");

e) Em consonância como os documentos da operação, serão constituídas as seguintes garantias em favor da Securitizadora:

(i) alienação fiduciária do Imóvel, por meio de Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, firmado em 08 de dezembro 2014, entre a Promitente Alienante, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, a Simplific e o Fundo, na qualidade de intervenientes anuentes ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel");

(ii) cessão fiduciária de todos os recebíveis locatícios ("Recebíveis") titulados pelo Fundo, e oriundos do Contrato de Locação, por meio do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras avenças, a ser firmado em 08 de dezembro de 2014, entre o Fundo, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, a Promitente Alienante e a Simplific, na qualidade de interveniente anuentes ("Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis");

(iii) celebração de contrato de locação complementar para o Imóvel, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Locação Complementar para Fins não Residenciais, a ser firmado em 08 de dezembro de 2014, entre o Fundo, na qualidade de locador, a Typus 43 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.973.828/0001-54, na qualidade de locatária, e o Sr. Marcos Adolfo Tadeu Senamo Amaro, inscrito no CPF/MF sob o nº 319.018.448-89, na qualidade de fiador, por meio do qual tal sociedade, no caso de vacância do Imóvel, o locará pelo preço equivalente, no mínimo, ao último aluguel vigente do Contrato de Locação, ou de qualquer outro contrato de locação a ser firmado, tendo como objeto o Imóvel, como forma de garantir o fluxo dos Recebíveis ("Contrato de Locação Complementar"); e

(iv) cessão fiduciária de todos os recebíveis locatícios titulados pelo Fundo, oriundos do Contrato de Locação Complementar, por meio do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária

3



de Recebíveis em Garantia e Outras avenças, a ser firmado em 08 de dezembro de 2014, entre o Fundo, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, a Promitente Alienante e a Simplific, na qualidade de interveniente anuentes ("Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis do Contrato de Locação Complementar", sendo o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Contrato de Locação Complementar e o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis do Contrato de Locação Complementar igualmente denominados, quando considerados em conjunto, simplesmente como "Garantias";

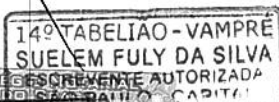
f) A operação de securitização dos Créditos Imobiliários, com a respectiva emissão dos CRI, aqui prevista, faz parte de um conjunto integrado de operações financeiras efetuadas pelo controlador da Promitente Alienante, como forma de se capitalizar para o desenvolvimento de suas atividades por meio de suas subsidiárias, entre estas, a Promitente Alienante ("Operação Estruturada";

g) Nesse sentido, em 26 de setembro de 2014, o controlador indireto da Promitente Alienante, em conjunto da Securitizadora e sua controladora, e o Coordenador Líder firmaram proposta de "Solução Global de Capital", de forma a estruturar os principais termos e condições da Operação Estruturada ("Proposta";

h) O Coordenador Líder é instituição financeira integrante do sistema de distribuição, habilitada e autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício das atividades relativas à distribuição de títulos e valores mobiliários, nos termos da legislação em vigor;

i) A Securitizadora, tendo em vista o disposto na Proposta, pretende contratar os serviços de estruturação, coordenação e distribuição de CRI, a serem prestados pelo Coordenador Líder para realizar a oferta pública com garantia firme de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Oferta" e "Instrução CVM nº 476/09", respectivamente), por se tratar de Oferta com esforços restritos de distribuição; e

j) As Partes desejam estipular os direitos e obrigações pertinentes através da celebração do presente instrumento.



Resolvem, na melhor forma de direito, firmar o presente *Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, sob o Regime de Garantia Firme, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. ("Contrato de Distribuição")*, que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

### III - CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO E CARACTERÍSTICAS DA OFERTA RESTRITA

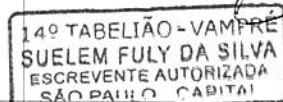
1.1. Objeto: Observados os termos e condições deste Contrato de Distribuição, a Securitizadora contrata o Coordenador Líder para realizar a Oferta com garantia firme de distribuição, nos termos deste Contrato de Distribuição.

1.1.1. Para os fins deste Contrato de Distribuição, adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização, salvo se diversamente estabelecidas no presente Contrato.

1.2. Dispensa de Registro: Nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, sendo, desta forma, dispensada a elaboração de prospecto de distribuição pública dos CRI. A Oferta, entretanto, deverá ser registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), exclusivamente para fins informativos à base de dados daquela ANBIMA, nos termos do Parágrafo 1º, inciso I, e do Parágrafo 2º, todos do artigo 1º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, condicionado a expedição de diretrizes específicas para o cumprimento desta obrigação.

1.3. Registro para Distribuição e Negociação: Os CRI serão registrados para colocação no mercado primário e secundário no Sistema CETIP, administrado e operacionalizado pela CETIP S.A. - Mercados Organizados ("CETIP"), sendo a integralização dos CRI liquidada pela CETIP.

1.4. Investidores: A Oferta é destinada apenas a investidores qualificados, nos termos do artigo 109 da Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004 ("Instrução CVM nº 409/04"), observado ainda que, conforme disposto no artigo 4º da Instrução CVM nº 476/09: (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores



não qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 109 da Instrução CVM nº 409/2004 deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da Oferta Restrita, valores mobiliários no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Investidores" ou "Investidores Qualificados").

1.5. Subscrição e integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores.

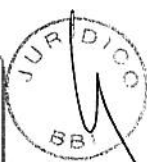
1.6. Comunicação de Início da Oferta Restrita: Nos termos do artigo 4º da Instrução CVM nº 551, de 25 de setembro de 2014, que alterou determinadas disposições da Instrução CVM nº 476/09, o início da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder, à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da primeira procura a potenciais Investidores, por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ("Comunicação de Início da Oferta Restrita").

1.7. Encerramento da Oferta: A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, ou a exclusivo critério do Coordenador Líder, o que ocorrer primeiro.

1.7.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM nº 476/09 ("Comunicação de Encerramento").

1.7.2. Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses contados da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista acima, com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

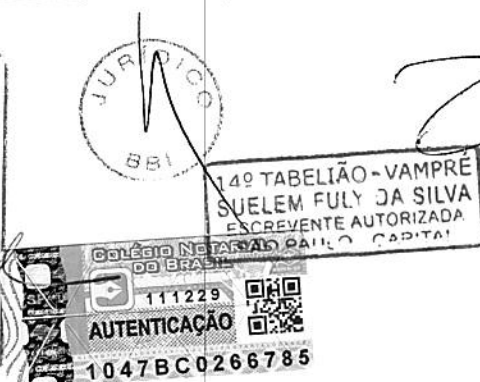
1.8. Restrição de Negociação dos CRI: Os CRI objeto da presente Oferta Restrita somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores.



## CLÁUSULA SEGUNDA - CARACTERÍSTICAS DOS CRI

2.1. Características dos CRI: Os CRI estarão sujeitos aos termos e condições estabelecidos no Termo de Securitização, sendo que, resumidamente, as principais características destes são:

1. Emissão: 1ª;
2. Série: 11ª;
3. Quantidade de CRI: 135 (cento e trinta e cinco);
4. Valor Global da Série: R\$ 45.307.000,00 (quarenta e cinco milhões, trezentos e sete mil reais), na Data de Emissão;
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 335.607,40740740, na Data de Emissão;
6. Prazo de Amortização: 180 (cento e oitenta) meses, a contar da Data de Emissão;
7. Atualização Monetária: Mensal, pela variação acumulada da Taxa Referencial, com data de aniversário no dia 06 de cada mês, e acumulada, desde 06 de janeiro de 2015, data da primeira incidência de atualização monetária, até a efetiva data de pagamento dos CRI ("TR"). Se a TR for extinta ou deixar de ser o índice aplicável aos depósitos da poupança, o saldo devedor atualizado dos CRI passará a ser reajustado pelo índice que vier a ser usado para o reajuste da caderneta de poupança livre (pessoa física);
8. Juros Remuneratórios: taxa efetiva de 9,80% (nove inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, acumulados e capitalizados mensalmente (base 30 dias), de forma exponencial *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos ("Juros Remuneratórios"), incidentes sobre o saldo devedor dos CRI, desde 06 de janeiro de 2015, data da primeira incidência de Juros Remuneratórios. Haverá majoração da taxa dos Juros Remuneratórios, sempre que houver majoração no cupom de remuneração dos depósitos de poupança acima de 6,17% (seis inteiros e dezessete centésimos por cento) ao ano, conforme determinado pela autoridade monetária, sendo certo que a majoração na taxa dos Juros Remuneratórios será na mesma intensidade da eventual majoração no cupom de remuneração dos depósitos de poupança;
9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: mensal, conforme disposto anexo II do Termo de Securitização;
10. Período de Carência: Não há;
11. Regime Fiduciário: Sim;
12. Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
13. Data de Emissão dos CRI: 08 de dezembro de 2014 ("Data de Emissão");
14. Local de Emissão: São Paulo;



15. Data de Vencimento Final: 06 de dezembro de 2029;
16. Garantia flutuante: Não;
18. Coobrigação da Securitizadora: não, sem coobrigação;
19. Garantias: Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, Contrato de Locação Complementar e Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis do Contrato de Locação Complementar; e
20. Riscos: Fatores de Riscos, constantes da Cláusula Dezoito do Termo de Securitização.

2.5. Informações Adicionais: As demais características dos CRI estão descritas no Termo de Securitização, o qual regerá os CRI durante todo o seu prazo de duração.

### CLÁUSULA TERCEIRA - CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA COLOCAÇÃO DOS CRI

3.1. Condições Precedentes: O cumprimento, pelo Coordenador Líder, da totalidade das obrigações assumidas no presente Contrato de Distribuição é condicionado, de forma exhaustiva, à satisfação das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"):

(i) contratação dos prestadores de serviços relacionados à realização da Oferta, que incluem mas não se limitam à Securitizadora, consultoria especializada em avaliação de imóvel, assessor legal, agente fiduciário, além de eventuais outros prestadores de serviço cuja necessidade venha a ser verificada até a data de liquidação da Oferta, escolhidos em comum acordo entre as Partes, assim como recolhimento, pela Securitizadora, de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta;

(ii) fornecimento, por todas as partes envolvidas na Emissão, em tempo hábil, de todas as informações corretas, completas, verdadeiras e necessárias, para atender à legislação e regulamentação aplicáveis à Emissão, inclusive às normas da CVM, no que couber, e as previstas no Código ANBIMA, no que couber, bem como para realização, pelo assessor legal do procedimento de *Due Diligence*. Qualquer alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ou qualquer aspecto da *Due Diligence* que, de forma devidamente fundamentada pelo Coordenador Líder e assessor legal apresentem riscos à eficácia, validade e/ou segurança jurídica da Emissão, deverá ser analisado pelo Coordenador Líder, que decidirá, de forma fundamentada, sobre a continuidade da Emissão. A Securitizadora é responsável, individualmente, pelas informações



fornecidas e obriga-se a indenizar o Coordenador Líder por eventuais prejuízos decorrentes do fornecimento das mesmas;

(iii) realização e conclusão satisfatória, por parte do Coordenador Líder e do assessor legal, do levantamento de informações e do procedimento de *Due Diligence*, necessárias ao atendimento das normas expedidas pelos órgãos reguladores e autorreguladores do mercado de capitais;

(iv) obtenção, pela Promitente Alienante, pelo Fundo e pela Securitizadora, de todas e quaisquer aprovações societárias e/ou governamental e/ou regulamentares e/ou de terceiros necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer dos negócios jurídicos descritos neste instrumento;

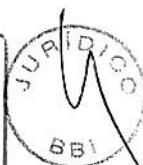
(v) que os Créditos Imobiliários estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização do Contrato de Cessão;

(vi) averbação, no cartório de registro de imóveis competente, do termo de liberação e cancelamento de Alienação fiduciária de imóvel, que atualmente onera do Imóvel, de acordo com os registros do 4º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador - Bahia, outorgada pela Promitente Alienante, em favor da Securitizadora, em 18 de maio de 2012, para fins de garantia de uma operação de securitização de créditos imobiliários e comprovação por meio de apresentação da matrícula atualizada do Imóvel (emitida com no mínimo 30 dias de diferença da data de apresentação), que também deverá comprovar que o Imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, de forma a não existir qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;

(vii) criação do ativo na CETIP, bem como o registro das CCI perante a CETIP e qualquer outro registro que venha a ser requisitado pelo órgão regulador ou autorregulador;

(viii) registro das CCI e vinculação aos CRI;

(ix) celebração, formalização e registro perante os órgãos competentes de todos os instrumentos relativos à Emissão, incluindo aqueles relativos à plena constituição e formalização das Garantias, se aplicável, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, sendo certo que,



especificamente para o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, será considerada condição precedente desde Contrato de Distribuição apenas a prenotação do referido contrato, sendo certo que o registro no competente cartório de registro de imóveis deverá ser realizado dentro do prazo de 45 dias contados do pagamento do Valor da Cessão, conforme previsto no Contrato de Cessão, prorrogável por mais 45 dias, no caso de formulação de exigências para a efetivação do registro, sob pena de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão;

(x) manutenção, em termos substanciais, de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão à Promitente Alienante, ao Fundo e à Securitizadora as condições fundamentais de funcionamento;

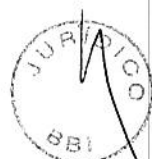
(xi) recebimento de parecer legal elaborado pelo assessor legal da Emissão, confirmando, entre outros, a realização de *Due Diligence* do Imóvel, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, em linha com a prática de mercado para a Emissão;

(xii) autorização da Securitizadora ao Coordenador Líder, para divulgação da Oferta por qualquer meio, com ou sem a logomarca, nos termos do artigo 48 da Instrução CVM 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM nº 400/03"), atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;

(xiii) cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações previstas neste instrumento e nos demais documentos relativos à Oferta;

(xiv) não ocorrência de alterações adversas relevantes nas condições econômicas, financeiras ou operacionais da Securitizadora, da Promitente Alienante, do Fundo, e seus controladores, do Imóvel, e do locatário do Imóvel;

(xv) cumprimento, pela Securitizadora, de todas as obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, as obrigações de não se manifestar na mídia sobre a Oferta, nos termos do art. 48 da Instrução CVM nº 400/03;



(xvi) suficiência, completude, veracidade, validade e precisão, de todas as declarações feitas pelas Partes nos documentos que regulamentarão a Emissão, bem como de todas as informações e declarações constantes dos demais documentos da Oferta;

(xvii) cumprimento, pela Promitente Alienante, pelo Fundo e pela Securitizadora, da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Securitizadora, neste ato, obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor. A Securitizadora responsabiliza-se, de forma irrevogável e irretratável, a indenizar e resguardar o Coordenador Líder, suas controladas, controladores, coligadas, sociedades sob controle comum ou os respectivos administradores, empregados e/ou prepostos na forma do disposto na Cláusula Doze abaixo;

(xviii) não ocorrência, até a data de integralização dos CRI, de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Promitente Alienante ou de sua controladora, ou da Securitizadora; (ii) pedido de autofalência da Promitente Alienante ou de sua controladora, ou da Securitizadora; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Promitente Alienante ou em face de sua controladora, ou em face da Securitizadora e não devidamente elidido por estas, no prazo legal; (iv) propositura, pela Promitente Alienante, ou pela Securitizadora por sua controladora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

(xix) apresentação ao Coordenador Líder de opinião legal relativa à Emissão, emitida pelo assessor legal da Emissão, atestando, entre outras questões, a adequação e regularidade jurídica dos demais documentos da Emissão. Tais opiniões deverão ser entregues ao Coordenador Líder, sob forma de minuta, até um dia antes da data do protocolo dos documentos da Emissão perante a CETIP, sem prejuízo da entrega de uma versão final e assinada em até um dia antes da data da liquidação da Emissão;

(xx) obtenção, pelo Coordenador Líder, de declaração da Securitizadora atestando que, na data do início da distribuição dos CRI, todas as informações por ela prestadas são verdadeiras,



*[Handwritten signature]* 11

consistentes, corretas e suficientes permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, nos termos do Art. 10 da Instrução CVM nº 476/09, nos termos da minuta contida no anexo III deste Contrato de Distribuição;

(xxi) Evidência de que a Securitizadora está constituída e com as devidas aprovações necessárias para o funcionamento;

(xxii) comprovação de registro, dos seguintes documentos, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da sede das partes de tais contratos, a ser providenciado pela Promitente Alienante: (a) Contrato de Cessão; (b) Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (c) Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis do Contrato de Locação Complementar;

(xxiii) comprovação de prenotação e efetivo registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, no competente Cartório de Registro de Imóveis;

(xxiv) Registro de funcionamento do Fundo, perante a CVM, nos termos do artigo 5º da Instrução CVM nº 472/08;

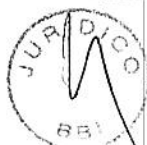
(xxv) aprovações pelas áreas internas do Coordenador Líder, responsáveis pela análise e aprovação da Emissão, tais como mas não limitadas a crédito, jurídico, contabilidade, risco e *compliance*, além de seus comitês.

3.2. Produção de Efeitos: Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o presente Contrato de Distribuição não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes.

#### CLÁUSULA QUARTA - REGIME E PRAZO DE COLOCAÇÃO DOS CRI

4.1. Regime de Colocação: O Coordenador Líder realizará a distribuição pública dos CRI sob o regime de garantia firme de distribuição, para o valor total da Oferta ("Garantia Firme").

4.2. Prazo de Colocação: O prazo de colocação dos CRI será até 16 de março de 2015, podendo ser prorrogado, a critério da Emissora e do Coordenador Líder, observado o disposto no artigo 8º, §2º da Instrução CVM Nº 476/09 ("Prazo de Colocação").



4.2.1. Ao final do Prazo de Colocação, caso os CRI não tenham sido colocados junto a Investidores Qualificados, o Coordenador Líder estará obrigado a subscrever e integralizar os CRI não colocados no âmbito da Oferta Restrita, de modo a cumprir com a garantia firme prestada pelo presente Contrato.

4.2.2. Não obstante o acima exposto, as Partes se comprometem a promover a colocação dos CRI no prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar da superação de todas as Condições Precedentes, e a envidarem seus melhores esforços para que a referida colocação seja promovida o mais brevemente possível após a superação das Condições Precedentes.

4.3. Preço de Integralização: Os CRI serão integralizados em moeda corrente nacional, por seu Valor Nominal Unitário, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à CETIP ("Preço de Integralização").

#### CLÁUSULA QUINTA - OBRIGAÇÕES DAS PARTES

5.1. Obrigações do Coordenador Líder: Sem prejuízo das demais obrigações que lhe são expressamente imputadas por este Contrato de Distribuição, e pela legislação e/ou regulamentação aplicável, o Coordenador Líder obriga-se a:

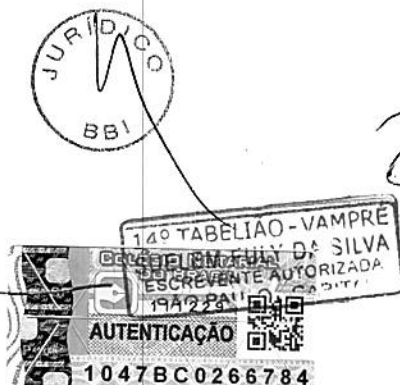
- (i) avaliar, em conjunto com a Emissora, a viabilidade da Emissão, da Oferta e suas condições, bem como assessorá-la no que for necessário para a realização da Emissão e da Oferta;
- (ii) participar ativamente, em conjunto com a Emissora e com os assessores jurídicos, na elaboração de todo e qualquer documento necessário à distribuição e colocação dos CRI;
- (iii) providenciar o registro da Emissora e dos CRI junto à CETIP;
- (iv) suspender a Oferta e comunicar a CVM, imediatamente, caso constate qualquer irregularidade;
- (v) providenciar o envio da Comunicação de Início da Oferta em até 5 (cinco) dias úteis contados da primeira procura a potenciais investidores;



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

- (vi) providenciar o envio da Comunicação de Encerramento à CVM em até 05 (cinco) dias contados do encerramento da distribuição dos CRI, nos termos deste Contrato de Distribuição e da regulamentação aplicável;
- (vii) guardar, em versões físicas ou digitais, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da data de envio da Comunicação de Encerramento à CVM, todos os documentos da Oferta Restrita;
- (viii) receber e processar todos os pedidos de subscrição e integralização dos CRI no âmbito da Oferta Restrita;
- (ix) tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores Qualificados uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Restrita;
- (x) tomar todas as cautelas para certificar-se de que os Investidores Qualificados têm conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos CRI objeto da Oferta;
- (xi) tomar todas as cautelas para certificar-se de que o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao perfil de risco dos Investidores Qualificados interessados em adquirir CRI no âmbito da Oferta;
- (xii) obter do Investidor Qualificado que venha a subscrever e integralizar CRI no âmbito da Oferta Restrita declaração de Investidor Qualificado, nos termos da regulamentação aplicável e do anexo II deste Contrato de Distribuição;
- (xiii) abster-se, até o envio da Comunicação de Encerramento à CVM, de (a) revelar informações relativas à Oferta Restrita, exceto aquilo que for necessário à consecução de seus objetivos, advertindo os destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida, e (b) utilizar as informações referentes à Oferta Restrita, exceto para fins estritamente relacionados com a preparação da Oferta Restrita; e



(xiv) efetuar o pagamento à Emissora do valor total obtido com a colocação dos CRI.

5.2. Obrigações da Emissora: Além de outras obrigações expressamente previstas neste Contrato de Distribuição e na regulamentação em vigor, a Emissora obriga-se a:

(i) fornecer, nos prazos acordados entre as Partes e de acordo com a regulamentação em vigor:  
(a) todas as informações e documentos que lhe forem solicitados pelo Coordenador Líder para a análise da Oferta, e (b) todos os demais documentos necessários ao registro dos CRI para negociação na CETIP;

(ii) apresentar nos termos definidos na legislação em vigor ao público as decisões tomadas pela Securitizadora com relação a seus resultados operacionais, atividades comerciais e quaisquer outros fatos considerados relevantes conforme previsto na regulamentação expedida pela CVM;

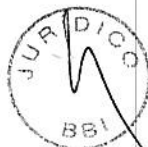
(iii) manter os CRI registrados para negociação no mercado secundário administrador pela CETIP durante o prazo de vigência dos CRI, sendo certo que a Promitente Alienante, na qualidade de cedente dos Créditos imobiliários, será responsável por arcar com os custos do referido registro;

(iv) comunicar imediatamente ao Coordenador Líder qualquer alteração relevante em sua condição financeira, societária e/ou operacional que, a seu critério, possa vir a afetar a decisão, por parte dos investidores, de aquisição dos CRI;

(v) atender de forma eficiente e enquanto os CRI estiverem em circulação, os titulares dos CRI, ou contratar instituições financeiras autorizadas para que prestem esse serviço;

(vi) não divulgar ao público informações referentes à Emissora, à Oferta ou aos CRI até o envio da Comunicação de Encerramento sem a prévia e expressa aprovação por escrito do Coordenador Líder ou em desacordo com o disposto na Instrução CVM nº 476/09;

(vii) cumprir integralmente com todos os termos e condições estabelecidos no presente Contrato de Distribuição e em todos os demais documentos da Emissão em que for parte;



- (viii) efetuar os pagamentos de remuneração devida ao Coordenador Líder e demais prestadores de serviço da Oferta Restrita, e recolher quaisquer tributos, tarifas, emolumentos e encargos que incidam ou venham a incidir sobre a Oferta Restrita e sejam de responsabilidade da Emissora;
- (ix) responsabilizar-se pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado no âmbito da Oferta Restrita, constantes dos o documentos da Emissão;
- (x) manter, pelo prazo de 5 (cinco) anos todos os documentos, e informações, em vias físicas ou digitais, utilizadas para o preenchimento dos documentos da Emissão e, mediante simples solicitação do Coordenador Líder, fornecer os documentos, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação, ou no menor prazo possível, conforme exigência legal, judicial ou administrativa;
- (xi) até a publicação da Comunicação de Encerramento, comunicar ao Coordenador Líder fatos que possam ser considerados relevantes e que possam implicar a inclusão, exclusão ou alteração dos fatos, informações e declarações constantes nos documentos da Emissão;
- (xii) manter válidas e regulares, na Data de Emissão, as declarações prestadas no âmbito deste Contrato de Distribuição;
- (xiii) reembolsar o Coordenador Líder por quaisquer despesas comprovadamente incorridas, e que sejam de responsabilidade da Emissora nos termos deste Contrato de Distribuição, sempre que solicitado e no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados da data de envio, pelo Coordenador Líder, dos respectivos comprovantes, desde que tais custos e despesas, tenham sido previamente autorizados pela Emissora;
- (xiv) contratar, remunerar ou arcar com todos os custos e despesas, comprovadamente incorridas, que forem de sua responsabilidade, incorridos na contratação e manutenção, durante a vigência dos CRI, desde que tenham sido previamente autorizados pela Emissora;
- (xv) comunicar imediatamente ao titular dos CRI a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações, no todo ou em parte, assumidas perante o titular do CRI, nos termos indicados no Termo de Securitização;



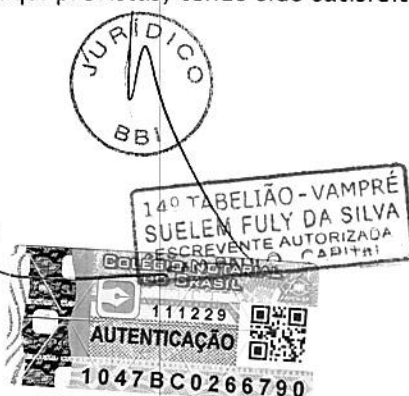
SUELEM FULY DA SILVA  
111229  
AUTENTICAÇÃO  
1047BC0266777

16

- (xvi) comunicar imediatamente ao titular do CRI qualquer descumprimento de obrigação, pecuniária ou não, assumida perante o titular do CRI, nos termos indicados no Termo de Securitização;
- (xvii) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício social;
- (xviii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (xix) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (xx) manter as demonstrações financeiras em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- (xxi) observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, ("Instrução CVM nº 358/02") no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação; e
- (xxii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Instrução CVM nº 358/02, comunicando imediatamente ao intermediário líder da oferta.

#### CLÁUSULA SEXTA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS

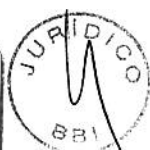
- 6.1. Declarações e Garantias da Securitizadora e da Promitente Alienante: A Securitizadora e a Promitente Alienante declaram e garantem, na data de assinatura deste Contrato de Distribuição, que:
- a) são sociedades empresárias devidamente organizadas, constituídas e existentes sob a forma de sociedade por ações ou sociedade limitada, conforme o caso, de acordo com as leis brasileiras;
- b) estão devidamente autorizadas a celebrar este Contrato de Distribuição e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários

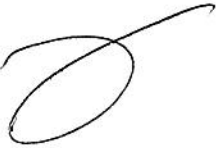


necessários para tanto;

- c) a celebração deste Contrato de Distribuição não infringe qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual sejam partes;
- d) o presente Contrato de Distribuição constitui obrigação lícita, válida e vinculante, exequível contra elas em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil;
- e) estão, no seu melhor entendimento, em dia com relação ao cumprimento das leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias e tribunais, aplicáveis à condução de todos os seus negócios;
- f) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a prejudicar a sua situação financeira de forma materialmente adversa;
- g) todas as informações prestadas no âmbito da Oferta são verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes aos potenciais investidores;
- h) estão devidamente autorizadas e obtiveram todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Contrato de Distribuição e ao cumprimento das obrigações aqui previstas;
- i) não omitiram ou omitirão nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial de sua situação econômico-financeira, jurídica ou de suas atividades, em prejuízo do titular dos CRI; e
- j) detêm todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais, conforme o caso) necessárias, na esfera federal, estadual, distrital e municipal, para o exercício de suas atividades, as quais encontram-se válidas e em pleno efeito.

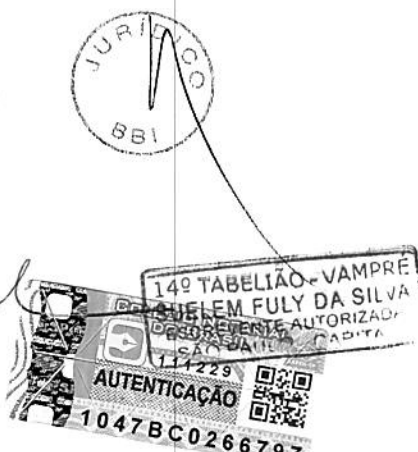
6.2. Declarações e Garantias do Coordenador Líder: O Coordenador Líder declara e garante, na data de assinatura deste Contrato de Distribuição, que:



  18

- a) é sociedade empresária devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações ou sociedade limitada, conforme o caso, de acordo com as leis brasileiras;
- b) está devidamente autorizada a celebrar este Contrato de Distribuição e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- c) a celebração deste Contrato de Distribuição não infringe qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual sejam partes;
- d) o presente Contrato de Distribuição constitui obrigação lícita, válida e vinculante, exequível contra ela em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil;
- e) está, no seu melhor entendimento, em dia com relação ao cumprimento das leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias e tribunais, aplicáveis à condução de todos os seus negócios;
- f) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a prejudicar a sua situação financeira de forma materialmente adversa;
- g) todas as informações prestadas no âmbito da Oferta são verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes aos potenciais investidores;
- h) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Contrato de Distribuição e ao cumprimento das obrigações aqui previstas;

6.3. Declaração das Partes: As Partes declaram ainda, mútua e expressamente, que o presente Contrato de Distribuição foi celebrado com observância dos princípios da probidade, lealdade e boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes.



*[Handwritten signature]*

## CLÁUSULA SÉTIMA - REMUNERAÇÃO, PRÊMIOS E COMISSIONAMENTOS DO DO COORDENADOR LÍDER

7.1. Remuneração do Coordenador Líder: Pela execução dos serviços descritos neste Contrato de Distribuição, bem como pela prestação de Garantia Fime, a Emissora pagará diretamente ao Coordenador Líder, na Data de Liquidação conforme definida abaixo, os seguintes prêmios e comissões ("Remuneração do Coordenador Líder"):

- (a) Comissão de Estruturação: 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento), calculada sobre o valor total da Emissão com base no preço de subscrição atualizado;
- (b) Comissão de Coordenação e Colocação: 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento), calculada sobre o valor total da Emissão com base no preço de subscrição atualizado;
- (c) Prêmio por Prestação de Garantia Fime: 0,70% (setenta centésimos por cento), calculado sobre o valor total de Garantia Fime para a totalidade da Emissão (independentemente de seu exercício).

7.1.1. O pagamento da Remuneração do Coordenador Líder deverá necessariamente ser feito à vista ao Coordenador Líder, em uma única parcela e em moeda corrente nacional, na data da liquidação financeira dos CRI. O pagamento da Remuneração do Coordenador Líder deverá ser acrescido do valor correspondente aos Tributos, conforme definido abaixo, que venham a incidir sobre o mesmo, conforme definidos a seguir, de forma que o Coordenador Líder receba a Remuneração do Coordenador Líder como se tais Tributos não fossem incidentes.

7.1.2. Coordenador Líder deverá fornecer o cálculo dos valores a serem acrescidos nos termos da Cláusula anterior antes da realização do pagamento, com prazo razoável de conferência.

7.2. Comissionamento de Disponibilidade: Considerando a garantia de disponibilidade de recursos pelo Coordenador Líder, será cobrada uma comissão de:



(a) R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) ao dia útil, multiplicado pelo percentual resultante do volume da Garantia Firme do CRI não desembolsada dividido pelo volume total da Garantia Firme do CRI, a partir do 91º (nonagésimo primeiro) dia, inclusive, a contar de 29 de setembro de 2014 até a liquidação integral da Emissão e/ou a data de vencimento da Garantia Firme, o que ocorrer primeiro ("Comissionamento de Disponibilidade I"). O pagamento do Comissionamento de Disponibilidade I deverá, necessariamente, ser feito ao Coordenador Líder, em moeda corrente nacional, na data da liquidação financeira do CRI, ou em uma única parcela na data de vencimento da Garantia Firme, o que ocorrer primeiro. O pagamento do Comissionamento de Disponibilidade I não será acrescido do valor correspondente aos Tributos.

(b) 1,00% (um por cento) *flat*, incidente sobre o valor da Garantia Firme do CRI não desembolsada no caso da Garantia Firme do CRI não tenha sido totalmente desembolsada no ano de 2014 ("Comissionamento de Disponibilidade II"). O Comissionamento de Disponibilidade II será devido no primeiro dia útil do ano de 2015 ou na data de vencimento da Garantia Firme, o que ocorrer primeiro. O pagamento do Comissionamento de Disponibilidade II deverá, necessariamente, ser feito ao Coordenador Líder em uma única parcela e em moeda corrente nacional, na data da liquidação financeira do CRI ou na data de vencimento da Garantia Firme, o que ocorrer primeiro. O pagamento do Comissionamento de Disponibilidade II deverá ser acrescido do valor correspondente aos Tributos, conforme definido abaixo, que venham a incidir sobre o Comissionamento de Disponibilidade II, de forma que o Coordenador Líder o receba como se tais Tributos não fossem incidentes.

7.3. Comissionamento de Descontinuidade: Adicionalmente, considerando a prestação da Garantia Firme, caso a Emissão, não seja realizada, conforme volume e forma previstos neste Contrato de Distribuição, em qualquer uma das hipóteses descritas na Cláusula de Resilição que ensejam a aplicação do Comissionamento de Descontinuidade, o Coordenador Líder fará jus a um comissionamento de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o valor total Garantia Firme não desembolsado ("Comissionamento de Descontinuidade").

7.3.1. O pagamento do Comissionamento de Descontinuidade deverá, necessariamente, ser feito ao Coordenador Líder, em uma única parcela e em moeda corrente nacional, em até 5 (cinco) dias úteis da data de vencimento do Prazo de Colocação. O pagamento do Comissionamento de Descontinuidade deverá ser acrescido do valor correspondente aos Tributos, conforme definido abaixo, que venham a incidir sobre o mesmo, de forma que o



Coordenador Líder receba o Comissionamento de Descontinuidade como se tais Tributos não fossem incidentes.

7.4. Regras Gerais sobre a Garantia Firme: Para fins de clareza, considera-se Garantia Firme desembolsada, o volume da Emissão distribuído pelo Coordenador Líder, mesmo que este ou suas afiliadas não tenham realizado a sua subscrição.

7.5. Tributos: Todos os pagamentos resultantes dos comissionamentos e remunerações acima especificados deverão ser acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS; à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, à Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL e todos os tributos incidentes sobre a presente cláusula de comissionamento e remunerações, incluindo quaisquer juros, adicionais de tributos, multas ou penalidades correlatas que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie, bem como quaisquer majorações das alíquotas já existentes ("Tributos").

7.6. Forma de Pagamento: A Remuneração do Coordenador Líder será paga pela Emissora, ou por conta e ordem desta, ao Coordenador Líder, mediante débito na Conta Corrente da Emissora ou de conta por esta indicada, por meio de Transferência Eletrônica Disponível - TED, conforme abaixo, ou outro mecanismo de transferência equivalente que permita que os recursos transferidos estejam imediatamente disponíveis para o Coordenador Líder, em contas a serem informadas à Emissora na Data de Liquidação.

#### CLÁUSULA OITAVA - DESPESAS

8.1. Despesas: Além da Remuneração do Coordenador Líder e demais comissionamentos e prêmios previstos na Cláusula acima, a Emissora deverá arcar diretamente com todas as despesas razoáveis e necessárias à realização da Emissão e, conseqüentemente, da Oferta Restrita, independentemente da consumação da Emissão, conforme comprovadamente incorridas pelo Coordenador Líder, tais como: (i) custos e despesas gerais com assessores legais; (ii) custos e despesas gerais dos demais prestadores de serviços; (iii) custos e despesas gerais de impressão dos documentos relacionados à Oferta Restrita, conforme aplicável; (iv) taxa de registro junto à CETIP; (v) taxa de registro da Oferta junto à CVM ou à ANBIMA, conforme aplicável; (vi) despesas gerais com conferências telefônicas, viagens, hospedagens, alimentação, fotocópias, mensageiros



expressos necessárias para implementação da Oferta Restrita; e (vii) outras despesas necessárias à implementação da Oferta.

8.2. Despesas "Out of pocket": Todas as despesas "out of pocket" associadas à execução dos serviços prestados e devidamente documentadas, correrão por conta exclusiva da Emissora, devendo tais despesas ser submetidas à prévia aprovação da Emissora quando possuírem valor individual superior a R\$ 1.000,00 (mil reais).

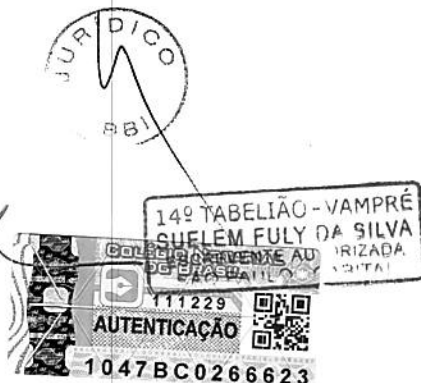
8.3. Reembolso de Despesas: A Emissora deverá reembolsar quaisquer despesas relacionadas à Emissão incorridas pelo Coordenador Líder na execução dos serviços objeto deste Contrato de Distribuição no prazo de 05 (cinco) dias a contar da data de apresentação dos respectivos documentos comprobatórios. Todos os pagamentos e/ou reembolsos de despesas ao Coordenador Líder deverão ser feitos em moeda corrente com recursos imediatamente disponíveis.

#### CLÁUSULA NONA - PROCEDIMENTO DE LIQUIDAÇÃO

9.1. Liquidação dos CRI: A liquidação da operação de integralização dos CRI, com a respectiva prestação de contas e pagamentos, dar-se-á na respectiva data de subscrição e integralização dos CRI, sendo que o valor da integralização dos CRI corresponderá ao preço unitário dos CRI do dia da liquidação financeira.

#### CLÁUSULA DEZ - MANDATO

10.1. Mandato: A fim de possibilitar ao Coordenador Líder o cumprimento das atribuições decorrentes deste Contrato de Distribuição, a Emissora constitui o Coordenador Líder seu bastante procurador, investido de poderes especiais para, individualmente, dar quitação nos boletins de subscrição dos CRI, cujo processamento venha a ser realizado na qualidade de Coordenador Líder, nos termos deste Contrato de Distribuição, sendo a presente procuração outorgada de maneira irrevogável, na forma do artigo 684 do Código Civil. A procuração ora outorgada vigorará até a data de protocolo da Comunicação de Encerramento junto à CVM.



## CLÁUSULA ONZE - CONFIDENCIALIDADE E PERÍODO DE SILÊNCIO

11.1. Informações Confidenciais: Todas as informações que uma das Partes receber da outra sobre a Emissão são estritamente confidenciais ("Informações Confidenciais"). Nenhuma das Partes pode prestar Informações Confidenciais a terceiros sem o prévio e expreso consentimento por escrito da outra Parte, exceto nos casos em que (i) o fornecimento de tal informação seja requerido por lei, regulamentação, auto-regulamentação ou qualquer determinação governamental, judicial, ou emanada de autoridade competente, incluindo a CVM ou se torne pública no âmbito da Oferta Restrita, sendo esta exceção adstrita à porção da informação confidencial expressamente solicitada pela autoridade competente; (ii) tal informação seja fornecida a seus empregados, representantes, advogados, contadores, analistas ou outras pessoas físicas ou jurídicas diretamente envolvidas no desenvolvimento da operação objeto da Emissão, sempre dentro do curso normal de seus negócios, desde que tais pessoas estejam cientes da natureza confidencial destas informações e que, também, concordem em manter a condição de confidencialidade; (iii) já forem de domínio público ou do conhecimento das Partes, por fontes legítimas diversas das Partes, ao tempo do recebimento da informação; (iv) sejam recebidas, sem restrições, por terceiros; (v) sejam ou se tornem de domínio público, sem que tal fato haja decorrido de culpa ou dolo das Partes, seus sócios, diretores, gerentes, empregados ou representantes autorizados a qualquer título.

11.1.1. Sem prejuízo das obrigações da Instrução CVM nº 358/02, conforme alterada, e demais disposições aplicáveis, os termos e as informações deste Contrato de Distribuição são estritamente confidenciais até a sua regular publicação no âmbito da Emissão, ou pelo prazo de 01 (um) ano contado da presente data, o que ocorrer primeiro.

11.2. Período de Silêncio: Até o envio da Comunicação de Encerramento ("Período de Silêncio") a Emissora terá a obrigação de não utilizar ou divulgar qualquer informação ou material publicitário, não autorizar qualquer de seus funcionários e diretores a divulgar na mídia, a conceder entrevistas ou atender jornalistas sobre qualquer assunto relacionado à Emissão sem a prévia e expressa aprovação por escrito do Coordenador Líder e, quando esse aplicável, da CVM. O Coordenador Líder coloca-se à inteira disposição da Emissora para dirimir quaisquer dúvidas relativas ao Período de Silêncio e solicita especial atenção da Emissora e de seus representantes para as questões relativas ao Período de Silêncio.



## CLÁUSULA DOZE - INDENIZAÇÃO

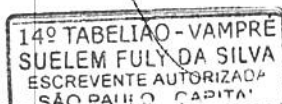
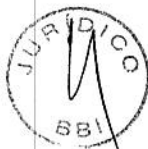
12.1. Indenização: A Emissora concorda em isentar o Coordenador Líder, bem como seus respectivos controladores, subsidiárias, diretores, agentes, representantes, empregados ("Pessoas Indenizáveis") de quaisquer responsabilidades, bem como ressarcir de quaisquer perdas, danos, custos ou despesas (inclusive judiciais e honorários advocatícios), que as Pessoas Indenizáveis tiverem que incorrer para a defesa de seus direitos e interesses ou que tiverem que suportar em decorrência dos negócios aqui previstos ou obrigações resultantes, direta ou indiretamente, da Oferta Restrita e/ou todo e quaisquer serviços dela decorrentes, exceto se resultantes de dolo por parte das Pessoas Indenizáveis, determinado por decisão judicial final e transitada em julgado, proferida por uma corte competente.

12.1.1. A Emissora obriga-se, ainda, a isentar de responsabilidade e indenizar integralmente as Pessoas Indenizáveis por qualquer prejuízo e/ou lucro cessante causado pela quebra, inveracidade ou imprecisão das declarações e garantias feita pela Emissora, nos termos deste Contrato de Distribuição.

12.1.2. A Emissora obriga-se em ressarcir as Pessoas Indenizáveis de qualquer custo efetivamente incorrido ou despesas devidamente comprovadas que estas tiverem de incorrer para a defesa de seus direitos e interesses.

12.1.3. A Emissora realizará os pagamentos devidos conforme este item dentro de 03 (três) dias úteis a contar do recebimento da respectiva comunicação enviada pelo Coordenador Líder.

12.1.4. Em nenhuma circunstância o Coordenador Líder ou quaisquer das Pessoas Indenizáveis serão responsáveis por indenizar a Emissora, ou qualquer de suas afiliadas, contratados, funcionários ou executivos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados nos termos deste Contrato de Distribuição e na Proposta, exceto em caso de dolo ou culpa grave do Coordenador Líder, conforme determinado por decisão judicial transitada em julgado, sendo certo que a indenização a ser paga pelo Coordenador Líder neste caso, ficará limitada ao valor das remunerações, prêmios e comissionamentos previstos neste Contrato de Distribuição e na Proposta.



*[Handwritten signature]*

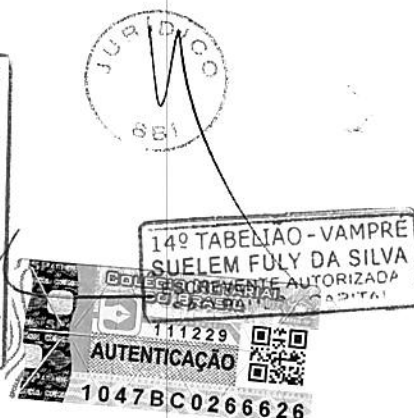
12.1.5. As estipulações de indenização deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão deste Contrato de Distribuição.

### CLÁUSULA TREZE - RESILIÇÃO

13.1. Resilição Involuntária: Este Contrato de Distribuição poderá ser resilido involuntariamente, por qualquer das Partes, nas hipóteses abaixo previstas, sem prejuízo das obrigações de reembolso das despesas incorridas pelo Coordenador Líder, as quais deverão ser reembolsadas, pela Emissora, em favor do Coordenador Líder, em até 10 (dez) dias úteis, contados da data de envio dos respectivos comprovantes (“Resilição Involuntária”):

- (i) Imposição de exigências por parte da CVM, de tal ordem que tornem impossível ou inviável o registro da Emissão ou sua não aprovação pela CVM;
- (ii) Modificações regulatórias nos critérios de elegibilidade na composição de portfólio das instituições financeiras e carteiras administradas, que venham a impossibilitar o investimentos na Emissão por tais investidores;
- (iii) Incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre as operações da espécie tratada neste Contrato de Distribuição e na Proposta, que implique aumento significativo da carga fiscal da operação, e/ou aumento significativo das alíquotas e/ou valores dos tributos já incidentes na data desta Proposta; e
- (iv) Ocorrência de casos fortuitos ou eventos de força maior, que comprovadamente tornem inviável ou desaconselhável a efetivação do presente Contrato de Distribuição ou da Proposta;

13.1.1. Na hipótese de Resilição Involuntária, o reembolso das despesas e dos custos incorridos pelo Coordenador Líder no âmbito deste Contrato de Distribuição deverá ser efetuado pela Emissora, no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação da resilição, sendo que nestes casos, não existe a incidência da Comissão de Descontinuidade.



26

13.2. Resilição Voluntária: Este contrato poderá ser resilido pela Emissora, voluntariamente, mediante a notificação com 10 (dez) dias de antecedência, sem prejuízo das cláusulas de indenização, exclusividade, direito de preferência e direito de *matching*, confidencialidade, e de despesas da Emissão previstas neste Contrato de Distribuição e na Proposta.

13.2.1. Sem prejuízo do acima exposto, tendo em vista o caráter da Operação Estruturada, bem como os termos e condições da Proposta, fica desde já certo e ajustado que o Promitente Alienante, a seu exclusivo critério, no caso de não efetivação da integralização dos CRI, inclusive em decorrência de não superação de todas as Condições Precedentes previstas neste Contrato de Distribuição, até o dia 23 de dezembro de 2014, poderá resilir o presente Contrato de Distribuição, mediante comunicação que operará efeitos imediatos, e, assim, não necessitará atender o prazo de 10 (dez) dias de antecedência previsto na Cláusula 13.2 acima, se comprometendo a arcar com o pagamento de todas as despesas incorridas pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta, bem como o pagamento da Comissão de Descontinuidade, conforme previsto neste Contrato de Distribuição e na Proposta, no prazo de até 10 (dez) dias úteis a contar da data do envio de correspondência comunicando a resilição, sendo certo que após o dia 23 de dezembro de 2014, a integralização dos CRI somente será efetuada caso o Promitente Alienante expresse o seu "de acordo" por escrito ao Coordenador Líder, sendo certo, ainda, que, após o dia 16 de março de 2015, o Coordenador Líder não mais estará vinculado ao regime de Garantia Firma de distribuição dos CRI previsto neste Contrato de Distribuição.

13.3. Resilição Motivada: O Coordenador Líder somente poderá resilir o presente Contrato de Distribuição no caso de (i) descumprimento deliberado, pela Emissora ou pela Promitente Alienante, de uma Condição Precedente de forma a inviabilizar a continuidade, o registro e a liquidação da Emissão, (ii) não concordância entre a Emissora, a Promitente Alienante e o Coordenador Líder acerca das novas condições razoavelmente solicitadas após o exercício dos direitos previstos na cláusula de Market Flex, abaixo; (iii) na ocorrência de liquidação, dissolução, decretação de falência, pedido de autofalência da Emissora ou da Promitente Alienante; (iv) pedido de falência da Emissora ou da Promitente Alienante formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal; (v) propositura, pela Emissora, ou pela Promitente Alienante, de plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (vi) ingresso pela Emissora ou pela Promitente Alienante, em juízo com requerimento de recuperação



  27

judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente ("Resilição Motivada").

13.4. Regras Gerais: Caso este Contrato de Distribuição venha a ser (i) resilido, nos termos da Resilição Voluntária e Resilição Motivada prevista nos parágrafos anteriores, exceto no item "(ii)" da Resilição Motivada, desde que tal resilição ocorra antes de 01 de janeiro de 2015 e/ou (ii) a Emissão, conforme o volume e na forma prevista no Contrato de Distribuição, não seja realizada (a) por culpa exclusiva imputável a ação ou omissão específica da Emissora ou Promitente Alienante, ou dolo da Emissora ou da Promitente Alienante, incluindo, mas não se limitando aos itens descritos na cláusula de Condições Precedentes, a Emissora ou o Promitente Alienante, conforme o caso, reembolsará o Coordenador Líder por todas as despesas comprovadamente incorridas referentes à Emissão e, além disso, pagará ao Coordenador Líder a remuneração referente à Comissão de Descontinuidade, conforme previsto neste Contrato de Distribuição e na Proposta, no prazo de até 10 (dez) dias úteis a contar da data do envio de correspondência comunicando a resilição.

13.4.1 Para efeitos desta cláusula, considerar-se-á data da resilição o dia do recebimento por uma das Partes de comunicação da Parte contrária neste sentido.

13.4.2. Em qualquer situação diversa das descritas acima, este Contrato de Distribuição será irrevogável e irretratável, durante sua vigência e exigível perante todas as Partes.

#### CLÁUSULA QUATORZE - MARKET FLEX, DIREITO DE PREFERÊNCIA E DIREITO DE *MATCHING*, E EXCLUSIVIDADE

14.1. Market Flex: O Coordenador Líder reserva-se o direito de, a qualquer momento, até a data de liquidação da Emissão requerer à Emissora modificações que contemplem, sem, todavia se limitar, os termos, condições, estrutura, prazos, taxas de juros, remuneração da Emissão, caso o Coordenador Líder entenda que tais alterações sejam necessárias para refletir modificações das condições legais, regulatórias, de mercado, neste último caso, que afetem o retorno esperado pelos potenciais investidores da Emissão, e/ou regras atuais de remuneração e direcionamento dos depósitos em caderneta de poupança, conforme estabelecido pelo Conselho Monetário Nacional no momento e para a realização da Emissão e da Oferta Restrita ("Market Flex").



*[Handwritten signature]*

14.1.2. O direito do Coordenador Líder ao *Market Flex* será exercível nas situações que incluem, mas não se limitam a: (i) mudanças significativas no ambiente legal e/ou regulatório que disciplina a Oferta; (ii) turbulências políticas e/ou econômicas que afetem o retorno esperado pelos potenciais investidores da Emissão; e (iii) alterações nas regras atuais de remuneração e direcionamento dos depósitos em caderneta de poupança, conforme estabelecido pelo Conselho Monetário Nacional.

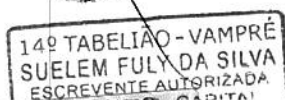
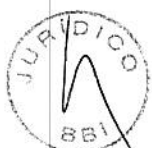
14.2.1. Na hipótese de a Emissora consultar outras instituições financeiras de primeira linha para realizar as Operações, a Emissora compromete-se a encaminhar, enquanto vigorarem os direitos previstos nesta cláusula, por carta registrada ou por mensagem eletrônica com confirmação de recebimento, os principais termos contidos em tal proposta ao Coordenador Líder, como (i) volume, (ii) prazo da operação, (iii) condições da amortização, (iv) garantias, (v) comissão de estruturação/coordenação, (vi) prêmio de garantia firme, dentre outros relevantes para a operação (“Principais Termos”).

14º TABELIÃO DE NOTAS - VAMPRÉ  
AUTENTICAÇÃO:  
ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTÓRIO,  
CONFERE COM O ORIGINAL. DOU FÉ.

S. PAULO 07 NOV. 2016

*[Assinatura]*

www.vampre.com.br  
RUA ANTONIO BICUDO, 64 - PINHEIROS  
CEP: 05418-010 - SÃO PAULO/SP - TEL 3065-4500  
VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE  
CADA AUTENTICAÇÃO-R\$ 3,10




Coordenador Líder no prazo de 10 (dez) dias úteis será entendida como um declínio no Direito de Preferência.

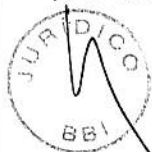
14.2.3. Caso, por outro lado, as condições da proposta do Coordenador Líder para as Operações não sejam iguais ou melhores que a da melhor proposta recebida pela Emissora, esta deverá assegurar ao Coordenador Líder, a prerrogativa de, em até 10 (dez) dias úteis da data de recebimento dos Principais Termos, igualar as condições de sua proposta às condições da melhor proposta recebida pela Emissora, e, em assim fazendo, a Emissora deverá contratar o Coordenador Líder, sendo também nesta hipótese facultado ao Coordenador Líder declinar de tal contratação, a seu exclusivo critério, sem nenhum ônus e/ou responsabilidade ("Direito de Matching"). Fica entendido entre as Partes que a não manifestação do Coordenador Líder no prazo de 10 (dez) dias úteis será entendida como um declínio do Direito de Matching.

14.2.4. Para fins desta cláusula, o termo "Operações" é definido como sendo toda e qualquer oferta, com esforços restritos ou não, de debêntures, notas promissórias, bonds, quotas de fundo de investimento em direitos creditórios - FIDC, certificados de recebíveis imobiliários - CRI, quotas de fundo imobiliário e/ou de qualquer valor mobiliário representativo de dívida ou de capital, no mercado primário e/ou secundário, local e/ou internacional.

14.2.5. O Direito de Preferência e o Direito de Matching aqui previstos permanecerão em pleno vigor, sendo existentes, válidos e eficazes por 5 (cinco) anos, a contar da data de aceitação da Proposta.

14.2.6. Sem prejuízo das demais disposições de indenização previstas neste Contrato de Distribuição e na Proposta, a Emissora neste ato reconhece que o descumprimento de qualquer de suas obrigações descritas nesta cláusula criará a obrigação de pagamento imediato de multa compensatória ao Coordenador Líder equivalente ao montante que deveria ter sido recebido pelo Coordenador Líder caso tivesse sido contratado nos termos da presente cláusula. A Emissora obriga-se a fornecer todas as informações solicitadas pelo Coordenador Líder para a determinação dos valores eventualmente devidos nos termos deste parágrafo.

14.3. Exclusividade de Estruturação: Com a finalidade de possibilitar a implementação dos esforços do Coordenador Líder, a Emissora confere ao Coordenador Líder exclusividade para estruturar as demais operações que estejam abarcadas pelo direito de exclusividade previsto na Proposta.



## CLÁUSULA QUINZE - NÃO EXCLUSIVIDADE

15.1. Não Exclusividade: A Emissora tem ciência e concorda com o fato de que o Coordenador Líder, bem como as respectivas entidades controladoras, controladas, coligadas ou sob controle comum com o Coordenador Líder, estão envolvidos em uma ampla gama de atividades no mercado de capitais e na prestação de serviços financeiros, e podem, a qualquer tempo, prestar serviços ou conceder créditos a outras pessoas físicas ou jurídicas que estejam, eventualmente, em posição de conflito de interesses com a Emissora. O recebimento de informações, a celebração deste Contrato de Distribuição ou qualquer contato ou discussão subsequente havida entre o Coordenador Líder, a Emissora não constitui, nem constituirá, qualquer restrição com relação à concessão de crédito ou prestação de qualquer serviço pelo Coordenador Líder, bem como pelas respectivas entidades controladoras, controladas, coligadas ou sob controle comum com o Coordenador Líder, e seus clientes, atuais ou potenciais, não configurando, assim, qualquer compromisso de exclusividade por parte do Coordenador Líder.

15.1.1. O Coordenador Líder não utilizará quaisquer informações recebidas e fornecidas pela Emissora no âmbito da Oferta Restrita em benefício de outros clientes ou para outros fins que não os mencionados no presente Contrato de Distribuição e, da mesma forma, não fornecerá quaisquer informações recebidas de seus clientes à Emissora.

## CLÁUSULA DEZESSEIS - COMUNICAÇÕES

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

*Se para a Emissora:*

**TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, andar: 31, conj: 311, CEP 05.425-070

At.: Eduardo Lins de Lima Menge | Luiz Augusto Faria do Amaral

Tel.: (11)4872-2600

E-mail: ri@trxsecuritizadora.com.br



*[Handwritten signature]*

Se para o Coordenador Líder:

**Banco Bradesco BBI S.A.**

Avenida Paulista, nº 1.450, 8º andar

São Paulo - SP, CEP 01310-917

At.: Sr. Leandro de Miranda Araújo

Telefone: (11) 2178-4800

Fac-símile: (11) 2178-4880

E-mail: [leandro.miranda@bradescobbi.com.br](mailto:leandro.miranda@bradescobbi.com.br)

Se para a Promitente Alienante

**TRAJANO 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

Rua dos Pinheiros, nº 870, Conj. 242, Pinheiros, CEP 05422-001

At.: Luiz Augusto Faria do Amaral

Tel.: (11)4872 2600

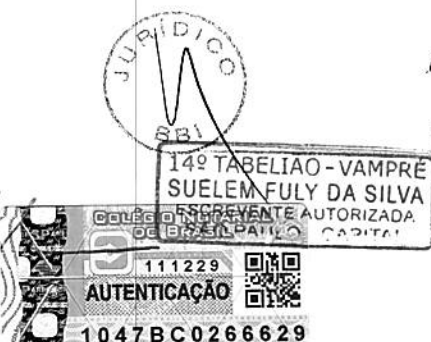
E-mail: [luiz@trx.com.br](mailto:luiz@trx.com.br)

16.1.1. As comunicações referentes a este Contrato de Distribuição serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

#### CLÁUSULA DEZESSETE - DISPOSIÇÕES GERAIS

17.2. Renúncia: A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Distribuição, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato de Distribuição.

17.3. Transferência de Obrigações: É vedado às Partes ceder ou transferir a terceiros, total ou parcialmente, as obrigações objeto deste Contrato de Distribuição, sem a expressa anuência da



outra Parte.

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

17.5. Obrigações Decorrentes do Contrato de Distribuição: As obrigações das Partes decorrentes deste Contrato de Distribuição, relativas ao pagamento de multas, indenizações e reembolsos, sobreviverão ao término do presente Contrato de Distribuição, permanecendo as Partes obrigadas entre si até o integral e efetivo cumprimento dessas obrigações.

17.6. Cessão de Direitos: Qualquer alteração ao presente Contrato de Distribuição, inclusive a cessão de direitos ou de posição contratual, somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada nos termos aqui previstos.

#### CLÁUSULA DEZOITO - FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

18.1. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo para dirimir qualquer dúvida oriunda do presente Contrato de Distribuição, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

18.2. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste Contrato de Distribuição devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de Distribuição em 3 (três) vias de igual teor e forma, e para um só efeito, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo indicadas.

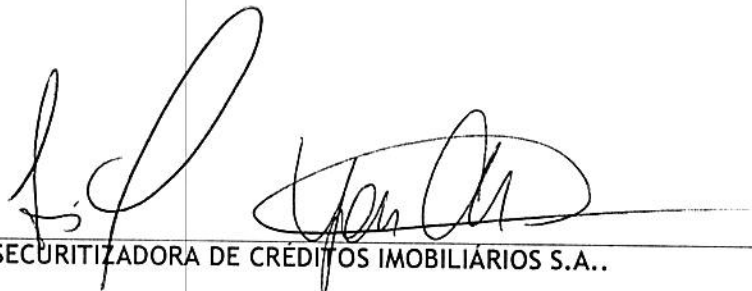
São Paulo - SP, 05 de dezembro de 2014.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco]



*[Handwritten signatures]*

(Página de assinaturas 01/03 do Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, sob o Regime de Garantia Firme, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., firmado em 05 de dezembro de 2014, entre TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. o Banco Bradesco BBI S.A. e a Trajano 21 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

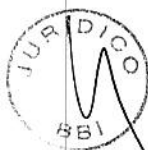


TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A..

Emissora

Nome: **Luiz Augusto Faria Amaral**  
RG 300031452  
Cargo: CPF 287.209 408-31

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



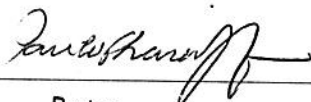
(Página de assinaturas 02/03 do Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, sob o Regime de Garantia Firme, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., firmado em 05 de dezembro de 2014, entre TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. o Banco Bradesco BBI S.A. e a Trajano 21 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

  
Mauro Tukiya

BANCO BRADESCO BBI S.A.  
Coordenador Líder

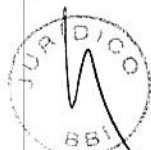
Nome:

Cargo:

  
Paulo Francisco Laranjeira Jr.  
Superintendente

Nome:

Cargo:



(Página de assinaturas 03/03 do Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, sob o Regime de Garantia Firme, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., firmado em 05 de dezembro de 2014, entre TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. o Banco Bradesco BBI S.A. e a Trajano 21 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

  
  
TRAJANO 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Promitente Alienante

Nome: **Luiz Augusto Faria Amaral**  
RG 300031452  
Cargo: CPF 287.209 408-31

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

TESTEMUNHAS:

  
Nome:  
RG nº: **Fernanda Garcia Kneese**  
RG: 26.522.240-0  
CPF/MF nº: CPF: 225.273.578-30

  
Nome:  
RG nº: **Thiago Takuno**  
CPF: 337.278.978-48  
CPF/MF nº: RG: 36.589.614-7



ANEXO I - MODELO DA DECLARAÇÃO DE INVESTIDOR QUALIFICADO

DECLARAÇÃO DE INVESTIDOR QUALIFICADO

São Paulo, [data]

Ao

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Avenida Paulista, n.º 1.450, 8º andar - São Paulo - SP At.: Sr. Leandro de Miranda Araújo

Ref.: Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A..

Prezados,

[•], neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de titular de [•] ([•]) certificados de recebíveis imobiliários, com valor nominal unitário de [•], totalizando, portanto, [•], de emissão da TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, andar: 31, conj: 311, CEP 05.425-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.716.471/0001-17 (“CRI” e “Emissora”, respectivamente), as quais foram objeto de distribuição pública com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Oferta” e “Instrução CVM nº 476/09”, respectivamente), vem, por meio desta, declarar que:

(a) é investidor qualificado nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, e do artigo 4º da Instrução CVM nº 476/09 (“Investidor Qualificado”) e possui conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não-qualificados e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM;

(b) tem pleno conhecimento de que a Oferta foi automaticamente dispensada do registro de distribuição pública perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, bem como que a emissão dos CRI não foi precedida de qualquer autorização por parte de qualquer entidade reguladora ou autorreguladora;



## ANEXO III - DECLARAÇÃO DA EMISSORA

São Paulo, 05 de dezembro de 2014

Ao

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Avenida Paulista, nº 1.450, 8º andar  
A/C Sra. Leandro de Miranda Araújo

Ref.: Oferta Pública de Distribuição, com Esforços Restritos de distribuição, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª Série da 1ª Emissão da TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Prezados Senhores,

TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, andar: 31, conj: 311, CEP 05.425-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.716.471/0001-17, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ( "Emissora"), vem, pela presente, no âmbito da oferta pública de distribuição, com esforços restritos de distribuição, dos certificados de recebíveis imobiliários de sua 11ª série da 1ª série ("Oferta", "CRI" e "Emissão", respectivamente), nos termos do disposto no Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos de distribuição, sob o Regime de Garantia Firme, dos CRI da 11ª Série da 1ª Série, da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. ("Contrato de Distribuição"), celebrado em 05 de dezembro de 2014 entre a Emissora, o Banco Bradesco BBI S.A ("Coordenador Líder"), e a Trajano 21 Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.613.621/0001-92, ATESTAR que, na data de início da Oferta, todas as informações por ela prestadas são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, nos termos do artigo 10 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476").

Sendo o que nos cumpria até o momento, permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.



Atenciosamente,



TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome:

Luiz Augusto Faria Amaral  
RG 300031452  
CPF 287.209.408-31

Cargo:

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

