

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças ("Contrato de Cessão"), as partes:

LOGBRAS EMBU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 8.501, Edifício Eldorado Business Tower, conjunto 311, 31º andar, parte B, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 14.251.438/0001-57, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cedente"); e

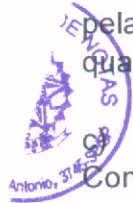
TRX SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, n.º 8.501, Edifício Eldorado Business Tower, 31º andar, escritório 311, parte B, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 11.716.471/0001-17, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cessionária").

(adiante designadas em conjunto a Cedente e a Cessionária como "Partes" e, isoladamente, como "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

- a) a Cedente é legítima proprietária do imóvel localizado na Cidade de Embu das Artes, Estado de São Paulo, objeto das matrículas n.ºs 724, 5.182 e 5.185 do Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Embu das Artes, SP ("Imóvel");
- b) em 23 de janeiro de 2013, a Cedente e a AMBEV S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, n.º 1.017, 4º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.526.557/0001-00, na qualidade de sucessora por incorporação da Companhia de Bebidas da América – Ambev, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.808.708/0001-07 ("Devedora") celebraram o Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças, que foi posteriormente alterado pelo (i) Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças celebrado em 23 de dezembro de 2014 ("Primeiro Aditamento"); (ii) Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças celebrado em 18 de março de 2015 ("Segundo Aditamento"); (iii) Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças celebrado em 03 de fevereiro de 2016 ("Terceiro Aditamento"); e (iv) Quarto Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças celebrado em 26 de agosto de 2016 (respectivamente, "Quarto Aditamento" e, conforme em vigor a qualquer tempo, "Contrato de Locação"), através do qual a Devedora encomendou a construção e contratou a posterior locação de um centro de distribuição direta a ser construído no Imóvel pela Cedente ou por

2023
TÍTULOS E DOCUMENTOS
305689



terceiros por ela contratados nos termos do Contrato de Locação para a instalação e operação pela Devedora com área construída de aproximadamente 16.000m² (dezesesseis mil metros quadrados) ("Empreendimento");

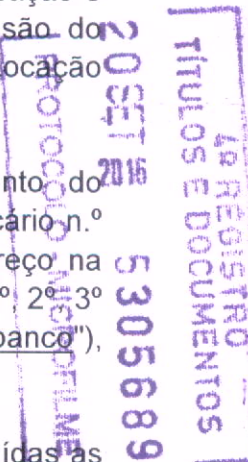
em 2 de agosto de 2016 foi concedido o "*habite-se*" do Empreendimento objeto do Contrato de Locação;

d) em 12 de agosto de 2016 foi celebrado o Termo de Entrega e Aceitação da obra do Empreendimento, nos termos previstos no Contrato de Locação;

e) a Cedente tem interesse em ceder à Cessionária os créditos imobiliários no valor de R\$103.448.383,20 (cento e três milhões, quatrocentos e quarenta e oito mil, trezentos e oitenta e três reais e vinte centavos), em 15 de setembro de 2016, correspondentes à totalidade do valor do aluguel previsto na Cláusula 1.1 do Segundo Aditamento ao Contrato de Locação e demais direitos creditórios devidos pela Devedora à Cedente em virtude da locação do Empreendimento desde a Data de Conclusão da Obra (conforme definida no Termo de Securitização) até o dia 12 de agosto de 2031, nos termos do Contrato de Locação, sendo o primeiro pagamento devido em 14 de outubro de 2016 e o último em 14 de setembro de 2031, incluindo os acessórios, tais como atualização monetária, 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 no Contrato de Locação, exceção feita aos valores pagos (i) a título de ocupação parcial do Empreendimento antes da Data de Conclusão da Obra, nos termos da Cláusula 3.8 do Contrato de Locação e da Cláusula 1.3.1(i) do Terceiro Aditamento; ou (ii) em virtude de eventual expansão do Empreendimento realizada nos termos da Cláusula 4.4, 4.5 e 4.6 do Contrato de Locação ("Créditos Imobiliários");

f) com vistas à obtenção de recursos para a construção e desenvolvimento do Empreendimento, a Cedente emitiu em 5 de janeiro de 2015 a cédula de crédito bancário n.º 100114120017600 em favor do Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/4816-09 ("Itaú Unibanco"), no valor total de R\$32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais) ("CCB");

g) em garantia do pagamento das obrigações decorrentes da CCB, foram constituídas as seguintes garantias (em conjunto, "Garantias CCB"): (i) nos termos da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei n.º 9.514"), a alienação fiduciária do Imóvel, conforme Escritura Pública de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia celebrada em 6 de maio de 2015 entre a Cedente e o Itaú Unibanco ("Alienação Fiduciária de Imóvel CCB"), (ii) a cessão fiduciária dos Créditos Imobiliários, conforme Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Títulos e Direitos Creditórios n.º 100114120017600, celebrado entre a Cedente e o Itaú Unibanco em 5 de janeiro de 2015 ("Cessão Fiduciária CCB"), e (iii) a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Cedente, conforme Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações n.º 100114120017600 celebrado entre a TRX Parques Logísticos Fundo de Investimento em Participações, Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A., o Itaú Unibanco e a Cedente ("Alienação Fiduciária de Ações");



CCB");

h) de forma a viabilizar a cessão dos Créditos Imobiliários mencionada no considerando (c) acima e a Oferta Pública Restrita (conforme abaixo definida), o Itaú Unibanco firmou em 15 de setembro de 2016 os termos de liberação das Garantias CCB, os quais ainda se encontram em fase de registro;

i) os Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação estão representados integralmente por 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI"), emitida nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural ("Escritura de Emissão"), firmado em 15 de setembro de 2016 pela Cedente e pela Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 99, 24º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 15.227.994/0001-50 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário"), conforme disposto na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei n.º 10.931");

j) a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nos termos da Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("Instrução CVM 414"), e tem por objeto social, dentre outros, a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei n.º 9.514;

k) em garantia do pagamento integral e tempestivo (i) de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras, inclusive decorrentes dos aluguéis, juros, multas, penalidades e indenizações relativas aos Créditos Imobiliários cedidos à Cessionária nos termos deste Contrato de Cessão, a obrigação de pagamento do Valor de Recompra Compulsória (conforme abaixo definido), do Valor da Opção de Recompra (conforme abaixo definido) e do valor da Multa Indenizatória (conforme abaixo definido) na forma das Cláusulas 4.1.3, 4.2.1 e 4.3.1 deste Contrato de Cessão, as demais obrigações assumidas pela Cedente perante a Cessionária, com base neste Contrato de Cessão, bem como quaisquer valores devidos aos titulares dos CRI (conforme abaixo definido) em virtude do vencimento antecipado dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização e do não cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas); e (ii) de todos os custos e despesas incorridos em relação à CCI, aos CRI e à Oferta Pública Restrita (conforme abaixo definido), inclusive mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e execução da Garantia (conforme abaixo definida), incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, bem como tributos, taxas e comissões (itens (i) e (ii) em conjunto, "Obrigações Garantidas"), Cedente alienará fiduciariamente o Imóvel, incluindo eventuais benfeitorias já realizadas e a serem realizadas ("Alienação Fiduciária de Imóvel" ou "Garantia"), através do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Cedente e a Cessionária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel");

l) a Cedente pretende ceder e a Cessionária pretende adquirir os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, com o propósito de emitir os CRI, os quais serão ofertados por meio de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 414 e da

Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor ("Instrução CVM 476" e "Oferta Pública Restrita", respectivamente);

m) a CCI representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários integrará o lastro da 13ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Cessionária ("Emissão" e "CRI"), conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da TRX Securitizadora S.A. ("Termo de Securitização");

n) o Banco Itaú BBA S.A., instituição financeira com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.298.092/0001-30 ("Itaú BBA") é uma instituição financeira devidamente autorizada a operar no mercado de capitais brasileiro e foi contratado pela Cessionária para realizar a distribuição pública dos CRI por meio do Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 13ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora S.A. celebrado em 14 de março de 2016 ("Contrato de Distribuição");

o) fazem parte da Oferta Pública Restrita os seguintes documentos: (i) o Contrato de Locação; (ii) a Escritura de Emissão; (iii) este Contrato de Cessão; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o boletim de subscrição dos CRI; e (viii) as declarações de investidor profissional (em conjunto, "Documentos da Operação"); e

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

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

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DESTE CONTRATO DE CESSÃO

1.1. Cessão de Créditos: Este Contrato de Cessão tem por objeto a cessão onerosa, pela Cedente à Cessionária, em caráter irrevogável e irretratável, da totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação e representados integralmente pela CCI ("Cessão de Créditos").

1.1.1. A Cedente se obriga a notificar a Devedora da Cessão de Créditos e entregar à Cessionária documento comprovando o envio para a Devedora da referida notificação, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar desta data, conforme modelo de notificação constante do Anexo I a este Contrato de Cessão, sendo certo que, em qualquer hipótese, tal notificação deverá ser enviada para a Devedora com antecedência de 30 (trinta) dias da Data de Conclusão da Obra. Referida notificação dará ciência à Devedora de que o pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ser

realizado mediante depósito na conta corrente n.º 10.548-1, agência 2372-8 do Banco Bradesco S.A. (n.º 237), de titularidade da Cessionária ("Conta do Patrimônio Separado").



1.1.2. Este Contrato de Cessão e qualquer aditamento a este Contrato de Cessão serão levados a registro, pela Cedente, no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade onde se localiza a sede das Partes no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados das respectivas datas de assinatura, devendo a Cedente fornecer à Cessionária, no referido prazo, os documentos que comprovem a realização de tais registros, arcando a Cedente com todas as despesas decorrentes dos referidos registros.

1.1.3. Para fins deste Contrato de Cessão, "Dia Útil" significa qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriado nacional.

1.2. Posição Contratual: Fica desde já ajustado entre as Partes que o presente Contrato de Cessão se limita à Cessão de Créditos, não representando, em qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual da Cedente no Contrato de Locação.

1.2.1. A Cedente concorda, neste ato, que em virtude da Cessão de Créditos, o exercício ou não de quaisquer direitos e prerrogativas que lhes sejam assegurados pelo Contrato de Locação dependerá de prévia e expressa aprovação da Cessionária. Nessas hipóteses, a Cedente enviará notificação para a Cessionária, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência sobre o fato que der ensejo à prévia aprovação da Cessionária mencionada nesta cláusula.

1.2.2. Caso não haja disposição expressa nos Documentos da Operação especificando como a Cessionária deverá atuar, será convocada assembleia de titulares de CRI toda vez que a Cessionária tiver que se manifestar nos termos da Cláusula 1.2.1 acima. Tal assembleia deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Cessionária se manifestar, desde que respeitado o prazo de antecedência para convocação da assembleia geral dos titulares de CRI previsto no Termo de Securitização.

1.2.3. Somente após receber a orientação definida pelos titulares de CRI em assembleia geral, a Cessionária deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os titulares de CRI não compareçam à referida assembleia geral, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Cessionária permanecerá silente.

1.2.4. Para fins do disposto na Cláusula 22.1 do Contrato de Locação, a Cessionária neste ato reconhece que a cobrança da indenização prevista na Cláusula 17.1 do Contrato de Locação somente poderá ser efetivada mediante notificação prévia enviada à Devedora, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

1.3. Transferência de Titularidade: Os Créditos Imobiliários estão integralmente

20 SET 2016 5 30 56 89
TÍTULOS E DOCUMENTOS I

representados pela CCI, sendo que a cessão desta é formalizada por meio deste Contrato de Cessão e da negociação da CCI junto à CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP").



1.3.1. O Anexo II contém a descrição da CCI, com: (i) a devida qualificação da Devedora; (ii) a identificação do Imóvel; e (iii) a indicação da data de emissão da CCI, datas de vencimento, índice de correção, valor total da CCI, tudo conforme o art. 19 da Lei n.º 10.931.

1.3.2. A partir da data de assinatura deste Contrato de Cessão, a Cessionária está autorizada pela Cedente, em caráter irrevogável e irretratável, na forma dos artigos 653 e seguintes do Código Civil, a transferir, para seu nome, a titularidade da CCI junto à CETIP.

1.4. Abrangência: Nos termos dos artigos 287 e 893 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("Código Civil") e artigos 21 e 22 da Lei n.º 10.931, a Cessão de Créditos compreende, além da cessão do direito de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, a cessão de todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, garantias, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários.

1.5. Seguros: A Cedente não se responsabiliza pela solvência da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários cedidos à Cessionária, sendo a Cedente responsável apenas pela correta constituição, existência e validade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, sem prejuízo da Garantia a ser constituída, bem como do seguro patrimonial a ser contratado pela Devedora em nome da Cessionária nos termos da Cláusula Décima Nona do Contrato de Locação ("Seguro Patrimonial"). No prazo de até 30 (trinta) dias contados da Data de Entrega da Obra (conforme definida no Parágrafo Primeiro da Cláusula 5.7 do Contrato de Locação), a Cedente se compromete a apresentar para a Cessionária tendo a Cessionária como beneficiária da apólice do Seguro Patrimonial tendo a Cessionária como beneficiária.

1.5.1. As Partes neste ato concordam que (i) em caso de sinistro total ou parcial em que haja a rescisão do Contrato de Locação, os valores recebidos pela Cessionária em virtude do Seguro Patrimonial, a título de Cobertura Securitária (conforme definido na Cláusula 19.6(i) do Contrato de Locação) serão utilizados prioritariamente para pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, e (ii) em qualquer caso de sinistro total ou parcial, os valores recebidos pela Cessionária da seguradora relativos à perda de aluguéis, nos termos da Cláusula 19.6(ii) sempre serão utilizados pela Securitizadora para pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI.

1.5.2. A Cedente, diretamente ou por meio da Devedora, neste ato, obriga-se a renovar o Seguro Patrimonial sempre que necessário, às suas exclusivas expensas, com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência do final do prazo da apólice do Seguro Patrimonial então vigente. O Seguro Patrimonial sempre será contratado junto a seguradora de primeira linha, nos termos da Cláusula Décima Nona do Contrato de Locação.

20 SET 2012 5305689
TÍTULOS E DOCUMENTOS I
4ª REGISTRO

1.6. Cessão Boa, Firme e Valiosa: A Cedente se obriga a adotar, em benefício da Cessionária, todas as medidas que se fizerem necessárias para que a presente Cessão de Créditos seja boa, firme e valiosa, inclusive perante a Devedora.

1.7. Emissão dos CRI: A presente Cessão de Créditos se destina a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários e demais acessórios serão vinculados aos CRI até o vencimento e resgate destes; considerando essa motivação, as Partes reconhecem que, enquanto o presente Contrato de Cessão estiver em vigor, é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham o seu curso e suas características, conforme estabelecido neste Contrato de Cessão e no Contrato de Locação, sendo certo que eventual alteração de tais características afetará a presente Cessão de Créditos e, conseqüentemente, o lastro dos CRI.

CLÁUSULA SEGUNDA – VALOR NOMINAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E VALOR DA CESSÃO

2.1. Valor Nominal: O valor nominal dos Créditos Imobiliários, em 15 de setembro de 2016, é de R\$103.448.383,20 (cento e três milhões, quatrocentos e quarenta e oito mil, trezentos e oitenta e três reais e vinte centavos) ("Valor Nominal").

2.2. Valor da Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará à Cedente o valor de R\$68.308.000,00 (sessenta e oito milhões e trezentos e oito mil reais), acrescido da remuneração e da atualização monetária dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, calculada *pro rata temporis*, desde 15 de setembro de 2016 até a data de integralização dos CRI ("Valor da Cessão").

2.2.1. O Valor da Cessão será pago pela Cessionária à Cedente em uma única parcela, no prazo de 1 (um) Dia Útil a contar da data de liquidação financeira dos CRI, desde que atendidas ou dispensadas de atendimento, conforme o caso, todas as Condições Suspensivas (definidas na Cláusula 2.4 abaixo) de acordo com a seguinte divisão: (i) R\$38.047.243,83 (trinta e oito milhões, quarenta e sete mil, duzentos e quarenta e três reais e oitenta e três centavos), na conta corrente n.º 16404-3, agência 0185, no Itaú Unibanco S.A. (n.º 341), de titularidade do Itaú Unibanco, para quitação da CCB; (ii) R\$1.310.000,00 (um milhão, trezentos e dez mil reais) serão mantidos pela Cessionária na Conta do Patrimônio Separado para composição do fundo de despesas, nos termos da Cláusula 8.9 abaixo; e (iii) R\$28.950.756,17 (vinte e oito milhões, novecentos e cinquenta mil, setecentos e cinquenta e seis reais e dezessete centavos), na conta corrente n.º 16404-3, agência 0185, no Itaú Unibanco S.A. (n.º 341), de titularidade da Cedente ("Conta Livre Movimentação").

2.2.2. Após o recebimento integral do Valor da Cessão na forma prevista na Cláusula 2.2.1, será dada, pela Cedente à Cessionária, plena e geral quitação, valendo os respectivos comprovantes de depósito como recibo.

2.3. Condições Suspensivas: O pagamento do Valor da Cessão ocorrerá após o atendimento das seguintes condições, cumulativamente ("Condições Suspensivas"):

20 SET 2016
PROTÓTIPO
REGISTRO
TÍTULOS E DOCUMENTOS
5305689



- (a) recebimento pela Cessionária de comprovante do envio da notificação à Devedora substancialmente nos termos do Anexo I deste Contrato de Cessão, por meio de carta registrada com aviso positivo de recebimento ou através de cartório, com a antecedência prevista na Cláusula 1.1.1 acima;
- (b) verificação pela Cessionária que a Instituição Custodiante efetuou o depósito da CCI na conta CETIP da Cessionária, conforme registros da CETIP;
- (c) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua lavratura ou assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto;
- (d) registro nos competentes registros de títulos e documentos e no livro de registro de ações nominativas da Cedente dos termos de liberação da Cessão Fiduciária CCB e da Alienação Fiduciária de Ações CCB, bem como a prenotação do termo de liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel CCB no competente cartório de registro de imóveis;
- (e) registro deste Contrato de Cessão nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos onde se localizam as sedes das respectivas partes;
- (f) prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel junto ao competente cartório de registro de imóveis;
- (g) obtenção do "*habite-se parcial*" compreendendo a totalidade da área do Empreendimento ou documento equivalente emitido pela Prefeitura Municipal competente;
- (h) apresentação pela Cedente do Termo de Entrega e Aceitação (conforme definido no parágrafo primeiro da Cláusula 5.7 do Contrato de Locação) do Empreendimento devidamente assinado pela Cedente e pela Devedora;
- (i) emissão, subscrição e integralização dos CRI; e
- (j) não imposição de exigências pela CETIP que torne a emissão dos CRI impossível ou inviável.

20 SET 2019 13:30:56 89
TÍTULOS E DOCUMENTOS I
PROTOCOLO - RECIBO

2.3.1. Correrão por conta da Cedente todas as taxas e emolumentos devidos aos serviços de notas, de registros de imóveis e títulos e documentos, necessárias à formalização e registro deste Contrato de Cessão e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como ao atendimento das demais Condições Suspensivas **acima**.

2.4. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Em decorrência da celebração deste Contrato

INSTRUMENTO: .
AUTENTICAÇÃO (SIM-II): D9DC26DA-B7EA-4490-9462-696E444AD2CE
ITAU_CRI_CTO_CESSÃO DE CRÉDITO / IMOBILIÁRIOS / AGÊNCIA / RS_TRX
_ID131016

Página 8 de 37

de Cessão, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários serão devidos integralmente e pagos diretamente pela Devedora à Cessionária, na Conta do Patrimônio Separado, sendo que tais recursos serão utilizados conforme disposto no Termo de Securitização.

2.5. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até a integral liquidação dos CRI. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária através do Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Cessionária. Neste sentido:

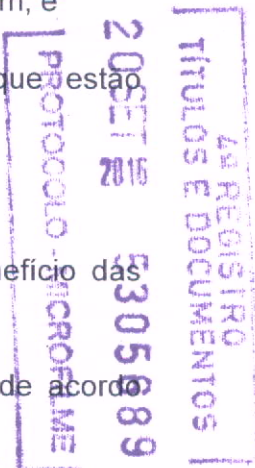


- (a) constituem patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em nenhuma hipótese ("Patrimônio Separado");
- (b) permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração;
- (d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária;
- (e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e
- (f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

3.1. Declarações de Parte a Parte: Cada uma das Partes declara para o benefício das demais que:

- (a) é uma sociedade devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis brasileiras;
- (b) a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM nos termos da Instrução CVM nº 414 e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (c) seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir **em nome do Cedente ou da Cessionária, conforme aplicável, as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;**



- (e) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;



(g) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão, e agirá em relação a este Contrato de Cessão e ao cumprimento de suas obrigações aqui estabelecidas, de boa-fê, com probidade e lealdade;

- (i) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato de Cessão, bem como quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados;

- (j) as discussões sobre o objeto deste Contrato de Cessão foram realizadas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa e com a assessoria de consultores jurídicos especializados; e

- (k) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados e consultores especializados durante toda a referida negociação.

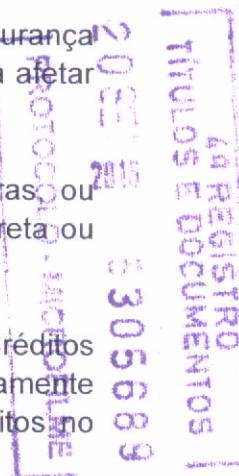
3.1.1. A Cedente declara e garante que, nesta data, não tem conhecimento de pendências judiciais e/ou administrativas, não reveladas em suas demonstrações financeiras e/ou de suas respectivas controladas, controladoras e coligadas ou na auditoria legal realizada para a Oferta Pública Restrita, que possam afetar sua situação econômica e financeira.

3.2. Declarações sobre os Créditos Imobiliários e sobre o Imóvel: A Cedente declara ainda que:

- a) não se encontra impedida de realizar a Cessão de Créditos, a qual inclui, de

forma integral, todos os direitos, ações, prerrogativas e eventuais garantias dos Créditos Imobiliários assegurados à Cedente nos termos do Contrato de Locação;

- b) o Contrato de Locação consubstancia-se em relação contratual regularmente constituída, válida, eficaz e exequível, de acordo com os seus termos;
- c) com exceção da Cessão Fiduciária CCB, observado o disposto na Cláusula 2.3(d) acima, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, dívidas ou gravames e não existe qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Cedente de celebrar o presente Contrato de Cessão e/ou de realizar a Cessão de Créditos;
- d) não há, no melhor de seu conhecimento, processos administrativos ou judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Cedente e seus acionistas, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão;
- e) não há lançamentos de débitos fiscais sobre o Imóvel ou sobre as obras do Empreendimento em decorrência de dívidas municipais ou federais vencidas, bem como não existem quaisquer outros ônus sobre o Imóvel, exceto pela Alienação Fiduciária de Imóvel CCB, observado o disposto na Cláusula 2.3(d) acima;
- f) não há restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel ou às obras do Empreendimento que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;
- g) não há processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras ou qualquer outro tipo de processo judicial ou administrativo envolvendo, direta ou indiretamente, o Imóvel ou as obras do Empreendimento;
- h) se responsabiliza pela legalidade, legitimidade e veracidade dos Créditos Imobiliários, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância em que foram descritos no Contrato de Locação e na CCI;
- i) se responsabiliza, na forma da legislação aplicável, em caso de comprovação de vícios redibitórios relacionados ao Imóvel e ao Empreendimento;
- j) não há no Imóvel ou nas obras do Empreendimento materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, amianto, materiais contendo **asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso** pelas leis brasileiras; e



- k) não há qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental referente ao Imóvel ou às obras do Empreendimento.

3.3. As Partes se comprometem a notificar a outra Parte deste Contrato de Cessão, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, caso quaisquer das declarações aqui prestadas se modifiquem.

CLÁUSULA QUARTA – RECOMPRA COMPULSÓRIA, OPÇÃO DE RECOMPRA E MULTA INDENIZATÓRIA

4.1. Recompria Compulsória: Observado o disposto a seguir, os Créditos Imobiliários representados pela CCI serão objeto de recompra compulsória ("Recompria Compulsória") em caso de ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória (conforme abaixo definido).

4.1.1. Recompria Compulsória Automática: Caso ocorra qualquer um dos eventos listados nesta Cláusula 4.1.1 ("Eventos de Recompra Compulsória Automática"), a Cessionária retrocederá os Créditos Imobiliários, no estado em que se encontrarem, à Cedente, que, nesta hipótese, adquirirá automática e compulsoriamente os Créditos Imobiliários e pagará à Cessionária, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o valor a ser determinado na forma da Cláusula 4.1.3 abaixo:

- a) caso não ocorra, por qualquer motivo, o pagamento pela Devedora dos Créditos Imobiliários e tal falta de pagamento não seja sanada no prazo de até 1 (um) mês;
- b) caso ocorra a rescisão do Contrato de Locação sem que haja o pagamento pela Devedora da Indenização prevista na Cláusula 17.1 do Contrato de Locação;
- c) em caso de sinistro parcial ou total do Imóvel, se o prazo para reconstrução for superior a 9 (nove) meses, conforme atestado por qualquer uma das seguintes empresas especializadas: (i) Cushman Wakefield & Co.; (ii) CB Richard Ellis e (iii) Colliers International ("Empresas Especializadas");
- d) em caso de sinistro parcial do Imóvel, caso, cumulativamente (i) o prazo para reconstrução for inferior a 9 (nove) meses conforme atestado por qualquer uma das Empresas Especializadas, (ii) a Devedora opte por continuar com o Contrato de Locação; e (iii) a Cessionária não receba a diferença do aluguel devida no âmbito do Seguro Patrimonial;
- e) caso a seguradora não efetue o pagamento do Seguro Patrimonial previsto na Cláusula 19.2 do Contrato de Locação, por qualquer motivo;
- f) caso ocorra (i) a desapropriação total, ou (ii) a desapropriação parcial do Imóvel, bem como qualquer medida de qualquer autoridade governamental que resulte na perda da propriedade ou posse direta ou indireta e/ou do direito de livre

20 SET 2019 5 30 56 89
TÍTULOS E DOCUMENTOS 1
PROCESSO DE PROFILO

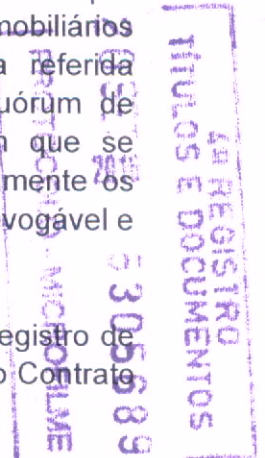
utilização do Imóvel, e/ou seja decretada a desocupação do Imóvel, no momento em que (i) houver decisão definitiva, judicial ou administrativa, determinando a imissão do poder expropriante na posse direta do Imóvel, ou (ii) não seja possível à Locatária exercer suas atividades normalmente no Imóvel;

- g) caso haja qualquer medida de qualquer autoridade governamental que resulte na perda da propriedade ou posse direta ou indireta e/ou do direito de livre utilização do Imóvel e,
- h) oneração ou constituição de gravame sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que não os expressamente previstos nos Documentos da Operação, sem a prévia e expressa aprovação dos titulares dos CRI; ou

os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sejam reclamados por terceiros conforme decisão judicial ou arbitral ainda que em caráter liminar, que não seja revertida pela Cedente de forma definitiva no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, titulares de ônus, gravames ou encargos constituídos previamente à aquisição dos referidos créditos pela Cessionária.

4.1.2. Recompra Compulsória Não-Automática: Caso ocorra qualquer um dos eventos listados nesta Cláusula 4.1.2 ("Eventos de Recompra Compulsória Não-Automática" e, quando referidos em conjunto com os Eventos de Recompra Compulsória Automática, "Eventos de Recompra Compulsória"), a Cessionária convocará assembleia de titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, para deliberar acerca da não realização da Recompra Compulsória. Se na referida assembleia geral os titulares dos CRI decidirem por não realizar a Recompra Compulsória, a Cessionária não retrocederá os Créditos Imobiliários à Cedente. Caso contrário, independentemente do motivo (não realização da referida assembleia no prazo definido ou falta de quórum de instalação ou falta de quórum de aprovação), a Cessionária retrocederá os Créditos Imobiliários, no estado em que se encontrarem, à Cedente, que, nesta hipótese, adquirirá automática e compulsoriamente os Créditos Imobiliários e ficará obrigada a pagar à Cessionária, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, o valor a ser determinado na forma da Cláusula 4.1.3 abaixo:

- a) caso não ocorra o registro do Contrato de Alienação de Imóvel junto ao registro de imóveis competente no prazo previsto na Cláusula 3.12 e seus subitens do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
- b) se qualquer um dos Documentos da Operação forem questionados pela Cedente ou por qualquer uma de suas partes relacionadas, por qualquer motivo, ou for declarado nulo, anulado, inválido ou ineficaz ou, ainda, em caso de rescisão ou término por qualquer motivo dos referidos documentos;
- c) caso sejam, sem a autorização dos titulares dos CRI reunidos em assembleia, realizadas quaisquer alterações nos Documentos da Operação, que possam, ainda que potencialmente, vir a prejudicar de qualquer forma os titulares dos CRI, conforme deliberado por estes em assembleia, exceto se de outra forma previsto nos Documentos da Operação, observado o disposto na Cláusula 8.8.1 abaixo.



[Handwritten signature]

d) descumprimento de qualquer disposição dos Documentos da Operação ou caso quaisquer disposições dos Documentos da Operação sejam consideradas inválidas ou, ainda, em caso de rescisão ou término por qualquer motivo dos Documentos da Operação desde que (i) tais descumprimentos não sejam sanados no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Securitizadora nesse sentido ou qualquer outro prazo de cura específico que esteja previsto nos Documentos da Operação; e (ii) possam colocar a existência, validade e eficácia dos Documentos da Operação em risco;



e) caso não haja acordo entre a Cedente e os titulares de CRI sobre o reforço de garantia previsto na Cláusula 3.4 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos lá previstos;

f) ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

g) caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Cedente neste Contrato de Cessão e nos Documentos da Operação de que seja parte seja falsa, enganosa, inconsistente, imprecisa, incompleta, insuficiente ou incorreta;

h) se a Cedente: (i) tiver requerida e/ou decretada sua falência, for dissolvida, ou (ii) propuser plano de recuperação extrajudicial à Cessionária ou a qualquer outro credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano e/ou (iii) ingressar em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

i) caso os titulares de CRI, em assembleia geral, não aprovem ou não cheguem a um consenso sobre o novo índice a ser utilizado para atualização monetária dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 10.2 do Contrato de Locação, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar do envio de notificação pela Cedente à Cessionária nesse sentido; ou

j) se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas, contribuições, contribuições associativas e/ou foro lançados ou incidentes sobre o Imóvel e o Empreendimento, exceto se (i) notificada a pagar referidos débitos, a Cedente não pague no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, ou (ii) a exigibilidade dos referidos créditos estiver ou for suspensa nos termos do artigo 151 da Lei nº 5.172/66 ("Código Tributário Nacional").

4.1.3. Valor de Recompra Compulsória: O valor do pagamento a ser feito pela Cedente à Cessionária, na hipótese da Recompra Compulsória ("Valor de Recompra Compulsória"), deve ser o equivalente ao saldo devedor dos CRI atualizado monetariamente e acrescido dos Juros, no 2º (segundo) Dia Útil após a data do efetivo pagamento do Valor de Recompra Compulsória, calculados nos termos previstos nas

Cláusulas 4.1.10. 4.1.10.2 do Termo de Securitização.

4.1.4. Prazo de Recompra Compulsória: Na hipótese de Recompra Compulsória, seja em razão das hipóteses previstas na Cláusula 4.1.1 ou na Cláusula 4.1.2 acima, a Cedente pagará o Valor de Recompra Compulsória no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação por escrito realizada pela Cessionária nesse sentido ("Prazo de Recompra Compulsória").

4.1.5. Especificamente no caso de não cumprimento voluntário pela Cedente da obrigação de Recompra Compulsória na ocorrência das hipóteses descritas nos itens (a) e (b) da Cláusula 4.1.1 acima, a Cessionária não poderá tomar qualquer medida judicial ou extrajudicial em relação à Cedente para o cumprimento da referida obrigação, cabendo apenas à Cessionária a excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel.

4.1.5.1. Com a excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cedente estará exonerada da obrigação de Recompra Compulsória descrita nos itens (a) e (b) da Cláusula 4.1.1. acima, independente do valor obtido com a excussão dessa garantia, não sendo exigível da Cedente qualquer valor adicional em decorrência dessas hipóteses de Recompra Compulsória, ainda que o valor obtido após a excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel seja inferior ao Valor de Recompra Compulsória.

4.2. Opção de Recompra: Será facultado à Cedente, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (exclusive) após a data de emissão dos CRI, desde que a Cedente esteja adimplente com todas as suas obrigações previstas nos Documentos da Operação, recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI ("Opção de Recompra"), pelo valor calculado na forma da Cláusula 4.2.1 abaixo.

4.2.1. A Cedente deverá enviar para a Cessionária notificação acerca de sua intenção de exercer a Opção de Recompra, observado o disposto na Cláusula 4.2 acima.

4.2.2. Mediante o recebimento da notificação prevista na Cláusula 4.2.1 acima, a Cessionária, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, informará à Cedente o valor indicativo a ser pago no âmbito da Opção de Recompra ("Valor da Opção de Recompra"), que será o maior dentre os seguintes: (i) valor de mercado dos CRI calculado de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 4.2.2.1 abaixo; ou (ii) o saldo devedor dos CRI atualizado monetariamente e acrescido dos Juros, no 2º (segundo) Dia Útil após a data do efetivo pagamento do Valor da Opção de Recompra, calculado nos termos previstos nas Cláusulas 4.1.10.1. e 4.10.1.2 do Termo de Securitização.

4.2.2.1. O cálculo do valor de mercado dos CRI, no âmbito da Opção de Recompra, será realizado conforme fórmula abaixo:

$$Valor\ de\ Mercado = \sum_{i=1}^n \left(\frac{PMT_n \times C_n}{(1 + NTNE)^{dup \ f_{252}}} \right)$$

Onde:

20 SET 2019 5 30 56 89
TÍTULOS E DOCUMENTOS 1
ARREBITRADO
PROTÓCOLO - MICROFICHE

n = número de pagamentos esperados dos CRI, compreendidos entre 1, inclusive, e 15, inclusive. Para fins do cálculo, não serão considerados os números correspondentes às "PMTn" já quitadas junto aos titulares de CRI quando do pagamento do Valor da Opção de Recompra;

PMTn = é o n-ésimo valor constante tabela do Anexo VIII do Termo de Securitização;

NTNB = taxa fixa, em percentual ao ano, de remuneração (cupom sobre o IPCA/IBGE) do Tesouro IPCA⁺ com Juros Semestrais com *duration*, divulgada pela Bloomberg, mais próxima inferior à *duration* remanescente dos CRI, obtida 2 (dois) Dias Úteis antes da data do efetivo pagamento do Valor da Opção de Recompra. Será utilizada a taxa indicativa do Tesouro IPCA⁺ com Juros Semestrais divulgada pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, selecionada com base na *duration*, divulgada pela Bloomberg, ambas obtidas 2 (dois) Dias Úteis antes da data do efetivo pagamento do Valor da Opção de Recompra. A taxa fixa em percentual ao ano deverá ser: (i) acrescida, de forma linear, do *spread* (positivo ou negativo) sobre a remuneração do Tesouro IPCA⁺ de referência determinado no processo de *bookbuilding* dos CRI

dup = é o número de Dias Úteis compreendidos entre a data de emissão dos CRI ou a data de cálculo (exclusive), conforme o caso, e a n-ésima data constante da coluna "Datas de Pagamento do CRI" constante no Anexo VIII do Termo de Securitização (inclusive); e

C = conforme definido no Termo de Securitização.

4.2.3. Após o recebimento da notificação mencionada na Cláusula 4.2.2 acima, a Cedente terá 2 (dois) Dias Úteis para confirmar a sua intenção de prosseguir com a Opção de Recompra, mediante envio de correspondência, por escrito à Cessionária, nesse sentido ("Confirmação da Opção de Recompra"). A Confirmação da Opção de Recompra deverá conter a data em que se efetivará a referida Opção de Recompra, sendo que tal data deverá em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da Confirmação da Opção de Recompra.

4.2.4. O envio da Confirmação da Opção de Recompra implicará: (i) na obrigação irrevogável e irretroatável de recompra dos Créditos Imobiliários nos termos lá previstos e (ii) fará com que a Cessionária inicie o procedimento para a amortização extraordinária dos CRI e o seu consequente resgate integral, conforme disciplinado no Termo de Securitização.

4.2.5. A Cessionária obriga-se desde já a utilizar todos os recursos decorrentes do pagamento do Valor da Opção de Recompra para realizar a amortização extraordinária dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento dos respectivos recursos na Conta do Patrimônio Separado.

TÍTULOS E DOCUMENTOS 1
20 SET 2015 5305689

4.3. Multa Indenizatória. A Cedente responderá pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários durante todo o prazo de duração do Contrato de Locação, de modo que a Cedente pagará à Cessionária a Multa Indenizatória (abaixo definida), caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos ("Evento de Multa Indenizatória"):

- (a) em caso de rescisão ou qualquer término antecipado do Contrato de Locação nas demais hipóteses que não aquelas previstas na Cláusula 4.1.1(b) acima;
- (b) caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários e do Contrato de Locação seja contestada pela Cedente, pela Devedora, suas controladoras, controladas, coligadas e afiliadas ou qualquer outro terceiro;
- (c) caso seja verificado um Evento de Recompra Compulsória Automática ou um Evento de Recompra Compulsória Não Automática que enseje a Recompra Compulsória, nos termos das Cláusulas 4.1 e seguintes acima, e a Recompra Compulsória não puder ser exercida pela Cessionária, em sua plenitude, por qualquer motivo e a Cessionária não a realizar por qualquer motivo;
- (d) caso os Créditos Imobiliários representados pela CCI e/ou o Contrato de Locação sejam declarados nulos ou inexigíveis; ou
- (e) caso os Créditos Imobiliários representados pela CCI e/ou o Contrato de Locação tenham sua exigibilidade suspensa ou negada por qualquer autoridade, liminarmente ou de forma definitiva.

4.3.1. Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, a Cedente pagará à Cessionária multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor será equivalente ao saldo devedor dos CRI atualizado monetariamente e acrescido dos Juros, no 2º (segundo) Dia Útil após a data do efetivo pagamento da Multa Indenizatória, apurado na referida data, calculado na forma e nas condições estabelecidas nas Cláusulas 4.1.10.1. e 4.10.1.2. do no Termo de Securitização, acrescida ou não do prêmio previsto na Cláusula 4.3.4 abaixo ("Multa Indenizatória").

4.3.2. Após o efetivo pagamento da Multa Indenizatória, a Cedente se sub-rogará à Cessionária em todos os Créditos Imobiliários eventualmente existentes.

4.3.3. A Multa Indenizatória será paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Cedente, de notificação por escrito a ser enviada pela Cessionária, com aviso de recebimento, noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória.

4.3.4. Nos casos em que a (i) Recompra Compulsória decorrer de dolo exclusivo da Cedente ou de qualquer sociedade pertencente ao seu grupo econômico; ou (ii) Multa Indenizatória decorrer de dolo exclusivo e comprovado da Cedente ou de qualquer

sociedade pertencente ao seu grupo econômico, o respectivo Valor de Recompra Compulsória ou de Multa Indenizatória será acrescido de um prêmio, equivalente a 2% (dois por cento) ao ano, do Valor de Recompra Compulsória ou de Multa Indenizatória, conforme o caso, capitalizados exponencialmente na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados com base no prazo médio remanescente dos Créditos Imobiliários.

4.4. Disposições aplicáveis à Recompra Compulsória, à Opção de Recompra e à Multa Indenizatória. Na hipótese de mora no pagamento do Valor da Recompra Compulsória, do Valor da Opção de Recompra e/ou da Multa Indenizatória, incidirão, sobre os valores em atraso, multa moratória e não compensatória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária *pro rata die* pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice previstos no Contrato de Locação.



4.4.1. Salvo em caso de erro, a Cedente desde já reconhece como líquido, certo, determinado e exigível, para os fins do artigo 784 do Código de Processo Civil, o Valor de Recompra Compulsória, o Valor da Opção de Recompra e a Multa Indenizatória calculados e informados pela Cessionária. As Partes desde já concordam que nenhuma reclamação suspenderá a exigibilidade dos pagamentos conforme previstos no Contrato de Locação e na CCI.

4.4.2. Os pagamentos recebidos pela Cessionária, nos termos das Cláusulas 4.1, 4.2 e 4.3 e subitens acima, devem ser creditados na Conta do Patrimônio Separado.

4.4.3. Nas hipóteses previstas nas Cláusulas 4.1, 4.2 e 4.3 acima, após o recebimento integral do Valor de Recompra Compulsória, do Valor da Opção de Recompra e/ou da Multa Indenizatória pela Cessionária (i) a CCI será transferida pela Cessionária à Cedente, através do sistema da CETIP, e (ii) este Contrato de Cessão será automaticamente resolvido de pleno direito, devendo as Partes comunicar o ocorrido à Instituição Custodiante.

4.4.4. Mediante o pagamento do Valor de Recompra Compulsória ou da Multa Indenizatória, quaisquer valores recebidos pela Cessionária em virtude dos Créditos Imobiliários (p. ex. prêmios de seguro, multas, indenizações) devem ser devolvidos à Cedente, mediante transferência para a Conta Livre Movimentação.

4.4.5. O pagamento do Valor de Recompra Compulsória exclui o pagamento da Multa Indenizatória e vice-versa.

4.5. Negócio Aleatório: A Recompra Compulsória e a Multa Indenizatória configuram um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que a Cedente obriga-se de forma definitiva, irrevogável e irretroatável a pagar à Cessionária os valores devidos na forma das Cláusulas 4.1 e 4.3 acima, na ocorrência de um evento que **acarrete a sua incidência, independentemente do real valor e do estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade**

REGISTRO
TÍTULOS E DOCUMENTOS
20 SET 2016 5 30 56 89

quando da Recompra Compulsória ou do pagamento da Multa Indenizatória.

4.6. Acompanhamento dos Eventos: O acompanhamento dos Eventos de Recompra Compulsória, dos Eventos de Multa Indenizatória, das hipóteses de término antecipado do Contrato de Locação, por qualquer motivo, serão efetuados pela Cessionária.

4.6.1. A Cedente, por si ou por terceiros contratados, obriga-se a prestar, quando solicitada, à Cessionária e ao Agente Fiduciário, as informações necessárias ao acompanhamento dos eventos referidos na Cláusula 4.6 acima.

4.6.2. A Cedente obriga-se a comunicar quaisquer fatos relevantes relacionados aos Eventos de Recompra Compulsória e/ou aos Eventos de Multa Indenizatória em até 2 (dois) Dias Úteis do seu conhecimento.

CLÁUSULA QUINTA – GARANTIAS E DA OPÇÃO DE ADIMPLEMENTO

5.1. Garantias: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, será constituída pela Cedente a Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

5.2. Opção de Adimplemento: Após o pagamento do Valor da Cessão, caso a Devedora deixe de pagar os aluguéis devidos nos termos do Contrato de Locação, a Cedente terá a faculdade, mas não a obrigação, de adimplir a obrigação relativa aos Créditos Imobiliários relacionados com os aluguéis eventualmente não pagos pela Devedora ("Opção de Adimplemento"), observado o disposto abaixo.

5.2.1. A Opção de Adimplemento poderá ser exercida pela Cedente a qualquer momento, durante a vigência deste Contrato de Cessão, desde que não haja: (i) a rescisão do Contrato de Locação; (ii) a rescisão, resolução ou qualquer outra forma de término dos Documentos da Operação, incluindo também no caso de vencimento antecipado de quaisquer obrigações estabelecidas nesses instrumentos e (iii) dissolução, falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora.

5.2.2. A Cedente poderá exercer a Opção de Adimplemento (i) caso por qualquer motivo esteja ciente de que a Devedora não irá realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários na data em que os Créditos Imobiliários devem ser pagos, mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado do montante correspondente aos Créditos Imobiliários não pagos; ou (ii) a cada inadimplemento da Devedora, mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado, no Dia Útil seguinte à data em que os Créditos Imobiliários inadimplidos deveriam ter sido pagos aos titulares do CRI, do montante correspondente aos Créditos Imobiliários vencidos e não pagos, acrescido dos demais encargos, multas e demais acessórios eventualmente devidos nos termos do Contrato de Locação ("Valor da Opção").

5.2.3. Uma vez exercida a Opção de Adimplemento e enquanto a Cessionária estiver recebendo o Valor da Opção, não poderá a Cessionária, em hipótese nenhuma, excutir

4º REGISTRO
TÍTULOS E DOCUMENTOS
20 SET 2019 5 30 56 89
PROTÓCOLO MICROFILME

a Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como não restará configurada a Recompra Compulsória, observado que tal vedação não será aplicável se for verificado o inadimplemento de qualquer das demais Obrigações Garantidas:

5.2.4. Exercida a Opção de Adimplemento, a Cedente, ao efetuar o pagamento do Valor da Opção, sub-roga-se, automaticamente, nos direitos da Cessionária de receber os Créditos Imobiliários inadimplidos pela Devedora e pagos pela Cedente, por meio da Opção de Adimplemento, passando a ser exclusiva titular de todo e qualquer valor relativo aos Créditos Imobiliários inadimplidos que venha a ser cobrado da Devedora.

CLÁUSULA SEXTA – ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

6.1. Administração dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e ao controle das Garantias oferecidas serão exercidas pela Cessionária, sendo de sua competência as disposições a seguir:



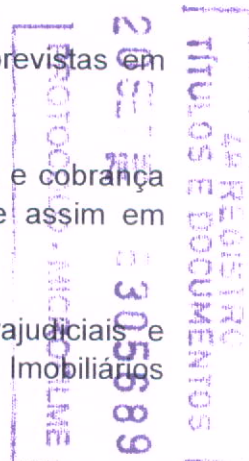
- (a) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários de responsabilidade da Devedora, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Locação;
- (b) emitir o termo de liberação de garantia, sob ciência do Agente Fiduciário, quando encerrados os compromissos contratuais ou cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas;
- (c) informar imediatamente à Cedente quando tomar conhecimento de qualquer situação de inadimplemento da Devedora; e
- (d) inserir as informações relacionadas à execução das tarefas aqui previstas em relatório a ser encaminhado ao Agente Fiduciário.

6.2. A Cessionária será responsável, direta ou indiretamente, pela arrecadação e cobrança da Devedora, em relação aos Créditos Imobiliários em atraso, constituindo-se assim em obrigação da Cessionária:

- (a) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos; e
- (b) usar da necessária diligência no acompanhamento das ações judiciais, em todos os seus trâmites até o final, em qualquer instância, foro ou tribunal.

6.3. Pagamentos feitos pela Devedora: Todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários efetuados pela Devedora, a partir desta data, serão diretamente creditados na Conta do Patrimônio Separado, de titularidade da Cessionária, sendo vedado à Cedente receber diretamente quaisquer desses pagamentos.

6.3.1. Caso receba, indevidamente, quaisquer recursos oriundos dos Créditos



Imobiliários, a Cedente se obriga, desde já, a repassar tais recursos para a Conta do Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento.

CLÁUSULA SÉTIMA – EXECUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES

7.1. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Cessão deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

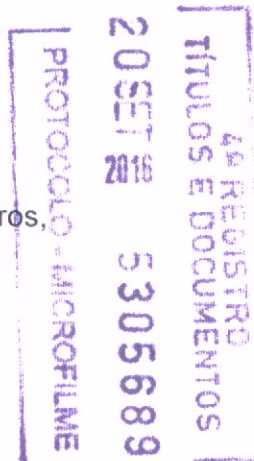
(a) se para a Cedente:



DOGBRAS EMBU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, conjunto 311, 31º andar, Parte B, Pinheiros,
CEP 05425-070
São Paulo/SP
At.: Luiz Augusto Faria do Amaral / José Alves Neto
Tel.: (11) 4872-2600
Fax: (11) 4872-2600
E-mail: luiz@trx.com.br / jose@trx.com.br

(b) se para a Cessionária:

TRX SECURITIZADORA S.A.
Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, conjunto 311, 31º andar, Parte B, Pinheiros,
CEP 05425-070 São Paulo/SP
At.: Luiz Augusto Faria do Amaral / Eduardo Menge
Tel.: (11) 4872-2600
Fax: (11) 4872-2600
E-mail: ri@trxsecuritizadora.com.br



8.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via fac-símile, via e-mail ou outro meio de transmissão eletrônica.

8.1.2. Para os fins da Cláusula 8.1.1 acima, será considerada válida a confirmação do recebimento via e-mail caso o destinatário da comunicação responda o e-mail enviado

e em tal resposta constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

8.1.3. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Contrato de Cessão serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

8.2. 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.

8.3. Sucessão: O presente Contrato de Cessão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

8.4. Cessão pelas Partes: A Cedente e a Cessionária não poderão ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Cessão, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso.

8.5. Novação: O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Contrato de Cessão ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

8.6. Vigor: Este Contrato de Cessão entra em vigor na data de sua assinatura e finda com o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas, não podendo, entretanto, ser rescindido até que as Partes tenham cumprido todas as suas obrigações aqui previstas.

8.7. Cumulatividade: Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato de Cessão são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei.

8.8. Alterações: As Partes concordam que qualquer alteração a este Contrato de Cessão posteriores à emissão dos CRI somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos titulares dos CRI, por meio de uma ata de assembleia de titulares de CRI, com autorização expressa e sem ressalvas ou condicionantes acerca das alterações propostas a este Contrato de Cessão, e (ii) pelas Partes.

8.8.1. Adicionalmente, as Partes concordam que este Contrato de Cessão poderá ser alterado, independentemente de assembleia geral dos titulares de CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) quando verificado erro de digitação, e (ii) em virtude da

atualização dos dados cadastrais da Cedente ou da Cessionária, tais como alteração na razão social, endereço, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos titulares de CRI, e (b) não gerem novos custos ou despesas aos titulares de CRI.

8.9. Despesas: As despesas abaixo listadas, dentre outras necessárias à emissão dos CRI e à Oferta Pública Restrita, serão arcadas pela Cessionária, mediante a utilização de recursos de um fundo de despesas a ser constituído conforme previsto no Termo de Securitização ("Fundo de Despesas"), com recursos a serem aportados pela Cedente na forma da Cláusula 8.9.1 e seguintes abaixo:

- (i) custos e despesas incorridos com o registro, liquidação, transferência e custódia da CCI e dos CRI na CETIP ou qualquer outra câmara de liquidação e custódia onde tais ativos estejam registrados para negociação;
- (ii) remuneração da Cessionária pela emissão de CRI, mediante Oferta Pública Restrita, no valor de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), líquida de todos os tributos sobre ela incidentes, a ser paga na data de subscrição e integralização dos CRI;



(iii) em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei n.º 9.514 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Cessionária, será devido à Cessionária, durante o período de vigência dos CRI, taxa de administração, líquida de todos os tributos sobre ela incidentes, de R\$36.000,00 (trinta e seis mil reais) ao ano, atualizada anualmente pelo IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Cessionária na data de subscrição e integralização dos CRI e as demais parcelas no mesmo dia dos anos subsequentes (ou no Dia Útil subsequente caso referida data não seja um Dia Útil);

- (iv) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante prevista na Cláusula 6.4.1 da Escritura de Emissão; e
- (v) despesas relativas à atualização da classificação de risco da Emissão, conforme aplicável nos termos da Cláusula 4.3 do Termo de Securitização.

8.9.1. Na data de subscrição e integralização dos CRI, para os fins de pagamento das despesas previstas na Cláusula 8.9 acima e demais despesas indicadas no Termo de Securitização como sendo de responsabilidade da Securitizadora mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas ("Despesas"), a Cessionária manterá na Conta do Patrimônio Separado, na forma da Cláusula 2.2.1 acima, o valor correspondente a R\$1.310.000,00 (um milhão, trezentos e dez mil reais), destinado à constituição do Fundo de Despesas, conforme previsto na Cláusula 4.6 do Termo de Securitização, **observado valor mínimo do Fundo de Despesas de R\$100.000,00 (cem mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas")**.

8.9.1.1. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Cedente recomporá o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas após a recomposição sejam de, no mínimo, R\$200.000,00 (duzentos mil reais) mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

8.9.1.2. A recomposição prevista na Cláusula 8.9.1.1 acima deverá ocorrer no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação enviada pela Cedente nesse sentido.

8.9.1.3. Os recursos do Fundo de Despesas poderão ser aplicados, pela Cessionária, em (i) Fundos de Renda Fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil; ou (ii) Certificados de Depósito Bancário ou operações compromissadas de qualquer uma das seguintes instituições financeiras: (a) Itaú Unibanco S.A., (b) Banco Bradesco S.A., e/ou (c) Banco do Brasil S.A.; ou ainda (iii) títulos públicos federais pós-fixados.

8.9.1.4. Caso, quando da liquidação dos CRI, e após a quitação de todas as Despesas incorridas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Cessionária deverá transferir o montante excedente para a Conta Livre Movimentação da Cedente, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação dos CRI.

8.10. Reembolso de Despesas: Caso a Cessionária venha a arcar com quaisquer despesas razoavelmente devidas pela Cedente nos termos deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, caso não existam recursos suficientes no Fundo de Despesas, a Cessionária poderá solicitar o reembolso junto à Cedente de tais despesas com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Cessionária, acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais despesas.

8.11. Não-Compensação: Será vedado à Cedente compensar qualquer créditos que tenha ou venha a deter em face da Cessionária com qualquer obrigação de pagar assumida pela Cedente em face da Cessionária no âmbito deste Contrato de Cessão.

CLÁUSULA NONA – ARBITRAGEM

9.1. Todas as questões relativas à interpretação e ao descumprimento das obrigações previstas neste Contrato de Cessão serão submetidas à arbitragem, de acordo com as regras de arbitragem para decisão definitiva da Câmara de Comércio Brasil-Canadá - Centro de Arbitragem e Mediação ("Tribunal Arbitral"), em procedimento a ser administrado pela câmara eleita.

9.1.1. A sentença arbitral a ser prolatada pelo Tribunal Arbitral poderá ser levada a qualquer tribunal competente para determinar a sua execução.

9.1.2. A sentença arbitral será proferida em até 60 (sessenta) dias contados do fim do prazo para a apresentação das razões finais pelas Partes, prorrogáveis por mais 60 (sessenta) dias a critério do Tribunal Arbitral.

9.1.3. Caso as regras procedimentais do Tribunal Arbitral sejam silentes acerca de qualquer aspecto procedimental, tais regras serão suplementadas pelas disposições da Lei n.º 9.307, de 23 de setembro de 1996.

9.1.4. Se qualquer uma das Partes se recusar a firmar o termo arbitral, poderá a Parte interessada requerer ao órgão competente do Poder Judiciário a citação da outra Parte para comparecer em juízo a fim de lavrar tal compromisso, designando o juiz audiência especial para esse fim. Poderá, ainda, ser dado prosseguimento ao procedimento arbitral, mesmo com a recusa da assinatura do termo arbitral, caso assim disponha as normas do regulamento do Tribunal Arbitral.

9.1.5. Caso o valor total da demanda não exceda R\$100.000,00 (cem mil reais), a arbitragem será conduzida por um único árbitro nomeado de comum acordo pela Cedente e pela Cessionária no prazo de 7 (sete) dias da notificação do Tribunal Arbitral. Caso a Cedente e/ou a Cessionária não nomeiem o árbitro dentro do prazo acima estabelecido, a nomeação caberá ao Presidente do Tribunal Arbitral.

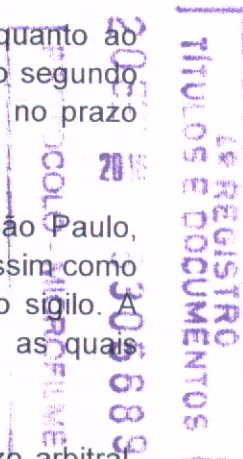
9.1.6. Caso o valor total da demanda exceda R\$100.000,00 (cem mil reais) ou não seja passível de determinação no momento da instauração da arbitragem, o Tribunal Arbitral será formado por 3 (três) árbitros, sendo um nomeado pela Cedente, o outro pela Cessionária e o terceiro pelos dois árbitros indicados pelas Partes.

9.1.7. Na hipótese dos árbitros indicados não chegarem a um consenso quanto ao terceiro árbitro no prazo de 10 (dez) dias contados da data da nomeação do segundo árbitro, o terceiro árbitro será indicado pelo Presidente do Tribunal Arbitral, no prazo máximo de 10 (dez) dias da data em que se verificar o impasse.

9.1.8. A arbitragem será realizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, em português, será de direito e não de equidade, e o procedimento, assim como os documentos e as informações levados à arbitragem, estarão sujeitos ao sigilo. A sentença arbitral será considerada final e definitiva, obrigando as Partes, as quais renunciam expressamente a qualquer recurso.

9.1.9. A Parte vencida na arbitragem arcará com todas as despesas do juízo arbitral, assim como com os honorários sucumbenciais que venham a ser definidos pelo juízo arbitral.

9.2. As Partes poderão, antes da remessa dos autos ao Tribunal Arbitral, em circunstâncias

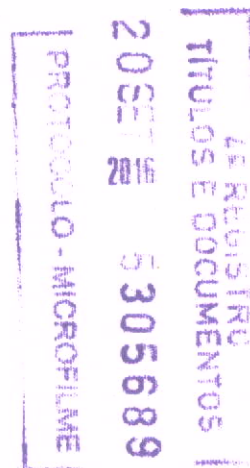


[Handwritten signature]

apropriadas, requerer à autoridade judicial competente que ordene as medidas cautelares ou provisórias pertinentes. O requerimento feito por uma das Partes a uma autoridade judicial para obter tais medidas, ou a execução de medidas similares ordenadas por um Tribunal Arbitral, não será considerado como infração ou renúncia à convenção de arbitragem e não comprometerá a competência do Tribunal Arbitral a este título, inclusive para rever a medida judicial. Estando já instituída a arbitragem, a medida cautelar ou de urgência será requerida diretamente aos árbitros. Na existência de título executivo extrajudicial, as Partes poderão ingressar diretamente com a execução no juízo estatal. O foro de São Paulo, Capital, fica por este ato eleito para resolver questão que não seja passível de solução arbitral, nos termos da legislação de arbitragem, para a análise de medidas de caráter urgente nos limites de quanto acima expresso, para a execução de título extrajudicial e para a execução do laudo arbitral, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

9.3. As Partes não divulgarão o procedimento arbitral ou seu objeto, mantendo confidenciais todas as informações direta ou indiretamente relacionadas à controvérsia submetida a arbitragem, exceto se tal revelação for necessária de acordo com qualquer lei ou imposição judicial.

* * * * *



[Página de Assinatura do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em 15 de setembro de 2016 entre Logbras Embu Empreendimentos Imobiliários S.A. e TRX Securitizadora S.A.]

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

São Paulo, 15 de setembro de 2016.

LOGBRAS EMBU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome: Luiz Augusto Faria do Amaral
Cargo: Diretor

Nome: Jose Alves Neto
Cargo: Diretor

TRX SECURITIZADORA S.A.

Nome: Eduardo Mendes
Cargo: Diretor

Nome: Luiz Augusto Faria do Amaral
Cargo: Diretor

Testemunhas:

1. Priscila S. Souza
Nome: Priscila Santos Souza
Doc. Id.: RG. 34.572.024-6
CPF: 356.500.478-98

2. Mariana Scarabelli dos Santos
Nome: Mariana Scarabelli dos Santos Cardoso
Doc. Id.: RG 29.260.077-X SSP/SP
CPF: CPF/MF 322.170.858-08



Reconheço por semelhança firma com valor econômico de:

JOSE ALVES NETO; LUIZ AUGUSTO FARIA DO AMARAL [2]; EDUARDO LINS DE LIMA MENGE...

São Paulo, 15 de Setembro de 2016

Em test. Julia Karen Barreto Gonçalves da verdade.

JULIA KAREN BARRETO GONCALVES

Selo(s): 1057AA0708913 a 1057AA0708916 Valor: R\$ 32,60

Operador: JKBG

*VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE SEM EMENDAS

22° TABELIONATO DE NOTAS
Julia Karen Barreto Gonçalves
Escrevente Autorizada
São Paulo - Capital



INSTRUMENTO: AUTENTICAÇÃO (SIM-II): D9DC26DA-B7EA-4490-9462-696L444AD2CE
ITAU_CRI_CTO_CESSÃO DE CRÉDITO / IMOBILIÁRIOS / AGÊNCIA / RS_TRX_ID131016



Reconheço por semelhança firma com valor econômico de:

PRISCILA SANTOS SOUZA; MARIANA SCARABELLI DOS SANTOS CARDOSO...

São Paulo, 15 de Setembro de 2016

Em test. Julia Karen Barreto Gonçalves da verdade.

JULIA KAREN BARRETO GONCALVES

Selo(s): 1057AA0708951 a 1057AA0708952 Valor: R\$ 3,30

Operador: JKBG

*VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE SEM EMENDAS



Página 27 de 37

22° TABELIONATO DE NOTAS
Julia Karen Barreto Gonçalves
Escrevente Autorizada
São Paulo - Capital

ANEXO I

MODELO DE NOTIFICAÇÃO À DEVEDORA

São Paulo, [•] de [•] de 2016

AMBEV S.A.

Rua Dr. Renato Paes de Barros, n.º 1.017, 4º andar (parte), conjuntos 41 e 42
Itaim Bibi, São Paulo, SP
At.: Diretor Jurídico

Ref.: Notificação de Cessão de Créditos Imobiliários

Prezados senhores,

Considerando que:

(i) **LOGBRAS EMBU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** (atual denominação social de Vanderbilt 24 Empreendimentos Imobiliários S.A.), sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 8.501, conjunto 311, 31º andar, parte B, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 14.251.438/0001-57 ("Cedente"), firmou, em 15 de setembro de 2016, o Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças ("Contrato de Cessão") com a **TRX SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, n.º 8.501, Edifício Eldorado Business Tower, 31º andar, escritório 311, parte B, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 11.716.471/0001-17 ("Cessionária"); e

(ii) nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente cedeu à Cessionária a totalidade do valor do aluguel previsto no Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças celebrado entre a Cedente e a AMBEV S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, n.º 1.017, 4º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.526.557/0001-00, na qualidade de sucessora por incorporação da Companhia de Bebidas da América – Ambev, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.808.708/0001-07 ("Devedora") em 23 de dezembro de 2014, que foi posteriormente alterado pelo (a) Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças celebrado em 23 de dezembro de 2014 ("Primeiro Aditamento"); (b) Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças celebrado em 18 de março de 2015 ("Segundo Aditamento"); (c) Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças celebrado em 3 de fevereiro de 2016 ("Terceiro Aditamento"); e Quarto Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças celebrado em 26 de agosto de 2016 (respectivamente, "Quarto Aditamento" e, conforme em vigor a qualquer tempo, "Contrato de

REGISTRO
TÍTULOS E DOCUMENTOS
2016
5305689

Locação") e demais direitos creditórios devidos pela Devedora à Cedente em virtude da locação do empreendimento objeto do Contrato de Locação desde a Data de Conclusão da Obra (conforme definida no Contrato de Locação) até o dia 12 de agosto de 2031, nos termos do Contrato de Locação, incluindo os acessórios, tais como atualização monetária, 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 no Contrato de Locação, exceção feita aos valores pagos (i) a título de ocupação parcial do Empreendimento antes da Data de Conclusão da Obra, nos termos da Cláusula 3.8 do Contrato de Locação e da Cláusula 1.3.1(i) do Terceiro Aditamento ao Contrato de Locação; ou (ii) em virtude de eventual expansão do Empreendimento realizada nos termos da Cláusula 4.4, 4.5 e 4.6 do Contrato de Locação ("Créditos Imobiliários"); e

(iii) ficou ajustado, no mesmo Contrato de Cessão, que o devedor dos Créditos Imobiliários efetuará o seu pagamento diretamente à Cessionária;

Servimo-nos da presente para NOTIFICÁ-LOS, na forma do art. 290 do Código Civil e da Cláusula 22.1 do Contrato de Locação que, a partir desta data, o pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ser efetuado, na conta corrente n.º 10.548-1, Agência 2372-8, Banco Bradesco S.A. (n.º 237) de titularidade da Cessionária ou em qualquer outra conta corrente que a Cessionária venha a informar a V.Sas. por escrito.

A instrução de pagamento acima prevista somente poderá ser alterada através de correspondência por escrito firmada pela Cessionária, indicando outra conta corrente para pagamento.

Adicionalmente, para fins do disposto no Parágrafo Único da Cláusula 2.2 do Contrato de Locação, informamos a V.Sas. a alienação fiduciária do imóvel objeto do Contrato de Locação, em favor da Cessionária no âmbito da Captação de Recursos (conforme definido no Contrato de Locação).

Sendo o que se apresentava para o momento, permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

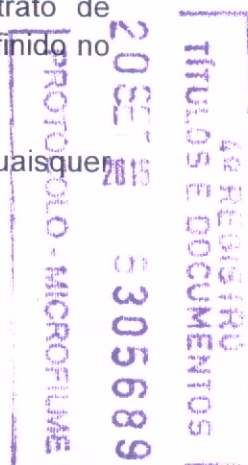
LOGBRAS EMBU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome: _____

Cargo: _____

Nome: _____

Cargo: _____



ANEXO II**CCI**

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 15 de setembro de 2016		
SÉRIE	AB04	NÚMERO	XPAVAT	TIPO DE CCI	Integral
1. EMISSORA / CREDORA					
RAZÃO SOCIAL: LOGBRAS EMBU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ/MF: 14.21.438/0001-57					
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, n.º 8.501, conjunto 311, 31º andar, parte B, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.					
CNPJ/MF: 15.227.994/0001-50					
ENDEREÇO: Rua Sete de Setembro, n.º 99, 24º andar, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.					
3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: AMBEV S.A.					
CNPJ/MF: 07.526.557/0001-00					
ENDEREÇO: Rua Dr. Renato Paes de Barros, n.º 1.017, 4º andar (parte), conjuntos 41 e 42, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo					
4. TÍTULO					
Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças celebrado entre a Emissora e a Devedora em 23 de janeiro de 2013, conforme alterado pelo (i) Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças celebrado em 23 de dezembro de 2014 ("<u>Primeiro Aditamento</u>"); (ii) Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças celebrado em 18 de março de 2015 ("<u>Segundo Aditamento</u>"); (iii) Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças celebrado em 3 de fevereiro de 2016 ("<u>Terceiro Aditamento</u>"); e (iv) Quarto Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças celebrado em 26 de agosto de 2016 ("<u>Quarto Aditamento</u>"), através do qual a Devedora encomendou a construção e contratou a posterior locação de um centro de distribuição direta a ser construído no imóvel identificado no item 6 abaixo pela Emissora ou por terceiros por ela contratados nos termos do Contrato de Locação para a instalação e operação pela Devedora, com área construída de aproximadamente 16.000m² (dezesesseis mil metros quadrados), comprometendo-se a pagar à Emissora, em contraprestação, os Créditos Imobiliários ("<u>Contrato de Locação</u>").					
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$103.448.383,20 (cento e três milhões, quatrocentos e quarenta e oito mil, trezentos e oitenta e três reais e vinte centavos) em 15 de setembro de 2016, correspondentes à totalidade do valor do aluguel previsto na Cláusula 1.1 do Segundo Aditamento ao Contrato de Locação, conforme fluxo previsto no Anexo A desta CCI, e demais direitos creditórios devidos pela Devedora à Emissora em virtude da locação do Empreendimento desde a Data de Conclusão da Obra até o dia 12 de agosto de 2031, nos termos do Contrato de Locação.					

INSTRUMENTO: .
AUTENTICAÇÃO (SIM-II): D9DC26DA-B7EA-4490-9462-696E444AD2CE
ITAU_CRI_CTO_CESSÃO DE CRÉDITO / IMOBILIÁRIOS / AGÊNCIA / RS_TRX
_ID131016

Página 30 de 37

REGISTRO
TÍTULOS E DOCUMENTOS

2025-09-15 15:30:5689

sendo o primeiro pagamento devido em 14 de outubro de 2016 e o último em 14 de setembro de 2031, incluindo os acessórios, tais como atualização monetária, 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 no Contrato de Locação, exceção feita aos valores pagos (i) a título de ocupação parcial do Empreendimento antes da Data de Conclusão da Obra, nos termos da Cláusula 3.8 do Contrato de Locação e da Cláusula 1.3.1(i) do Terceiro Aditamento; ou (ii) em virtude de eventual expansão do Empreendimento realizada nos termos da Cláusula 4.4, 4.5 e 4.6 do Contrato de Locação.

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel localizado na Cidade de Embu das Artes, Estado de São Paulo, na Avenida Rotary

COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	Embu das Artes	UF	SP	CEP	06810-240
CARTÓRIO	Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Embu das Artes, SP						
MATRÍCULAS	724, 5.182 e 5.185	TIPO	Comercial	IMÓVEL CONSTRUÍDO		Não	

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. PRAZO:	Entre 15 de setembro de 2016 e 14 de setembro de 2031.
7.2. VALOR TOTAL DA CCI:	R\$103.448.383,20 (cento e três milhões, quatrocentos e quarenta e oito mil, trezentos e oitenta e três reais e vinte centavos), conforme item 5 acima.
7.3. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO E VALOR DE CADA PARCELA DA CCI:	180 (cento e oitenta) parcelas mensais e sucessivas, devidas a partir de 14 de outubro de 2016 (inclusive), pagas sempre no dia 14 (quatorze) de cada mês ou no dia útil seguinte caso tal data não seja um dia útil, no valor de R\$574.713,24 (quinhentos e setenta e quatro mil, setecentos e treze reais e vinte e quatro centavos), cada uma, em 14 de outubro de 2016, conforme Anexo A deste instrumento, sendo que esse valor será reajustado conforme item 7.4 abaixo.
7.4. FORMA DE REAJUSTE:	Reajuste anual em 14 de outubro de cada ano, ou na menor periodicidade permitida em lei, calculado pela variação acumulada do IPCA/IBGE, nos termos da Cláusula Décima do Contrato de Locação.
7.5. DATA DE VENCIMENTO INICIAL:	14 de outubro de 2016.
7.6. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	14 de setembro de 2031.
7.7. MULTA:	2% (dois por cento) sobre o valor total do pagamento em atraso.
7.8. JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês calculado <i>pro rata die</i> , além de correção monetária pelo IPCA/IBGE, também calculada <i>pro rata die</i> .
7.9. SEGUROS:	Seguro patrimonial a ser contratado pela Devedora,

INSTRUMENTO: .
AUTENTICAÇÃO (SIM-II): D9DC26DA-B7EA-4490-9462-696E444AD2CE
ITAU_CRI_CTO_CESSÃO DE CRÉDITO / IMOBILIÁRIOS / AGÊNCIA / RS_TRX
_ID131016

Página 31 de 37

REGISTRO
TÍTULOS E DOCUMENTOS

2016
305689

	nomeando a Emissora como beneficiária, nos termos da Cláusula Décima Nona do Contrato de Locação.
7.10.INDENIZAÇÃO:	Nas hipóteses previstas no Contrato de Locação, em caso de rescisão do referido contrato pela Devedora, a mesma pagará ao titular dos Créditos Imobiliários o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término do Contrato de Locação pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente na forma lá ajustada, <i>pro rata die</i> , nos termos da Cláusula 17.1 do Contrato de Locação.
8. GARANTIAS	
Não existem garantias reais.	

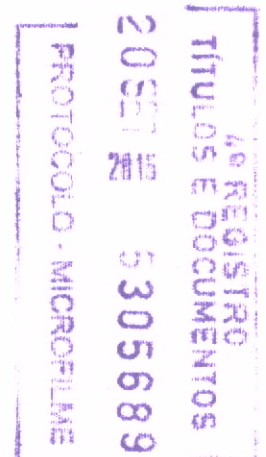
4º REGISTRO
TÍTULOS E DOCUMENTOS
20 SET 2019 5305689
PROTOCOLO - MICROFILME



Anexo A

Tabela de Pagamentos

NÚMERO DA PARCELA	DATAS DE PAGAMENTO (com Dias Úteis)	VALOR DOS ALUGUÉIS (sem atualização monetária)
1	14-out-16	574,713.24
2	14-nov-16	574,713.24
3	14-dez-16	574,713.24
4	16-jan-17	574,713.24
5	14-fev-17	574,713.24
6	14-mar-17	574,713.24
7	17-abr-17	574,713.24
8	15-mai-17	574,713.24
9	14-jun-17	574,713.24
10	14-jul-17	574,713.24
11	14-ago-17	574,713.24
12	14-set-17	574,713.24
13	16-out-17	574,713.24
14	14-nov-17	574,713.24
15	14-dez-17	574,713.24
16	15-jan-18	574,713.24
17	14-fev-18	574,713.24
18	14-mar-18	574,713.24
19	16-abr-18	574,713.24
20	14-mai-18	574,713.24
21	14-jun-18	574,713.24
22	16-jul-18	574,713.24
23	14-ago-18	574,713.24
24	14-set-18	574,713.24
25	15-out-18	574,713.24
26	14-nov-18	574,713.24
27	14-dez-18	574,713.24
28	14-jan-19	574,713.24
29	14-fev-19	574,713.24
30	14-mar-19	574,713.24
31	15-abr-19	574,713.24
32	14-mai-19	574,713.24
33	14-jun-19	574,713.24
34	15-jul-19	574,713.24
35	14-ago-19	574,713.24
36	16-set-19	574,713.24



37	14-out-19	574,713.24
38	14-nov-19	574,713.24
39	16-dez-19	574,713.24
40	14-jan-20	574,713.24
41	14-fev-20	574,713.24
42	16-mar-20	574,713.24
43	14-abr-20	574,713.24
44	14-mai-20	574,713.24
45	15-jun-20	574,713.24
46	14-jul-20	574,713.24
47	14-ago-20	574,713.24
48	14-set-20	574,713.24
49	14-out-20	574,713.24
50	16-nov-20	574,713.24
51	14-dez-20	574,713.24
52	14-jan-21	574,713.24
53	17-fev-21	574,713.24
54	15-mar-21	574,713.24
55	14-abr-21	574,713.24
56	14-mai-21	574,713.24
57	14-jun-21	574,713.24
58	14-jul-21	574,713.24
59	16-ago-21	574,713.24
60	14-set-21	574,713.24
61	14-out-21	574,713.24
62	16-nov-21	574,713.24
63	14-dez-21	574,713.24
64	14-jan-22	574,713.24
65	14-fev-22	574,713.24
66	14-mar-22	574,713.24
67	14-abr-22	574,713.24
68	16-mai-22	574,713.24
69	14-jun-22	574,713.24
70	14-jul-22	574,713.24
71	15-ago-22	574,713.24
72	14-set-22	574,713.24
73	14-out-22	574,713.24
74	14-nov-22	574,713.24
75	14-dez-22	574,713.24
76	16-jan-23	574,713.24
77	14-fev-23	574,713.24
78	14-mar-23	574,713.24
79	14-abr-23	574,713.24
80	15-mai-23	574,713.24
81	14-jun-23	574,713.24

ACQUISITÃO
TÍTULOS E DOCUMENTOS
20 SET 2023 5305689
PROTOCOLO - MICROFILME

82	14-jul-23	574,713.24
83	14-ago-23	574,713.24
84	14-set-23	574,713.24
85	16-out-23	574,713.24
86	14-nov-23	574,713.24
87	14-dez-23	574,713.24
88	15-jan-24	574,713.24
89	14-fev-24	574,713.24
90	14-mar-24	574,713.24
91	15-abr-24	574,713.24
92	14-mai-24	574,713.24
93	14-jun-24	574,713.24
94	15-jul-24	574,713.24
95	14-ago-24	574,713.24
96	16-set-24	574,713.24
97	14-out-24	574,713.24
98	14-nov-24	574,713.24
99	16-dez-24	574,713.24
100	14-jan-25	574,713.24
101	14-fev-25	574,713.24
102	14-mar-25	574,713.24
103	14-abr-25	574,713.24
104	14-mai-25	574,713.24
105	16-jun-25	574,713.24
106	14-jul-25	574,713.24
107	14-ago-25	574,713.24
108	15-set-25	574,713.24
109	14-out-25	574,713.24
110	14-nov-25	574,713.24
111	15-dez-25	574,713.24
112	14-jan-26	574,713.24
113	18-fev-26	574,713.24
114	16-mar-26	574,713.24
115	14-abr-26	574,713.24
116	14-mai-26	574,713.24
117	15-jun-26	574,713.24
118	14-jul-26	574,713.24
119	14-ago-26	574,713.24
120	14-set-26	574,713.24
121	14-out-26	574,713.24
122	16-nov-26	574,713.24
123	14-dez-26	574,713.24
124	14-jan-27	574,713.24
125	15-fev-27	574,713.24
126	15-mar-27	574,713.24

PROTOCOLO - MICROFILME

20 SET 2026 5305689

REUSITRO
TÍTULOS E DOCUMENTOS

127	14-abr-27	574,713.24
128	14-mai-27	574,713.24
129	14-jun-27	574,713.24
130	14-jul-27	574,713.24
131	16-ago-27	574,713.24
132	14-set-27	574,713.24
133	14-out-27	574,713.24
134	16-nov-27	574,713.24
135	14-dez-27	574,713.24
136	14-jan-28	574,713.24
137	14-fev-28	574,713.24
138	14-mar-28	574,713.24
139	17-abr-28	574,713.24
140	15-mai-28	574,713.24
141	14-jun-28	574,713.24
142	14-jul-28	574,713.24
143	14-ago-28	574,713.24
144	14-set-28	574,713.24
145	16-out-28	574,713.24
146	14-nov-28	574,713.24
147	14-dez-28	574,713.24
148	15-jan-29	574,713.24
149	14-fev-29	574,713.24
150	14-mar-29	574,713.24
151	16-abr-29	574,713.24
152	14-mai-29	574,713.24
153	14-jun-29	574,713.24
154	16-jul-29	574,713.24
155	14-ago-29	574,713.24
156	14-set-29	574,713.24
157	15-out-29	574,713.24
158	14-nov-29	574,713.24
159	14-dez-29	574,713.24
160	14-jan-30	574,713.24
161	14-fev-30	574,713.24
162	14-mar-30	574,713.24
163	15-abr-30	574,713.24
164	14-mai-30	574,713.24
165	14-jun-30	574,713.24
166	15-jul-30	574,713.24
167	14-ago-30	574,713.24
168	16-set-30	574,713.24
169	14-out-30	574,713.24
170	14-nov-30	574,713.24
171	16-dez-30	574,713.24

4º REGISTRO
TÍTULOS E DOCUMENTOS
20 SET 2012 5305689
PROTOCOLO - MICROFILME

172	14-jan-31	574,713.24
173	14-fev-31	574,713.24
174	14-mar-31	574,713.24
175	14-abr-31	574,713.24
176	14-mai-31	574,713.24
177	16-jun-31	574,713.24
178	14-jul-31	574,713.24
179	14-ago-31	574,713.24
180	15-set-31	574,713.24

