

---

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO  
DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

*entre*

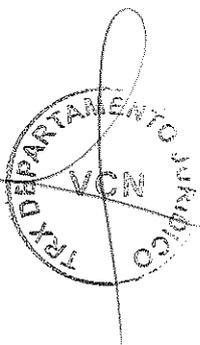
**TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**  
*como Securitizadora*

*e*

**CARNEGIE 25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**  
*como Cedente*

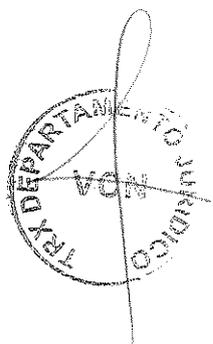
Datado de 11 de setembro de 2014

---



## ÍNDICE

1.	DEFINIÇÕES .....	5
2.	CESSÃO E AQUISIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....	5
3.	PREÇO DE AQUISIÇÃO.....	7
4.	GARANTIA E FUNDO DE DESPESAS .....	10
5.	MONITORAMENTO E COBRANÇA.....	11
6.	OBRIGAÇÕES ADICIONAIS .....	12
7.	DECLARAÇÕES DAS PARTES .....	15
8.	EVENTOS DE RECOMPRA COMPULSÓRIA E RECOMPRA FACULTATIVA .....	18
9.	DESPESAS .....	24
10.	INDENIZAÇÃO .....	25
11.	REGISTRO EM CARTÓRIO.....	26
12.	CONFIDENCIALIDADE .....	26
13.	COMUNICAÇÕES.....	27
14.	DISPOSIÇÕES GERAIS.....	27
15.	TUTELA ESPECÍFICA .....	28
16.	LEI E FORO .....	29
	ANEXO (I) - CÓPIA DA MATRÍCULA DO IMÓVEL .....	31
	ANEXO 1.1 - DEFINIÇÕES .....	32
	ANEXO 2.1 - DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	35
	ANEXO 3.5 - MODELO DE NOTIFICAÇÃO DA CESSÃO À DEVEDORA .....	37
	ANEXO 3.5.1 - MODELO DE NOTIFICAÇÃO DA CESSÃO À FIADORA.....	39
	ANEXO 3.5.2 - MODELO DE NOTIFICAÇÃO DA CESSÃO AOS TITULARES DE DEBÊNTURES .....	41
	ANEXO 5.1.1 - MODELO DE PROCURAÇÃO.....	44
	ANEXO 8.10.1 - CÁLCULO DO PRÊMIO DE PRÉ-PAGAMENTO .....	46



A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO  
DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

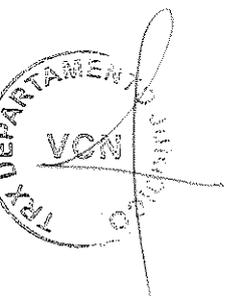
Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes abaixo nomeadas e qualificadas, a saber:

1. **TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242, sala A, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.716.471/0001-17, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Securitizadora"); e
2. **CARNEGIE 25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.457.070/0001-88, neste ato representada na forma de seu estatuto social, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Cedente"),

Quando referidos em conjunto a Securitizadora e a Cedente serão denominadas "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte".

**CONSIDERANDO QUE:**

- (i) a Cedente é uma sociedade de propósito específico que tem por atividade o investimento no mercado imobiliário, com vistas ao desenvolvimento de empreendimentos para locação a terceiros, consistentes na aquisição do direito de propriedade de terrenos e construção de empreendimentos sob medida para o uso do futuro locatário;
- (ii) a **ATENTO BRASIL S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, 2º, 3º e 4º andares, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.879.250/0001-79 ("Devedora") é uma sociedade que tem por objeto a prestação de serviços de telemarketing, tele serviços e atendimento em geral, prestação de serviços de tecnologia da informação, a prestação de serviços de consultoria e treinamentos, a locação de infraestrutura, podendo também prestar serviços de consultoria e assessoramento técnico especializado a terceiros, elaborando projetos de tele atendimento e treinamento especializado para operadores;
- (iii) a Cedente, interessada em viabilizar a expansão das atividades da Devedora realizou a aquisição da propriedade de (i) imóvel localizado na comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob o nº 103.839 do 8º Cartório de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; (ii) imóvel localizado na comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob o nº 150.361 do 8º Cartório de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; (iii) imóvel localizado na comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro,



matriculado sob o n° 195.087 do 8° Cartório de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; e (iv) imóvel localizado na comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob o n° 227.423 do 8° Cartório de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, cuja cópia das respectivas matrículas consta no Anexo (i) ao presente instrumento ("Imóvel"), para posterior locação à Devedora, regulamentada nos termos do "Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças", celebrado entre a Emissora e a Devedora, em 22 de outubro de 2012, conforme alterado ("Contrato de Locação");

- (iv) a implementação do escopo acima descrito, pela Cedente, se deu por meio de contratação de financiamento junto ao **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira, com sede em Osasco, Estado de São Paulo, na Cidade de Deus, s/n°, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 60.746.948/0001-12 ("Financiador"), na qual a Cedente emitiu uma cédula de crédito bancário, no valor de face de R\$25.880.000,00 (vinte e cinco milhões, oitocentos e oitenta mil reais), de modo a obter recursos para a construção do empreendimento descrito no item (iii), acima ("Operação Financeira"). À época de sua contratação, a Operação Financeira contou com as seguintes garantias, constituídas pela Cedente em favor do Financiador: (a) alienação fiduciária do Imóvel em favor do Financiador; e (b) cessão fiduciária de recebíveis oriundos do Contrato de Locação, em favor do Financiador;
- (v) a Cedente e o Financiador concordaram em implementar operação financeira para captação de recursos destinados ao pagamento da Operação Financeira ao Financiador, mediante a securitização dos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação ("Securitização");
- (vi) para viabilizar a implementação da operação financeira descrita no item (v), acima, o Financiador, por meio da celebração do "Termo de Liberação de Cessão Fiduciária", datado de 10 de setembro de 2014 ("Termo de Liberação"), liberou os recebíveis oriundos do Contrato de Locação de cessão fiduciária constituída em seu favor pela Cedente, como garantia da Operação Financeira, sob a condição resolutiva de que os recursos captados por meio da Securitização fossem destinados, pela Cedente, ao pagamento da Operação Financeira ("Condição Resolutiva");
- (vii) na presente data, a Cedente emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário escritural, de acordo com a "Escritura Particular de Emissão Privada de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia, sob a Forma Escritural", representativa da titularidade dos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação ("CCI");
- (viii) a Securitizadora, nos termos do artigo 3° da Lei n° 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), tem por objeto a aquisição e securitização de créditos imobiliários e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de certificados de recebíveis imobiliários;
- (ix) no curso regular de seus negócios, a Securitizadora pretende antecipar recursos à Cedente, destinados ao pagamento da Operação Financeira,

mediante a transferência onerosa da CCI à Securitizadora, pela Cedente, para fins de implementação da Securitização, resultando na emissão, pela Securitizadora, de certificados de recebíveis imobiliários lastreados nos créditos imobiliários representados pela CCI ("CRI"), nos termos da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;

- (x) os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, com esforços restritos de colocação, realizada nos termos da Instrução CVM 476 e do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário (abaixo definido) ("Termo de Securitização"); e
- (xi) para fins de viabilizar a estrutura de captação de recursos ora exposta, a Securitizadora pretende adquirir a CCI da Cedente, mediante pagamento, em moeda corrente nacional, de valor a ser obtido por meio da integralização dos CRI a serem emitidos com lastro nos créditos imobiliários representados pela CCI, observadas as condições, forma e prazo a serem estabelecidos no presente instrumento,

RESOLVEM as Partes celebrar o presente "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão"), o qual será regido pelas cláusulas a seguir:

## 1. DEFINIÇÕES

1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Contrato de Cessão, terão o significado previsto no Anexo 1.1 ou no Termo de Securitização; (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e (iii) todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se qualificados expressamente como Dias Úteis.

## 2. CESSÃO E AQUISIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1 O presente instrumento tem por objeto a cessão, pela Cedente à Securitizadora, da integralidade dos créditos imobiliários objeto do Contrato de Locação, representados pela CCI, conforme identificado e descrito no Anexo 2.1 ao presente Contrato de Cessão, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora em virtude da locação, nos termos do Contrato de Locação, incluindo, sem limitação, o valor do principal, todos os seus respectivos acessórios (incluindo, sem limitação, quaisquer garantias constituídas no âmbito do Contrato de Locação), atualização monetária, juros e quaisquer outras taxas de remuneração, de mora ou penalidades, multa indenizatória, qualquer tipo de indenização (incluindo, sem limitação, pela execução de qualquer tipo de seguro, por rescisão do Contrato de Locação ou por desapropriação do Imóvel), eventuais valores recebidos a título de seguro sobre o Imóvel e/ou sobre os bens móveis e imóveis mantidos no Imóvel ("Seguro"), e demais encargos contratuais de responsabilidade da Devedora ou do garantidor das obrigações assumidas pela Devedora no Contrato de Locação ("Créditos Imobiliários"), obrigando-se, a Cedente, a transferir a



titularidade dos Créditos Imobiliários à Securitizadora mediante a assunção, pela Securitizadora, de compromisso de pagamento, à Cedente, do Preço de Aquisição (abaixo definido), observadas as condições previstas neste Contrato de Cessão.

2.1.1. Sem prejuízo da identificação e da descrição dos Créditos Imobiliários realizada no âmbito do Anexo 2.1 ao presente Contrato de Cessão, integrará a definição de Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a fiança bancária contratada pela Devedora em garantia das obrigações por ela assumidas no âmbito do Contrato de Locação perante a Cedente, com cobertura equivalente a 12 (doze) meses de aluguel pela locação, constituída por meio de carta de fiança nº 620.091-9, no valor total de R\$3.668.660,28 (três milhões, seiscentos e sessenta e oito mil, seiscentos e sessenta reais e vinte e oito centavos), reajustável pelo IPCA, assinada pelo BANCO SAFRA S.A., instituição financeira, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.160.789/0001-28 ("Fiadora"), em 4 de novembro de 2013, conforme alterada por carta emitida pela Fiadora sob o nº 619.292-4, em 22 de janeiro de 2014, ambas em fase de registro perante Cartório de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, válida até 9 de outubro de 2014, a ser renovada anualmente pela Devedora, durante todo o prazo da locação, na forma prevista pela cláusula 10ª do Contrato de Locação, bem como todos os bens e direitos dela decorrentes ("Fiança").

2.2. Na presente data, o valor dos Créditos Imobiliários corresponde a R\$36.027.141,38 (trinta e seis milhões, vinte e sete mil, cento e quarenta e um reais e trinta e oito centavos), representado por 113 (cento e treze) parcelas de alugueis, no valor de R\$318.824,26 (trezentos e dezoito mil, oitocentos e vinte e quatro reais e vinte e seis centavos) cada, nos termos do Contrato de Locação, sujeito à reajuste anual pelo IPCA, ou em periodicidade menor que venha a ser admitida por lei, a partir de 1º de novembro de 2013, conforme estabelecida no Contrato de Locação.

2.3. A Securitizadora compromete-se, desde que cumpridos os requisitos deste Contrato de Cessão, em especial a cláusula 3.2, abaixo, a adquirir a CCI oferecida pela Cedente, observado o disposto neste Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

2.4. Desde que cumpridos os requisitos deste Contrato de Cessão, em especial a cláusula 3.2, abaixo, a cessão dos Créditos Imobiliários aqui contratada é final, irrevogável e irrevogável, implicando (i) a transferência para a Securitizadora, em caráter definitivo, da plena titularidade dos Créditos Imobiliários, respectivos juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios e garantias constituídos no âmbito dos Créditos Imobiliários, conforme descritos no Anexo 2.1 ao presente Contrato de Cessão; e (ii) a constituição de vínculo irrevogável dos Créditos Imobiliários, oriundos do Contrato de Locação e representados pela CCI, aos CRI.

2.5. Fica ajustado pelas Partes que o presente negócio jurídico não representa, e não representará, em nenhuma hipótese, a assunção, pela Securitizadora, da posição contratual da Cedente em seu Contrato de Locação, não se caracterizando, em nenhuma hipótese, a sub-rogação da Securitizadora em quaisquer obrigações da Cedente nos termos do Contrato de Locação.



2.6. Todos e quaisquer pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários, que sejam erroneamente realizados à Cedente, deverão ser transferidos imediatamente pela Cedente à Securitizadora, em até 1 (um) Dia Útil a contar da data do respectivo pagamento, independentemente de notificação e/ou interpelação por qualquer das Partes.

2.7. Eventual alteração ou aditamento ao Contrato de Locação que possa afetar os CRI estará sujeita à concordância prévia, expressa e por escrito, da Securitizadora, que deverá observar o que vier a ser deliberado pelos titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, conforme o disposto no Termo de Securitização. Qualquer alteração ou aditamento do Contrato de Locação em desacordo com esta cláusula será considerado nulo e sem efeito perante as Partes.

2.8. Os Documentos Comprobatórios (abaixo definido), referentes aos Créditos Imobiliários, deverão ser validados e custodiados pela SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede no Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar, Centro, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50 ("Custodiante"). O Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no sistema de negociação da CETIP, considerando as informações constantes dos documentos de emissão da CCI, bem como pela guarda (custódia física) da escritura de emissão da CCI, em via original.

2.9. A Securitizadora poderá, a qualquer tempo, mediante envio de solicitação prévia, por escrito, ao Custodiante, verificar e analisar os Documentos Comprobatórios.

### 3. PREÇO DE AQUISIÇÃO

3.1. Observadas as cláusulas 3.1.1, 3.1.2 e 3.2, abaixo, em contraprestação à cessão dos Créditos Imobiliários, será devido, pela Securitizadora à Cedente, o valor total de R\$26.674.943,25 (vinte e seis milhões, seiscentos e setenta e quatro mil, novecentos e quarenta e três reais e vinte e cinco centavos), observado o desconto das despesas previstas na cláusula 3.1.1, abaixo ("Preço de Aquisição").

3.1.1. As despesas indicadas na cláusula 9ª, abaixo, serão de responsabilidade da Cedente e serão descontadas, pela Securitizadora, do Preço de Aquisição a ser pago à Cedente, a título de reembolso de despesas incorridas ou a ser incorridas no âmbito de referida cláusula.

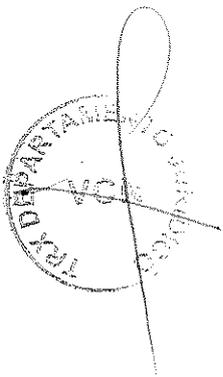
3.2. O Preço de Aquisição somente será pago pela Securitizadora após o cumprimento das seguintes condições precedentes, que deverão ser comprovadas também ao Agente Fiduciário:

- (i) perfeita formalização do Termo de Liberação e de todos os documentos relativos à emissão dos CRI, com exceção do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (abaixo definido), entendendo-se como tal (a) a sua lavratura ou assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes (b) respectivas aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto, e (c) recebimento de parecer legal, emitido por escritório especializado, atestando a viabilidade e legalidade da Securitização;



- (ii) apresentação à Securitizadora de comprovante expedido pela CETIP S.A. - Mercados Organizados (“CETIP”) demonstrando o registro e a transferência da titularidade da CCI, pela Cedente, em favor da Securitizadora;
- (iii) liquidação financeira dos CRI e instituição do regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, na forma prevista pelo Termo de Securitização, que deverão (a) estar livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, observado a Condição Resolutiva, e (b) estar vinculados aos CRI, mediante a constituição, pela Securitizadora, do Patrimônio Separado (abaixo definido), segregado de seu patrimônio comum, atrelado exclusivamente à emissão dos CRI;
- (iv) conclusão dos procedimentos de registro, perante os órgãos competentes, de todos os documentos relacionados à emissão dos CRI, incluindo o Termo de Liberação, com exceção do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (v) adimplemento das condições que suspendam, até a data de liquidação da distribuição pública dos CRI, a eficácia de qualquer dos documentos relativos à emissão dos CRI, com exceção do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (vi) as notificações descritas nas cláusulas 3.5, 3.5.1 e 3.5.2, abaixo, sejam devidamente enviadas pela Cedente à Devedora, à Fiadora (abaixo definido) e a cada um dos titulares de Debêntures (abaixo definido), bem como recebidas, com a ciência da Devedora, da Fiadora e de cada um dos titulares de Debêntures, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data indicada na respectiva notificação;
- (vii) seja observada a ordem de destinação de recursos captados por meio da emissão de CRI, bem como os pagamentos a serem realizados pela Securitizadora por conta e ordem da Cedente, conforme previsto na cláusula 4.4 do Termo de Securitização, observado que o pagamento referente à quitação da Operação Financeira será realizado diretamente pela Cedente;
- (viii) comprovação da contratação do Seguro, conforme previsto no Contrato de Locação, bem como da formalização do regular e pleno endosso da(s) apólice(s) representativa(s) de referido Seguro em favor da Securitizadora, cujos pagamentos integrarão a definição de Créditos Imobiliários para os fins do presente Contrato de Cessão e do Termo de Securitização; e
- (ix) apresentação à Securitizadora de extrato de conta corrente de titularidade da Cedente ou outro documento, à satisfação da Securitizadora, que comprove que a Cedente possui recursos necessários, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, para complementar o montante necessário à integral quitação da Operação Financeira, na hipótese de o Preço de Aquisição, observados os descontos aplicáveis, conforme previstos neste Contrato de Cessão, não ser suficiente para a quitação da Operação Financeira.

3.3. Observada a cláusula 3.2, acima, o pagamento do Preço de Aquisição será realizado em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica disponível ou depósito bancário em conta corrente previamente indicada pela Cedente. Realizado o



pagamento do Preço de Aquisição, não será devida qualquer outra contrapartida pela Securitizadora em favor da Cedente, a qualquer título.

**3.3.1.** Observada a cláusula 3.3, acima, o pagamento do Preço de Aquisição, deverá ocorrer em até 1 (um) Dia Útil, contados da data de liquidação dos CRI, sob pena de implementação da Condição Resolutiva, que implicará, automaticamente, a sujeição dos Créditos Imobiliários à cessão fiduciária anteriormente constituída em favor do Financiador, no âmbito da Operação Financeira, restando sem efeitos o Termo de Liberação anteriormente celebrado pelo Financiador, bem como os termos e condições da escritura de emissão da CCI e deste Contrato de Cessão.

**3.4.** As Partes estão cientes que, conforme previsto na cláusula 5.42 do Termo de Securitização, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI poderão ser prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que, entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorram 2 (dois) Dias Úteis.

**3.5.** A Cedente se compromete a notificar a Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis após a assinatura deste Contrato de Cessão, ou em até 5 (cinco) Dias Úteis anteriores ao primeiro pagamento de aluguel devido após a assinatura do presente Contrato de Cessão, o que ocorrer primeiro, acerca da cessão de crédito disciplinada neste Contrato, na forma substancialmente prevista na notificação que constitui o Anexo 3.5 ao presente Contrato de Cessão.

**3.5.1.** Sem prejuízo da notificação prevista na cláusula 3.5, acima, mediante a cessão dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Cedente deverá enviar, em até 15 (quinze) Dias Úteis, notificação, por escrito, à Fiadora, informando a respeito da cessão do crédito por ela garantido à Securitizadora, para que a Fiadora cumpra as obrigações assumidas no âmbito da Fiança perante a Securitizadora, na ocorrência de qualquer evento que venha a ensejar a execução de tal garantia no âmbito do Contrato de Locação, na forma substancialmente prevista na notificação que constitui o Anexo 3.5.1 ao presente Contrato de Cessão.

**3.5.2.** Sem prejuízo das notificações previstas nas cláusulas 3.5 e 3.5.1, acima, mediante a cessão dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Cedente deverá enviar, em até 15 (quinze) Dias Úteis, notificação, por escrito, a cada um dos titulares de debêntures conversíveis em ações referentes à 1ª (primeira) e 2ª (segunda) emissões da Cedente, realizadas para colocação privada perante tais investidores ("Debêntures"), no valor total de R\$16.600.000,00 (dezesseis milhões e seiscentos mil reais), informando a respeito da cessão dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, à Securitizadora, bem como a respeito da assunção da obrigação de constituir a Alienação Fiduciária de Imóvel em favor da emissão dos CRI, na forma substancialmente prevista na notificação que constitui o Anexo 3.5.2 ao presente Contrato de Cessão.

**3.6** Os Créditos Imobiliários e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Cedente e/ou da Securitizadora.



3.7. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários, seja na forma de recursos ou de créditos, a cessão da parcela excedente de referidos Créditos Imobiliários será restituída à Cedente, em até 5 (cinco) dias corridos da data de verificação de sobra de recursos ou de créditos. Eventuais recursos oriundos de pagamentos de Créditos Imobiliários objeto da presente resolução de cessão deverão ser depositados pela Securitizadora em conta bancária de titularidade da Cedente, a serem por estas informadas oportunamente. Todos os custos decorrentes do disposto no presente item correrão exclusivamente por conta da Cedente.

#### 4. GARANTIA E FUNDO DE DESPESAS

4.1. Em garantia ao fiel cumprimento das Obrigações (abaixo definido), será constituída, pela Cedente, alienação fiduciária do Imóvel ("Alienação Fiduciária de Imóvel"), conforme regulada pelo "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia", a ser celebrado entre a Cedente e a Securitizadora, após a liquidação dos CRI e a liberação da alienação fiduciária do Imóvel atualmente constituída em favor do Financiador, em garantia da Operação Financeira, nos termos da cláusula 5.16.3 do Termo de Securitização ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel").

4.1.1. As obrigações garantidas pela Alienação Fiduciária de Imóvel correspondem a todos os pagamentos, as despesas e os encargos incorridos, no âmbito da emissão de CRI, para (i) manter e administrar o Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, arcar com o pagamento do valor da remuneração e amortização integral dos CRI e com todos os custos relacionados à distribuição dos CRI; e (ii) efetuar quaisquer pagamentos, inclusive os derivados de (a) inadimplemento, total ou parcial dos CRI; (b) vencimento antecipado dos CRI; (c) incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (d) qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário ou pelos titulares de CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos dos titulares de CRI; (e) haver qualquer outro montante devido pela Cedente relacionado com a emissão e oferta dos CRI; (f) qualquer custo ou despesa incorrido para emissão e manutenção da CCI, incluindo, sem limitação, os previstos na cláusula 9ª deste Contrato de Cessão; e (g) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com a emissão e oferta dos CRI ("Obrigações").

4.2. É razão determinante da Securitizadora, para realizar a emissão dos CRI, e dos titulares de CRI, para a aquisição dos CRI, a declaração da Cedente, aqui prestada, e da Devedora, prestada no âmbito da notificação prevista na cláusula 3.5, acima, de que a outorga da Alienação Fiduciária de Imóvel não compromete, nem comprometerá, até a data de vencimento dos CRI, total ou parcialmente, a operacionalização e continuidade das atividades pela Cedente e/ou da Devedora, em especial sua liquidez, capacidade creditícia ou desempenho operacional.

4.3. A excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel pelo Agente Fiduciário deverá observar as hipóteses previstas no Termo de Securitização e na Lei 9.514.

4.4. A Cedente: (i) declara conhecer os termos deste Contrato de Cessão, do Termo de Securitização, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e dos demais documentos relacionados à emissão dos CRI; e (ii) compromete-se a: (a) com eles cumprir;



(b) exercer seus direitos de forma a não prejudicar os direitos e prerrogativas dos titulares de CRI, da Securitizadora, o cumprimento integral das Obrigações, a Alienação Fiduciária de Imóvel e seu objeto, e (c) não aprovar e/ou realizar qualquer ato em desacordo com o disposto nos documentos indicados no item (i), acima.

4.4.1. Sem prejuízo da constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cedente desde já reconhece que permanecerá responsável pela execução e conclusão das obras objeto do Contrato de Locação, bem como pelos procedimentos necessários à plena regularização do Imóvel, representada pela obtenção de todas as autorizações, alvarás e licenças necessárias para a regular ocupação do Imóvel, incluindo, sem limitação, o habite-se. Nesse sentido, a Securitizadora se compromete, mediante a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, a conceder à Cedente os poderes necessários para cumprimento de referidas obrigações, assumidas no âmbito do Contrato de Locação, mediante a outorga de procuração com poderes específicos, pelo prazo necessário ao seu cumprimento, limitada ao prazo de vigência da Alienação Fiduciária de Imóvel.

4.5. A Alienação Fiduciária de Imóvel deverá ser levada a registro e registrada na forma e nos prazos descritos em seu instrumento constitutivo, no presente Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

4.6. O fundo de despesas constituído no Termo de Securitização será utilizado para pagamento de quaisquer obrigações e despesas que vier a ter durante a vigência dos CRI, incluindo, mas não se limitando as despesas com a administração do Patrimônio Separado, com o Agente Fiduciário, com o Agente Escriturador, Banco Liquidante e custódia dos CRI que não possam ser cumpridas em razão da indisponibilidade momentânea de recursos no caixa do Patrimônio Separado (“Fundo de Despesas”). Se e quando quitada a totalidade das Obrigações, os recursos do Fundo de Despesas, se houver, serão restituídos à Cedente, em até 5 (cinco) dias corridos contados da data de verificação do cumprimento integral das Obrigações.

## 5. MONITORAMENTO E COBRANÇA

5.1. A Cedente deverá atuar como agente de cobrança extrajudicial, com relação aos Créditos Imobiliários vencidos e não pagos, sem prejuízo da atuação da Securitizadora, a seu exclusivo critério, nesse sentido.

5.1.1. Para fins de cumprimento da obrigação prevista na cláusula 5.1, acima, a Cedente se compromete a (i) executar a Fiança sempre que houver inadimplemento das obrigações assumidas pela Devedora com relação aos Créditos Imobiliários, na forma e nas hipóteses previstas no Contrato de Locação; e, sem prejuízo da obrigação assumida no âmbito do item (i), acima, (ii) conceder poderes para que a Securitizadora possa realizar a excussão da Fiança diretamente, em sua qualidade de titular de todos os direitos decorrentes dos Créditos Imobiliários, observadas as condições de excussão de tal garantia previstas no Contrato de Locação, mediante a outorga de procuração à Securitizadora, na forma substancialmente prevista no Anexo 5.1.1 ao presente Contrato de Cessão.

5.2. A Cedente fica como depositária de quaisquer valores por ela recebidos, a qualquer título, referente aos Créditos Imobiliários, até a efetiva transferência de tais valores à Securitizadora, que deverá ser realizada em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento do pagamento indevido.

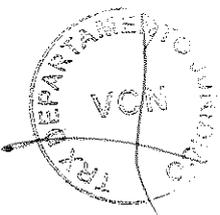


5.3. O não cumprimento do disposto na cláusula 5.2, acima, por culpa exclusiva da Cedente, desde que devidamente comprovada, acarretará, para ela, a obrigação de pagamento de multa, a ser revertida em benefício dos titulares dos CRI, de 2% (dois por cento) sobre o montante não transferido, juntamente com juros de mora, calculados *pro rata die*, de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante não transferido.

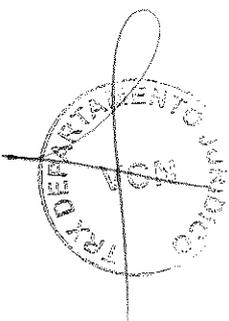
## 6. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

6.1. Sem prejuízo dos demais deveres assumidos neste Contrato de Cessão, a Cedente se obriga a:

- (i) fazer com que seus representantes legalmente constituídos cumpram e façam cumprir todos os termos e condições dos documentos indicados no item (i) da cláusula 4.4, acima;
- (ii) manter a Securitizadora informada de qualquer ato ou fato que, em seu conhecimento, possa afetar a existência, a validade, a eficácia e a exequibilidade do Contrato de Locação, da CCI e da Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (iii) fornecer à Securitizadora todos e quaisquer documentos por ela solicitados;
- (iv) desempenhar as atividades descritas na cláusula 5ª, acima, sem qualquer remuneração devida pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário ou pelos titulares de CRI;
- (v) (a) adotar todas as providências para manter válidas e eficazes as declarações contidas na cláusula 7ª, abaixo; (b) manter a Securitizadora informada sobre qualquer ato ou fato que possa afetar a correção de qualquer das referidas declarações; e (c) adotar as medidas cabíveis para sanar a incorreção da declaração;
- (vi) fornecer, à Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) dias, contados da data de solicitação, todos os dados, informações e aos documentos relativos aos Créditos Imobiliários e à Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (vii) comunicar à Securitizadora acerca de qualquer negócio jurídico ou medida que, sob seu conhecimento, possa afetar, materialmente, o cumprimento de qualquer de suas obrigações neste Contrato de Cessão;
- (viii) efetuar, de acordo com as regras contábeis aplicáveis nos termos da lei e regulamentação brasileiras, os respectivos lançamentos contábeis necessários à caracterização da cessão definitiva, irrevogável e irretroatável, dos Créditos Imobiliários representados pela CCI à Securitizadora;
- (ix) manter atualizados e em ordem seus livros e registros societários;



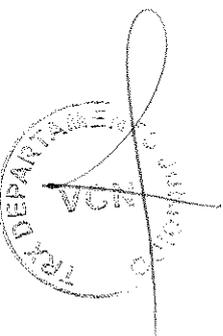
- (x) manter todas licenças necessárias à condução de suas atividades, incluindo, sem limitação, os alvarás necessários para realizar a locação dos imóveis objeto de cada Contrato de Locação;
- (xi) dar ciência, por escrito, dos termos e condições deste Contrato de Cessão e do Termo de Securitização a seus executivos e prepostos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e suas condições;
- (xii) encaminhar à Securitizadora, para subsequente encaminhamento aos titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis imediatamente anteriores à apresentação para deliberação pelos sócios da Cedente, qualquer negócio jurídico ou medida, incluindo, sem limitação, pedido de recuperação judicial ou falência, que possa afetar o cumprimento de qualquer de suas obrigações assumidas neste Contrato de Cessão e no Termo de Securitização;
- (xiii) repassar quaisquer recursos à Securitizadora em decorrência de pagamento de penalidades, inclusive, sem limitação, referentes à excussão da Fiança e/ou à rescisão do Contrato de Locação;
- (xiv) responder por toda e qualquer demanda relacionada ao Imóvel, ao Contrato de Locação, à CCI e aos Créditos Imobiliários, sejam elas evocadas pela Devedora, pela Securitizadora, pelos titulares de CRI, pelo poder público ou por qualquer terceiro, de forma tempestiva e eficaz;
- (xv) defender-se de forma tempestiva, caso qualquer cláusula do Contrato de Locação ou da CCI, bem como de sua respectiva escritura de emissão, venha a ser questionada;
- (xvi) participar das assembleias de titulares de CRI sempre que assim solicitado;
- (xvii) comunicar imediatamente à Securitizadora a ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória previstos na cláusula 8ª, abaixo;
- (xviii) celebrar o Contrato Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como realizar e pagar por todos e quaisquer registros que sejam necessários para a formalização de referida garantia e dos negócios jurídicos avençados no presente Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, de modo que a Alienação Fiduciária seja plenamente constituída em garantia das Obrigações em até 90 (noventa) dias corridos após a liquidação da emissão dos CRI;
- (xix) até a amortização e/ou o resgate integral dos CRI, salvo se prévia e expressamente aprovado pela Securitizadora, devidamente autorizada por titulares de CRI reunidos em assembleia geral, não (a) renunciar ao exercício de qualquer direito, tácita ou expressamente, que possa afetar os Créditos Imobiliários, nem (b) realizar qualquer ato que acarrete ou possa resultar na redução, por qualquer razão, do valor dos Créditos Imobiliários ou na alteração de seus respectivos termos, condições e procedimentos de pagamento;



- (xx) obter todas as autorizações, incluindo societárias, governamentais e de terceiros, conforme o caso, exigidas para a validade ou exequibilidade da presente cessão de crédito, da Securitização e/ou da Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (xxi) assegurar que a Devedora manterá, renovará ou substituirá, conforme o caso, a Fiança, durante toda a vigência do Contrato de Locação, na forma e nos prazos nele previstos, bem como submeter à aprovação dos titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, a aprovação de novo fiador do Contrato de Locação se, em qualquer hipótese, a Fiadora venha a ser substituída;
- (xxii) renovar anualmente, ou em periodicidade inferior, se for o caso, a(s) apólice(s) de Seguro mencionadas no item (viii) da cláusula 3.2, acima, às expensas da Cedente, devendo a Securitizadora ser mantida, em qualquer caso, como beneficiária da cobertura de Seguro representada por referida(s) apólice(s);
- (xxiii) empregar os recursos captados mediante o pagamento do Preço de Aquisição, observados os descontos aplicáveis, conforme previstos neste Contrato de Cessão, para a integral quitação da Operação Financeira, visando a liberação das garantias a ela vinculadas, comprometendo-se, ainda, a, em caso de insuficiência do Preço de Aquisição para liquidação da Operação Financeira, utilizar recursos próprios ou captados perante terceiros, desde que respeitadas as limitações previstas nos documentos relacionados aos CRI, para fins de cumprimento de tal destinação de recursos; e
- (xxiv) reembolsar a Securitizadora pelas Despesas eventualmente incorridas.

6.2. Sem prejuízo dos demais deveres assumidos neste Contrato de Cessão, a Securitizadora se obriga a:

- (i) constituir Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, nos termos previstos na Lei 9.514 e do Termo de Securitização;
- (ii) afetar a CCI à série específica de emissão dos CRI;
- (iii) cobrar e receber o pagamento dos Créditos Imobiliários;
- (iv) convocar assembleia dos titulares de CRI sempre que solicitado pela Cedente;
- (v) informar à Cedente, na mesma data da publicação dos editais de convocação, a respeito das convocações das assembleias gerais de titulares de CRI, sendo facultado à Cedente comparecer nas assembleias gerais de titulares de CRI;
- (vi) efetuar todas as formalizações necessárias à completa regularização da emissão dos CRI, no que lhe couber, quando assim exigido neste Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;



- (vii) sempre que solicitado, apresentar, ou requerer que a Cedente apresente, aos titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, informações, declarações e quaisquer outros documentos necessários relacionados ao cumprimento dos deveres previstos na cláusula 6.1, acima, nos prazos previstos para cada uma das declarações realizadas; e
- (viii) participar das assembleias gerais de titulares de CRI, na forma prevista no Termo de Securitização, sempre que achar conveniente ou for solicitado.

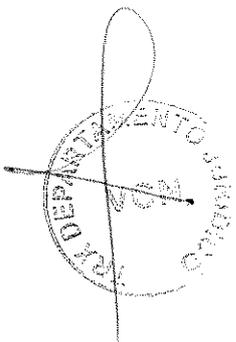
**6.3.** Enquanto existirem CRI em Circulação, a Cedente obriga-se a não realizar, e a garantir que não sejam realizados por terceiros, inclusive seus acionistas, quaisquer atos que acarretem ou possam resultar na concessão de abatimento, de desconto, de alteração de data de vencimento e dos termos, condições e procedimentos de pagamento relativos às operações que deram origem aos Créditos Imobiliários, sem a prévia e expressa autorização da Securitizadora.

## 7. DECLARAÇÕES DAS PARTES

**7.1.** São razões determinantes deste Contrato de Cessão e do Termo de Securitização as declarações prestadas a seguir pela Cedente, em favor da Securitizadora, dos titulares de CRI e do Agente Fiduciário, de que:

- (i) é uma sociedade validamente constituída e em funcionamento, de acordo com a legislação aplicável;
- (ii) a celebração deste Contrato de Cessão e a assunção das obrigações dele decorrentes se fazem nos termos de seus atos constitutivos e têm plena validade, eficácia e exequibilidade;
- (iii) os signatários do presente Contrato de Cessão têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações aqui estabelecidas;
- (iv) sua situação econômica, financeira e patrimonial não sofreu qualquer alteração significativa que possa afetar de maneira adversa sua solvência;
- (v) até a data em que esta declaração é feita ou reafirmada, não há quaisquer títulos de sua emissão, que tenham sido protestados;
- (vi) a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de qualquer: **(a)** contrato ou negócio jurídico de que seja parte, ou a que esteja vinculada, a Cedente, ou ao qual estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos de propriedade da Cedente; **(b)** norma a que quaisquer das pessoas do item anterior, ou seus bens e direitos, estejam sujeitos; e **(c)** de qualquer ordem ou decisão judicial ou administrativa, ainda que liminar, dirigida ou que afete qualquer das pessoas do item (a), acima, ou qualquer bem e direito de sua propriedade;

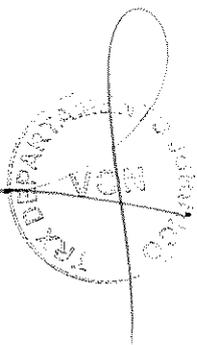
- (vii) possui controles que não permitem a oferta, à Securitizadora, de CCI sem lastro, em duplicidade ou vinculados a qualquer outro negócio jurídico;
- (viii) os Créditos Imobiliários: (a) existem e são de legítima e exclusiva titularidade da Cedente, estando livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, observada a Condição Resolutiva, exceto quanto aos ônus a serem constituídos nos termos deste Contrato de Cessão e no âmbito da Alienação Fiduciária de Imóvel, inclusive os que possam obstar a cessão prometida e o pleno gozo e uso, pela Securitizadora, de todos os direitos, garantias e prerrogativas relacionados à CCI, nos termos deste Contrato de Cessão, e (b) foram contratados com estrita observância ao Termo de Securitização e aos termos e às condições da política de crédito da Cedente;
- (ix) recebeu, tem ciência, conhece, não tem dúvidas e está de acordo com todas as regras estabelecidas no Termo de Securitização;
- (x) não ocorreu, nem está em curso, qualquer Evento de Recompra Compulsória, na data em que esta declaração é prestada ou confirmada;
- (xi) seus registros contábeis e societários, inclusive livros, quando aplicável, estão regularmente abertos, atualizados e registrados nos órgãos competentes;
- (xii) o cumprimento dos deveres atribuídos à Cedente neste Contrato de Cessão: (a) é pressuposto da Securitizadora e dos titulares de CRI para realização da emissão e aquisição de CRI; e (b) correrá por sua conta exclusiva e não gerará qualquer direito a remuneração ou pagamento de despesas, mesmo que se imponha a contratação de terceiros para tanto;
- (xiii) as declarações e garantias prestadas neste Contrato de Cessão, ou em qualquer outro instrumento que tenha sido celebrado em decorrência da emissão de CRI, são verdadeiras, válidas e não contêm qualquer falsidade ou inexatidão nem tampouco omitem a existência de qualquer ato ou fato relevante, cujo conhecimento seja necessário para fazer com que as declarações e garantias prestadas neste Contrato de Cessão sejam enganosas ou incompletas;
- (xiv) não há qualquer direito ou ação contra a Cedente ou qualquer acordo firmado que tenha dado ou possa dar lugar a qualquer arguição de compensação ou outra forma de extinção, redução e/ou mudança de condição de pagamento com relação aos Créditos Imobiliários;
- (xv) não existe, nesta data, qualquer inadimplência em relação aos Créditos Imobiliários objeto da presente cessão, não havendo, inclusive, qualquer evento pendente neste sentido;
- (xvi) a cessão dos Créditos Imobiliários não configura fraude contra credores, fraude à execução, fraude à execução fiscal ou ainda fraude falimentar;



- (xvii) exceto pela alienação fiduciária de imóvel constituída em favor do Financiador, que será liberada mediante o cumprimento da destinação dos recursos captados no âmbito da Securitização ao pagamento da Operação Financeira, e observada a Condição Resolutiva, não há quaisquer outros Ônus, encargos, dúvidas, débitos, restrições, tributos ou dívidas de quaisquer naturezas não pagas, de quaisquer ônus reais, tais como, sem limitação, hipotecas legais ou contratuais, alienação fiduciária, penhoras, arrestos, sequestros, bem como de quaisquer reclamações, ações, processos, procedimentos, de natureza reipersecutório ou não, que objetivem o Imóvel;
- (xviii) não há lançamentos de débitos fiscais sobre o Imóvel em decorrência de dívidas municipais ou federais vencidas, exceto por eventuais débitos que, quando apurados, serão quitados anteriormente à implementação das condições suspensivas previstas na cláusula 3.2, acima;
- (xix) não há restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis que possam vir a afetar material e adversamente os Créditos Imobiliários;
- (xx) não há qualquer pendência ou exigência relevante de adequação suscitada por autoridade governamental referente aos Imóveis;
- (xxi) não há débitos em seu nome pendentes perante o Instituto Nacional do Seguro Social - INSS e a Secretaria da Receita Federal do Brasil - SRF, que possam vir a afetar adversamente os Créditos Imobiliários;
- (xxii) não há processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo o Imóvel, que possam vir a afetar adversamente os Créditos Imobiliários; e
- (xxiii) não há qualquer evento que, em seu conhecimento, possa vir a afetar, negativamente, sob qualquer forma, qualquer das declarações prestadas.

7.2 São razões determinantes deste Contrato de Cessão e do Termo de Securitização as declarações a seguir da Securitizadora, em favor da Cedente, de que:

- (i) é uma sociedade validamente constituída e em funcionamento, de acordo com a legislação aplicável da República Federativa do Brasil;
- (ii) a celebração deste Contrato de Cessão e a assunção das obrigações dele decorrentes se fazem nos termos de seus atos constitutivos e têm plena validade, eficácia e exequibilidade;
- (iii) os signatários do presente têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações aqui estabelecidas;
- (iv) sua situação econômica, financeira e patrimonial não sofreu qualquer alteração significativa que possa afetar de maneira adversa sua solvência;



- (v) a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretarão, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de qualquer: (a) contrato ou negócio jurídico de que sejam parte, ou a que estejam vinculadas, a Securitizadora e suas Partes Relacionadas, ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos de propriedade de quaisquer das pessoas acima referidas; (b) norma a que quaisquer das pessoas do item anterior, ou seus bens e direitos, estejam sujeitos; e (c) de qualquer ordem ou decisão judicial ou administrativa, ainda que liminar, dirigida ou que afete qualquer das pessoas do item (a), acima, ou qualquer bem e direito de sua propriedade;
- (vi) encontra-se técnica, legal e operacionalmente habilitada a executar a securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, contando com todos os sistemas necessários ao pleno e satisfatório exercício de suas funções, nos termos deste Contrato de Cessão, do Termo de Securitização e da legislação aplicável, incluindo, sem limitação, a Lei 9.514;
- (vii) os Créditos Imobiliários adquiridos de acordo com este Contrato de Cessão destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos em Patrimônio Separado;
- (viii) (a) possui registro atualizado junto à CVM, (b) não apresenta pendências junto a esta instituição, bem como (c) não tem questionamentos por parte de investidores ou outros cedentes; e
- (ix) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Contrato de Cessão e do Termo de Securitização.

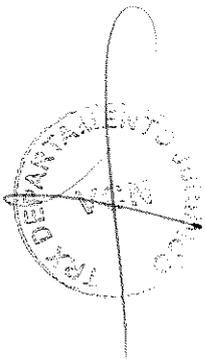
7.3. As Partes obrigam-se a: (i) manter as declarações prestadas no âmbito desta cláusula 7ª verdadeiras até o término da vigência do presente Contrato de Cessão, do Termo de Securitização ou da liquidação das Obrigações, o que ocorrer por último; e (ii) comunicar à outra Parte caso qualquer de suas declarações deixe de refletir a realidade, inclusive por motivo que a torne incorreta, inverídica, insuficiente e/ou inconsistente, com a descrição, se for o caso, da solução adotada.

## 8. EVENTOS DE RECOMPRA COMPULSÓRIA E RECOMPRA FACULTATIVA

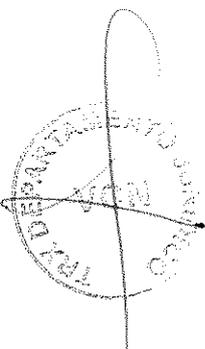
### A. RECOMPRA COMPULSÓRIA

8.1. Caso ocorra qualquer um dos eventos relacionados abaixo, considerar-se-á integralmente resolvida a cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários cedidos, de pleno direito, independentemente de envio de qualquer aviso ou notificação à Cedente, e sem qualquer Ônus ou custo para a Securitizadora, na forma prevista nas cláusulas a seguir (cada, um "Evento de Recompra Compulsória"):

- (i) caso qualquer Documento Comprobatório não esteja devidamente formalizado, na forma exigida por lei aplicável, ou seja, por qualquer motivo ou por qualquer pessoa, resilido, rescindido ou de qualquer outra forma extinto;



- (ii) não cumprimento, pela Cedente, de quaisquer obrigações, que não tenha sido sanado em 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de notificação nesse sentido enviada pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, no caso de obrigações pecuniárias, ou de 20 (vinte) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, no caso de obrigações não pecuniárias, salvo se outro prazo específico tiver sido previsto neste Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e/ou no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (iii) resolução, descumprimento, inadimplemento de obrigações, pecuniárias ou não, ou anulação, por qualquer das partes, do Contrato de Locação, observados os respectivos prazos de cura nele previstos;
- (iv) caso a Devedora ou o coobrigado do Contrato de Locação não reconheça a dívida que originou o respectivo Crédito Imobiliário, representado por CCI, ou se recuse a efetuar o pagamento do Crédito Imobiliário em decorrência de descumprimento, pela Cedente, ou por terceiros, de suas respectivas obrigações no âmbito do Contrato de Locação por culpa, dolo, omissão ou má-fé;
- (v) resolução, descumprimento ou anulação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, observados os respectivos prazos de cura nele previstos, ou caso este não seja devidamente constituído conforme estabelecido no Termo de Securitização, ou ainda em caso de penhora, sequestro, arresto ou qualquer forma de constrição judicial do Imóvel;
- (vi) caso a Cedente deixe de entregar à Securitizadora os Documentos Comprobatórios nos termos e prazos previstos neste Contrato de Cessão;
- (vii) aplicação dos recursos oriundos do pagamento do Preço de Aquisição em destinação diversa da definida neste Contrato de Cessão;
- (viii) se a Cedente dispuser, transferir, ceder ou Alienar (ainda que em caráter fiduciário), empenhar ou constituir qualquer outro Ônus sobre os Créditos Imobiliários ou os bens objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, antes da integral liquidação das Obrigações;
- (ix) caso ocorra a desapropriação total ou parcial do Imóvel;
- (x) caso os Créditos Imobiliários sejam, parcial ou integralmente, reclamados por terceiros comprovadamente titulares de Ônus ou direitos que recaiam sobre tais recebíveis, constituídos ou outorgados previamente à aquisição da CCI pela Securitizadora;
- (xi) caso seja constatado vício na constituição ou inexistência de parte ou da totalidade da CCI ou do Contrato de Locação, a exemplo de: (a) pagamento antecipado de qualquer quantia devida sob e de acordo com o Contrato de Locação e/ou CCI antes da data de pagamento do Preço de Aquisição, com exceção dos valores pagos à Cedente a título de aluguel, caso a vigência do



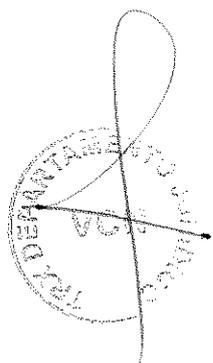
Contrato de Locação tenha sido iniciada anteriormente à emissão da CCI e cessão à Securitizadora; **(b)** dupla contabilização dos Créditos Imobiliários cedidos; **(c)** fraude comprovada na constituição da CCI; e **(d)** falta e/ou inexistência de Documentos Comprobatórios;

- (xii) inadimplemento, pela Cedente, dos deveres previstos nas cláusulas 5ª e 6ª, sem a expressa autorização prévia, por escrito, da Securitizadora, observado o prazo de cura estabelecido para o descumprimento de obrigações não pecuniárias, estabelecido no item (ii), acima;
- (xiii) invalidação, alteração ou declaração de ineficácia de qualquer dos instrumentos que formalizam os Créditos Imobiliários, observado o disposto na cláusula 2.7, acima;
- (xiv) pedido de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação judicial ou extrajudicial, formulado pela Securitizadora ou pela Devedora;
- (xv) extinção, liquidação, dissolução, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência da Devedora ou da Securitizadora;
- (xvi) caso exista evidência de que a Cedente e/ou suas Partes Relacionadas tenham **(a)** emitido ou permitido a emissão de Documentos Comprobatórios para origem de CCI sem lastro ou **(b)** oferecido à Securitizadora Créditos Imobiliários sobre os quais recaiam quaisquer Ônus que tenham sido constituídos previamente a sua cessão à Securitizadora;
- (xvii) se for apurada a falsidade de qualquer declaração, informação ou documento que houver sido, respectivamente, firmada, prestada ou entregue pela Cedente nos termos deste Contrato de Cessão e/ou em outros instrumentos, direta ou indiretamente relacionados a este Contrato de Cessão;
- (xviii) no caso de alteração do objeto social da Cedente, de modo que suas respectivas atividades não permitam a realização dos atos necessários à continuidade do Contrato de Locação;
- (xix) liquidação, dissolução, cisão, fusão, incorporação ou qualquer forma de Reorganização Societária, ou qualquer outro tipo de aprovação societária no âmbito da Cedente ou de seus Controladores, envolvendo ou não a alteração do Controle direto ou indireto da Cedente, que resulte na alteração da atual administração da Cedente e/ou da gestão de seus ativos por terceiros que não estejam vinculados ao atual grupo econômico da Cedente, sem a prévia e expressa anuência dos titulares de CRI;
- (xx) caso tenha sido declarado o vencimento antecipado de qualquer dos negócios de que a Cedente seja parte, ou a que esteja sujeita, independente do valor, que afete negativamente, de qualquer forma, **(a)** a cessão dos Créditos Imobiliários realizada no âmbito do presente

Contrato de Cessão, e/ou **(b)** as obrigações por ela assumidas no âmbito do Contrato de Locação, de modo a, em qualquer caso, impactar negativamente o fluxo de pagamento de aluguéis;

- (xxi) caso os Créditos Imobiliários sejam considerados nulos, inexistentes, inexigíveis, inválidos, ilegais, ilegítimos, inconsistentes, ilícitos, tenham sido formalizados incorretamente ou contenham vícios que não possam ser sanados;
- (xxii) caducidade, encampação, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões ou licenças, de qualquer espécie, necessários para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Cedente, que possa resultar em um efeito material adverso relevante para a Cedente; ou ainda qualquer outra medida que resulte **(a)** na perda ou diminuição substancial da capacidade da Cedente de executar seu objeto social; e/ou **(b)** na incapacidade de gestão dos negócios da Cedente e que, comprovadamente, afete a capacidade de cumprimento das obrigações da Cedente com relação aos Créditos Imobiliários e a emissão de CRI e as obrigações assumidas perante os titulares do CRI;
- (xxiii) realização, seja a que título for, de qualquer pagamento de dividendos, juros sobre capital próprio, redução de capital ou qualquer participação estatutária em lucros - exceto no que se refere a dividendo mínimo obrigatório exigido pela legislação aplicável - da Cedente caso haja **(a)** qualquer Obrigação pendente de pagamento, para o respectivo mês de distribuição dos valores acima previstos aos acionistas; e/ou **(b)** qualquer inadimplemento com relação à Obrigações pecuniárias ou não pecuniárias;
- (xxiv) se a Alienação Fiduciária de Imóvel não for devidamente efetivada ou formalizada pela Cedente, nos termos deste Contrato de Cessão, do Termo de Securitização e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como caso o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel não seja aperfeiçoado e registrado na forma e no prazo nele previstos, ou se a Alienação Fiduciária de Imóvel, por qualquer fato atinente ao seu objeto, tornar-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento de quaisquer importâncias devidas no âmbito da emissão da CCI e dos CRI, e desde que não seja substituída ou complementada, quando solicitado pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, conforme aplicável; e
- (xxv) em caso de paralisação total das atividades da Devedora no Imóvel, em decorrência de imposições por parte das autoridades competentes, às quais a Cedente tenha comprovadamente dado causa, por ação ou omissão culposas, sem que tal paralisação tenha sido elidida nos termos do Contrato de Locação.

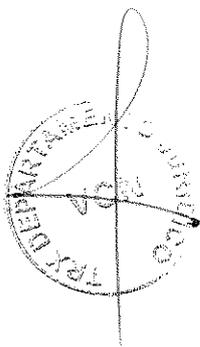
8.2 Sem prejuízo das hipóteses previstas na cláusula 8.1, acima, e observados os termos e condições do Contrato de Locação, as regras aqui estabelecidas para os Eventos de Recompra Compulsória deverão ser aplicadas aos seguintes eventos da seguinte forma:



- (i) no caso de sinistro total no Imóvel, haverá a rescisão do Contrato de Locação, sem nenhum ônus ou cominação de parte a parte, exceto se a(s) seguradora(s) do Imóvel se recusar(em) a pagar a indenização devida à Cedente nas hipóteses discriminadas no Contrato de Locação, hipótese em que a Devedora ficará obrigada a realizar o pagamento de referida indenização, quantificada na forma prevista no Contrato de Locação e na(s) respectiva(s) apólice(s) de Seguro. Havendo rescisão do Contrato de Locação, (a) a Securitizadora terá direito ao recebimento de indenização por Seguro, conforme contratada nos termos do Contrato de Locação, que também integra a definição dos Créditos Imobiliários cedidos à Securitizadora; e (b) configurar-se-á Evento de Recompra Compulsória, na forma prevista nesta cláusula 8ª; ou
- (ii) no caso de sinistro parcial no Imóvel, poderá a Devedora optar por (a) continuar com o Contrato de Locação, ocasião em que a Devedora pagará o valor do aluguel proporcional à área que não tiver sido objeto de sinistro, cabendo à Securitizadora o recebimento de indenização a ser paga pela(s) respectiva(s) seguradora(s) que cobrirá: (1) o montante necessário para que seja reconstruído o Imóvel, no mesmo estado que se encontrava previamente ao sinistro, conforme previsto no Contrato de Locação; e (2) a diferença entre o valor a ser pago pela Devedora e o valor do aluguel vigente à época, imediatamente após a ocorrência do sinistro, ou (b) rescindir o Contrato de Locação por sinistro parcial no Imóvel, ocasião em que configurar-se-á Evento de Recompra Compulsória, na forma prevista nesta cláusula 8ª, e a Devedora pagará o montante correspondente à diferença, se positiva, entre (1) o saldo dos aluguéis vincendos até o prazo final do Contrato de Locação, observadas as regras de rescisão antecipada previstas em referido instrumento; e (2) o valor da indenização paga pela(s) respectiva(s) seguradora(s) do Imóvel, conforme apólice(s) contratada(s) nos termos previstos no Contrato de Locação, que deverá ser revertido em favor da Securitizadora, nos termos previstos nesta cláusula.

**8.3** Observada a ocorrência de um dos Eventos de Recompra Compulsória, previstos nos itens (i) a (xxi) da cláusula 8.1, acima, e na cláusula 8.2, acima, a Cedente estará obrigada a, automática e compulsoriamente, recomprar a integralidade dos Créditos Imobiliários, independente de assembleia geral de titulares de CRI. Com relação aos demais itens constantes das cláusulas 8.1 e 8.2, acima, o respectivo Evento de Recompra Compulsória deverá ser submetido pela Securitizadora a prévia deliberação em assembleia geral dos titulares de CRI, especialmente convocada para essa finalidade.

**8.3.1.** Na assembleia geral mencionada na cláusula 8.3, acima, poderá ser aprovada, por deliberação favorável de titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em circulação, a dispensa à obrigação da Cedente de, automática e compulsoriamente, recomprar a integralidade dos Créditos Imobiliários.



A handwritten signature or mark, possibly a stylized "O" or a similar symbol.

**8.3.2.** Em caso de (i) não instalação da assembleia geral mencionada na cláusula 8.3, acima, por falta quórum em segunda convocação; ou (ii) não aprovação da dispensa mencionada na cláusula 8.3.1, acima, pelo quórum mínimo nela previsto, a Cedente deverá, independente de qualquer aviso, interpelação ou notificação, proceder automaticamente à recompra compulsória da integralidade dos Créditos Imobiliários.

**8.4.** O pagamento, pela Cedente, referente à recompra compulsória prevista na cláusula 8.3, acima, deverá ser realizado em até 3 (três) Dias Úteis a contar da data de ocorrência do Evento de Recompra Compulsória, do prazo máximo para segunda convocação de assembleia geral de titulares de CRI, ou da data da assembleia geral que deliberar a respeito da não aplicabilidade da dispensa de recompra antecipada.

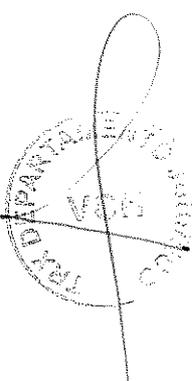
**8.4.1.** O pagamento a ser feito pela Cedente à Securitizadora, caso se verifique um Evento de Recompra Compulsória, nos termos da cláusula 8.4, acima, deverá ser calculado (i) pelo valor do saldo devedor dos CRI, atualizado monetariamente pelo IPCA e acrescido dos juros remuneratórios aplicáveis aos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, apurados até a data de seu efetivo pagamento à Securitizadora, acrescido de (ii) prêmio equivalente ao Juros Remuneratórios dos 2 (dois) Dias Úteis compreendidos entre a data limite para pagamento dos valores devidos a título do Evento de Recompra Compulsória, e a data de pagamento aos titulares dos CRI, considerando o intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis para pagamento, aos titulares de CRI, de valores recebidos pela Securitizadora; não sendo devido pela Cedente qualquer penalidade adicional em razão de referida recompra compulsória.

**8.5.** A Cedente deverá comunicar a Securitizadora, por meio eletrônico, a ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data em que tomar conhecimento do evento.

**8.6.** Independentemente do envio da comunicação referida na cláusula 8.5, acima, a Cedente estará obrigada a restituir à Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data verificação do Evento de Recompra Compulsória, o Preço de Aquisição dos respectivos Créditos Imobiliários cuja cessão tiver sido resolvida, em moeda corrente nacional, atualizado com multa de 2% (dois por cento) e juros equivalentes a 1% (um por cento) ao mês, ambos calculados *pro rata die*, desde a data de ocorrência do Evento de Recompra Compulsória até a data da efetiva restituição à Securitizadora. Eventual devolução à Cedente de referidos Créditos Imobiliários ocorrerá concomitantemente ao pagamento do valor restituído.

**8.7.** Os Documentos Comprobatórios dos Créditos Imobiliários que tenham sua cessão resolvida deverão ser devolvidos à Cedente ou a quem esta vier a indicar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da efetivação do pagamento de valores devidos à Securitizadora, nos termos da cláusula 8.6, acima.

**8.8.** Na hipótese de rescisão deste Contrato de Cessão, deverão permanecer válidas, existentes e eficazes suas disposições até a amortização ou resgate integral dos CRI, bem como até o integral cumprimento das demais Obrigações.



**8.9.** Ocorrida a extinção, por qualquer causa, todas as obrigações de dar, fazer ou não fazer, assumidas pelas Partes antes da extinção, permanecerão existentes, válidas e eficazes, em todos os seus termos, até o resgate ou amortização integral dos CRI, bem como até o integral cumprimento das demais Obrigações.

## **B. RECOMPRA FACULTATIVA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

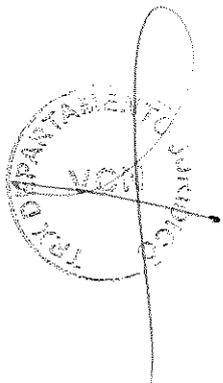
**8.10.** A Cedente terá a opção de recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários, de acordo com as condições aqui previstas, a qualquer tempo e independentemente de manifestação de vontade pela Securitizadora ou pelos titulares de CRI ("Opção de Recompra"), a partir do 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) após a data de emissão dos CRI, com aviso prévio de, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis da data do evento que resultará no resgate antecipado dos CRI, na forma prevista no Termo de Securitização, a ser enviado, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário ("Aviso de Recompra").

**8.10.1.** O exercício da Opção de Recompra implicará: (i) o pagamento, pela Cedente, em 8 (oito) Dias Úteis a contar da data de recebimento, pela Securitizadora, do Aviso de Recompra, de preço equivalente: (a) ao saldo devedor dos CRI, na data em que ocorrer a liquidação, obtido nos termos da cláusula 8.4.1, acima; e (b) ao prêmio de pré-pagamento, calculado com base na fórmula prevista no Anexo 8.10.1, que não será devido caso o cálculo resulte em valor negativo; e (ii) a devolução pela Securitizadora, à Cedente ou a quem estas vierem a indicar, dos Documentos Comprobatórios dos Créditos Imobiliários abrangidos pela Opção de Recompra, no prazo de até 10 (dez) dias, contados da efetivação do pagamento de valores devidos à Securitizadora, nos termos do item (i), acima.

## **9. DESPESAS**

**9.1.** Todas as despesas relacionadas à emissão da CCI e dos CRI serão arcadas exclusivamente pela Cedente, na forma prevista no Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, as despesas abaixo indicadas:

- (i) emolumentos de registro e manutenção de registro para negociação de cada CRI e cada CCI na CETIP;
- (ii) remuneração da respectiva instituição custodiante dos CRI e da CCI, considerando taxa de custódia, registro e implantação;
- (iii) honorários advocatícios, custas judiciais, taxas judiciárias e ônus sucumbenciais incorridos pela Securitizadora para a preservação dos seus direitos e cobrança de quaisquer pagamentos devidos nos termos deste Contrato de Cessão;
- (iv) averbações e registro (a) do presente Contrato de Cessão, no cartório de registro de títulos e documentos das comarcas da Securitizadora e da Cedente; (b) do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, no cartório de registro de imóveis da comarca em que o Imóvel está localizado; e (c) de outros instrumentos necessários para a emissão e manutenção da CCI, da emissão dos CRI e da constituição e manutenção da Alienação Fiduciária de



Imóvel, nos respectivos cartórios competentes para registro, nos termos da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

- (v) comissões devidas para colocação dos CRI;
- (vi) honorários dos assessores legais contratados para preparar os documentos da emissão e oferta pública dos CRI, bem como para constituir a Alienação Fiduciária de Imóvel, conduzir auditoria legal da Cedente e da Devedora, do Imóvel, do Contrato de Locação e da CCI;
- (vii) recursos necessários para a constituição do Fundo de Despesas, no valor de R\$432.366,32 (quatrocentos e trinta e dois mil, trezentos e sessenta e seis reais e trinta e dois centavos), conforme previsto no Termo de Securitização; e
- (viii) demais despesas previstas no Termo de Securitização, nos Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, no Contrato de Locação, na escritura de emissão da CCI e nos demais documentos relacionados à emissão e distribuição pública dos CRI.

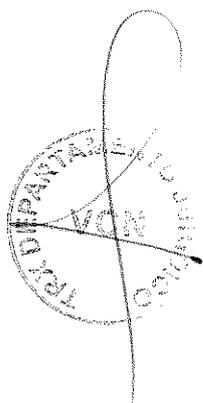
## 10. INDENIZAÇÃO

10.1. A Cedente se obriga a indenizar a Securitizadora e os titulares de CRI, bem como suas Partes Relacionadas, de qualquer prejuízo comprovado e/ou perdas e danos que estes venham a sofrer em decorrência do descumprimento, pela Cedente e/ou por qualquer de suas Partes Relacionadas, de qualquer obrigação oriunda deste Contrato de Cessão, do Contrato de Locação, do Termo de Securitização, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e de quaisquer outros documentos relacionados à emissão dos CRI.

10.2. A obrigação de indenização prevista na cláusula 10.1, acima, abrange, inclusive, o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora e/ou pelos titulares de CRI, bem como por suas Partes Relacionadas e assessores legais, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste Contrato de Cessão, do Contrato de Locação, do Termo de Securitização, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e de quaisquer outros documentos relacionados à emissão dos CRI.

10.3. Sem prejuízo da indenização devida em caso de inadimplemento de qualquer uma das cláusulas do presente Contrato de Cessão, a Parte prejudicada e os titulares de CRI, por si ou representados pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, na forma prevista pelo Termo de Securitização, poderão exigir da Parte inadimplente a execução específica da obrigação devida, de acordo com os artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

10.4. A Securitizadora se obriga a indenizar a Cedente e/ou os titulares de CRI, conforme o caso, por qualquer prejuízo comprovado e/ou perdas e danos que estes venham a sofrer em decorrência da inveracidade de qualquer das declarações prestadas neste Contrato de Cessão, bem como do descumprimento, pela Securitizadora, de qualquer obrigação oriunda deste Contrato de Cessão.



10.5. Não serão puníveis quaisquer atrasos por parte da Securitizadora que decorram de falhas de sistema de terceiros, a qual, não obstante, deverá diligenciar para a imediata correção de tais falhas, inclusive, sem limitação, relacionadas a notificações por meios eletrônicos ou postagem, bem como liquidação de pagamentos por meio de sistema bancário ou sistema de liquidação e compensação eletrônica aprovado pelo Banco Central do Brasil.

## 11. REGISTRO EM CARTÓRIO

11.1. Este Contrato de Cessão, bem como eventuais aditamentos, serão levados a registro, pela Cedente, em cartórios de registro de títulos e documentos localizados nas sedes da Securitizadora e da Cedente, às expensas da Cedente, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua respectiva assinatura. Em até 2 (dois) Dias Úteis após a obtenção do registro, a Cedente deverá encaminhar documento comprobatório de tal registro à Securitizadora, que encaminhará copia deste documento ao Agente Fiduciário.

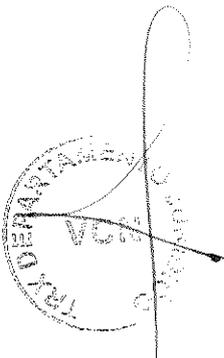
11.2. Sem prejuízo do disposto na cláusula 11.1, acima, caso a Cedente, ao término do prazo acordado, ainda não tenha requerido o registro, poderá a Securitizadora proceder ao registro aqui mencionado, correndo todos os custos e despesas por conta da Cedente.

## 12. CONFIDENCIALIDADE

12.1. Cada uma das Partes se obriga, perante a outra, a:

- (i) manter em sigilo e respeitar a confidencialidade dos dados e das informações confidenciais, verbais ou escritas, relativos às operações e aos negócios das demais Partes contidos em qualquer meio físico e/ou virtual a que a referida Parte tiver acesso em razão do presente Contrato de Cessão, dos Documentos Comprobatórios e/ou do Termo de Securitização ("Informações Confidenciais"); e
- (ii) divulgar as Informações Confidenciais apenas (a) em proveito da Securitizadora ou das atividades necessárias ao seu funcionamento, (b) após prévia aprovação da Parte que as originou e (c) a pessoas com necessidade de acesso a elas, devidamente justificado, que constituam representantes das Partes, legalmente constituídos.

12.2. Caso qualquer das Partes ou seus representantes legalmente constituídos, sejam obrigados, em virtude de lei, de decisão judicial ou de determinação de qualquer autoridade governamental, a divulgar quaisquer das Informações Confidenciais, tal Parte deverá comunicar a Parte que as originou, para que possam, se possível em mútua cooperação, realizar as medidas cabíveis para preservar as Informações Confidenciais. Caso as medidas tomadas para preservar as Informações Confidenciais não tenham êxito, deverá ser divulgada somente a parcela das Informações Confidenciais necessária à satisfação do dever legal.



A handwritten signature is present in the bottom right area of the page.

**12.3** Excluem-se do compromisso de confidencialidade aqui previsto as informações: **(i)** disponíveis para o público de outra forma que não em violação a este Contrato de Cessão, aos Documentos Comprobatórios e/ou ao Termo de Securitização; **(ii)** que, comprovadamente, já eram do conhecimento de uma ou de ambas as Partes, antes de sua divulgação pela Parte que as originou; e **(iii)** exigidas nos termos da cláusula anterior.

**12.4.** As obrigações de confidencialidade aqui previstas subsistirão no caso de término deste Contrato de Cessão, pelo prazo de 1 (um) ano, ou até o término da liquidação de todas as obrigações decorrentes deste Contrato de Cessão e/ou do Termo de Securitização, prevalecendo o prazo que for mais longo.

### 13. COMUNICAÇÕES

**13.1.** Quaisquer notificações, cartas e informações entre as Partes deverão ser encaminhadas, da seguinte forma:

**(i)** Para a Securitizadora:

TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.  
At.: Sr. Luiz Augusto Faria do Amaral | Sr. Eduardo Menge  
Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242, sala A  
São Paulo - SP  
CEP 05422-001  
Telefone: (11) 4872-2600  
Fax: (11) 4872-2622  
E-mail: ri@trxsecuritizadora.com.br

**(ii)** Para a Cedente:

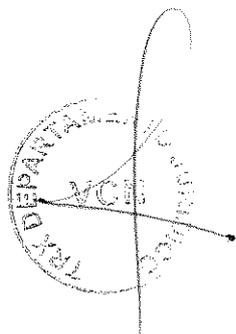
CARNEGIE 25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.  
At.: Sr. Luiz Augusto Faria do Amaral  
Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242  
São Paulo - SP  
CEP 05422-001  
Telefone: (11) 4872-2600  
Fax: (11) 4872-2622  
E-mail: luiz@trx.com.br

**13.2.** As comunicações **(i)** serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio ou ainda por telegrama enviado aos endereços acima; e **(ii)** por fax ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os originais serão encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem.

**13.3.** A mudança, por uma Parte, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito aos demais signatários deste Contrato de Cessão.

### 14. DISPOSIÇÕES GERAIS

**14.1.** Em caso de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários, sobre o valor em atraso incidirão as penalidades previstas no Contrato de Locação.



14.2. Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei ou em negócio jurídico, a menos que expressamente os excluam; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Contrato de Cessão não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Contrato de Cessão.

14.3. A tolerância e as concessões recíprocas (i) terão caráter eventual e transitório; e (ii) não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade de qualquer das Partes.

14.4. Este Contrato de Cessão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, observada a Condição Resolutiva, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários.

14.5. É vedada a cessão, por qualquer das Partes dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da outra Parte. Não obstante, fica desde já a Securitizadora autorizada a ceder e/ou transferir os Créditos Imobiliários representados pela CCI, total ou parcialmente, a qualquer terceiro, para qualquer finalidade.

14.6. Caso qualquer das disposições venha a ser julgada inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

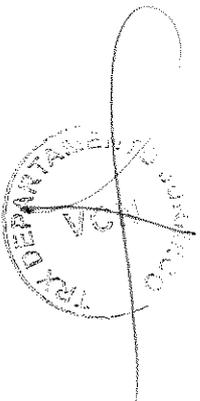
14.7. Este Contrato de Cessão, bem como seus Anexos, em conjunto com o Termo de Securitização, a escritura de emissão da CCI, os documentos de constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel e de implementação da distribuição pública dos CRI, constituem o integral entendimento entre as Partes.

14.8. As palavras e as expressões sem definição neste Contrato de Cessão e seus Anexos deverão ser compreendidas e interpretadas em consonância com o Termo de Securitização e, subsidiariamente, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

## 15. TUTELA ESPECÍFICA

15.1. Este Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 585, incisos I e II do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

15.2. As obrigações de dar, fazer e não fazer, aqui previstas, são exigíveis, se não houver estipulação de prazo específico, em lei aplicável ou neste Contrato de Cessão, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva notificação.



**16. LEI E FORO**

**16.1.** As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Contrato de Cessão.

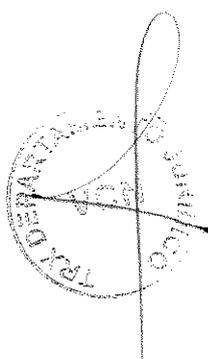
**16.2.** Este Contrato de Cessão rege-se pelas leis brasileiras.

**16.3.** Fica eleito o foro de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas oriundas ou relacionadas com este Contrato de Cessão.

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

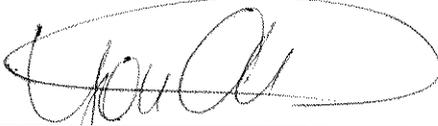
São Paulo, 11 de setembro de 2014.

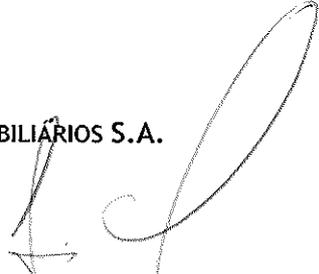
*[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]*



Página de Assinaturas do "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças", celebrado em 11 de setembro de 2014, entre a TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. e a Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A.

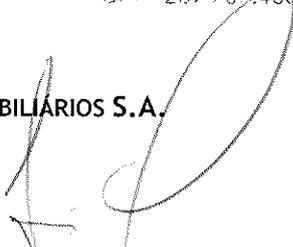
**TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

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

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

**CARNEGIE 25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

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

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

**TESTEMUNHAS**

  
 Nome: Caio F. D. Mascarenhas  
 RG: 39028863-9

  
 Nome: Thiago Takuno  
 RG: CPF: 337.278.978-48  
 RG: 36.589.614-7

---

ANEXO (I) - CÓPIA DAS MATRÍCULAS DO IMÓVEL

---



# OITAVO

Nº 14/21555

## SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

OFICIAL: Dr. ARNALDO COLOCCI NETTO  
RUA DA ALFÂNDEGA, 91 - 4º ANDAR - 20070-001 - CENTRO  
MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL

MATRICULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 150361	Nº: 01	Lº: 6Z FLS.: 148 Nº: 78254

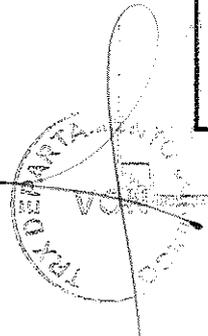
**IMÓVEL:** RUA LOBO JUNIOR, PRÉDIO Nº 1769, com estacionamento para 10 autos, e respectivo terreno, medindo na totalidade: 24,50m de frente para a Rua Lobo Junior, 31,00m nos fundos onde confronta com o prédio 165, da Rua Delfina Enes, de Hilario Barbosa ou sucessores; 34,15m à esquerda onde confronta com o prédio nº 1795, lote 2, de Avelino Bento de Mello ou sucessores; 28,50m à direita onde confronta e faz frente com a Rua Delfina Enes e mais 9,40m em curva de concordância desta rua com a Rua Lobo Junior, de 6,00m de raio. **PROPRIETÁRIO:** ARMENIO MATHIAS BERNARDO, brasileiro naturalizado, industrial, casado, residente nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** Lº 3-CZ, fls. 24, sob nº 86167 (8º RGI). **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Havido por compra à José Alves Lavouras e s/mulher Isaura dos Reis Lavouras e outros, conforme escritura de 29/10/69, lavrada em notas do 1º Ofício desta cidade (Lº 2175, fls. 26v) registrada em 25/02/70. **HABITE-SE** - Concedido em 12/10/73, conforme AV-1 da matrícula 86167 às fls. 24 do Lº 3-CZ, em 29/10/73. elsb. Rio de Janeiro, RJ, 16 de abril de 2001. O OFICIAL *Arna*

AV-1-150361- CONSIGNAÇÃO "EX-OFFICIO". Com fulcro no artigo 213 parágrafo 1º da Lei 6015/73, com base no Indicador Real deste Serviço Registral, fica consignado a presente matrícula que a RUA LOBO JUNIOR, é atualmente designada por: AVENIDA LOBO JUNIOR. elsb. Rio de Janeiro, RJ, 16 de abril de 2001. O OFICIAL *Arna*

R-2-150361- **TÍTULO:** PENHORA. **FORMA DO TÍTULO:** Mandado de Penhora da 5ª Vara de Fazenda Pública datado de 04/09/2000, acompanhado do Auto de Penhora e Avaliação datado de 10/10/2000, hoje arquivados (Execução Fiscal I-5419/99). **VALOR:** R\$34.817,72. **EXECUTADO:** ARMENIO MATHIAS BERNARDO, qualificado na matrícula. **EXEQUENTE:** MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO. **CONDICÕES DO REGISTRO:** Em face do não recolhimento dos emolumentos referentes ao presente registro, o cancelamento do mesmo fica condicionado ao recolhimento dos mencionados emolumentos, salvo se a vencida na ação for a Fazenda Pública (Decisão Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Proc. nº29682/97). elsb. Rio de Janeiro, RJ, 16 de abril de 2001. O OFICIAL *Arna*

R-3-150361 - **TÍTULO:** PENHORA. **FORMA DO TÍTULO:** Mandado de Penhora datado de 17/01/2008, expedido pela 12ª Vara de Fazenda Pública, prenotado sob nº 572928 em 08/05/2008, acompanhado do Auto de Penhora datado de 10/03/2008 (Execução Fiscal 2007.001.127898-8), hoje arquivados. **VALOR:** R\$57.756,03 (base de cálculo). **EXECUTADO:** ARMENIO MATHIAS BERNARDO. **EXEQUENTE:** MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO. **CONDICÕES DO REGISTRO:** Em face do não recolhimento dos emolumentos referentes ao presente registro, o cancelamento do mesmo fica condicionado ao recolhimento dos mencionados emolumentos, salvo se a vencida na ação for a Fazenda Pública (Art. 39 parágrafo único da Lei Federal 6830/80 e Decisão Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Proc. nº29682/97). dst. Rio de Janeiro, RJ, 07 de junho de 2011. O OFICIAL *Arna*

CONTINUA NO VERSO



R-4-150361 - **TÍTULO:** COMPRA E VENDA. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 29/05/2013, lavrada em notas do 14º Tabelião de Notas - Comarca de São Paulo/SP (Lº 3861, fls. 325), prenotada sob nº 693283 em 17/10/2013, reatificada por outras de 06/06/2013, 05/09/2013 e 25/09/2013, lavradas nas mesmas notas (Lºs 3871/3932/3956, fls. 043, 395 e 051), acompanhadas de requerimento de 31/07/2013, hoje arquivado. **VALOR:** R\$1.400.000,00; base de cálculo: R\$4.681.168,32 (ITBI). **TRANSMISSÃO:** Guia nº 1789056 em 13/06/2013 e Folha Suplementar de 19/08/2013. **VENDEDOR:** ESPÓLIO DE ARMENIO MATHIAS BERNARDO, CPF nº 007.952.247-53, neste ato representado por sua inventariante, Olinda do Couto Bernardo, brasileira, viúva, aposentada, CI/FP/RJ nº 002.493.884-7, CPF nº 014.501.697-83, residente nesta cidade, e nos termos do Alvará de autorização, extraído do processo nº 0079901-93.1992.8.19.0001 (1992.001.087790-1) de inventário, assinado em 13/05/2013, sem prazo de validade. **COMPRADORA:** CARNEGIE 25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede em São Paulo/SP, CNPJ nº 14.457.070/0001-88. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 13 de novembro de 2013. O OFICIAL

R-5-150361 - **TÍTULO:** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário nº 237/2372/9766 emitida em 02/07/2013, prenotado sob o nº 693743 em 23/10/2013, hoje arquivado. **VALOR:** R\$25.880.000,00 (incluindo outras unidades). **PRAZO:** 360 dias. **JUROS:** taxa de 0,1406% ao mês, e 1,7000% ao ano. **VENCIMENTO:** 30/06/2014. **DEVEDOR/FIDUCIANTE:** CARNEGIE 25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, qualificada no ato R-1. **CREDOR/FIDUCIÁRIO:** BANCO BRADESCO S.A, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco/SP. Base de cálculo: R\$36.600.000,00. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 05 de junho de 2014. O OFICIAL

CO

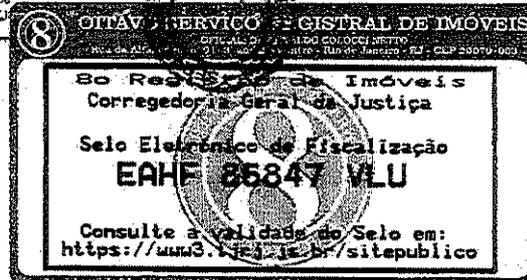
### CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula que refere extraída nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6015 de 1973, nela constando os eventuais ônus que recaem sobre o imóvel

Oficial **ARNALDO COLOCCI NETTO** - Matr. 96/1441

Rio de Janeiro, 02 de Junho de 2014 Ass. *Arnaldo Colocci Netto*

<input type="checkbox"/> Carlos Eduardo F. Colocci CIPS 61.526 S/ 103 / RJ	<input checked="" type="checkbox"/> Carlos Baptista Maia CIPS 33.622 S/ 388 / RJ	<input type="checkbox"/> Daniel de S. Bonelli CIPS 14.078 S/ 187 / RJ	<input type="checkbox"/> Pedro Augusto F. ... CIPS 27.480 S/ 103 / RJ
<input type="checkbox"/> Ana Maria P. Barbosa CIPS 65.777 S/ 058 / RJ	<input type="checkbox"/> Isabela Correa N. Pires CIPS 60.410 S/ 119 / RJ	<input type="checkbox"/> Nilza de C. L. Marques CIPS 47.733 S/ 301 / RJ	



# OITAVO

Nº. 14/23679

## SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

OFICIAL: Dr. ARNALDO COLOCCI NETTO

RUA DA ALFÂNDEGA, 91 - 4º ANDAR - 20070-001 - CENTRO  
MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL

MATRICULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 103839-A	Nº: 01	Lº: 6Q FLS.: 57 Nº: 53107

**MATRÍCULA Nº 103839, FLS. 141, Lº 2-DF/9, RENOVADA EM 13/11/2013.**

**IMÓVEL:** AVENIDA LOBO JUNIOR, LOTE DE TERRENO Nº 27 situado entre os prédios 1817 e 1835, medindo na totalidade: 9,00m de frente e fundos, por 34,00m de extensão por ambos os lados, confrontando a direita com o prédio 1817 de José de Lima, a esquerda com o prédio 1835 de Maria Ferreira, e aos fundos com o prédio nº 66 da Rua Guaianazes de José Antonio de Souza.  
**PROPRIETÁRIO:** ARMENIO MATHIAS BERNARDO, brasileiro comerciante, casado pelo regime da comunhão de bens, com OLINDA DO COUTO BERNARDO, CPF nº 007.952.247-53, residente nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** Lº 2-DF/9, fls. 141, sob nº 103839/R-1 (8º RJ). **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Havido por compra à Francescoantonio de Franco e sua mulher Rosa de Luca, conforme escritura de 04/02/1986, lavrada em notas do 22º Ofício desta cidade (Lº 2423, fls. 134), registrada em 09/10/1986. Inscrito no ERE sob o nº 0807221-7, CL 02877-9. rdm: Rio de Janeiro, RJ, 13 de novembro de 2013. O OFICIAL.

**AV-1-103839-A - CONSIGNAÇÃO:** A presente matrícula foi aberta em renovação a de nº 103839, fls. 141, do Lº 2-DF/9, nos termos do Artigo 463, Parágrafos 1º e 2º do Código de Normas da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. rdm, Rio de Janeiro, RJ, 13 de novembro de 2013. O OFICIAL.

**AV-2-103839-A - CONSTRUÇÃO:** Nos termos do requerimento de 16/10/2013, prenotado sob nº 693285 em 17/10/2013, acompanhado do Talão de Imposto Predial - exercício/2013, hoje arquivados, fica averbado a construção do prédio nº 1825 pela AVENIDA LOBO JUNIOR, no terreno objeto da presente. Averbação feita sem habite-se em razão do lançamento fiscal, base de cálculo: R\$530.286,12. rdm, Rio de Janeiro, RJ, 13 de novembro de 2013. O OFICIAL.

**R-3-103839-A - TÍTULO:** COMPRA E VENDA. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 29/05/2013, lavrada em notas do 14º Tabelião de Notas - Comarca de São Paulo/SP (Lº 3861, fls. 325), prenotada sob nº 693283 em 17/10/2013, rratificada por outras de 06/06/2013, 05/09/2013 e 25/09/2013, lavradas nas mesmas notas (Lºs 3871/3932/3956, fls. 043, 395 e 051), acompanhadas de requerimento de 31/07/2013, hoje arquivado. **VALOR:** R\$1.400.000,00 (base de cálculo). **TRANSMISSÃO:** Guia nº 1789054 em 13/06/2013 e Folha Suplementar de 15/08/2013. **VENDEDOR:** ESPÓLIO DE ARMENIO MATHIAS BERNARDO, CPF nº 007.952.247-53, neste ato representado por sua inventariante, Olinda do Couto Bernardo, brasileira, viúva, aposentada, CI/FP/RJ nº 002.493.884-7, CPF nº 014.501.697-83, residente nesta cidade, conforme termo de inventariante datado de 14/08/2007, expedido e assinado pelo Juízo da 3ª VOS da Comarca do Rio de Janeiro, e nos termos do Alvará de autorização, extraído do processo nº 0079901-93.1992.8.19.0001 (1992.001.027790-1) de inventário, assinado em 13/05/2013, sem prazo de validade. **COMPRADORA:** CARNEGIE 25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede em São Paulo/SP, CNPJ nº 14.457.070/0001-88. rdm, Rio de Janeiro, RJ, 13 de novembro de 2013. O OFICIAL.

CONTINUA NO VERSO



ANTIGA TRANSCRIÇÃO 42896/42897 e 53.409

Nº. 14/28099

# OITAVO

## SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

OFICIAL: Dr. ARNALDO COLOCCI NETTO  
RUA DA ALFÂNDEGA, 91 - 4º ANDAR - 20070-001 - CENTRO  
MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL

MATRICULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 227423	Nº: 01	Lº: 6AE FLS.: 52 Nº: 92482

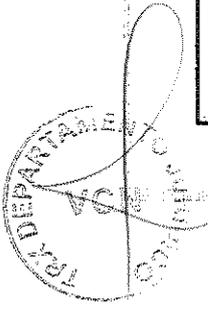
**IMÓVEL:** AVENIDA LOBO JUNIOR, LOTE 1 DO PA 25575, onde figura o prédio nº 1795 e onde figurou o prédio 1809 (demolido), medindo na totalidade: 9,00m mais 6,00m aprofundando o terreno, mais 15,60m alargando o terreno, 25,10m nos fundos, 27,15m a direita e 33,50m a esquerda, confrontando a direita com o prédio 1809 de propriedade de Armênio Mathias Bernardo, a esquerda com a Rua Delfina Enes, e aos fundos com os prédios nº 184/184-A da Rua Guaiamazes de propriedade de Armênio Mathias Bernardo. **PROPRIETÁRIO:** ARMENIO MATHIAS BERNARDO, brasileiro industrial, casado pelo regime da comunhão de bens, com OLINDA DO COUTO BERNARDO, CPF nº 007.952.247-53, residente nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** Lº 3-AZ, fls. 28, sob nº 42896/42897 e Lº 3-BL, fls. 40, sob nº 53409 (8º RJ). **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Havido metade por compra à Alcinda Fernandes Martins e seu marido Jose Martins, conforme escritura de 09/10/1956, lavrada em notas do 6º Ofício desta cidade (Lº 762, fls. 27), registrada em 19/11/1957, e metade por compra à Noé Martins Moreira, conforme escritura de 17/04/1957, lavrada em notas do 6º Ofício desta cidade (Lº 805, fls. 20), registrada em 19/11/1957; e por compra à Richaut Baptista, conforme escritura de 13/11/1961, lavrada em notas do 6º Ofício desta cidade (Lº 1106, fls. 37), registrada em 31/01/1962. Inscrito no IRE sob o nº 0420553-0, CL 02446-3. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 13 de novembro de 2013. O OFICIAL

R-1-227423 - **TÍTULO:** COMPRA E VENDA. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 29/05/2013, lavrada em notas do 14º Tabelião de Notas - Comarca de São Paulo/SP (Lº 3861, fls. 325), prenotada sob nº 693283 em 17/10/2013, rerratificada por outras de 06/06/2013, 05/09/2013 e 25/09/2013, lavradas nas mesmas notas (Lºs 3871/3932/3956, fls. 043, 395 e 051), acompanhadas de requerimento de 31/07/2013 e da declaração de 16/10/2013, hoje arquivados. **VALOR:** R\$1.400.000,00; base de cálculo: R\$2.100.000,00 (ITBI). **TRANSMISSÃO:** Guia nº 1789059 em 13/06/2013 e Folha Suplementar de 15/08/2013. **VENDEDOR:** ESPÓLIO DE ARMENIO MATHIAS BERNARDO, CPF nº 007.952.247-53, neste ato representado por sua inventariante, Olinda do Couto Bernardo, brasileira, viúva, aposentada, CI/FP/RJ nº 002.493.884-7, CPF nº 014.501.697-83, residente nesta cidade, conforme termo de inventariante datado de 14/08/2007, expedido e assinado pelo Juízo da 3ª VOS da Comarca do Rio de Janeiro, e nos termos do Alvará de autorização, extraído do processo nº 0079901-93.1992.8.19.0001 (1992.001.087790-1) de inventário, assinado em 13/05/2013, sem prazo de validade. **COMPRADORA:** CARNEGIE 25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede em São Paulo/SP, CNPJ nº 14.457.070/0001-88. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 13 de novembro de 2013. O OFICIAL

R-2-227423 - **TÍTULO:** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA; **FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário nº 237/2372/9766 emitida em 02/07/2013, prenotado sob o nº 693743 em 23/10/2013, hoje arquivado. **VALOR:** R\$25.880.000,00 (incluindo outras unidades). **PRAZO:** 360 dias. **JUROS:** taxa de 0,1406% ao mês, e 1,7000% ao ano. **VENCIMENTO:** 30/06/2014. **DEVEDOR/FIDUCIANTE:** CARNEGIE 25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, qualificada no ato R-1. **CREDOR/FIDUCIÁRIO:** BANCO BRADESCO S.A, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco-SP. Base de cálculo: R\$36.600.000,00. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 05 de junho de 2014. O OFICIAL

AV-3-227423 - RETIFICAÇÃO "EX-OFFÍCIO" DA MATRÍCULA. Com fulcro no artigo 213 da Lei nº 6.015/73, combinado com o artigo 683 do Código de Normas da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, fica retificado "ex-offício" à abertura da presente matrícula para tornar certo que: a) o prédio nº 1795 que figura no lote 1 do PA 25575 é constituído de um Galpão, cujo o habite-se foi concedido em 15/04/1953, conforme Lº 3AM, fls. 10, nº 32645, AV-1 em 19/11/1957; b) que o Título Aquisitivo está Registrado no Lº 3-AZ, fls. 28, sob os nºs 42896 e 42987 e Lº 3-BL, fls. 40, sob nº 53409, e não como constou. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 24 de julho de 2014. O OFICIAL

CONTINUA NO VERSO



AV-4- 227423 – CONSIGNAÇÃO “EX-OFFÍCIO” À MATRÍCULA: Com fulcro no artigo 213 da Lei 6.015/73, combinado com o artigo 683 do Código de Normas da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, fica consignado que o proprietário relacionado na Abertura da Matrícula adquiriu o respectivo imóvel também por compra à José Silvério de Souza e sua mulher Wanda Castelli de Souza e por compra à Mario Fernandes de Amorim e sua mulher Hercília Gonçalves de Amorim, tendo como Forma de Aquisição: Escritura de 22/12/1961, lavrada em notas do 2º Ofício (Lº 1769, fls. 1), e escritura de 29/12/1961, lavrada em notas do 6º Ofício (Lº 1104, fls. 74), e seus Títulos Aquisitivos (T.A.), registrados no Lº 3-BM, fls. 40 e 58, sob os n.ºs 53410 e 53518 em 31/01/1962 e 14/02/1962. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 12 de agosto de 2014. O OFICIAL.

**Certifico**, que o lote de terreno l descrito na presente é resultante do remembramento e desmembramento dos terrenos dos prédios nº 184, nº 194 sitos à Rua Guaianazes, nº 1.809 (já demolidos) e nº 1.795, sitos na Av.Lobo Junior, de acordo com o PA 25.575 de 11/06/1965, conforme Certidão do Departamento de Obras, averbada em 02/05/1969 sob n.º.2/53.409, às fls.40 do livro 3-BL. QUE sob Av-1/53409 às fls.40 do livro 3-BL, 02/02/1962, foi averbada a demolição do prédio nº.1809 da Av.Lobo Junior constatada em 21/11/1961, conforme certidão do Departamento de Edificações. QUE Alcinda Fernandes Martins e Noé Martins Moreira, por sua vez, adquiriram o imóvel por compra a Avelino Bento de Mello e sua mulher Maria de Mello, conforme escritura de venda de 28/06/1950, lavrada em notas do 17º.Ofício (Lº.810, fls.27v), aditada por outra de 14/01/1953 das mesmas notas (Lº.1018, fls.67v), transcrita em 17/09/1953, no livro 3-AM, fls.10, sob n.º.32645. QUE Avelino Bento de Mello, por sua vez, adquiriu por título registrado no 6º.Registro de Imóveis, no livro 3-F, fls.44, sob n.º.4839. QUE Richaut Baptista, por sua vez, adquiriu por compra a Maria da Gloria Fernandes, viúva, conforme escritura de venda de 20/03/1961, lavrada em notas do 5º.Ofício desta cidade, (Lº.1651, fls.34), transcrita em 11/04/1961, no livro 3-BH, fls.264, sob n.º.51307. QUE Maria da Gloria Fernandes, por sua vez, adquiriu por compra a Companhia Proprietária Brasileira, conforme escritura de 02/08/1939, lavrada em notas do 7º.Ofício desta cidade, (Lº.592, fls.35v), transcrita em 10/10/1939, no livro 3-B, fls.260, sob n.º.4007. QUE a Companhia Proprietária Brasileira, adquiriu por títulos registrados no 4º.Registro de Imóveis, nos livros 3-T e 3-U, fls.145 e 219, sob n.ºs.29921 e 31362. QUE José Silvério de Souza e sua mulher Wanda Casteli de Souza, por sua vez, adquiriram o imóvel por compra a Irene Fernandes assistida de seu marido Octavio Dias Fernandes, casados pelo regime da separação de bens, conforme escritura de venda de 10/02/1954, lavrada em notas do 24º.Ofício (Lº.447, fls.19), transcrita em 17/03/1954, no livro 3-AN, fls.164, sob n.º.33962; constando isento do imposto de transmissão. QUE Irene Fernandes assistida de seu marido Octavio Dias Fernandes, por sua vez, adquiriu por compra a Lawrence Irwin Bellows, solteiro, conforme escritura de venda de 09/12/1946, lavrada em notas do 1º.Ofício desta cidade (Lº.937, fls.75v), transcrita em 09/01/1947, no livro 3-R, fls.30, sob n.º.16771. QUE Lawrence Irwin Bellows, adquiriu por partilha nos autos de inventário de William Smith Bellows, falecido sem testamento, conforme formal de partilha dado e passado em 26/10/1944, pelo Cartório do 2º.Ofício da 3ª.Vara de Órfãos e Sucessões desta cidade, contendo sentença de 04/08/1943, transcrito em 14/12/1945, no livro 3-O, fls.10, sob n.º.14341. QUE William Smith Bellows, adquiriu por título registrado no 6º.Registro de Imóveis, no livro 3-G, fls.298, sob n.º.6516. QUE Mario Fernandes de Amorim, por sua vez, adquiriu por compra a Cia. Proprietária Brasileira S/A, conforme escritura de venda de 24/11/1952, lavrada em notas do 11º.Ofício desta cidade, (Lº.799, fls.16v), passada por certidão em 29/07/1958, no livro 3-BH, fls.196, sob n.º.50931. QUE a Companhia Proprietária Brasileira, adquiriu por títulos registrados no 4º.Registro de Imóveis, nos livros 3-T e 3-U, fls.145 e 219, sob n.ºs.29921 e 31362. No livro 1-CK, fl.01, sob n.º.712224, em 01/08/2014, consta prenotação de Cédula de Crédito Bancário-Inst Particular (01/07/2014), em nome do Banco Bradesco S/A; e no livro 1-CK, fl.10, sob n.º.712381, em 04/08/2014, consta prenotação de Retificação- Requerimento (17/02/2014), em nome de Carnegie Vinte e Cinco Empreendimentos Imobiliários S/A.

gpps

## CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula que refere extracto nos termos do art.19 § 1º da Lei nº 6015 de 1973, nela constando os eventuais ônus que recaem sobre o imóvel

Oficial ARNALDO COLOCCI NETTO - Matr. 06/1441

Rio de Janeiro, 12 de AGOSTO de 2014 Ass: *[Assinatura]*

<input type="checkbox"/> Carlos Eduardo F. Colucci CTPS 01.976 SJ 103 / RJ	<input type="checkbox"/> Carla Baptista Meira CTPS 30.622 SJ 168 / RJ	<input type="checkbox"/> Dayse de S. Torres CTPS 14.676 SJ 125 / RJ	<input type="checkbox"/> Pedro Aguiar CTPS 2
<input type="checkbox"/> Ana Maria P. Barbosa CTPS 03.777 SJ 058 / RJ	<input checked="" type="checkbox"/> Isabella Correa N. Peres CTPS 80.610 SJ 119 / RJ	<input type="checkbox"/> Nilza de C. L. Marques CTPS 47.738 SJ 301 / RJ	

**SECRETARIA DE ESTADO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**

Bo Registro de Imóveis  
Corregedoria Geral de Justiça

**Selo Eletrônico de Fiscalização**  
**EAJU 27652 DBL**

Consulte a validade do Selo em:  
<https://www3.treju.br/sitepublico>

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

# OITAVO

## SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Nº14/21.551

OFICIAL: Dr. ARNALDO COLOCCI NETTO

RUA DA ALFÂNDEGA, 91 - 4º ANDAR - 20070-001 - CENTRO

MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL

MATRÍCULA	FICHÁ	INDICADOR REAL
Nº: 195087	Nº: 01	Lº: 6AE FLS.: 52 Nº: 92483

**IMÓVEL:** RUA GUAIANAZES, PRÉDIO Nº 184/184-A e respectivo terreno designado por lote 2 do PA 25575, medindo em sua totalidade: 20,00m de frente pela rua Guaianazes, 20,00m nos fundos, por 60,00m de extensão de ambos os lados. **PROPRIETÁRIO:** ARMENIO MATHIAS BERNARDO, português, casado, industrial, residente nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** Lº 3-BM, fls. 58 nº 53518 (8º RGD). **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Havido por compra à Mario Fernandes de Amorim e sua mulher Hercília Gonçalves de Amorim, conforme escritura de 29/12/1961, lavrada em notas do 6º Ofício desta cidade (Lº 1104, fls. 74) registrada em 14/02/1962. **HABITE-SE** - Concedido em 24/01/1967, conforme AV-2/53409, às fls. 273 do Lº 3-CQ, em 02/05/1969. amr. Rio de Janeiro, RJ, 17 de fevereiro de 2004. O OFICIAL.

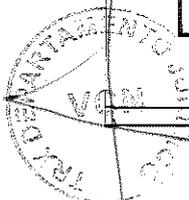
AV-1-195087 **CONSIGNAÇÃO:** A presente matrícula foi aberta para possibilitar o registro subsequente, ficando futuros registros subordinados à sua adequação às Normas Legais quanto à confrontação. amr. Rio de Janeiro, RJ, 17 de fevereiro de 2004. O OFICIAL.

R-2-195087 **TÍTULO:** PENHORA. **FORMA DO TÍTULO:** Mandado de Penhora datado de 07/05/2002 expedido pela 12ª Vara de Fazenda Pública, acompanhado do Auto de Penhora, Avaliação e Depósito, datado de 27/06/2002 (Execução Fiscal nº 2001.120.029263-8), hoje arquivados. **VALOR:** R\$5.427,65. **EXECUTADO:** ARMENIO MATHIAS BERNARDO. **EXEQUENTE:** MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO. **CONDICÕES DO REGISTRO:** Em face do não recolhimento dos emolumentos referentes ao presente registro, o cancelamento do mesmo fica condicionado ao recolhimento dos mencionados emolumentos, salvo se a vencida na ação for a Fazenda Pública (Art. 39 parágrafo único da Lei Federal 6830/80 e decisão Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Proc. nº29682/97). amr. Rio de Janeiro, RJ, 17 de fevereiro de 2004. O OFICIAL.

R-3-195087- **TÍTULO:** PENHORA. **FORMA DO TÍTULO:** Mandado de Penhora datado de 02/05/2003 expedido pela 12ª Vara de Fazenda Pública, acompanhado do Auto de Penhora datado de 02/07/2003 (Execução Fiscal nº 1-0000000048/1998), hoje arquivados. **VALOR:** R\$19.330,55. **EXECUTADO:** ARMENIO MATHIAS BERNARDO. **EXEQUENTE:** MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO. **CONDICÕES DO REGISTRO:** Em face do não recolhimento dos emolumentos referentes ao presente registro, o cancelamento do mesmo fica condicionado ao recolhimento dos mencionados emolumentos, salvo se a vencida na ação for a Fazenda Pública (Art. 39 parágrafo único da Lei Federal 6830/80 e decisão Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Proc. nº29682/97). amr. Rio de Janeiro, RJ, 15 de abril de 2005. O OFICIAL.

AV-4-195087- **CONSIGNAÇÃO "EX-OFFÍCIO" DA MATRÍCULA:** Com fulcro no artigo 213 da Lei 6015/73, combinado com o artigo 683 do Código de Normas da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, fica consignado "ex-offício" a abertura da presente matrícula, que o proprietário adquiriu o imóvel da seguinte forma: parte por compra a Alcina Fernandes Martins e seu marido José Martins, conforme escritura de 09/10/1956, lavrada em notas do 6º Ofício, desta cidade (Lº 762, fls. 27), registrada em 19/11/1957 parte por compra a José Silveira de Souza e sua mulher Wanda Castelli de Souza, conforme escritura de 22/12/1961, lavrada em notas do 2º Ofício, desta cidade (Lº 1769, fls. 1), registrada em 31/01/1962 e parte por compra à Mario Fernandes de Amorim e sua mulher Hercília

CONTINUA NO VERSO



Gonçalves de Amorim, conforme escritura de 29/12/1961, lavrada em notas do 6º Ofício desta cidade (Lº 1104, fls. 74) registrada em 14/02/1962, tendo os **Título Aquisitivo (T.A)** registrados nos (Lºs 3-AZ, fls. 28, sob nº 42986, 3-BM; fls. 40, sob o nº 53410 e 3-BM, fls. 58, sob o nº 53518) (8º RGI) respectivamente. cåk. Rio de Janeiro, RJ, 31 de maio de 2013. O OFICIAL *Ar*

AV-5-195087 - ATUAIS CONFRONTANTES "EX- OFFÍCIO": Com fulcro no artigo 213 da Lei nº 6015/77, combinado com o artigo 683 do Código de Normas da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, fica consignado "ex-offício" a presente matrícula que o imóvel objeto da presente confronta pelo lado esquerdo com os nºs. 1839, 1835, 1825, 1817, 1809 e 1795 da Avenida Lobo Junior, de propriedade de Armênio Mathias Bernardo, pelo lado direito com o prédio nº 174 da Rua Guaiãazes de propriedade de Armênio Mathias Bernardo, e aos fundos com o nº 1769 da Avenida Lobo Junior, de propriedade de Armênio Mathias Bernardo. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 13 de novembro de 2013. O OFICIAL *Ar*

R-6-195087 - **TÍTULO:** COMPRA E VENDA. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 29/05/2013, lavrada em notas do 14º Tabelião de Notas - Comarca de São Paulo/SP (Lº 3861, fls. 325), prenotada sob nº 693283 em 17/10/2013, reatificada por outras de 06/06/2013, 05/09/2013 e 25/09/2013, lavradas nas mesmas notas (Lºs 3871/3932/3956, fls. 043, 395 e 051), acompanhadas de requerimento de 31/07/2013 e da declaração de 16/10/2013, hoje arquivados. **VALOR:** R\$1.400.000,00; base de cálculo: R\$4.200.000,00 (ITBI). **TRANSMISSÃO:** Guia nº 1789059 em 13/06/2013 e Folha Suplementar de 15/08/2013. **VENDEDOR:** ESPÓLIO DE ARMENIO MATHIAS BERNARDO, CPF nº 007.952.247-53, neste ato representado por sua inventariante; Olinda do Couto Bernardo, brasileira, viúva, aposentada, CI/IPP/RJ nº 002.493.884-7, CPF nº 014.501.697-83, residente nesta cidade, conforme termo de inventariante datado de 14/08/2007, expedido e assinado pelo Juízo da 3ª VOS da Comarca do Rio de Janeiro, e nos termos do Alvará de autorização, extraído do processo nº 0079901-93.1992.8.19.0001 (1992.001.087790-1) de inventário, assinado em 13/05/2013, sem prazo de validade. **COMPRADORA:** CARNEGIE 25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede em São Paulo/SP, CNPJ nº 14.457.070/0001-88. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 13 de novembro de 2013. O OFICIAL *Ar*

R-7-195087 - **TÍTULO:** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA; **FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário nº 237/2372/9766 emitida em 02/07/2013, prenotado sob o nº 693743 em 23/10/2013, hoje arquivado. **VALOR:** R\$25.880.000,00 (incluindo outras unidades). **PRAZO:** 360 dias. **JUROS:** taxa de 0,1406% ao mês, e 1,7000% ao ano. **VENCIMENTO:** 30/06/2014. **DEVEDOR/FIDUCIANTE:** CARNEGIE 25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, qualificada no ato R-1. **CREDOR/FIDUCIÁRIO:** BANCO BRADESCO S.A, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco-SP. Base de cálculo: R\$36.600.000,00. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 05 de junho de 2014. O OFICIAL *Ar*

(CO)

## CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula que refere-se, lida nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6015 de 1973, nela constando de eventuais ônus que recaíam sobre o imóvel

Oficial **ARNALDO COLOCCI NETTO** Matr. 06/1441

Rio de Janeiro, 02 de Julho de 2014. Ass. *Ar*

<input type="checkbox"/> Carlos Eduardo F. Colocci CTPS 51.976 SJ 103 / RJ	<input type="checkbox"/> Carla Baptista Mala CTPS 38.622 SJ 108 / RJ	<input type="checkbox"/> Dáryse de S. Tomelli CTPS 14.670 SJ 159 / RJ	<input type="checkbox"/> Pedro Augusto F. Colocci CTPS 27.480 SJ 075 / RJ
<input type="checkbox"/> Ana Maria P. Barbosa CTPS 96.777 SJ 056 / RJ	<input type="checkbox"/> Isabella Correa N. Peres CTPS 60.410 SJ 119 / RJ	<input checked="" type="checkbox"/> Nilza de C. L. Marques CTPS 47.733 SJ 307 / RJ	

QUATROVOSBRASIL REGISTROS IMOVEIS

Corregedoria de Justiça

Selo Eletrônico de Realização

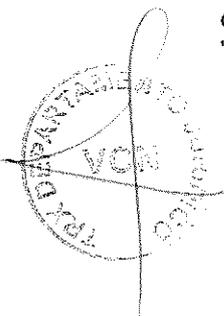
**EAH 87004 ZGH**

Consulte o Selo em: <http://www3.trejuis.org.br/sitepublico>

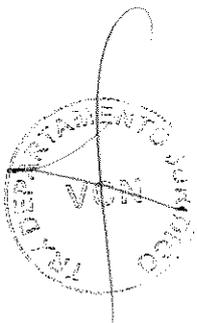


## ANEXO 1.1 - DEFINIÇÕES

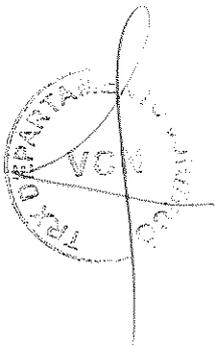
Palavra ou expressão	Definição
<u>"Agente Fiduciário"</u>	significa a SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada autorizada pelo Banco Central do Brasil a prestar serviços de agente fiduciário no âmbito da Lei 9.514, conforme alterada, com sede no Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar, Centro, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, contratada por meio do Termo de Securitização para atuar na qualidade de agente fiduciário no âmbito da emissão dos CRI.
<u>"Alienação"</u> ou <u>"Alienar"</u>	qualquer operação que envolva, direta ou indiretamente, de forma voluntária ou involuntária, a venda, cessão, usufruto, alienação, transferência, contribuição, empréstimo, permuta, constituição de usufruto ou qualquer outra forma de disposição, a qualquer título, direta ou indireta, parcial ou total, de quaisquer bens e direitos, ou dos respectivos poderes, pretensões, imunidades e faculdades, inclusive os derivados de propriedade, posse, uso ou fruição, por uma Pessoa a outra, inclusive por meio de Controladas, coligadas, Partes Relacionadas e Reorganização Societária.
<u>"Alienação Fiduciária de Imóvel"</u>	conforme definido na cláusula 4.1.
<u>"Aviso de Recompra"</u>	conforme definido na cláusula 8.10.
<u>"CCI"</u>	conforme definido no preâmbulo.
<u>"Cedente"</u>	conforme definida no preâmbulo.
<u>"Código Civil"</u>	Lei nº 10.406, 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<u>"Código de Processo Civil"</u>	Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada.
<u>"Condição Resolutiva"</u>	conforme definido no preâmbulo.
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"</u>	conforme definido na cláusula 4.1.
<u>"Contrato de Cessão"</u>	conforme definido no preâmbulo.
<u>"Contrato de Locação"</u>	conforme definido no preâmbulo.
<u>"Controle"</u> (bem como os correlatos <u>"Controlar"</u> ou <u>"Controladores"</u> )	a titularidade de direitos de sócio ou acionista que assegurem, de modo permanente, direta ou indiretamente, (i) a votação, de maneira uniforme, em todas as matérias de competência das assembleias gerais ordinárias, extraordinárias e especiais; (ii) a eleição da maioria dos membros do conselho de administração, bem como (iii) o



<p><u>"Créditos Imobiliários"</u></p> <p><u>"CRI"</u></p> <p><u>"Custodiante"</u></p> <p><u>"CVM"</u></p> <p><u>"Debêntures"</u></p> <p><u>"Devedora"</u></p> <p><u>"Dia Útil"</u></p> <p><u>"Documentos Comprobatórios"</u></p> <p><u>"Evento de Recompra Compulsória"</u></p> <p><u>"Fiadora"</u></p> <p><u>"Fiança"</u></p> <p><u>"Financiador"</u></p> <p><u>"Fundo de Despesas"</u></p> <p><u>"Imóvel"</u></p> <p><u>"Informações Confidenciais"</u></p> <p><u>"Instrução CVM 476"</u></p> <p><u>"Lei 8.245"</u></p> <p><u>"Lei 9.514"</u></p> <p><u>"Obrigações"</u></p> <p><u>"Ônus" e o verbo correlato "Onerar"</u></p>	<p>uso do poder para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos de determinada pessoa jurídica.</p> <p>conforme definido na cláusula 2.1.</p> <p>conforme definido no preâmbulo.</p> <p>conforme definido na cláusula 2.8.</p> <p>Comissão de Valores Mobiliários.</p> <p>conforme definido na cláusula 3.5.2.</p> <p>conforme definido no preâmbulo.</p> <p>todo dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional ou feriado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.</p> <p>correspondem (i) à versão física do Contrato de Locação que constitui os Créditos Imobiliários objeto da presente cessão, bem como o respectivo instrumento por meio do qual a Fiança seja outorgada, caso tal garantia seja constituída em documento apartado; (ii) à escritura que regula a emissão da CCI representativa dos Créditos Imobiliários objeto da presente cessão; (iii) à versão física do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iv) aos demais instrumentos existentes para formalização da cessão dos Créditos Imobiliários.</p> <p>conforme definido na cláusula 8.1.</p> <p>conforme definido na cláusula 2.1.1.</p> <p>conforme definido na cláusula 2.1.1.</p> <p>conforme definido no preâmbulo.</p> <p>conforme definido na cláusula 4.6.</p> <p>conforme definido no preâmbulo.</p> <p>conforme definido no item (i) da cláusula 12.1.</p> <p>Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada</p> <p>Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 2001, conforme alterada.</p> <p>Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.</p> <p>conforme definido na cláusula 4.1.1.</p> <p>quaisquer (i) ônus, gravames, direitos e opções, compromisso à venda, outorga de opção, fideicomisso, uso, usufruto, acordo de acionistas, cláusula de inalienabilidade ou impenhorabilidade, preferência ou prioridade, garantias reais ou pessoais, encargos, (ii) promessas ou compromissos com relação a qualquer dos negócios acima descritos, e/ou (iii) quaisquer feitos ajuizados, fundados em ações reais ou pessoais reipersecutórias, tributos (federais, estaduais ou</p>
---	--



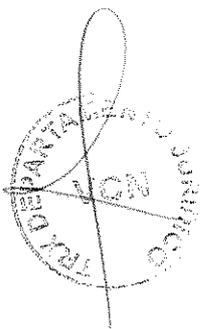
<u>"Opção de Recompra"</u>	municipais), de qualquer natureza, inclusive por atos involuntários.
<u>"Operação Financeira"</u>	conforme definido na cláusula 8.10.
<u>"Parte" ou "Partes"</u>	conforme definido no preâmbulo.
<u>"Partes Relacionadas"</u>	conforme definido no preâmbulo.  (i) com relação a uma Pessoa, qualquer outra Pessoa que (a) a Controle, (b) seja por ela Controlada, (c) esteja sob Controle comum, e (d) seja com ela coligada, e (ii) com relação a determinada pessoa natural, os familiares até segundo grau.
<u>"Patrimônio Separado"</u>	significa o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto (i) pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI e oriundos do Contrato de Locação, e (ii) pela Alienação Fiduciária de Imóvel; o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais relacionados à emissão dos CRI e à gestão dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI adquirida no âmbito do Contrato de Cessão.
<u>"Pessoa"</u>	qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, condomínio, <i>trust</i> , veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica.
<u>"Preço de Aquisição"</u>	conforme definido na cláusula 3.1.
<u>"Regime Fiduciário"</u>	significa o regime fiduciário sobre (i) os Créditos Imobiliários representados pela CCI e pelo Contrato de Locação, e (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel constituída no âmbito da emissão de CRI, instituído pela Securitizadora conforme previsto no Termo de Securitização, para constituição do Patrimônio Separado, regulado pela Lei 9.514.
<u>"Reorganização Societária"</u>	em relação a uma Pessoa, qualquer transformação, cisão, fusão, incorporação (de sociedades ou ações), integralização de capital ( <i>drop down</i> ) ou qualquer outra forma de combinação de negócios, conforme definido na Deliberação CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009.
<u>"Securitizadora"</u>	conforme definido no preâmbulo.
<u>"Securitização"</u>	conforme definido no preâmbulo.
<u>"Seguro"</u>	conforme definido na cláusula 2.1.
<u>"Termo de Liberação"</u>	conforme definido no preâmbulo.
<u>"Termo de Securitização"</u>	conforme definido no preâmbulo.



## ANEXO 2.1 - DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

<b>Cedente</b>	CARNEGIE 25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.457.070/0001-88.
<b>Devedora</b>	ATENTO BRASIL S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, 2º, 3º e 4º andares, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.879.250/0001-79.
<b>Contrato</b>	"Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças", celebrado entre a Emissora e a Devedora, em 22 de outubro de 2012, conforme alterado.
<b>Direitos Creditórios</b>	Totalidade dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação, incluindo, sem limitação, o valor do principal, todos os seus respectivos acessórios (incluindo, sem limitação, quaisquer garantias constituídas no âmbito do Contrato de Locação), atualização monetária, juros e quaisquer outras taxas de remuneração, de mora ou penalidades, multa indenizatória, qualquer tipo de indenização (incluindo, sem limitação, pela execução de qualquer tipo de seguro, por rescisão do Contrato de Locação ou por desapropriação do Imóvel), eventuais valores recebidos a título de seguro sobre o Imóvel e/ou sobre os bens móveis e imóveis nele mantidos, e demais encargos contratuais de responsabilidade da Devedora ou do garantidor das obrigações assumidas pela Devedora no Contrato de Locação, tal como acordado em referido instrumento, representados pela CCI.
<b>Garantia do Contrato de Locação</b>	Fiança bancária contratada pela Devedora em garantia das obrigações por ela assumidas no âmbito do Contrato de Locação perante a Cedente, com cobertura equivalente a 12 (doze) meses de aluguel pela locação, constituída por meio de carta de fiança nº 620.091-9, no valor total de R\$3.668.660,28 (três milhões, seiscentos e sessenta e oito mil, seiscentos e sessenta reais e vinte e oito

	centavos), reajustável pelo IPCA, assinada pelo BANCO SAFRA S.A., instituição financeira, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, CEP 01310-930, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 58.160.789/0001-28, em 4 de novembro de 2013, conforme alterada por carta emitida pela Fiadora sob o nº 619.292-4, em 22 de janeiro de 2014, ambas em fase de registro perante Cartório de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, válida até 9 de outubro de 2014, a ser renovada anualmente pela Devedora, durante todo o prazo da locação, na forma prevista pela cláusula 10ª do Contrato de Locação, bem como todos os bens e direitos dela decorrentes.
<b>Série e Número da CCI</b>	A emissão será realizada em 1 (uma) série denominada AT04, nº XPAVAT
<b>Valor de Emissão da CCI</b>	R\$36.027.141,38 (trinta e seis milhões, vinte e sete mil, cento e quarenta e um reais e trinta e oito centavos)
<b>Data de Celebração do Contrato</b>	22 de outubro de 2012 (conforme alterado)
<b>Objeto do Contrato</b>	Locação do Imóvel
<b>Matrículas do Imóvel</b>	103.839, 150.361, 195.087, 227.423, todas do 8º Cartório de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
<b>Índice de Reajuste</b>	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística- IPCA/IBGE.
<b>Prazo de Vigência</b>	10 (dez) anos
<b>Observações</b>	Não aplicável



---

**ANEXO 3.5 - MODELO DE NOTIFICAÇÃO DA CESSÃO À DEVEDORA**

---

[cidade], [•] de [•] de 2014.

À  
ATENTO BRASIL S.A

Ref.: Notificação de cessão de crédito decorrente do "*Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças*", celebrado em 22 de outubro de 2012, conforme alterado, entre a **CARNEGIE 25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** e a **ATENTO BRASIL S.A** ("Contrato de Locação")

Prezado Senhor:

1. Vimos pela presente, em caráter irrevogável e irretroatável, informar que os recebíveis decorrentes do Contrato de Locação, devidos por V.Sa. à **CARNEGIE 25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.457.070/0001-88 ("Cedente" e "Créditos Imobiliários"), deverão ser pagos em favor da **TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242, sala A, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.716.471/0001-17 ("Securitizadora"), tendo em vista a cessão de referidos Créditos Imobiliários, representados por cédula de crédito imobiliário emitida pela Cedente em 11 de setembro de 2014, realizada por meio do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão"), firmado em 11 de setembro de 2014 entre a Securitizadora e a Cedente, em fase de registro perante Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, nos termos da regulamentação aplicável.
2. Neste sentido, V.Sa., na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários, assumidos no âmbito do Contrato de Locação, declara-se ciente da cessão prevista nesta notificação e realizada por meio do Contrato de Cessão, e se obriga a efetuar o pagamento dos valores devidos sob e de acordo com o Contrato de Locação, na conta corrente de nº 2918-1, na agência 2372/8 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora.
3. A cessão dos Créditos Imobiliários não compromete, nem comprometerá, total ou parcialmente, a operacionalização e continuidade das atividades pela Cedente e pela Devedora, em especial sua liquidez, capacidade creditícia ou desempenho profissional.



4. Informamos, ainda, que a presente notificação foi celebrada em caráter irrevogável e irretratável, e que qualquer modificação no Contrato de Locação, bem como a eleição de qualquer outra forma de adimplemento que não a determinada neste instrumento, somente poderão ser efetuados mediante prévia e expressa autorização, por escrito, da Securitizadora, na qualidade de titular exclusiva dos Créditos Imobiliários.

5. A Cedente e a Devedora, por meio deste instrumento: (i) declaram conhecer os termos do Contrato de Cessão, do termo de securitização dos Créditos Imobiliários, e dos demais documentos relacionados à operação de securitização de recebíveis oriundos do Contrato de Locação; e (ii) comprometem-se a: (a) com eles cumprir; (b) exercer seus direitos de forma a não prejudicar os direitos e prerrogativas dos titulares de CRI, da Securitizadora, o cumprimento integral das Obrigações, a Alienação Fiduciária de Imóvel e seu objeto, e (c) não aprovar e/ou realizar qualquer ato em desacordo com o disposto nos documentos indicados no item (i), acima.

A presente notificação deverá ser devolvida à Cedente, após o ciente de V.Sas., no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da presente data.

Atenciosamente,

**CARNEGIE 25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

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

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

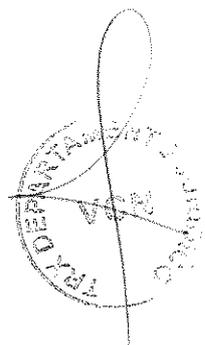
\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

**ATENTO BRASIL S.A**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

Ciente em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_



---

**ANEXO 3.5.1 - MODELO DE NOTIFICAÇÃO DA CESSÃO À FIADORA**

---

[cidade], [•] de [•] de 2014.

À  
BANCO SAFRA S.A ("Fiadora")

**Ref.:** Notificação de cessão de crédito decorrente do "*Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças*", celebrado em 22 de outubro de 2012, conforme alterado, entre a **CARNEGIE 25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** e a **ATENTO BRASIL S.A** ("Contrato de Locação")

Prezado Senhor:

1. Vimos pela presente, em caráter irrevogável e irretroatável, informar que os recebíveis decorrentes do Contrato de Locação, devidos pela **ATENTO BRASIL S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, 2º, 3º e 4º andares, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.879.250/0001-79 ("Devedora") à **CARNEGIE 25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.457.070/0001-88 ("Cedente" e "Créditos Imobiliários"), e garantidos por V.Sa., serão pagos pela Devedora em favor da **TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242, sala A, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.716.471/0001-17 ("Securitizadora"), tendo em vista a cessão de referidos Créditos Imobiliários, representados por cédula de crédito imobiliário emitida pela Cedente em 11 de setembro de 2014, realizada por meio do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão"), firmado em 11 de setembro de 2014 entre a Securitizadora e a Cedente, em fase de registro perante Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, nos termos da regulamentação aplicável.

2. Neste sentido, V.Sa., na qualidade de garantidora dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Locação e em carta de fiança assinada pela Fiadora em 4 de novembro de 2013, conforme alterada por carta emitida pela Fiadora sob o nº 619.292-4, em 22 de janeiro de 2014, ambas em fase de registro perante Cartório de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, válida até 9 de outubro de 2014 ("Carta de Fiança"), declara-se ciente da cessão prevista nesta notificação e realizada por meio do Contrato de Cessão, e se obriga a, na hipótese de excussão da Fiança, pela Cedente ou pela Securitizadora, conforme o caso, na forma prevista no Contrato de Locação e no Contrato de Cessão, efetuar o pagamento dos valores devidos sob e de



acordo com o Contrato de Locação e com a Carta de Fiança, na conta corrente de nº 2918-1, na agência 2372/8 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora.

3. A cessão dos Créditos Imobiliários não compromete, nem comprometerá, total ou parcialmente, a operacionalização e continuidade das atividades pela Cedente e pela Devedora, em especial sua liquidez, capacidade creditícia ou desempenho profissional.

4. Informamos, ainda, que a presente notificação foi celebrada em caráter irrevogável e irretratável, e que qualquer modificação no Contrato de Locação, bem como a eleição de qualquer outra forma de adimplemento que não a determinada neste instrumento, somente poderão ser efetuados mediante prévia e expressa autorização, por escrito, da Securitizadora, na qualidade de titular exclusiva dos Créditos Imobiliários.

5. A Fiadora declara, por meio deste instrumento, conhecer os termos do Contrato de Cessão e compromete-se a exercer as obrigações assumidas na qualidade de Fiadora perante a Cedente ou a Securitizadora, conforme o caso, conforme previsto no item 2, acima, no Contrato de Cessão, na Carta de Fiança e no Contrato de Locação. Além disso, a Fiadora reconhece que, conforme aplicável, a Devedora permanecerá responsável pela manutenção e renovação da Fiança para que a garantia permaneça em vigor durante toda a vigência do Contrato de Locação, na forma nele prevista.

A presente notificação deverá ser devolvida à Cedente, após o ciente de V.Sas., no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da presente data.

Atenciosamente,

**CARNEGIE 25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

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

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

**BANCO SAFRA S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

Ciente em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_



---

**ANEXO 3.5.2 - MODELO DE NOTIFICAÇÃO DA CESSÃO AOS TITULARES DE DEBÊNTURES**

---

[cidade], [•] de [•] de 2014.

À  
[•] ("Debenturista")

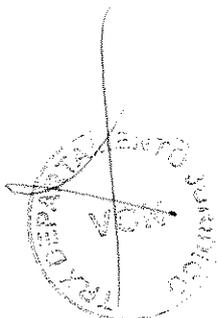
**Ref.:** Notificação de cessão onerosa de direitos creditórios e oneração de bens de titularidade da **CARNEGIE 25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

de crédito decorrente do "*Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças*", em 22 de outubro de 2012, conforme alterado, entre a **CARNEGIE 25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** e a **ATENTO BRASIL S.A** ("Contrato de Locação")

Prezado Senhor:

1. Vimos pela presente, em caráter irrevogável e irretratável, informar que os recebíveis decorrentes do "*Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças*", celebrado em 22 de outubro de 2012, conforme alterado, devidos pela **ATENTO BRASIL S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, 2º, 3º e 4º andares, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.879.250/0001-79 ("Devedora") à **CARNEGIE 25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.457.070/0001-88 ("Cedente" e "Créditos Imobiliários"), serão pagos pela Devedora em favor da **TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242, sala A, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.716.471/0001-17 ("Securitizadora"), tendo em vista a cessão de referidos Créditos Imobiliários, representados por cédula de crédito imobiliário emitida pela Cedente em 11 de setembro de 2014, realizada por meio do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão"), firmado em 11 de setembro de 2014 entre a Securitizadora e a Cedente, em fase de registro perante Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, nos termos da regulamentação aplicável.

2. Referida cessão de crédito será realizada pela Cedente para fins de captação de recursos destinados ao pagamento de dívida anterior da Cedente, contratada mediante a emissão de cédula de crédito bancário, no valor de face de R\$25.880.000,00 (vinte e cinco milhões, oitocentos e oitenta mil reais), de modo a obter recursos para condução de suas atividades ("Operação Financeira"). Os Créditos Imobiliários serão vinculados à emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Securitizadora, que terá como garantia



adicional, a ser constituída pela Cedente após a liquidação da Operação Financeira, por meio de alienação fiduciária sobre (i) imóvel localizado na comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob o n° 103.839 do 8° Cartório de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; (ii) imóvel localizado na comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob o n° 150.361 do 8° Cartório de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; (iii) imóvel localizado na comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob o n° 195.087 do 8° Cartório de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; e (iv) imóvel localizado na comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob o n° 227.423 do 8° Cartório de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, todos de propriedade da Cedente ("Imóvel").

3. A cessão dos Créditos Imobiliários não compromete, nem comprometerá, total ou parcialmente, a operacionalização e continuidade das atividades pela Cedente, em especial sua liquidez, capacidade creditícia ou desempenho profissional.

4. Informamos, ainda, que a presente notificação foi celebrada em caráter irrevogável e irretratável, e que qualquer modificação no Contrato de Locação, somente poderá ser efetuada mediante prévia e expressa autorização, por escrito, da Securitizadora, na qualidade de titular exclusiva dos Créditos Imobiliários.

5. Neste sentido, V.Sa., na qualidade de credora da [•]<sup>a</sup> ([•]) emissão de debêntures conversíveis em ações da Cedente, para colocação privada ("Debêntures"), declara-se ciente da cessão de crédito descrita nesta notificação, realizada por meio do Contrato de Cessão, e da constituição da alienação fiduciária do Imóvel, a ser formalizada pela Cedente em instrumento específico, não se opondo a referidas formas de alienação ou oneração dos principais ativos da Cedente, ratificando, ainda, que tais práticas, bem, como atos adicionais executados pela Cedente e/ou pela Securitizadora para fins de constituição, reforço, recompra e/ou excussão, conforme aplicáveis, da cessão de créditos e da garantia fiduciária aqui previstas, não (i) prescindirão de aprovação prévia por parte do presente titular de Debêntures, bem como de seus sucessores; e (ii) serão consideradas como evento de vencimento antecipado da dívida, nos termos da cláusula [•] da respectiva escritura de emissão das Debêntures.

A presente notificação deverá ser devolvida à Cedente, após o ciente de V.Sas., no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da presente data.

Atenciosamente,

**CARNEGIE 25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

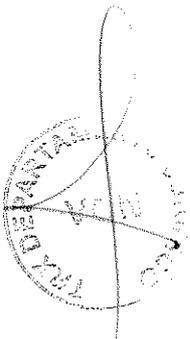
Nome: \_\_\_\_\_

Cargo: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_

Cargo: \_\_\_\_\_

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



\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

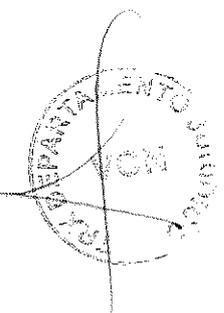
\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

[•]

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

Ciente em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_



---

**ANEXO 5.1.1 - MODELO DE PROCURAÇÃO**

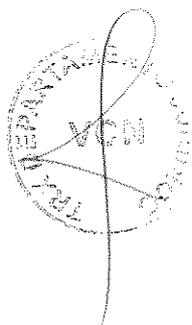
---

SAIBAM quantos este público instrumento de procuração bastante virem que, aos [dia] do mês de [mês] do ano de [ano], neste Município e Comarca de [comarca], Estado de [Estado], lavrado neste [Oficial], que, perante mim, [nome], em cartório, Escrevente Autorizado, compareceu, como outorgante, **CARNEGIE 25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.457.070/0001-88, representada na forma do seu estatuto social (doravante designada "Outorgante"). ENTÃO, pela Outorgante, por meio de seus representantes legais, me foi dito que, por este público instrumento e nos melhores termos de direito, nomeia e constitui, em caráter irrevogável e irretratável, consoante os artigos 683, 684 e 685, do Código Civil, sua bastante procuradora a **TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242, sala A, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.716.471/0001-17, ou sua substituta, na qualidade de representante dos titulares de CRI ("Outorgada"), para, em seu nome e em benefício dos titulares de CRI, com o propósito especial e exclusivo de realizar todo e qualquer ato necessário a fim de, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", datado de 11 de setembro de 2014 (designado, conforme aditado, o "Contrato de Cessão") e do "*Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças*", celebrado entre a Emissora e a **ATENTO BRASIL S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, 2º, 3º e 4º andares, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.879.250/0001-79 ("Devedora"), em 22 de outubro de 2012, conforme alterado (designado, conforme aditado, o "Contrato de Locação"), excutir fiança bancária contratada pela Devedora em garantia das obrigações por ela assumidas em referido instrumento perante a Outorgante, com cobertura equivalente a 12 (doze) meses de aluguel pela locação, constituída por meio de carta de fiança nº 620.091-9, no valor total de R\$3.668.660,28 (três milhões, seiscentos e sessenta e oito mil, seiscentos e sessenta reais e vinte e oito centavos), reajustável pelo IPCA, assinada pelo **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.160.789/0001-28, em 4 de novembro de 2013, conforme alterada por carta emitida pela Fiadora sob o nº 619.292-4, em 22 de janeiro de 2014, ambas em fase de registro perante Cartório de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo ("Carta de Fiança"), válida até 9 de outubro de 2014, a ser renovada anualmente pela Devedora, durante todo o prazo da locação, na forma prevista pela cláusula 10ª do Contrato de Locação, bem como todos os bens e direitos dela decorrentes ("Fiança"), e firmar, se necessário, quaisquer documentos e praticar quaisquer atos necessários à excussão da Fiança, inclusive, de acordo com as disposições do Contrato de Locação, do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização (definidos no Contrato de Cessão): (i) praticar qualquer ato (inclusive atos perante qualquer terceiro ou qualquer órgão público) e firmar qualquer instrumento necessário para lograr as finalidades do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização, bem como do Contrato de Locação, para a finalidade de excussão da Fiança; (ii) praticar todos os atos necessários em relação à Fiança, incluindo, sem limitação, para a preservação da Carta de Fiança como documento válido, exequível e devidamente formalizado; (iii) conduzir os procedimentos de excussão da Fiança, na forma



e nas hipóteses previstas no Contrato de Locação e no Contrato de Cessão; (iv) receber o produto da execução da Fiança para pagamento das Obrigações (definidas no Contrato de Cessão); e (v) firmar todos e quaisquer outros instrumentos e praticar todos os atos (inclusive atos perante qualquer terceiro ou qualquer órgão público) necessários para excutir a Fiança. A Outorgada poderá substabelecer, no todo ou em parte, os poderes ora conferidos. Os termos em letra maiúscula ora empregados, sem definição no presente instrumento, terão o significado a eles atribuído no Contrato de Cessão. A presente procuração: (a) é outorgada de forma irrevogável e irretratável; (b) destina-se ao atendimento das Obrigações previstas no Contrato de Cessão, em conformidade com artigo 684 do Código Civil Brasileiro; e (c) é válida por 10 (dez) anos, ou até o cumprimento integral das Obrigações, o que ocorrer por último.

*[Nota: Ajustes do texto poderão ser realizados, desde que os poderes sejam preservados.]*



---

**ANEXO 8.10.1 - CÁLCULO DO PRÊMIO DE PRÉ-PAGAMENTO**


---

Conforme previsto no Contrato de Cessão, o preço da Opção de Recompra será acrescido de um prêmio calculado segundo a seguinte fórmula:

$$P_n = \text{Máximo} \left\{ 0; \left[ \frac{(1 + i_n)^{\frac{Du}{252}}}{(1 + Y)^{\frac{Du}{252}}} - 1 \right] \times SDA_n \right\}$$

onde:

$P_n$  = valor do prêmio que deverá integrar o valor da Opção de Recompra;

$i$  = taxa de juros fixa, informada com 4 (quatro) casas decimais, de 6,4770 (seis inteiros, quatrocentos e setenta e sete milésimos).

$Y$  = taxa de remuneração (cupom sobre o IPCA/IBGE) das Notas do Tesouro Nacional - Série B ("NTN-B") de *duration* inferior mais próximo ao *duration* remanescente do CRI. A NTN-B deverá ser deduzida da alíquota de imposto de renda vigente à época para investimentos de pessoas físicas em certificados de recebíveis imobiliários com prazo de vencimento equivalente ao prazo de vencimento da última parcela vincenda dos CRI. Será utilizada a menor taxa da NTN-B divulgada pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais na respectiva data de apuração.

$Du$  = *duration* remanescente, em Dias Úteis, dos CRI.

$SDA$  = saldo devedor dos CRI, atualizado pelo IPCA e acrescido dos juros remuneratórios previstos no Termo de Securitização, calculado na forma nele prevista, até a data do efetivo pagamento da Opção de Recompra.

