

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E
OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular, firmado na conformidade dos arts. 22 a 33 e 38 da Lei n. 9.514/1997, de um lado,

I - PARTES:

KOZMUS 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A, sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, nº 870, conjunto 242, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.919.509/0001-11, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Fiduciante I");

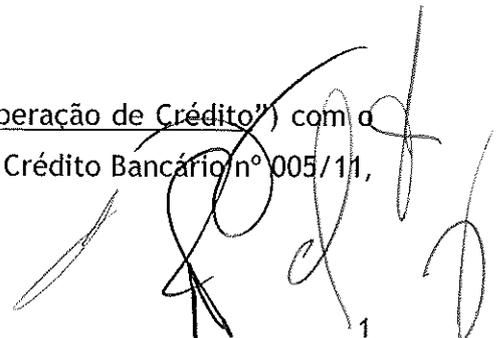
KOZMUS 17 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A, sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, nº 870, conjunto 242, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.919.425/0001-88, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Fiduciante II" em conjunto com a Fiduciante I denominadas "Fiduciantes");

BANIF BANCO DE INVESTIMENTO (BRASIL) S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, nº 30, 15º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-080, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.753.740/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designado simplesmente como "Fiduciário");

(adiante designados em conjunto a Fiduciante e o Fiduciário como "Partes" e, isoladamente, como "Parte"),

II - CONSIDERANDO QUE:

- a) a Fiduciante I contratou operação de crédito ("Operação de Crédito") com o Fiduciário por meio da formalização da Cédula de Crédito Bancário nº 005/11,



emitida nesta data, nos termos dos arts. 26 e seguintes da Lei n. 10.931/2004 (“CCB”);

- b) os recursos oriundos da Operação de Crédito serão utilizados pela Fiduciante I conforme previsto na CCB;
- c) vencido o prazo estipulado na CCB, o Fiduciário fará jus ao recebimento do principal, acrescido dos juros remuneratórios, atualização monetária e demais encargos, contratuais e legais, estabelecidos na CCB (“Obrigações Garantidas”);
- d) a Fiduciante I, com a implementação da condição suspensiva estabelecida no item 1.3 abaixo, passa a ser a detentora do direito real de superfície do Imóvel (“Superfície”) e, portanto, detentora de todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações que lhe forem acrescidas, mesmo aquelas que ainda não tiverem sido devidamente averbadas e/ou registradas na respectiva matrícula do imóvel e que forem anteriores ou que venham a existir posteriormente à assinatura do presente instrumento e a Fiduciante II passa a ser a titular da fração residual do imóvel (“Solo”) (Superfície e Solo pertencentes ao imóvel descrito neste item, quando tratados em conjunto adiante designado simplesmente como “Imóvel”);
- e) sem prejuízo da: (i) outorga de cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contrato de locação atípica, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado nesta data entre a Fiduciante I, na qualidade de fiduciante e a Fiduciante II, na qualidade de interveniente anuente, o Fiduciário, na qualidade de fiduciário (“Contrato de Cessão Fiduciária”); (ii) outorga de alienação fiduciária da totalidade das ações representativas do capital social das Fiduciantes, bem como a totalidade das debêntures emitidas pela Fiduciante II, com condição suspensiva, em garantia das Obrigações Garantidas ao Fiduciário, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Valores Mobiliários em Garantia, celebrado nesta data entre o TRX 1 Fundo de Investimentos em Participações, inscrito no CNPJ/MF nº 09.517.273/0001-82, Luiz Augusto Faria do Amaral, inscrito no



Handwritten signatures and the number "2" at the bottom right of the page.

CPF/MF sob o nº 287.209.408-31, Flavio José Rissato Adorno, inscrito no CPF/MF sob o nº 289.835.428-70, e Fernando Camargo de Carvalho Luiz, inscrito no CPF/MF sob o nº 180.060.258-86, na qualidade de fiduciantes, e o Fiduciário, na qualidade de fiduciário, tendo as Fiduciantes, na qualidade de intervenientes (“Contrato de Alienação Fiduciária de Valores Mobiliários”) as Fiduciantes pretendem garantir o pagamento das Obrigações Garantidas com a alienação fiduciária da totalidade do Imóvel, que titulariza ao Fiduciário, que, por sua vez, concorda em recebê-la na forma e para a finalidade previstas neste instrumento;

- f) o presente instrumento e a garantia fiduciária nele estabelecida fazem parte integrante da CCB para todos os fins e efeitos de direito, e o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo, entre outros, a CCB, o Contrato de Built-to-Suit, conforme abaixo definido, o Contrato de Cessão Fiduciária, e o Contrato de Alienação Fiduciária de Valores Mobiliários, (“Documentos da Operação”); assim sendo, nenhum destes documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e
- g) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da probidade, lealdade e boa-fé;

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, firmar o presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças (“Contrato de Alienação Fiduciária”), que se regerá pelas seguintes cláusulas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III - CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO DO CONTRATO

1.1 Em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, bem como do cumprimento de todas as obrigações da Fiduciante previstas na CCB, as Fiduciantes alienam fiduciariamente ao Fiduciário o Imóvel.



1.2 A transferência da propriedade fiduciária do Imóvel, na forma do item 1.1 supra, opera-se com o registro deste Contrato de Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóvel competente e subsistirá até a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas.

1.2.1 O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora constituída.

1.3. Sem prejuízo de o presente instrumento vincular as Partes desde a data de sua assinatura, a eficácia da garantia objeto deste Contrato de Alienação Fiduciária, está condicionada, de forma suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, à aquisição, pelas Fiduciantes, respectivamente, do Direito Real de Superfície e da Propriedade dos Imóveis descritos e caracterizados na Cláusula Terceira, abaixo, que se dará em até 45 (quarenta e cinco) dias a contar da assinatura do presente instrumento ("Condição Suspensiva").

1.3.1. Assim que a Condição Suspensiva se verificar, a garantia objeto do presente Contrato Alienação Fiduciária passará a ser automática e plenamente eficaz, como se nenhuma Condição Suspensiva houvesse sido estipulada.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA OBRIGAÇÃO GARANTIDA

2.1 O valor do principal das Obrigações Garantidas, nesta data, é de R\$ 23.200.000,00 (vinte e três milhões e duzentos mil reais).

2.2 As Partes declaram, para os fins do art. 24 da Lei n. 9.514/1997, que:

- a) Prazo de cumprimento das Obrigações Garantidas: 12 (doze) meses, nos termos previstos na CCB;
- b) Remuneração: Nos termos da CCB, o valor principal será acrescido e remunerado por juros correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, Extra-Grupo (Taxas DI), calculadas e divulgadas pela CETIP S.A. Balcão Organizado de Ativos e Derivativos acrescido de 4,00% (quatro por cento) ao ano, calculados na base exponencial dias úteis, sendo cada ano com 252 dias.



tudo calculado *pro rata die* desde a Data de Início de Remuneração até a data do vencimento;

- c) Data de Vencimento: 09 de Abril de 2012;
- d) O local, a data de pagamento e o valor das Obrigações Garantidas estão discriminados na CCB.

2.3 As Obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas na CCB, da qual esta Garantia Fiduciária, abaixo definida, é parte integrante para todos os fins e efeitos de direito.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1 Os imóveis são objeto das matrículas nºs 75.797, 26.931 e 97.810, todas do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ ("Garantia Fiduciária"), que assim se descrevem e caracterizam:

- a) Prédio nº 42 da Rua Ewbanck da Camara e respectivo terreno, medindo em sua totalidade: 14,00m de frente e fundos por 24,50 de extensão de ambos os lados; confrontando à esquerda com o prédio nº 48, à direita e nos fundos com terrenos, sendo todos os confrontantes de propriedade da Companhia Comércio e Indústria de Carnes;
- b) Rua João Vicente, nº 187 e respectivo terreno com numeração suplementar pela Rua Dona Clara, nº 118, medindo: 11,00m de frente pela Rua João Vicente, 356,00m à direita em linha quebrada com 15 segmentos de 59,90m + 34,55m + 55,10m + 17,00m + 6,05m + 58,50m + 1,00m + 1,75m + 22,00m + 18,80m + 34,20m + 18,80m + 12,20m + 9,50m + 6,65m; 197,10m à esquerda e 148,50m nos fundos, em 2 segmentos de 4,20m + 144,30m, confrontando à direita com a vila nº 185, da Rua João Vicente, de Francisco Vicente, de Francisco Correa de Mattos e outros, nº 175 de Darcy Candiozo e outros; nº 173 de Francisco José de Aguiar, todos da Rua João Vicente, alinhamento ímpar da Rua João Vicente, alinhamento par da Rua Ewbanck da Câmara e prédios 42 e 48 da Rua Ewbanck da Câmara, de Alvaro Pinto, à esquerda com



o ramal ferroviário da Estrada de Ferro Central do Brasil, e aos fundos com a Rua Dona Clara;

- c) Prédio nº 48, antigo nº 36, da Rua Ewbank da Câmara, e respectivo terreno que mede: 20,70m de frente, 22,00m de fundos, 19,60m de extensão do lado direito e 20,60m pelo lado esquerdo, confrontando à direita com o prédio nº 60 de José Maria Silva ou sucessores, à esquerda com o prédio nº 42, de Luiz Costa ou sucessores, e nos fundos com terreno de Maria José Macieira ou sucessores.

3.1.1 Com a implementação da condição suspensiva prevista no item 1.3 do presente, e em atendimento ao disposto no artigo 24, inciso IV, da Lei nº 9.514/1997, a propriedade do Solo do Imóvel foi havida pela Fiduciante I conforme previsto nas matrículas do Imóvel ("Título Aquisitivo Solo").

3.1.2 Com a implementação da condição suspensiva prevista no item 1.3 do presente, a Superfície do Imóvel foi havida pela Fiduciante II conforme previsto nas matrículas do Imóvel ("Título Aquisitivo Superfície").

3.2 As Fiduciantes se obrigam, às suas expensas e em prazo não excedente a 30 (trinta) dias da data da superação da condição precedente acima listada, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias no caso de eventuais exigências formuladas pelo Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, a proceder ao registro da presente Alienação Fiduciária no Serviço de Registro de Imóveis competente, devendo, para tanto, tomar todas as providências necessárias e cabíveis. Ficando certo, contudo, que a prenotação do título deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias a contar desta data.

3.3 A Garantia Fiduciária, ora estabelecida, abrange o Imóvel e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações nela já realizadas ou a serem realizadas, enquanto não liquidadas as Obrigações Garantidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do valor total das Obrigações Garantidas e seus respectivos acessórios, inclusive atualização monetária, permanecendo íntegra até que a Fiduciante cumpra integralmente todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas ao negócio.



3.4 Foram apresentadas as certidões negativas de ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como as de ônus reais, relativas ao Imóvel e expedidas pelo competente Serviço de Registro de Imóveis.

3.4.1 A Fiduciante declara, tendo diligenciado previamente à aquisição, que até a presente data, no melhor de seu conhecimento, o Imóvel, atende à legislação ambiental, e que não têm conhecimento da existência de substâncias perigosas presentes no, ou sob o Imóvel, e que não têm conhecimento de que nenhuma parte do Imóvel foi utilizada para o descarte, armazenamento estoque, manipulação, tratamento ou utilização de substâncias perigosas.

3.5 A Fiduciante se compromete a manter o Imóvel, conforme este instrumento, em perfeito estado de segurança e utilização, bem como a fazer, às suas expensas, dentro do prazo da notificação que lhe for feita, as obras e os reparos julgados necessários. O cumprimento desta obrigação poderá ser fiscalizado pelo Fiduciário, obrigando-se a Fiduciante a permitir o ingresso de pessoa credenciada a executar as vistorias periódicas. Tais visitas poderão ocorrer a qualquer momento, nos termos do Contrato de *Built-to-Suit*, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, de forma que o Fiduciário assume total responsabilidade pelos atos praticados por seus funcionários e/ou agentes contratados para realizar a vistoria, não podendo responsabilizar a Fiduciante por quaisquer prejuízos advindos da permanência dos funcionários e/ou agentes contratados para realizar a vistoria no Imóvel durante a realização das Obras, abaixo definida.

3.6 As Fiduciantes poderão transmitir os direitos de que sejam titulares sobre o Imóvel, aqui objetivado, desde que haja prévia e expressa anuência do Fiduciário e que o terceiro adquirente assumira integralmente as obrigações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária.

3.7 Mediante o registro do presente Contrato de Alienação Fiduciária, estará constituída a propriedade fiduciária sobre o Imóvel em nome do Fiduciário, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciante possuidora direta e o Fiduciário possuidor indireto do Imóvel objeto da presente Garantia Fiduciária.



3.8 A posse direta de que ficam investidas as Fiduciantes manter-se-á enquanto a Fiduciante I se mantiver adimplente, obrigando-se as Fiduciantes a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar, ou fazer com que a Locatária pague, nos termos do Contrato de *Built-to-Suit*, pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre ele ou que sejam inerentes à presente Garantia Fiduciária.

3.8.1 O Fiduciário declara expressamente estar ciente e concordar com os termos do Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças celebrado em 20 de janeiro de 2011, entre a Fiduciante I, a Fiduciante II, e a ATENTO BRASIL S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.879.250/0001-79 (“ATENTO”) seus posteriores aditamentos (“Contrato de Built-to-Suit”).

3.9 Se o Fiduciário vier a pagar algum dos tributos e/ou encargos inerentes ao Imóvel, a Fiduciante I deverá reembolsá-lo dentro de 10 (dez) dias, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis as mesmas penalidades para casos de inadimplemento.

3.10 O Fiduciário reserva-se ao direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, inclusive de terceiros contratados pelas Fiduciantes para a consecução das Obras, incluindo, mas não limitado, aos comprovantes de pagamento de encargos e/ou tributos da construtora contratada para as Obras, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, relacionados com o imposto predial e territorial urbano.

3.11 As Partes acordam que em nenhuma hipótese será devido pelo Fiduciário às Fiduciantes quaisquer valores a título de indenização por benfeitorias.

3.12 No prazo de 30 (trinta) dias a contar da solicitação das Fiduciantes, desde que tenha ocorrido a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas, o Fiduciário fornecerá, a requerimento da parte interessada, ou encaminhará para o endereço de correspondência das Fiduciantes, o respectivo termo de quitação.

3.13 Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena do Solo e da Superfície, respectivamente, as



Fiduciantes deverão apresentar ao Serviço de Registro de Imóveis o competente termo de quitação.

CLÁUSULA QUARTA - DA MORA E INADIMPLEMENTO

4.1 A mora da Fiduciante I no pagamento das Obrigações Garantidas acarretará a responsabilidade pelo pagamento das penalidades previstas na CCB, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, se houver, na hipótese de alienação do Imóvel em leilão público extrajudicial.

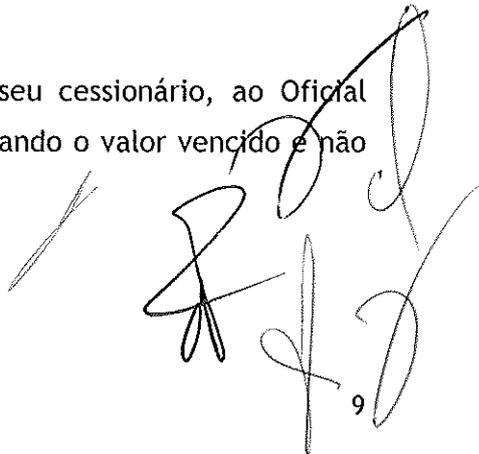
4.2 Decorrida a carência de 30 (trinta) dias, conforme estabelecido no art. 26, § 2.º, da Lei n. 9.514/1997, contados do vencimento das Obrigações Garantidas (inclusive na hipótese de vencimento antecipado), o Fiduciário, ou seu cessionário, poderá a seu exclusivo critério iniciar o procedimento de excussão da presente Garantia Fiduciária por meio da intimação das Fiduciantes e, mesmo que não concretizada, a Fiduciante I, se pretender purgar a mora, deverá fazê-lo com o pagamento do saldo devedor existente e quaisquer acréscimos que vierem a existir no curso da excussão, que incluem os juros compensatórios contratados, a multa e os juros de mora, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas.

4.3 A Fiduciante I será intimada para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias.

4.4 O simples pagamento de qualquer valor, inclusive do principal, com atualização monetária e os demais acréscimos moratórios, não exonerará a Fiduciante I da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais e da excussão iniciada.

4.5 O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

- a) a intimação será requerida pelo Fiduciário, ou seu cessionário, ao Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias;



Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.



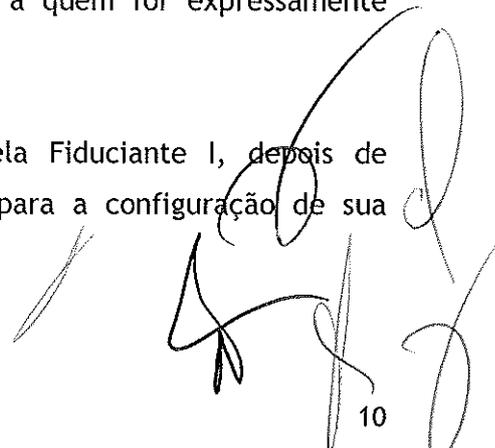
- b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o Imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelas Fiduciantes ou por quem deva receber a intimação;
- c) a intimação será feita às Fiduciantes, a seu(s) representante(s) ou a procurador(es) regularmente constituído(s);
- d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel ou noutra de comarca de fácil acesso, se, no local do Imóvel, não houver imprensa com circulação diária.

4.6 Purgada a mora perante o Serviço de Registro de Imóveis, o Contrato de Alienação Fiduciária se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial entregará ao Fiduciário as importâncias recebidas, cabendo também à Fiduciante I o pagamento das despesas de cobrança e de intimação.

4.6.1 Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela Fiduciante I juntamente com a primeira ou com a segunda prestação que se vencer após a purgação da mora no Serviço de Registro de Imóveis.

4.7 Se a mora for purgada por cheque, este deverá ser exclusivamente cheque OP (Ordem de Pagamento), nominativo ao Fiduciário ou a quem for expressamente indicado na intimação.

4.8 O não pagamento de qualquer valor devido pela Fiduciante I, depois de devidamente comunicada nos termos supra, bastará para a configuração de sua mora.



CLÁUSULA QUINTA - DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL

5.1 Uma vez consolidada a propriedade do Imóvel no Fiduciário, por força da mora, observado o disposto nos itens 4.3 e 4.5 supra, deverá ser alienado o Imóvel pelo Fiduciário a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei n. 9.514/1997, como a seguir se explicita:

- a) a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;
- b) o primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data da averbação da consolidação da plena propriedade em nome do Fiduciário, devendo o Imóvel ser ofertado no primeiro leilão pelo valor estabelecido no item 6.1 infra, observado ainda o disposto no item 5.3 infra;
- c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram, conforme alínea "b" supra, o Imóvel será ofertado em 2.º leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro público leilão, pelo valor das Obrigações Garantidas atualizado com todos os encargos apurados até então e acrescido da projeção do valor devido na data do segundo leilão e ainda das despesas, tudo conforme previsto no art. 27, §§ 2.º e 3.º, da Lei n. 9.514/1997;
- d) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel e nas comarcas de fácil acesso. As Fiduciantes serão comunicadas por simples correspondência endereçada aos endereços constantes no preâmbulo deste contrato acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões;
- e) o Fiduciário, já como titular do domínio pleno, transmitirá o domínio, a propriedade, direta e indireta, do Imóvel ao licitante vencedor; e
- f) o Fiduciário ou o licitante vencedor deverão respeitar o Contrato de *Built-to-Suit* em todos os seus termos e condições, sub-rogando-se nos direitos e deveres das Fiduciantes.

5.2 Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:



a) valor do Imóvel é aquele mencionado no item 6.1 infra, aí incluído o valor das benfeitorias e acessões;

b) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias:

b.1) valor das Obrigações Garantidas, nestas incluídas as prestações não pagas, atualizadas monetariamente “*pro rata die*” até o dia útil anterior ao dia do leilão e acrescida das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas;

b.2) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos na data do leilão), se for o caso;

b.3) IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

b.4) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pelo Fiduciário em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;

b.5) custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel em idêntico estado ao existente nesta data, a menos que as Fiduciantes já o tenham devolvido em tais condições ao Fiduciário ou ao adquirente no leilão extrajudicial;

b.6) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pelo Fiduciário, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento da Fiduciante I;

b.7) despesas com a consolidação da propriedade em nome do Fiduciário;

c) despesas são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros:

c.1) os encargos e custas de intimação das Fiduciantes;



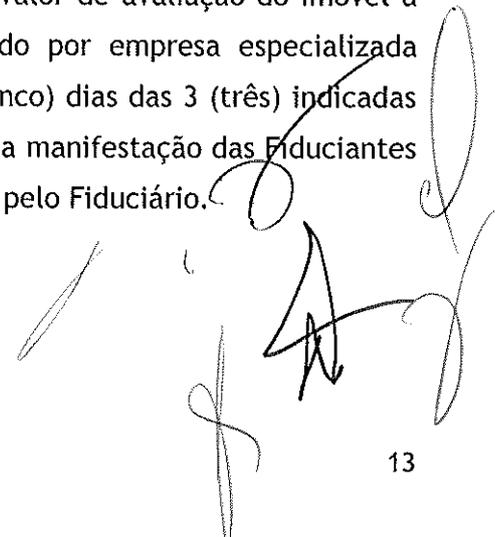
c.2) os encargos e custas com a publicação de editais;

c.3) a comissão do leiloeiro.

5.3 Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor do Imóvel ou inferior ao valor das Obrigações Garantidas, será realizado segundo leilão; se superior ao valor das Obrigações Garantidas, o Fiduciário entregará às Fiduciantes, na proporção de 29% (vinte e nove por cento) para a Fiduciante II e 71% (setenta e um por cento) para a Fiduciante I, a importância que sobrar, na forma adiante estipulada.

5.4 No segundo leilão, observado o disposto na alínea “c” do item 5.1 supra:

- a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas, e toda e qualquer despesa incorrida para a manutenção do Imóvel e para a excussão da presente Garantia Fiduciária, incluindo, mas não se limitando aos custos mencionados no item 5.2 acima, alíneas (a), (b) e (c), o que for maior, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes, ao integral e efetivo recebimento, o Fiduciário entregará às Fiduciantes, na proporção de 29% (vinte e nove por cento, para a Fiduciante II e 71% (setenta e um por cento) para a Fiduciante I, a importância que sobrar, se aplicável, como adiante disciplinado;
- b) poderá ser recusado pelo Fiduciário, a seu exclusivo critério, o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor das Obrigações Garantidas, e das despesas, caso em que o Fiduciário manter-se-á de forma definitiva na propriedade e domínio pleno do Imóvel, sendo que o valor de adjudicação será considerado 70% (setenta por cento) do valor de avaliação do Imóvel à época da adjudicação, conforme determinado por empresa especializada escolhida pelas Fiduciantes, no prazo de 5 (cinco) dias das 3 (três) indicadas pela Fiduciária, sendo certo que, caso não haja manifestação das Fiduciantes no prazo estipulado, a empresa será escolhida pelo Fiduciário.



5.4.1 Não serão extintas as Obrigações Garantidas, mesmo que o Imóvel venha a ser adjudicado, podendo o Fiduciário executar as outras garantias prestadas, até o limite em que forem outorgadas (“Deficiência do Segundo Leilão”).

5.5 Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída às Fiduciantes, o Fiduciário colocará a diferença à sua disposição, na proporção de 29% (vinte e nove por cento, para a Fiduciante II e 71% (setenta e um por cento) para a Fiduciante I, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente das Fiduciantes, por elas indicadas.

5.6 O Fiduciário manterá em seus escritórios, à disposição das Fiduciantes, a correspondente prestação de contas simples pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do(s) leilão(ões). Para ter acesso a tal prestação de contas, as Fiduciantes deverão fazer uma solicitação com 5 (cinco) dias úteis de antecedência.

5.7 O Fiduciário tem conhecimento de que o Imóvel encontra-se locado para a ATENTO, nos termos do Contrato de Built-to-Suit, sendo que tal locação deverá ser mantida em plena vigência nas hipóteses de consolidação da propriedade do Imóvel e arrematação em leilão, onde deverá ser expressamente informada a existência do Contrato de *Built-to-Suit* e a obrigação do arrematante de cumprir com todos os termos e condições da referida locação.

5.8 Observado o disposto no item 5.7, acima, não ocorrendo a restituição da posse do Imóvel no prazo e forma ajustados, o Fiduciário, seus cessionários ou sucessores, inclusive o respectivo adquirente em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se as Fiduciantes cientes de que, nos termos do art. 30 da Lei n. 9.514/1997, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação das Fiduciantes no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidões de matrículas do Imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome do Fiduciário, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente e demais despesas previstas neste instrumento.

CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO



6.1 As Partes convencionam que o valor de venda do Imóvel, para fins de leilão, é de R\$ 34.062.000,00 (trinta e quatro milhões, sessenta e dois mil reais) o qual deverá ser devidamente atualizado pelo IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE, desde a data da celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária até a data de realização do leilão.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS CONDIÇÕES GERAIS

7.1 A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas nesta Alienação Fiduciária, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

7.2 O disposto no item 7.1 supra prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

7.3 A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições desta Alienação Fiduciária, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

7.4 As obrigações constituídas por esta Alienação Fiduciária são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes-cessionários das Partes.

7.5 Além dos casos previstos neste Contrato de Alienação Fiduciária e dos contidos na lei, as Obrigações Garantidas vencerão automática e antecipadamente nas hipóteses de inadimplemento previstas na CCB.

7.6 Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel, o Fiduciário, como proprietário, ainda que em caráter resolúvel, será o único e exclusivo beneficiário da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante.

7.7 Se, no dia de seu recebimento pelo Fiduciário, a justa e prévia indenização for:



- a) superior ao valor total das Obrigações Garantidas acrescido de todas as despesas, custos, tributos e demais encargos, incluindo mas não limitado àqueles mencionados na cláusula quinta, item 5.2, acima, devidos no procedimento de excussão ou adjudicação da garantia, tal como definida nesta Alienação Fiduciária para fins do leilão extrajudicial, a importância que sobejar será entregue às Fiduciárias, na proporção de 29% (vinte e nove por cento, para a Fiduciária II e 71% (setenta e um por cento) para a Fiduciária I; ou
- b) inferior ao valor total das Obrigações Garantidas, tal como definida neste Contrato de Alienação Fiduciária para fins do leilão extrajudicial, no que for cabível, o Fiduciário ficará exonerado da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para a Fiduciária I, que, neste caso, continuará responsável pelo integral pagamento das Obrigações Garantidas remanescentes, na forma do disposto no item 6.3 da CCB.

7.8 A Fiduciária I responde por todas as despesas decorrentes do presente Contrato de Alienação Fiduciária, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas e de Serviço de Registro de Imóveis, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação.

7.8.1 As Partes autorizam e determinam, tão logo seja superada a condição precedente disposta no item 1.4 acima, que o Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos necessários decorrentes do presente instrumento, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento.

7.9 Fica desde logo estipulado que o presente instrumento revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto.

7.10 Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços constantes do preâmbulo deste contrato, ou em



AO VAMPRE
DOS SANTOS ADAR
AUTORIZADA
- CAPIT

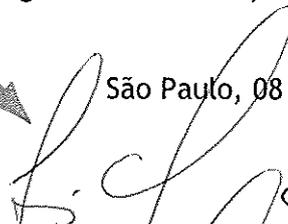
outros que venham a indicar, por escrito, no curso desta relação. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por fax ou por telegrama nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por fax deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar a outra sobre a mudança de seu endereço.

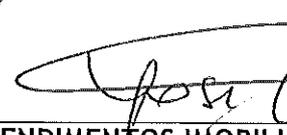
CLÁUSULA OITAVA - DO FORO DE ELEIÇÃO

8.1 Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios decorrentes do presente Contrato de Alienação Fiduciária, renunciando as Partes expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 08 de Abril de 2011.


KOZMUS 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.


KOZMUS 17 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.


BANIF BANCO DE INVESTIMENTO (BRASIL) S.A.

Testemunhas:


Nome: Claudia Maria da Silva
RG n.: 12.892.863-3
CPF/MF n.: 320.109.037-72


Nome: GABRIEL B. MARTINS
RG n.: 9082.3970-85
CPF/MF n.: 004.959.260-27

