

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 4ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DE  
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BETA SECURITIZADORA S.A.

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

BETA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, 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, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.021.459/0001-10, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante designada simplesmente "Emissora"; e

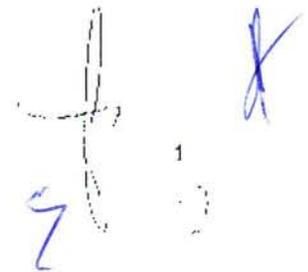
PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, situada na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, Centro, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante designada simplesmente como "Agente Fiduciário".

A Emissora e o Agente Fiduciário, doravante denominados em conjunto como "Partes" e, individualmente, como "Parte", firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários ("Termo"), para vincular os Créditos Imobiliários, a CCI, abaixo definidos, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 2ª Emissão da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97 e suas alterações posteriores, a Instrução CVM nº 476, as deliberações das Reuniões do Conselho de Administração da Emissora, realizadas em 27 de junho de 2011 e em 15 de agosto de 2011, bem como as seguintes cláusulas e condições.

II - CLÁUSULAS

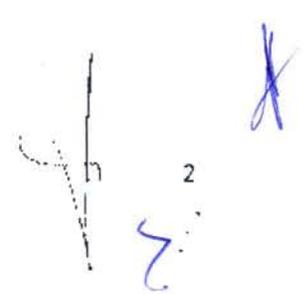
CLÁUSULA I - DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, além daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento:

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'F. S.' followed by a large 'X' mark.

- "Agente Fiduciário": Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada;
- "Alienação Fiduciária de Imóveis": A alienação fiduciária dos Imóveis que a Cedente se comprometeu a outorgar no prazo de até 60 (sessenta) dias contados do cancelamento das hipotecas que recaem sobre os Imóveis Hipotecados, em garantia de (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora no Contrato Atípico de Locação e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, e (ii) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao cumprimento da obrigação de Recompra Compulsória, ao pagamento da Multa Indenizatória, conforme definidas no Contrato de Cessão ("Obrigações Garantidas");
- "Banif", "Interveniente" ou "Coordenador Líder": Banif Banco de Investimento (Brasil) S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.753.740/0001-58;
- "CCI": Cédula de Crédito Imobiliário, emitida sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato Atípico de Locação, na data de sua emissão;
- "Cedente": Kozmus 18 Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações, 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;

17 2  
3



|   |  |
|---|--|
| <u>"Certificado de Recebíveis Imobiliários" ou "CRI":</u> | Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª série da 2ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários vinculados por meio da celebração deste Termo, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/1997;  |
| <u>"CETIP":</u>   | CETIP S.A. Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, instituição autorizada pelo Banco Central do Brasil a prestar serviços de custódia escritural de ativos e de liquidação financeira;  |
| <u>"Condições Precedentes":</u>                           | Condições previstas no item 3.3. do Contrato de Cessão, que devem ser atendidas pela Cedente antes do pagamento pela Emissora do preço de aquisição dos Créditos Imobiliários;   |
| <u>"Conta Centralizadora"</u>                             | Conta corrente n.º 73793-9 mantida pela Emissora em nome do Patrimônio Separado, na agência n.º 0185 do Banco Itaú Unibanco S.A. (n.º 341), na qual serão creditados pela Devedora, durante a vigência dos CRI, os pagamentos dos Créditos Imobiliários;   |
| <u>"Contrato Atípico de Locação":</u>                     | <i>Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças</i> firmado em 20 de janeiro de 2011, e aditado em 01 de fevereiro de 2011 ("Primeiro Aditamento") e 18 de agosto de 2011 ("Segundo Aditamento"), entre a Cedente, Devedora e a Kozmus 17, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual a Cedente se obrigou a: (i) adquirir os Imóveis após o cancelamento da hipoteca constante nas matrículas dos Imóveis Hipotecados; (ii) reformar/adaptar uma edificação para a instalação e operação de um <i>call center</i> , sob medida e de acordo com as necessidades específicas da Devedora, a ser implementado sobre os Imóveis, e (iii) locar o Empreendimento à Devedora, pelo prazo de 10 (dez) anos, |


contados da Data de Início do Prazo Locatício, conforme definida no parágrafo primeiro do item 5.7 do Contrato Atípico de Locação e no item 1.4 do Segundo Aditamento;

"Contrato de Cessão":

*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças* firmado 24 de outubro de 2011, sob condição suspensiva, entre a Cedente, a Emissora e o Banif, tendo por objeto a cessão dos Créditos Imobiliários representados pela CCI à Emissora;

"Contrato de Distribuição":

*O Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 2ª Emissão da Beta Securitizadora S.A.*, celebrado entre o Coordenador Líder e a Emissora em 24 de outubro de 2011;

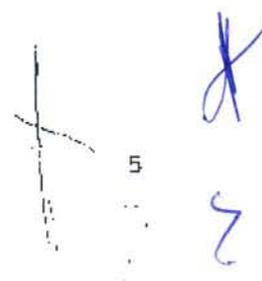
"Créditos Imobiliários":

(i) Os aluguéis mensais e postecipados, no valor de R\$ 348.682,10 (trezentos e quarenta e oito mil, seiscentos e oitenta e dois reais e dez centavos), atualizado anualmente, ou na menor periodicidade permitida por lei, no mês de setembro de cada ano com base na variação acumulada do IPCA/IBGE, calculado com base no número índice do IPCA/IBGE relativo ao mês imediatamente anterior ao mês da Data de Início do Prazo Locatício (agosto de 2011) e o número índice do IPCA/IBGE relativo ao mês de agosto de cada ano, observada a possibilidade de substituição desse índice no caso de extinção ou caso seja considerado legalmente inaplicável, conforme previsto no item 11.2 do Contrato Atípico de Locação; e (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Cedente, em virtude do Contrato Atípico de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e

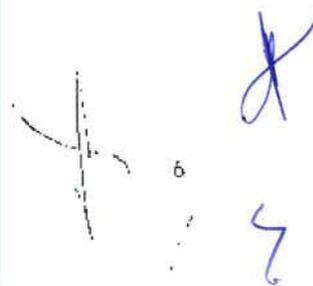


|   |  |
|---|--|
|   | demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato Atípico de Locação;   |
| " <u>CVM</u> ":                               | Comissão de Valores Mobiliários;   |
| " <u>Data de Aniversário</u> ":               | É o dia 01 (um) do mês de outubro ou o primeiro Dia Útil seguinte, caso o dia 01 (um) não seja Dia Útil. A primeira data de aniversário será no dia 01 de outubro de 2012;   |
| " <u>Data de Início do Prazo Locatício</u> ": | 01 de setembro de 2011;  |
| " <u>Data de Pagamento</u> ":                 | Primeiro Dia Útil de cada mês a partir do 01 de novembro de 2011 até a Data de Vencimento;   |
| " <u>Data de Vencimento</u> ":                | 01 de setembro de 2021;  |
| " <u>Devedora</u> ":                          | Atento Brasil S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nações Unidas, nº 14171, 2º, 3º, 4º andares, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.879.250/0001-79;                 |
| " <u>Dia Útil</u> ":                          | Todo aquele que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil;  |
| " <u>Documentos da Operação</u> ":            | O Contrato Atípico de Locação, a Escritura de Emissão, o Contrato de Cessão, o presente Termo, o Contrato de Distribuição e os Boletins de Subscrição dos CRI, entre outros documentos que venham a integrar a oferta, quando mencionados em conjunto; |
| " <u>Emissão</u> ":                           | A presente emissão de CRI, que constitui a 4ª Série da 2ª Emissão da Emissora;   |

5



|   |   |
|---|---|
| <u>“Empreendimento”</u> ;                               | Os Imóveis e o <i>Call Center</i> quando mencionados em conjunto;   |
| <u>“Escritura de Emissão”</u> ;                         | <i>O Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real sob a Forma Escritural</i> celebrado em 24 de outubro de 2011, entre a Cedente e a Instituição Custodiante, conforme disposto na Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004;  |
| <u>“Eventos de Amortização Extraordinária”</u> ;        | Eventos de amortização extraordinária do Patrimônio Separado descritos na Cláusula Décima Quinta abaixo;  |
| <u>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”</u> ; | Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado dos CRI descritos no item 4.1.20 da Cláusula Quarta, abaixo;   |
| <u>“Eventos de Vencimento Antecipado”</u> ;             | Eventos de vencimento antecipado dos CRI descritos no item 4.1.19 da Cláusula Quarta, abaixo;   |
| <u>“Imóveis”</u> ;                                      | Os imóveis que se encontram localizados (a) na Rua João Vicente, nº 187 (Rua Dona Clara, nº 118); (b) Rua Ewbank da Câmara, nº 48, e (c) Rua Ewbank da Câmara, nº 42, no Bairro de Madureira, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, matriculados, respectivamente, sob os nº 75.797, 26.931 e 97.810, todas do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ, pertencendo à Kozmus 17 os direitos aquisitivos de sua propriedade e à Emissora os direitos aquisitivos de seu direito real de superfície; |
| <u>“Instituição Custodiante da CCI”</u> ;               | Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada;   |
| <u>“Instrução CVM nº. 414”</u> ;                        | Instrução da CVM nº. 414 de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada;   |



|  |  |
|--|--|
| “ <u>Instrução CVM nº. 476</u> ”:  | Instrução da CVM nº. 476, de 16 de janeiro de 2009;  |
| “ <u>Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis com Condições Resolutivas e outras Avenças</u> ”: | Instrumento em fase de registro na matrícula dos Imóveis, pelo qual a Cedente e a Kozmus 17 comprometeram-se a adquirir, respectivamente, o direito real de superfície e a propriedade residual dos Imóveis, contra o pagamento do preço ajustado em favor da C.C.I.C. ENTREPOSTO FRIGORÍFICO LTDA., proprietária dos Imóveis, sendo que tal contrato formalizou a imissão da Cedente na posse definitiva dos Imóveis. |
| “ <u>IPCA/IBGE</u> ”:  | Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;   |
| “ <u>Kozmus 17</u> ”:  | 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;  |
| “ <u>Lei nº. 10.931/04</u> ”:  | Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;  |
| “ <u>Lei nº. 9.514/97</u> ”:   | Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada;   |
| “ <u>Patrimônio Separado</u> ”:  | Totalidade dos Créditos Imobiliários submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, conforme estabelecido no artigo 11 da Lei nº. 9.514/97;  |
| “ <u>Período de Capitalização</u> ”:   | É o número de Dias Úteis compreendidos entre (i) a Data de Emissão e a primeira Data de Pagamento; ou (ii) a Data de   |





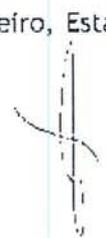
Pagamento do mês imediatamente anterior e a respectiva Data de Pagamento. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade;

"Regime Fiduciário": Regime patrimonial instituído pela Lei nº 9.514/97, que segrega os Créditos Imobiliários que lastreiam a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários do patrimônio da companhia securitizadora até o pagamento integral dos respectivos certificados, isentando os créditos de ações ou execuções de credores da companhia securitizadora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;

"Termo" ou "Termo de Securitização": O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários.

1.2. Considerando que:

- a) a Cedente, dentre suas atividades, investe 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;
- b) a Devedora tem por atividade, dentre outras estabelecidas em seu Estatuto Social, a prestação de serviços de *call center*;
- c) a Devedora desejando expandir suas atividades, sem investir na aquisição de terreno, edificações e benfeitorias, decidiu que a Cedente, por ser inerente às suas atividades, poderia, assim, viabilizar o interesse da Devedora, mediante a locação, por parte da Cedente de bem imóvel para instalação e operação de um *call center* localizado no Município do Rio de Janeiro, RJ;
- d) para fins de atender à demanda da Devedora referida no considerando anterior, a Devedora identificou os imóveis localizados no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio

 8 

de Janeiro, na (a) Rua João Vicente, nº 187 (Rua Dona Clara, nº 118); (b) Rua Ewbank da Câmara, nº 48, e (c) Rua Ewbank da Câmara, nº 42, no Bairro de Madureira, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, matriculados, respectivamente, sob os nº 75.797, 26.931 e 97.810, todas do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Imóveis");

e) a Devedora celebrou com os proprietários anteriores uma opção exclusiva de compra, declarando assim ser conhecedora de sua localização, medidas, confrontações e elementos topográficos, manifestando a Devedora, ainda, que os Imóveis são, nesses particulares, perfeitamente adequados ao atendimento de suas necessidades, quais sejam a instalação e operação de *call center*;

f) em 20 de janeiro de 2011, a Cedente, a Devedora e a Kozmus 17, firmaram o Contrato Atípico de Locação, sob condição suspensiva, de acordo com a Cláusula 1.2 do Contrato Atípico de Locação alterado em 01 de fevereiro de 2011 por meio do Primeiro Aditamento ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças ("Primeiro Aditamento") e em 18 de agosto de 2011 por meio do Segundo Aditamento ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças ("Segundo Aditamento");

g) pelo Contrato Atípico de Locação e seus respectivos aditamentos, a Cedente e a Kozmus 17 se obrigaram a: (i) adquirir os Imóveis após o cancelamento da hipoteca constante nas matrículas dos Imóveis Hipotecados, (ii) reformar/adaptar uma edificação para a instalação e operação de um *call center*, sob medida e de acordo com as necessidades específicas da Devedora ("Call Center"), a ser implementado sobre os Imóveis, sendo os Imóveis e o *Call Center*, quando mencionados em conjunto, simplesmente como "Empreendimento", e (iii) locar o Empreendimento à Devedora, pelo prazo de 10 (dez) anos, contados da Data de Início do Prazo Locatício, conforme definida no parágrafo primeiro do item 5.7 do Contrato Atípico de Locação e no item 1.4 do Segundo Aditamento;

h) em contraprestação à aquisição dos Imóveis, à construção do *Call Center* e à locação do Empreendimento pelo prazo de 10 (dez) anos a contar da Data de Início do Prazo Locatício, que será considerado para todos os efeitos o dia 01 de setembro de 2011, a

9  
2

Devedora se comprometeu a pagar (i) mensal e postecipadamente, aluguéis no valor de R\$ 348.682,10 (trezentos e quarenta e oito mil, seiscentos e oitenta e dois reais e dez centavos), atualizado anualmente no mês de setembro com base na variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), calculado com base no número-índice do IPCA/IBGE relativo ao mês imediatamente anterior ao mês da Data de Início do Prazo Locatício (agosto de 2011) e o número-índice do IPCA/IBGE relativo ao mês de agosto de cada ano, observada a possibilidade de substituição desse índice no caso de extinção ou caso seja considerado legalmente inaplicável, conforme previsto no item 11.2 do Contrato Atípico de Locação; e (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Cedente, em virtude do Contrato Atípico de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato Atípico de Locação (os direitos creditórios mencionados nas alíneas "i" e "ii" deste considerando coravante denominados "Créditos Imobiliários");

i) nos termos do Contrato Atípico de Locação, a Devedora reconhece que, desde que cumpridas todas as obrigações da Cedente em relação à aquisição dos Imóveis, estes serão adequados à sua respectiva destinação;

j) nos termos do item 12.1 do Contrato Atípico de Locação, à vista das peculiaridades negociais acima expostas nos considerandos desta Escritura de Emissão, a Cedente e a Devedora reconhecem que a relação jurídica estabelecida no Contrato Atípico de Locação extrapola os limites de uma locação comum, razão pela qual a ela não se aplicam, salvo quando expressamente mencionado pela Cedente e pela Devedora no Contrato Atípico de Locação, as disposições da Lei 8.245/91, especialmente mas não se limitando, àquelas previstas nos artigos 4º, 19º e 51º do citado diploma legal;

k) nos termos do item 12.1 do Contrato Atípico de Locação, a Devedora declara e reconhece expressamente que, dada a atipicidade do Contrato Atípico de Locação, visto que os aluguéis (i) representam remuneração da Cedente pela aquisição dos Imóveis e realização da Obra, nos moldes determinados pela Devedora; (ii) representam remuneração pela locação pelo período de 10 (dez) anos; (iii) servirão de lastro para captação de recursos, não há que se falar em valor de mercado para fins de ação revisional de aluguel.



Diante disso, tanto a Cedente como a Devedora renunciaram, de comum acordo, aos seus respectivos direitos de pleitear revisão judicial do valor do aluguel, nos termos do artigo 19 da Lei nº 8.245/91. A Devedora, por sua vez, reconheceu que, desde que cumpridas todas as obrigações da Cedente em relação à aquisição dos Imóveis, estes serão adequados à sua respectiva destinação, conforme mencionado no considerando "c" acima;

l) em 10 de fevereiro de 2011, a Cedente, a Kozmus 17 e a promitente vendedora dos Imóveis celebraram Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis com Condições Resolutivas e Outras Avenças por meio do qual a proprietária C.C.L.C. ENTREPOSTO FRIGORÍFICO LTDA., sociedade comercial limitada com sede na Rua Dona Clara, n.º 118, Bairro Madureira, CEP 21310-030. Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.223.355/0001-07 prometeu, em caráter irrevogável e irretroatável, conceder à Cedente o direito real de superfície dos Imóveis pelo prazo de 10 (dez) anos, e à Kozmus 17 a propriedade residual dos Imóveis, mediante a celebração de *Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície*, por meio da qual os anteriores proprietários dos Imóveis outorgarão o direito real de superfície dos Imóveis à Cedente e a celebração de *Escritura Pública de Compra e Venda*, por meio da qual os anteriores proprietários do Imóvel alienarão à Kozmus 17 Empreendimentos Imobiliários S.A. a propriedade dos Imóveis deduzida do direito real de superfície;

m) pelo primeiro aditamento ao Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis com Condições Resolutivas e Outras Avenças, o atual proprietário dos Imóveis formaliza a imissão da Cedente e da Kozmus 17 na posse dos Imóveis;

n) em 02 de setembro de 2011, o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis com Condições Resolutivas e Outras Avenças foi prenotado para registro nas matrículas dos Imóveis perante o 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ;

o) nos termos do item 20.1 do Contrato Atípico de Locação, durante a Obra, a Cedente exigiu a contratação de seguro para a construção do Empreendimento com cobertura de (i) Riscos de Engenharia; e de (ii) Responsabilidade Civil;

p) a Devedora e a Cedente firmaram em 01 de fevereiro de 2011 o Primeiro Aditamento ao Contrato Atípico de Locação determinando (i) valor do aluguel mensal; e (ii)

prazo para construção da Obra;

q) a Devedora contratará Seguro Patrimonial dos Imóveis, conforme item 20.1 do Contrato Atípico de Locação, no prazo de até 60 (sessenta) dias da Data de Início do Prazo Locatício;

r) nos termos do item 20.2 a Devedora deverá apresentar fiança bancária com cobertura equivalente a 12 (doze) meses de locação, no prazo de até 60 (sessenta) dias da Data de Início do Prazo Locatício, conforme Cláusula 10 do Contrato Atípico de Locação;

s) com o intuito de viabilizar a reforma/adaptação do *Call Center*, a Cedente contratou operação de crédito com o Banif, na qualidade de credor, por meio da emissão da *Cédula de Crédito Bancário nº 005/11*, emitida em 08 de abril de 2011, nos termos dos arts. 26 e seguintes da Lei nº 10.931/2004 ("CCB");

t) em garantia do cumprimento das obrigações assumidas pela Cedente na CCB ("Obrigações da CCB"), foram constituídas em favor do Banif, dentre outras, a cessão fiduciária dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato Atípico de Locação, nos termos do *Instrumento Particular do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 08 de abril de 2011, entre a Cedente, na qualidade de fiduciante, o Banif, na qualidade de fiduciário, e a Kozmus 17, na qualidade de interveniente-anuente ("Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - CCB"); (doravante denominada de "Garantia CCB");

u) tendo em vista: (i) a necessidade da Devedora em ocupar e utilizar o Empreendimento, e (ii) que os imóveis objeto das matrículas nºs 75.797 e 26.931 do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ encontram-se hipotecados a terceiros ("Imóveis Hipotecados"), o que impede a conclusão de suas aquisições, de forma livre e desembaraçada de quaisquer ônus na forma estabelecida no Contrato Atípico de Locação, as Partes conjuntamente decidiram por iniciar as obras para execução dos projetos aprovados pela Devedora, mesmo não tendo sido formalizada a aquisição dos imóveis, conforme previsto no Segundo Aditamento;

v) conforme Segundo Aditamento, as Partes deliberaram que a aquisição dos Imóveis

12

somente será realizada após o cancelamento das hipotecas constantes nas matrículas dos imóveis Hipotecados e da superação de outras eventuais pendências, e que tal fato não impede a ocupação do *Call Center* e o conseqüente início da plena vigência da locação, tendo sido consideradas superadas as condições suspensivas previstas no 1.2. do Contrato Atípico de Locação;

w) em razão da superação das condições suspensivas previstas no 1.2. do Contrato Atípico de Locação foi determinado que a Data de Início do Prazo Locatício é o dia 01 de setembro de 2011;

x) a celebração do Segundo Aditamento suprime a necessidade de realização de vistorias e inspeções previstas no Contrato Atípico de Locação, sendo que eventuais Pendências Permitidas poderão constar do Termo de Entrega e Aceitação;

y) em razão do atual estágio das obras verificou-se a existência de 02 (duas) pendências especiais ("Pendências Especiais"), as quais, apesar de não propriamente impedirem a ocupação do Empreendimento, prejudicam a operação da Devedora. Desse modo, concordaram as partes em definir um tratamento diferenciado quanto à conclusão de tais itens, conforme abaixo:

(i) as Pendências Especiais referem-se à obrigação da Cedente (i) promover a conclusão do sistema de fornecimento de água, com a ligação entre os dois reservatórios que servem ao Empreendimento e (ii) finalizar o primeiro andar do Empreendimento, no espaço reservado ao CPD (centro de processamento de dados) e ao setor administrativo.

(ii) as referidas Pendências Especiais deverão estar concluídas em no máximo 15 (quinze) dias após a Data de Início do Prazo Locatício, sob pena da Cedente incorrer em penalidade diária equivalente a 1/30 (um trinta avos) do valor do aluguel vigente, desde o recebimento de notificação da Devedora apontando a não conclusão destas pendências até suas finais resoluções, sem qualquer relação de proporcionalidade em relação ao todo das obras, e ainda, de maneira autônoma, vedado qualquer tipo de compensação com os aluguéis vincendos;



z) a Cedente utilizará os recursos decorrentes do pagamento do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão, conforme abaixo definido, para a quitação das Obrigações da CCB, com a conseqüente liberação das Garantias CCB, bem como para o pagamento dos custos e despesas de estruturação e colocação dos CRI;

aa) o saldo remanescente do Valor da Cessão somente será pago, pela Emissora à Cedente, quando da verificação do cancelamento da hipoteca existente em relação aos Imóveis Hipotecados e o respectivo registro nas matrículas dos referidos imóveis, da aquisição pela Cedente e pela Kozmus 17. Os referidos valores permanecerão depositados na conta corrente nº 73793-9, Agência nº 0185, Itaú Unibanco S.A. (código 341), de titularidade da Emissora ("Conta de Retenção"), e integrarão o patrimônio separado afeto ao pagamento dos CRI;

ab) a Cedente é legítima titular dos Créditos Imobiliários oriundos do Contrato Atípico de Locação;

ac) a Cedente emite, pelo presente, 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural ("CCI"), para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;

ad) a Cedente pretende ceder os Créditos Imobiliários, ao passo que a Emissora tem interesse em adquiri-los, nos termos deste instrumento;

ae) a Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nos termos da Instrução CVM 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada ("Instrução CVM 414") e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei n.º 9.514/97;

af) por meio do presente Termo de Securitização a Emissora vinculará os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª série de sua 2ª emissão, nos termos da Lei nº 9.514/1997;

ag) os CRI serão objeto de distribuição pública nos termos da Instrução CVM nº 476/2009

14

("Oferta"), em que o Banif figurará como instituição intermediária líder da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição; e

ah) isto posto, integram a Oferta os seguintes documentos: (i) o Contrato Atípico de Locação; (ii) a Escritura de Emissão; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o presente Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; e (vi) os Boletins de Subscrição dos CRI (sendo todos os referidos documentos doravante denominados "Documentos da Operação"), e

ai) 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.

## CLÁUSULA II - DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula IV abaixo.

## CLÁUSULA III - DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

3.1. Os Créditos Imobiliários vinculados à Emissão têm valor nominal, de R\$ 41.493.169,90 (quarenta e um milhões, quatrocentos e noventa e três mil, cento e sessenta e nove e noventa centavos) na Data de Emissão.

3.2. Os Créditos Imobiliários a serem pagos pela Devedora, suas respectivas datas de vencimento, a identificação completa dos Imóveis ao qual estão vinculados os Créditos Imobiliários e as demais características necessárias ao seu pleno conhecimento estão descritas nos Anexos I e II a este Termo.

3.3. A CCI que representa os Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma integral e escritural e está custodiada pela Instituição Custodiante da CCI, tendo sido devidamente registradas na CETIP, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº. 10.931/04.

3.4. Os Créditos Imobiliários e, por conseguinte, a CCI, têm seu valor principal atualizado monetariamente pelo IPCA/IBGE, nos termos do Contrato Atípico de Locação.

3.5. Os Créditos Imobiliários foram transferidos à Emissora pela Cedente nos termos do Contrato de Cessão. A transferência da CCI para a Emissora foi realizada por meio de negociação na CETIP.

3.6. Em razão da celebração do Contrato de Cessão, a Emissora pagará à Cedente quando do atendimento das Condições Precedentes, o valor de R\$ 30.643.749,50 (trinta milhões, seiscentos e quarenta e três mil, setecentos e quarenta e nove reais e cinquenta centavos), nos termos do item 2.4. do Contrato de Cessão.

#### CLÁUSULA IV - DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Com lastro nos Créditos Imobiliários, a Emissora emite o Certificado de Recebíveis Imobiliários que integra a 4ª Série da 2ª Emissão, com as características descritas a seguir.

##### 4.1.1. Quantidade de CRI

Serão emitidos 91 (noventa e um) Certificados de Recebíveis Imobiliários.

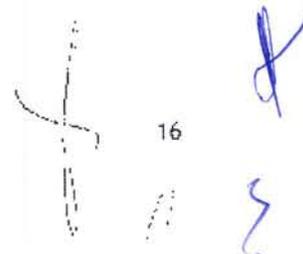
##### 4.1.2. Valor Global da Série

4.1.2.1. A 4ª série da 2ª Emissão terá valor total de R\$ 30.643.749,50 (trinta milhões, seiscentos e quarenta e três mil, setecentos e quarenta e nove reais e cinquenta centavos).

##### 4.1.3. Valor Nominal Unitário

4.1.3.1. Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 336.744,50 (trezentos e trinta e seis mil, setecentos e quarenta e quatro reais e cinquenta centavos) ("Valor Nominal Unitário"), na Data de Emissão.

16



4.1.3.2. O Valor Nominal Unitário será atualizado, a partir de 01 de outubro de 2011, em cada Data de Aniversário, pelo IPCA/IBGE com base na seguinte fórmula:

$$VNa = VNb \times C$$

Onde,

VNa : Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb : Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação de juros, atualização ou amortização, o que ocorrer por último, expresso em reais, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação acumulada do IPCA/IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \frac{NI_n}{NI_0}$$

Onde:

NI<sub>n</sub> : valor do número-índice do IPCA/IBGE do segundo mês anterior ao mês de atualização, qual seja, o mês de agosto do ano corrente.

NI<sub>0</sub> : é o valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês anterior ao mês da Data de Emissão (agosto de 2011) ou da última Data de Aniversário (agosto do ano imediatamente anterior), conforme o caso.

4.1.3.2.1. Na hipótese de o IPCA/IBGE do mês aplicável não ter sido divulgado até a data da respectiva atualização, deverá ser utilizado, provisoriamente, para reajuste monetário, a variação acumulada dos 12 (doze) últimos índices publicados, sendo certo que eventuais diferenças, quer positivas, quer negativas, deverão ser compensadas na Data de Pagamento imediatamente subsequente.



17



4.1.3.3. Caso o IPCA/IBGE seja extinto ou considerado legalmente inaplicável ao presente, fica estabelecido, desde já, que os valores passarão automaticamente a ser corrigidos pelo IGP-M/FGV ou, na impossibilidade de utilização deste, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período, a ser definido conforme estabelecido no Contrato Atípico de Locação.

#### 4.1.4. Data e Local de Emissão

Para todos os fins legais, a data de emissão dos CRI é 26 de outubro de 2011 ("Data de Emissão"). O local de emissão é a Capital do Estado de São Paulo.

#### 4.1.5. Forma

Os CRI serão da forma escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade do CRI será comprovada pelo registro da "instituição prestadora de escrituração contratada para este fim". Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato expedido pela CETIP, quando os CRI estiverem custodiados na CETIP.

#### 4.1.6. Preço de Subscrição e Forma de Integralização

(i) Os CRI serão integralizados à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário. Caso a data de subscrição e integralização não coincida com a Data de Emissão, ao Valor Nominal Unitário será acrescido remuneração (juros remuneratórios) descrita neste Termo, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Subscrição").

(ii) A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela CETIP, conforme o caso.

#### 4.1.7. Prazo e Vencimento

Os CRI terão prazo de aproximadamente 119 (cento e dezenove) meses, contados a partir da Data de Emissão, vencendo-se no dia 01 de setembro de 2021 ("Data de Vencimento").

#### 4.1.8. Remuneração

A remuneração dos CRI ("Remuneração") compreenderá juros remuneratórios, calculado *pro rata die*, por Dias Úteis decorridos no Período de Capitalização, base 252 Dias Úteis, incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário atualizado de acordo com o 4.1.3.2 acima, e pagos ao final de cada Período de Capitalização.

$$J = VN_{a} \times (FJ - 1)$$

Onde:

J: valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa: saldo do Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente conforme definido no item 4.1.3.2;

FJ: fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

$$FJ = \left[ \left( \frac{\text{Taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{\text{dup}}{252}} \right]$$

Taxa: taxa de juros de 6,73% (seis inteiros e setenta e três centésimos por cento), expressa em 252 Dias Úteis, informada com 4 (quatro) casas decimais;

dup: é o número de Dias Úteis decorridos do respectivo Período de Capitalização, sendo "dup" um número inteiro.

#### 4.1.9 Amortização

4.1.9.1. O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em 119 (cento e dezenove) parcelas mensais (cada uma, uma "Parcela Mensal de Amortização"), sendo a amortização paga 02 (dois) Dias Úteis após o primeiro Dia Útil de cada mês, de acordo com o disposto

nos item 4.1.15 abaixo, referente à prorrogação de prazos. A primeira data de pagamento da parcela mensal de amortização será paga na data de 04 de novembro de 2011.

4.1.9.2. O cálculo da Parcela Mensal de Amortização do Valor Nominal Unitário será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VNa \times \frac{TA_i}{100}$$

Onde:

AM<sub>i</sub>: valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa: conforme definido acima;

TA<sub>i</sub>: i-ésima taxa de amortização, incidente sobre o Valor Nominal Unitário, informada com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme constante na tabela do Anexo V ao presente Termo.

4.1.9.3. O valor de pagamento de cada Parcela Mensal de Amortização será o apurado no primeiro dia útil de cada mês.

#### 4.1.10. Periodicidade de Pagamento da Remuneração

A Remuneração será devida a partir da Data de Emissão, sendo o pagamento da Remuneração realizado em 02 (dois) Dias Úteis após o primeiro Dia Útil de cada mês, de acordo com o disposto nos item 4.1.15 abaixo, referente à prorrogação de prazos. A primeira data de pagamento da Remuneração será em 04 de novembro de 2011, ou seja, no segundo Dia Útil após a primeira Data de Pagamento.

4.1.10.1. O valor de pagamento da Remuneração será o apurado no primeiro dia útil de cada mês.

#### 4.1.11. Multa e Juros Moratórios

 20   


Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos titulares de CRI e não sanada no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, acrescendo-se os juros e correção monetária sobre o valor total do pagamento em atraso.

4.1.12.1. Não obstante eventual impontualidade que possa vir a ocorrer alterando os pagamentos estabelecidos no Anexo I deste Termo, os CRI somente serão considerados inadimplentes caso, após 12 (doze) meses do pagamento referente à Data do Vencimento, conforme definida no item 4.1.7, o saldo devedor total destes CRI ainda não tenha sido amortizado na sua integridade.

#### **4.1.12. Atraso no Recebimento dos Pagamentos**

Sem prejuízo do disposto no item 4.1.15. abaixo, o não comparecimento do titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

#### **4.1.13. Local de Pagamento**

Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado na CETIP, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo titular do CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração sobre o valor colocado à disposição do titular do CRI na sede da Emissora.

#### **4.1.14. Resgate Antecipado**

21

X

~

4.1.14.1. A Cedente terá a faculdade de, após o 36º mês, contado a partir da Data de Emissão, promover o resgate antecipado compulsório da totalidade dos Créditos Imobiliários e da respectiva CCI ("Resgate Antecipado") mediante envio de notificação de exercício da Opção de Compra, nos termos do Contrato de Cessão, com antecedência de, no mínimo, 60 (sessenta) dias da data do resgate, informando: (i) a data efetiva para o resgate antecipado e pagamento dos detentores de CRI; (ii) o valor a ser pago aos detentores de CRI em decorrência do Resgate Antecipado.

4.1.14.2 Ocorrendo a hipótese do 4.1.14.1 a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes da Opção de Compra para realizar o Resgate Antecipado da totalidade dos CRI em Circulação, a ser efetuada sob a supervisão do Agente Fiduciário, independentemente da anuência dos detentores do CRI e sem qualquer penalidade e/ou encargo à Emissora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento dos recursos pela Emissora.

4.1.14.3 A Emissora deverá providenciar a publicação do aviso aos detentores do CRI a ser amplamente divulgado, com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias da data do resgate, informando: (i) a data efetiva para o resgate antecipado e pagamento dos detentores do CRI; e (ii) o valor a ser pago aos detentores de CRI em decorrência do Resgate Antecipado.

4.1.14.3.1 A Cedente arcará com todos os custos decorrentes do exercício da Opção de Compra, em especial, os custos relativos a publicação do aviso aos detentores de CRI.

4.1.14.4 O valor a ser pago aos detentores dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado será equivalente ao somatório do Valor Nominal Unitário corrigido monetariamente pela variação do IPCA/IBGE desde a Data de Aniversário imediatamente anterior até a data do efetivo resgate, calculada de forma análoga ao estabelecido no item 4.1.3.2 supra, observada a metodologia para a apuração do Fator da variação acumulada do IPCA/IBGE que deverá ser calculado conforme item 4.1.19.5 do presente Termo, acrescido da remuneração calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis desde a Data de Pagamento imediatamente anterior até a data do efetivo resgate ("Valor Nominal de Resgate"). Ao Valor Nominal de Resgate será acrescido prêmio de resgate de 3% (três por cento), calculado de acordo com a seguinte fórmula ("Prêmio de Resgate"):

22

X  
3

$$P = d/D * 0,03 * VNresgate$$

Onde:

P = Prêmio de Resgate;

d = quantidade de dias corridos entre a data do resgate e a Data de Vencimento;

D = quantidade de dias corridos entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento;

VNresgate = Valor Nominal de Resgate.

#### 4.1.15. Prorrogação dos Prazos

(i) Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

(ii) Sempre que o dia do mês correspondente à data de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora coincida com um dia que não seja um Dia Útil, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorram 2 (dois) Dias Úteis.

(iii) A prorrogação prevista no item (ii) acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos 02 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, exceto em relação ao último pagamento dos CRI que ocorrerá em 01 de setembro de 2021.

#### 4.1.16. Regime Fiduciário

Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula Sexta abaixo.

#### 4.1.17. Garantia Flutuante e Garantia Adicional

Handwritten signature and initials in blue ink, including a large 'X' and a checkmark.

(i) Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora.

(ii) Os CRI, além do Regime Fiduciário constituído através do Patrimônio Separado que abrange os Créditos Imobiliários, contarão com a garantia de Alienação Fiduciária dos Imóveis a ser outorgada pela Cedente outorgar no prazo de até 60 (sessenta) dias contados do cancelamento das hipotecas que recaem sobre os Imóveis Hipotecados.

(iii) Os Créditos Imobiliários contarão ainda com fiança bancária, nos termos da Cláusula 10 do Contrato Atípico de Locação e do Segundo Aditamento com cobertura equivalente a 12 (doze) meses de locação, a vigorar por todo período contratual.

#### 4.1.18. Destinação dos Recursos

4.1.18.1 Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do preço de aquisição da CCI, e por consequência dos Créditos Imobiliários, dos custos de estruturação, colocação e distribuição dos CRI e para a constituição do Fundo de Despesa, nos termos do Contrato de Cessão, sendo os recursos excedentes considerados como de livre utilização pela Emissora. A Emissora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) dias úteis após o pagamento do preço de aquisição da parcela da CCI, o comprovante de pagamento do valor da cessão à Cedente.

#### 4.1.19. Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI

4.1.19.1 As seguintes hipóteses serão consideradas eventos de vencimento antecipado do CRI ("Eventos de Vencimento Antecipado"):

(i) não cumprimento ou violação, pela Cedente e nos termos dos Documentos da Operação, de qualquer condição ou obrigação, pecuniária ou não, prevista no Contrato de Cessão ou em qualquer dos Documentos da Operação, inclusive em relação à outorga ou manutenção da integralidade das garantias, ou ainda em qualquer outro contrato ou documento firmado com a Emissora;

(ii) propositura de qualquer medida judicial ou administrativa contra a Cedente que,

efetivamente, possa afetar sua solvência ou o cumprimento de qualquer condição ou obrigação, pecuniária ou não, prevista no Contrato de Cessão ou o direito de crédito da Emissora advindo do Contrato de Cessão;

(iii) superveniência de sentença judicial de execução, no valor igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou insolvência contrária à Cedente;

(iv) apuração de falsidade, incompletude, incorreção, omissão ou imprecisão, em qualquer caso, material, de qualquer declaração ou informação, ou documentação que houver sido firmada, prestada ou entregue pela Cedente ou pela Devedora à Emissora;

(v) protesto de título, em valor igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), sem que a Cedente, no prazo improrrogável de 02 (dois) Dias Úteis do evento, informe à Emissora do ocorrido, pagando a dívida ou tomando medidas necessárias à sustação do protesto;

(vi) caso o Contrato de Cessão não tenha sido registrado no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s) no prazo de 60 (sessenta) dias contados da Data de Emissão;

(vii) caso a apólice de seguro patrimonial e a fiança a serem contratados pela Devedora de acordo com as Cláusulas 20.2 e 10.2 do Contrato Atípico de Locação, respectivamente, não tenham sido endossadas à Emissora no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de celebração do Contrato de Cessão;

(viii) mudança ou transferência do controle societário da Cedente sem que a Emissora aprove previamente, por escrito, tal mudança ou transferência, com cópia para o Agente Fiduciário. Referida manifestação da Emissora deverá ser emitida após deliberação da Assembleia Geral de Titulares do CRI, nos termos da Cláusula X abaixo, que será convocada em até 15 (quinze) dias a contar da solicitação da Cedente nesse sentido.

(ix) caso a Cedente participe de outras operações envolvendo a compra, venda, construção e/ou incorporação, locação de imóveis diversos dos Imóveis para outros ocupantes que não a Devedora, tendo em vista o propósito específico da Cedente em

25



realizar o Empreendimento para a Devedora;

(x) a Cedente e/ou a Devedora formularem pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, tiverem a sua falência requerida ou decretada, ou, por qualquer motivo, suspender, interromper ou encerrar as suas atividades;

(xi) a Cedente se tornar inadimplente de quaisquer obrigações cujo valor unitário ou agregado seja superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), relativas a qualquer outro contrato, acordo ou instrumento que tenha sido celebrado com terceiros, bem como em caso de ocorrência de qualquer evento que enseje o vencimento antecipado de quaisquer desses contratos, acordos ou instrumentos, desde que, em qualquer das hipóteses, não tenha sido sanada ou esclarecida e aceita pela Emissora em 15 (quinze) dias da sua ocorrência;

(xii) se a Cedente tiver os seus bens bloqueados, por medida administrativa ou judicial, ou vier a perder a livre administração dos mesmos bens, desde que afetem os Imóveis;

(xiii) se a Cedente transferir a terceiros, sob qualquer forma, direitos, deveres ou obrigações que adquiriu e assumiu através do Contrato de Cessão e/ou dos instrumentos de garantia sem a devida anuência da Emissora;

(xiv) se a Cedente for negativada em quaisquer cadastros de órgãos de proteção ao crédito, tais como SPC, SERASA, CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central, em valor total superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), e não haja o devido esclarecimento por parte da(s) pessoa(s) competente(s) no prazo de até 30 (trinta) dias;

(xv) se a Cedente e/ou a Devedora iniciarem processo de dissolução e/ou liquidação;

(xvi) se, por qualquer forma, os Imóveis forem objeto de alienação/cessão, promessa de alienação/cessão ou constituição de novos ônus e/ou gravames de qualquer natureza, sem o prévio e expresso consentimento da Emissora;

(xvii) se a Cedente, quando solicitado, não exibir à Emissora no prazo de 30 (trinta) dias os documentos contábeis relativos aos Imóveis e, ainda, os respectivos comprovantes de

pagamento de quaisquer tributos federais, estaduais, distritais ou municipais, contribuições sociais ou parafiscais incidentes ou que venham a incidir sobre os Imóveis, bem como sobre as acessões, melhorias, benfeitorias etc. que a ele forem acrescidas;

(xviii) ocorra a rescisão do Contrato Atípico de Locação por qualquer razão;

(xix) caso ocorra a imissão na posse do Poder Público expropriante no caso de desapropriação total dos Imóveis, ou desapropriação parcial que, a critério da Devedora, impeça o exercício de suas atividades, conforme estabelecido no Contrato Atípico de Locação e conforme especificado no subitem "iii" do 4.1.19.3 abaixo;

(xx) caso ocorra quaisquer alterações no Contrato Atípico de Locação relativas a prazo da locação, diminuição do valor dos aluguéis, forma de reajuste, data de pagamento de aluguéis, penalidades, ou ainda, quanto as disposição referentes a sublocação dos Imóveis;

(xxi) a Devedora denuncie voluntariamente o Contrato Atípico de Locação antes de seu término, ou ocorra a rescisão em virtude de qualquer infração às disposições do Contrato Atípico de Locação;

(xxii) ocorra o inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora no Contrato Atípico de Locação;

(xxiii) a Devedora deixe de pagar qualquer dos tributos, impostos, taxas e/ou foro lançados ou incidentes sobre os Imóveis em desacordo com o procedimento previsto no Contrato Atípico de Locação, exceto na hipótese de a Cedente arcar com tais obrigações;

(xxiv) a Devedora deixe de pagar qualquer das outras contribuições, condomínios e/ou contribuições associativas lançadas ou incidentes sobre os Imóveis em desacordo com o procedimento previsto no Contrato Atípico de Locação, exceto na hipótese de a Cedente arcar com tais obrigações;

(xxv) a Devedora não mantenha o Empreendimento em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizar, sem o prévio e expresse consentimento da Emissora, obras de demolição, que diminuam o valor dos Imóveis;

27

(xxvi) ocorra cessão ou transferência, pela Devedora, com o consentimento da Cedente e sem o consentimento da Emissora, de seus direitos e obrigações decorrentes do Contrato Atípico de Locação;

(xxvii) a Cedente deixe de cumprir integralmente as Condições Precedentes previstas nos itens i, ii, iii e iv do item 3.3 do Contrato de Cessão no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da celebração do mencionado Contrato de Cessão e os itens v e vi do item 3.3 do Contrato de Cessão no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da celebração do referido Contrato de Cessão;

(xxviii) se a Emissora não constar da apólice de seguro patrimonial como beneficiária e da Fiança Bancária a serem contratados pela Devedora de acordo com as Cláusulas 20.1 e 10.2 do Contrato Atípico de Locação, respectivamente, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data da celebração deste Contrato de Cessão;

(xxix) caso a Alienação Fiduciária de Imóveis não seja constituída no prazo de até 60 (sessenta) dias contados do cancelamento das hipotecas que recaem sobre os Imóveis Hipotecados;

(xxx) caso, uma vez constituídas, a(s) garantia(s) constituída(s) vierem a ser objeto de penhora, apreensão, sequestro, turbação, esbulho, arrecadação em processo falimentar ou qualquer outra medida judicial ou administrativa e a Cedente não a substitua, reponha, complemente ou reforce no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da intimação e/ou notificação do processo judicial ou administrativo, respectivo; ou

(xxxi) caso, uma vez constituídas, a(s) garantia(s) constituída(s) vierem a sofrer comprovada depreciação, deterioração, desvalorização, perecimento ou tornarem-se inábeis, impróprias, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas ou acessórias de responsabilidade da Cedente, o que deverá ser comprovado por laudo elaborado por empresa independente e especializada, conforme indicação de 3 (três) empresas pela Emissora e escolhida, contratada e custeada pela Cedente, no prazo de 5 (cinco) dias a contar da indicação aqui mencionada e a Cedente não a substitua, reponha, complemente ou reforce a garantia em até 15 (quinze) dias contados

da data em que for emitido o referido laudo;

4.1.19.1 Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, o Agente Fiduciário deverá convocar uma assembleia dos titulares dos CRI, no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento da ocorrência do evento, para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado dos CRI. Caso o Agente Fiduciário deixe de convocar a assembleia aqui referida, a mesma poderá ser convocada por titulares do CRI que representem no mínimo 5% (cinco por cento) do total dos CRI em circulação. A convocação da assembleia geral dos titulares dos CRI, far-se-á mediante edital publicado por 03 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias.

4.1.19.2 A assembleia dos titulares dos CRI mencionada no subitem 4.1.19.1 acima, será instalada observado o quorum previsto no item 10.4 abaixo, e poderá deliberar pela não declaração do vencimento antecipado dos CRI desde que aprovado pelos titulares de CRI que representem pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em circulação. Caso (i) referida renúncia não seja aprovada, ou (ii) a referida assembleia geral não seja realizada por qualquer motivo dentro do prazo estipulado no subitem anterior, o Agente Fiduciário declarará antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes do presente Termo de Securitização e exigirá, mediante notificação extrajudicial à Emissora, o pagamento pela Emissora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir da data de recebimento da notificação, do valor nominal global dos CRI em circulação, acrescidos da atualização monetária, juros, e multas previstos neste Termo de Securitização. Caso a Emissora não realize o referido pagamento no prazo acima estipulado, o Agente Fiduciário deverá promover a liquidação do Patrimônio Separado nos termos do item 4.1.20 e Cláusula XI deste Termo.

4.1.19.3 Todos os Eventos de Vencimento Antecipado que contiver um valor monetário vinculado a alguma obrigação por parte da Cedente, quando da ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado, deverão ter o respectivo valor reajustado pela variação do IPCA/IBGE para fins da apuração do eventual inadimplemento e caracterização do evento de Vencimento Antecipado.

4.1.19.4 Conforme previsto no Contrato de Cessão, em caso de Vencimento Antecipado, deverão ser observadas as seguintes disposições:

Período de Cura: Na verificação da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, este deverá ser sanado no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, para as obrigações pecuniárias, e de até 15 (quinze) dias, para as obrigações não pecuniárias, prazos esses contados do recebimento da notificação realizada pela Emissora nesse sentido.

Desapropriação: No caso específico do item "xix" do 4.1.19 de Evento de Vencimento Antecipado descrito acima, deverão ser observadas as seguintes disposições:

(i) no caso de desapropriação parcial ou total do Empreendimento, o Contrato Atípico de Locação permanecerá em pleno vigor enquanto a Devedora puder exercer suas atividades normalmente, sendo que, nesse caso, a Devedora está obrigada ao pagamento dos aluguéis devidos até que seja definitivamente determinada, por decisão administrativa ou judicial, a imissão do Poder Público expropriante na posse direta dos Imóveis, momento em que o Contrato Atípico de Locação será considerado rescindido de pleno direito, restando a Emissora o montante correspondente ao valor da indenização paga pelo Poder Público expropriante, definida em processo administrativo judicial;

(ii) se parcial a desapropriação for inferior ou igual a 20% (vinte por cento) dos Imóveis, a Devedora se obriga pela continuidade do Contrato Atípico de Locação, contanto que haja redução proporcional ao valor do aluguel, obrigando-se, a Cedente, nos termos do Contrato de Cessão, a, caso o valor da indenização paga pelo Poder Público expropriante não seja suficiente, prover o saldo de recursos necessários para realizar a amortização extraordinária parcial dos CRI de modo a ajustar o novo valor do aluguel ao fluxo de pagamento dos CRI.

(iii) se parcial a desapropriação e superior a 20% (vinte por cento) dos Imóveis, ficará facultado à Devedora, observado o prazo máximo de 30 (trinta) dias, o direito de optar entre (a) a continuidade do Contrato Atípico de Locação, sem qualquer solução de continuidade, com readequação proporcional do valor do aluguel em razão da área dos Imóveis que continuará a ser efetivamente utilizada pela Devedora, obrigando-se a Cedente nos termos do Contrato de Cessão, a, caso o valor da indenização paga pelo Poder Público expropriante não seja suficiente, prover o saldo de recursos necessários para realizar a amortização extraordinária parcial dos CRI de modo a ajustar o novo valor do aluguel ao

fluxo de pagamento do CRI; ou (b) a sua rescisão antecipada, não sendo devida pela Devedora, neste caso, o pagamento da indenização prevista no Contrato Atípico de Locação, sendo que, nesta hipótese, a Devedora poderá permanecer nos Imóveis até o prazo máximo concedido pelo Poder Público expropriante, mediante o pagamento do valor do aluguel, *pro rata die*. Neste caso, após a interrupção do pagamento do valor dos aluguéis, a Cedente pagará a Emissora, nos termos do Contrato de Cessão, caso o valor da indenização paga pelo Poder Público expropriante não seja suficiente, o saldo de recursos necessários para realizar a amortização extraordinária total dos CRI.

4.1.19.5 O valor devido aos detentores dos CRI na hipótese de Vencimento Antecipado será equivalente ao somatório do Valor Nominal Unitário corrigido monetariamente pela variação do IPCA/IBGE desde a última Data de Aniversário até a data da declaração do Vencimento Antecipado, calculado de forma análoga ao estabelecido no item 4.1.3.2 supra, observada a metodologia para a apuração do Fator da variação acumulada do IPCA/IBGE que deverá ser calculado conforme abaixo, acrescido da remuneração calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis desde a Data de Pagamento imediatamente anterior até data da declaração do Vencimento Antecipado.

$$C = \left[ \left( \frac{NI_{n-2}}{NI_0} \right) \times \left( \frac{NI_{n-1}}{NI_{n-2}} \right)^{\frac{dcp_n}{dct_n}} \right]$$

onde:

$NI_{n-2}$  : valor do número-índice do IPCA/IBGE do segundo mês anterior ao mês da data de declaração do Vencimento Antecipado, se aplicável;

$NI_{n-1}$  : valor do número-índice do IPCA/IBGE do mês imediatamente anterior ao mês da data de declaração do Vencimento Antecipado. Caso, se até a data da declaração do Vencimento Antecipado, o número-índice do IPCA/IBGE aplicável não esteja disponível, deverá ser utilizado um número-índice projetado, calculado com base na última projeção disponível (o "Número-Índice Projetado" e a "Projeção", respectivamente), divulgada pela

Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (a "ANBIMA") da variação percentual do IPCA/IBGE, conforme fórmula a seguir:

$$NI_{n-1} = NI_{n-2} \times (1 + \text{Projeção})$$

onde:

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês imediatamente anterior ao mês do Evento de Vencimento Antecipado.

$NI_0$ : é o valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao mês anterior ao mês da Data de Emissão ou o segundo mês anterior ao da última Data de Aniversário, conforme o caso;

dcp: número de dias úteis decorridos entre o primeiro dia útil do mês da data de declaração do Vencimento Antecipado e a data de declaração do Vencimento Antecipado.

dct: número total de Dias Úteis contidos entre o primeiro Dia Útil do mês da data de declaração do Vencimento Antecipado e o primeiro Dia Útil do mês subsequente.

#### 4.1.20. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

4.1.20.1 As seguintes hipóteses serão consideradas eventos de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

- a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora e/ou pela Devedora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora e/ou pela Devedora, conforme o caso, no prazo de 30 (trinta) dias corridos;
- c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

d) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos eventuais titulares dos CRI, nas datas previstas neste Termo, não sanado no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os Créditos Imobiliários no prazo estipulado no Contrato Atípico de Locação; e

e) falta de cumprimento pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo, não sanada em 30 (trinta) dias corridos, contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário.

4.1.20.2 Na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, assembleia de titulares de CRI ("Assembleia") para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal Assembleia deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo máximo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia nos termos da primeira convocação.

4.1.20.3 Na Assembleia, que será instalada observado o quórum previsto no item 10.4 da Cláusula Décima deste Termo, os titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em circulação, poderão optar por não declarar a liquidação do Patrimônio Separado.

4.1.20.4 Na hipótese de (a) a Assembleia deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado ou (b) verificação de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, sem que a Emissora tenha realizado o pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI no prazo previsto no item 4.1.20.1 (d) acima, os titulares de CRI deverão deliberar sobre (i) o novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração ou (ii) a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado.

#### 4.1.21. Publicidade

4.1.21.1 Os fatos e atos relevantes de interesse dos detentores de CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, deverão ser veiculados na forma de avisos nos mesmos jornais em que a Emissora publica as informações societárias, quais sejam o DCI e DOESP, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

4.1.21.2 As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM.

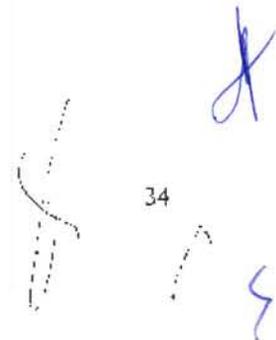
#### 4.1.22. Desdobramento do CRI

Nos termos do artigo 16 da Instrução CVM nº. 414, a Emissora poderá, depois de decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da distribuição, propor o desdobramento do CRI em certificados de valor nominal unitário inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), desde que atendidas as seguintes condições:

- a) que a Emissora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM;
- b) que não tenha ocorrido qualquer inadimplemento financeiro da Emissora perante o titulares dos CRI;
- c) que tal desdobramento seja aprovado em Assembleia Geral pelo(s) detentor(es) dos CRI em circulação; e
- d) que a presente Emissão passe a ser objeto de classificação de risco por Agência de *Rating*, a ser atualizada a cada período de 3 (três) meses, contados da data em que ocorrer o desdobramento.

#### 4.1.23. Atualização dos Relatórios de Classificação de Risco

34



4.1.23.1 Nos termos do parágrafo 7º do artigo 7º da Instrução CVM nº. 414, não será obrigatória a atualização, a cada período de 3 (três) meses, do relatório de classificação de risco por Agência de *Rating*.

#### CLÁUSULA V - DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DO CRI

5.1. Os CRI serão registrados para negociação na CETIP e distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº. 476.

5.2. A presente Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº. 476 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº. 476.

5.2.1. A Emissão é destinada apenas a investidores qualificados, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409/2004, observado que (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 109 da Instrução CVM nº 409/2004 deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da oferta, valores mobiliários no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

5.2.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI da presente Emissão serão ofertados a, no máximo, 50 (cinquenta) investidores e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 20 (vinte) investidores.

5.2.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos investidores, devendo os investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição constante do anexo I do Contrato de Distribuição, atestando que estão cientes de que:

- a) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e
- b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº. 476.

5.3. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição.

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

5.3.2. Caso a oferta pública dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data do seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no subitem 5.3.1, acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento.

5.4. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos investidores.

5.4.1. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, conforme definido no subitem 5.2.1, acima, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385/1976 e da Instrução CVM nº. 400 e presente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

#### CLÁUSULA VI - DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

6.1. Em observância à faculdade prevista no artigo 9º da Lei nº. 9.514/97, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo.

6.1.1. O Regime Fiduciário será efetivado mediante entrega deste Termo na Instituição Custodiante da CCI, para custódia conforme previsto no artigo 23 da Lei nº. 10.931/04.

6.2. Os Créditos Imobiliários sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento do CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº. 9514/97.

6.3. Os Créditos Imobiliários objeto do Regime Fiduciário responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração e manutenção do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo, estando isentos de qualquer ação ou execução de credores da Emissora, não sendo passíveis de constituição de garantia ou excussão, por mais privilegiadas que sejam.

6.4. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº. 9.514 de 20 de novembro de 1997.

#### CLÁUSULA VII - DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

7.1. A Emissora administrará o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente com relação aos fluxos de pagamento dos Créditos Imobiliários e demais encargos acessórios.

7.2. Para os fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM 414/04, a Emissora declara que:

(i) a custódia dos Créditos Imobiliários, incluindo a guarda e conservação dos documentos que comprovam sua origem, será realizada pela Cedente. Mediante solicitação por parte da Emissora, os documentos que comprovam a origem dos Créditos Imobiliários poderão lhe ser entregues, observada a antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis; e

(ii) o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários serão realizados pela Emissora, não obstante a Cedente ter notificado a Devedora acerca da cessão dos Créditos Imobiliários.

7.3. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

#### CLÁUSULA VIII - DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

8.1. A Emissora neste ato declara que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e

(v) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

8.2. A Emissora se responsabiliza, civil e criminalmente, pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos se encontram

perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo.

#### CLÁUSULA IX - DO AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. A Emissora nomeia e constitui a Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. como Agente Fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos titulares de CRI.

9.2. O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
- (ii) aceita integralmente este Termo, todas suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei nº. 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada, para exercer a função que lhe é conferida;
- (vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM nº. 28, de 23 de novembro de 1983; e
- (vii) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções.

9.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento do CRI ou até sua efetiva substituição.

9.4. São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado caso a Emissora não o faça;
- (iii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração do Patrimônio Separado;
- (iv) promover, na forma prevista neste Termo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) proteger os direitos e interesses dos detentores dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (vi) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (vii) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (viii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

40

(ix) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os detentores dos CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;

(x) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;

(xi) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de detentores dos CRI, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;

(xii) manter atualizados os contatos dos detentores dos CRI;

(xiii) manter os detentores dos CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse,

(xiv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer.

9.5. Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora uma remuneração a ser paga da seguinte forma:

- a) parcelas antecipadas, a cada 12 (doze) meses, de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) sendo a primeira parcela paga em 10/01/2012 e as demais na mesma data dos anos subsequentes, sendo a última parcela, em 10 de janeiro de 2012;
- b) a remuneração prevista no item "a" será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora, remuneração essa que será calculada proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário;
- c) as parcelas serão acrescidas de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e (iv) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a receita do Agente Fiduciário proveniente da presente

Emissão, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

- d) em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão e aos CRI, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário à Emissora de "Relatório de Horas". As atividades a que se refere este item estão relacionadas (i) à assessoria aos investidores em processo de renegociação requerido pela Emissora; (ii) ao comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou investidores e/ou Assembleias Gerais de Investidores; e (iii) à implementação das consequentes decisões tomadas pelos Investidores; e
- e) a remuneração do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao seu pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias, será suportada pelos Investidores, assim como as despesas reembolsáveis, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia aos Investidores para cobertura de risco de sucumbência.

9.6. Os valores devidos ao Agente Fiduciário serão atualizados pela variação do IGPM/FGV na menor periodicidade permitida em lei ou, na sua falta, pelo índice que vier a oficialmente substituí-lo.

9.7. Sobre os valores em atraso devidos pela Emissora ao Agente Fiduciário incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis* se necessário.

9.8. O Patrimônio Separado ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas com publicações, transportes, alimentação, viagens e estadias, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos detentores de CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 10 (dez) dias úteis após a entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

9.9. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, assembleia geral dos titulares dos CRI vinculados ao presente Termo, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

9.10. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- a) pelo voto de dois terços dos titulares dos CRI, ou
- b) por deliberação em assembleia geral dos titulares dos CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo.

9.11. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

9.12. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo.

#### CLÁUSULA X - DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CRI

10.1. Os titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos detentores dos CRI.

10.2. A assembleia dos titulares dos CRI poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora ou por titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em circulação.

10.3. Aplicar-se-á à assembleia geral de titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei nº. 9.514, de 20 de novembro de 2007, bem como o disposto na Lei nº. 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

10.4. A assembleia geral dos titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares dos CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

10.5. Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de CRI ou não.

10.6. Para efeito da constituição do quorum de instalação e/ou deliberação a que se refere esta Cláusula Décima, serão considerados "CRI em Circulação" todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora possuir em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges. Para efeitos de quorum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

10.7. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas assembleias gerais.

10.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer à assembleia geral e prestar aos titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

10.9. A presidência da assembleia geral caberá ao titular dos CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

10.10. Exceto conforme estabelecido neste Termo, as deliberações serão tomadas pela maioria dos presentes à assembleia geral.

10.11. As alterações relativas (i) às datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à remuneração dos CRI, (iii) ao prazo de vencimento dos CRI, (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) vencimento antecipado dos CRI; (vi) quoruns de deliberação, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da assembleia geral ou em qualquer convocação subsequente, por titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais 01 (um) dos CRI em Circulação.

10.12. As deliberações acerca da declaração da Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do item 4.1.20 da Cláusula Quarta, acima, serão tomadas por titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

10.13. A deliberação acerca do desdobramento do CRI a que se refere o item 4.1.22 da Cláusula Quarta acima será tomada por titulares de CRI que representem a maioria simples dos CRI em Circulação.

#### CLÁUSULA XI - DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

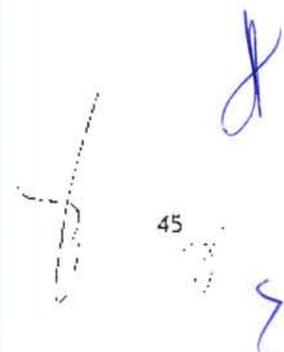
11.1. Sem prejuízo das hipóteses previstas no item 4.1.19 acima, em caso de insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do Patrimônio Separado, devendo convocar, no prazo de até 30 (trinta) dias, assembleia geral de titulares dos CRI para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão pelo Agente Fiduciário.

11.2. A remuneração do Agente Fiduciário pela administração do Patrimônio Separado será fixada pela assembleia geral a que se refere o item 11.1. acima.

11.3. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrante do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos titulares dos CRI), na qualidade de representante dos titulares dos CRI, em dáção em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos titulares dos CRI), conforme deliberação dos titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos e Garantias oriundos dos Créditos Imobiliários que lhe foi transferida, (c) ratear os recursos obtidos entre os titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

#### CLÁUSULA XII - DAS DESPESAS DA EMISSÃO

45



12.1. Serão de responsabilidade:

- a) da Cedente, as despesas:
- (i) com a remuneração do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante, do Agente Escriturador e do Banco Liquidante. Nos casos da remuneração do Agente Fiduciário, a Emissora fará o pagamento, se ressarcindo junto a Cedente;
  - (ii) de comissionamento da Emissora e do Coordenador Líder e reembolso das despesas;
  - (iii) de administração do patrimônio em separado;
  - (iv) relativas aos honorários do assessor legal;
  - (v) com publicidade legal;
  - (vi) do registro das Garantias;
  - (vii) do registro e manutenção da CCI;
  - (viii) do registro e formalização dos Documentos da Operação;
  - (ix) da Agência de *Rating* responsável pela classificação de risco da presente Oferta, não sendo responsável pelos custos decorrentes da manutenção da classificação de risco caso os detentores dos CRI optem por seu desdobramento.
- b) do Patrimônio Separado:
- (i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

- (ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
- (iii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais, e
- (iv) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI.

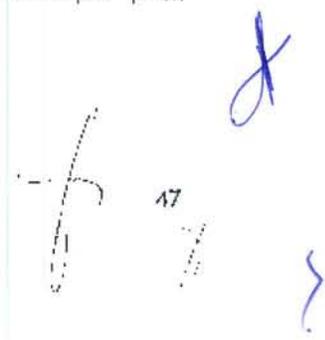
12.2. Os impostos diretos e indiretos de responsabilidade dos titulares dos CRI estão descritos no Anexo III a este Termo.

12.2.1. Fica estabelecido que a Emissora constituirá um fundo de despesas ("Fundo de Despesas") com valor inicial de R\$ 376.750,00 (trezentos e setenta e seis mil, setecentos e cinquenta reais) e o valor máximo limitado a R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), conta vinculada, utilizando os recursos provenientes da subscrição dos CRI, sendo que tal Fundo de Despesas disporá dos recursos considerados necessários para o pagamento de todos os custos da Operação no período de 10 (dez) anos.

12.2.2. No caso de o Fundo de Despesas não dispor de recursos suficientes para arcar com quaisquer custos da Operação, a Cedente obriga-se a aportar os recursos necessários para que sejam realizados os devidos pagamento dos custos da Operação.

12.2.2.1. Se, após o pagamento da parcela mensal dos CRI, sobejarem Créditos Imobiliários, na forma de recursos ou de créditos, a parcela da cessão referente aos Créditos Imobiliários que sobejar será destinada ao Fundo de Despesas, sendo que os valores que excederem o valor limitado de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) deverão ser restituídos para a Cedente, em conta corrente de titularidade da Cedente, a ser por esta oportunamente indicada.

12.2.2.2. Os recursos excedentes do Fundo de Despesas são de livre utilização pela Cedente.



### CLÁUSULA XIII - DO REGISTRO E AVERBAÇÃO DO TERMO

13.1. O Termo será entregue para Instituição Custodiante da CCI, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei 10.931/04, para que seja declarado pela Instituição Custodiante o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários estão afetados.

### CLÁUSULA XIV - DAS COMUNICAÇÕES

14.1. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes nos termos deste Termo deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

**BETA SECURITIZADORA S.A.**

Rua Minas de Prata, nº 30, 15º Andar

Vila Olímpia, São Paulo, SP CEP 04552-080

At.: Sr. Cleber Machado Campos

Telefone: (11) 3074 8076

Fac-símile: (11) 3074 8096

Correio eletrônico: ccampos@banifib.com.br

Para o Agente Fiduciário:

**PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar

Centro, Rio de Janeiro, RJ - CEP 20050-005

At. Sr. Rinaldo Rabello / Sr. Carlos Alberto Bacha

Telefone: (21) 2507-1949

Fax: (21) 2507-1949

Correio eletrônico: rinaldo@pavarini.com.br / bacha@pavarini.com.br

14.2. As comunicações referentes a este Termo serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile 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) seguido de confirmação verbal por telefone. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

#### CLÁUSULA XV - DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

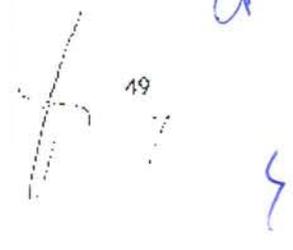
15.1. Na hipótese de (i) pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários pela Devedora, sob qualquer forma; (ii) pagamento de qualquer tipo de multa pela Devedora, nos termos do Contrato Atípico de Locação; (iii) pagamento de indenização no caso de desapropriação total ou parcial dos Imóveis, conforme disposto no item 4.1.20.3 acima; (iv) pagamento pela Cedente do Valor de Recompra, conforme definido e previsto no Contrato de Cessão, ou (v) Pagamento pela Cedente da Multa Indenizatória prevista no Contrato de Cessão, a Emissora utilizará esses valores para promover a amortização extraordinária dos CRI vinculados ao presente Termo. Neste caso, o Agente Fiduciário deverá informar aos titulares dos CRI o evento que ensejará a amortização extraordinária no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento.

15.2. A amortização extraordinária será realizada nas mesmas datas de pagamento das Parcelas de Amortização, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela CETIP, na data do referido evento, e será efetuada sob a supervisão do Agente Fiduciário, alcançando, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento.

15.2.1. Na hipótese de amortização extraordinária dos CRI conforme item 15.2 acima, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à CETIP uma nova tabela de Amortização do CRI.

15.3. Não obstante o disposto supra, em caso de amortização antecipada dos Créditos Imobiliários em decorrência do pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários por iniciativa ou responsabilidade da Devedora, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para realizar a amortização extraordinária dos CRI na forma descrita no

19



item 15.2 no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento dos respectivos recursos da Devedora.

#### CLÁUSULA XVI - FATORES DE RISCO

16.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI, objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento:

a) Direitos dos Credores da Emissora: a presente Emissão tem como lastro Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis nº 9.514/1997 e 10.931/2004 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;

b) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e da garantia, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores;

- c) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;
- d) Risco Tributário: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;
- e) Risco de Amortização Extraordinária ou Antecipada: os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de amortização extraordinária ou antecipada. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de re-investimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;
- f) Risco de Estrutura: a presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;
- g) Risco Decorrente de Ações Judiciais: este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Devedora e/ou da Cedente, nas esferas cível, fiscal e trabalhista;
- h) Risco de não Constituição de Garantias: A garantia ainda não se encontra totalmente constituída, até a data de assinatura deste Termo, tendo-se em vista que os seus respectivos instrumentos ainda não foi emitido pela instituição financeira garantidora, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição dessa garantia, principalmente em decorrência da burocracia;

i) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos imóveis a serem alienados fiduciariamente, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários;

j) Risco decorrente da não formalização da venda e compra dos Imóveis: os imóveis objeto das matrículas nºs 75.797 e 26.931 do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ encontram-se hipotecados a favor de terceiros e em razão do disposto no Contrato Atípico de Locação, os imóveis devem ser adquiridos de forma livre e desembaraçada de quaisquer ônus ou gravames. As Partes mantiveram o entendimento de que a formalização da venda e compra somente deverá ocorrer após o cancelamento das hipotecas existentes. Dessa forma, a Cedente não possui a propriedade dos Imóveis, tampouco pode determinar o prazo para em que será formalizada a aquisição dos Imóveis.

k) Risco em Função da Dispensa de Registro: a oferta dos CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

Demaís Riscos: os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

## CLÁUSULA XVII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos detentores de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos,

faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

17.2. O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

17.3. Todas as alterações do presente Termo, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo, e; (ii) pela Emissora.

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

17.5. A Emissora poderá contratar, às suas expensas, classificação de risco para a presente Emissão, necessária à distribuição primária do CRI.

17.6. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões.

#### CLÁUSULA XVIII - DA LEI APLICÁVEL E SOLUÇÃO DE CONFLITOS

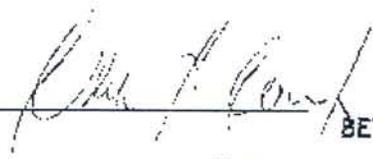
18.1. Este Termo é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

18.2. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Termo.

  
  
53

O presente Termo é firmado em 3 (três) vias de igual teor e forma, subscritas por duas testemunhas abaixo.

São Paulo, 24 de outubro de 2011.

  
\_\_\_\_\_  
BETA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Cleber Machado Campos  
Cargo: Diretor de Relações com Investidores

Nome: ALVARO PEREIRA JUNIOR  
Cargo: Diretor

  
\_\_\_\_\_  
PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Carlos Alberto Bacha  
CPF 606.744.587-53  
Cargo: Procurador

Nome: Rinaldo Rabello Ferreira  
CPF: 509.941.827-91  
Cargo:

#### TESTEMUNHAS

1.   
\_\_\_\_\_  
Nome: Gabriel Malatesta Motomura  
RG: 10.927.306-1 (11P/RJ)  
CPF/MF CPF: 104.092.107-81

2.   
\_\_\_\_\_  
Nome: Rosiléa Mayer Florentino  
CPF/MF CPF: 702.216.267-00

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos da 4ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Beta Securitizadora S.A., celebrado entre a Beta Securitizadora S.A. e a Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em 24 de outubro de 2011).

Anexo I

ao Termo de Securitização de Créditos da 4ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Beta Securitizadora S.A.

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO | DATA DE EMISSÃO: 26/10/2011 |
|-------------------------------|-----------------------------|

|       |      |        |        |             |          |
|-------|------|--------|--------|-------------|----------|
| SÉRIE | AT02 | NÚMERO | XPAVAT | TIPO DE CCI | INTEGRAL |
|-------|------|--------|--------|-------------|----------|

|   |        |        |           |    |    |     |           |
|---|--------|--------|-----------|----|----|-----|-----------|
| <b>1. EMISSORA</b>  |        |        |           |    |    |     |           |
| RAZÃO SOCIAL: Kozmus 18 Empreendimentos Imobiliários S.A. |        |        |           |    |    |     |           |
| CNPJ/MF: 12.919.509/0001-11                               |        |        |           |    |    |     |           |
| ENDEREÇO: Rua dos Pinheiros, nº 870                       |        |        |           |    |    |     |           |
| COMPLEMENTO   | cj 242 | CIDADE | São Paulo | UF | SP | CEP | 05467-030 |

|   |           |        |                |    |    |     |           |
|---|-----------|--------|----------------|----|----|-----|-----------|
| <b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>   |           |        |                |    |    |     |           |
| RAZÃO SOCIAL: Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |           |        |                |    |    |     |           |
| CNPJ/MF: 15.227.994/0001-50   |           |        |                |    |    |     |           |
| ENDEREÇO: Rua Sete de Setembro, nº 99                                       |           |        |                |    |    |     |           |
| COMPLEMENTO   | 24º andar | CIDADE | Rio de Janeiro | UF | RJ | CEP | 20050-005 |

|   |   |        |           |    |    |     |           |
|---|---|--------|-----------|----|----|-----|-----------|
| <b>3. DEVEDORA</b>  |   |        |           |    |    |     |           |
| RAZÃO SOCIAL: Atento Brasil S.A.                              |   |        |           |    |    |     |           |
| CNPJ/MF: 02.879.250/0001-79                                   |   |        |           |    |    |     |           |
| ENDEREÇO: Avenida Nações Unidas, nº 14171, 2º, 3º, 4º andares |   |        |           |    |    |     |           |
| COMPLEMENTO   | - | CIDADE | São Paulo | UF | SP | CEP | 04794-000 |

|  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|
| <b>4. TÍTULO</b>   |  |  |  |  |  |  |
| Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças firmado em 20 de janeiro de 2011 e aditado em 01 de fevereiro de 2011 e 18 de agosto de 2011, entre a Emissora, a Devedora e a Kozmus 17 Empreendimentos Imobiliários Ltda., na qualidade de interveniente anuente. |  |  |  |  |  |  |

|   |  |  |  |  |  |  |
|---|--|--|--|--|--|--|
| <b>5. VALOR NOMINAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 41.493.169,90 (quarenta e um milhões,</b> |  |  |  |  |  |  |
|---|--|--|--|--|--|--|

quatrocentos e noventa e três mil, cento e sessenta e nove e noventa centavos), correspondente a 100% dos Créditos Imobiliários, na data de 26 de outubro de 2011, conforme previsto no Contrato Atípico de Locação.

| 6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL |  |
|----------------------------|--|
| Nº MATRÍCULA               | CARTÓRIO   |
| 75.797, 26.931 e 97.810    | 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ |

| 7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO          |  |
|----------------------------------|--|
| 7.1. PRAZO REMANESCENTE          | 119 meses  |
| 7.2. VALOR TOTAL DA PRESTAÇÃO    | R\$ 348.682,10 (trezentos e quarenta e oito mil, seiscentos e oitenta e dois reais e dez centavos), na Data de Emissão.  |
| 7.3. DATA DE VENCIMENTO INICIAL: | 01 de novembro de 2011   |
| 7.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL:   | 01 de setembro de 2021   |
| 7.5. FORMA DE REAJUSTE:          | O valor das parcelas dos Créditos Imobiliários serão reajustadas anualmente, ou na menor periodicidade permitida por lei, no mês de setembro com base na variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), calculado com base no número-índice do IPCA/IBGE relativo ao mês imediatamente anterior ao mês da Data de Início do Prazo Locatício (agosto de 2011) e o número-índice do IPCA/IBGE relativo ao mês de agosto de cada ano. |
| 7.6. MULTA                       | As multas previstas no Contrato Atípico de Locação.  |
| 7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS:        | Os aluguéis mensais devidos e não pagos na data de vencimento, conforme item 9.3 do Contrato Atípico de Locação, sujeitarão a Devedora ao  |

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
|                                 | <p>pagamento de: (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; (b) correção monetária <i>pro rata die</i>, de acordo com a variação do IPCA/IBGE ou índice que o substitua de acordo com o item 11.2 do Contrato Atípico de Locação; e (c) multa por atraso de 2% (dois por cento) no caso de atraso de até 5 (cinco) dias corridos e 5% (cinco por cento) caso o atraso seja igual ou superior a 6 (seis) dias corridos, acrescendo-se os juros e correção monetária sobre o valor total do pagamento em atraso.</p> |
| 7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO | Mensal   |
| 8. GARANTIAS                    | Não há.  |
| 9. FLUXO DE PAGAMENTOS:         | Mensal   |

X  
3

**Anexo II**

ao Termo de Securitização de Créditos da 4ª Série da 2ª Emissão de Certificados de  
Recebíveis Imobiliários da Beta Securitizadora S.A.

As matrículas dos Imóveis encontram-se em documentos apartados.

*[Handwritten signature]*  
58  
*[Handwritten mark]*

### Anexo III

ao Termo de Securitização de Créditos da 4ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Beta Securitizadora S.A.

#### TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de Investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou Investidor estrangeiro.

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por Investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste

anual) independentemente da data de emissão do referido certificado, Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a Investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

Os Investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos

percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos Investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000). Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por Investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, como a BM&FBOVESPA, são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tribuam a renda ou que a tribuam por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

(ii) IOF:

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 6% (seis por cento), conforme alteração estabelecida pelo Decreto nº 7.330/2010. Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários.

Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários registrados para negociação na BM&FBOVESPA, a retenção do imposto incidente sobre rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras titulares de contas individualizadas deve ser efetuada através do próprio sistema.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas

61

X

respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do e o recolhimento do IRRF.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos investidores e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro dia útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

### (iii) Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS pois de acordo com a Medida Provisória nº 135, convertida na Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido constitui receita financeira. Para os Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442/2005.

No caso dos Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS,

face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/2009, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal - STF.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Sobre os rendimentos auferidos por Investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de auferimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

 63   


#### Anexo IV

BANIF BANCO DE INVESTIMENTO (BRASIL) S.A., instituição financeira, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, nº 30, 15º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.753.740/0001-58, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM 414/04, na qualidade de coordenador líder da oferta pública com esforços restritos dos CRI da 4ª Série da 2ª Emissão ("Emissão") da Beta Securitizadora S.A. ("Emissora"), declara, para todos os fins e efeitos que, verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 24 de outubro de 2011.

BANIF BANCO DE INVESTIMENTO (BRASIL) S.A.

 64 

Anexo V - Tabela de Amortização ("TA")

| Parcela | Data de Pagamento | TAI        |
|---------|-------------------|------------|
| 1       | 01/11/2011        | 1,03411594 |
| 2       | 01/11/2011        | 0,63149665 |
| 3       | 01/01/2012        | 0,58687189 |
| 4       | 01/01/2012        | 0,59365136 |
| 5       | 01/01/2012        | 0,67855172 |
| 6       | 01/01/2012        | 0,60223261 |
| 7       | 01/03/2012        | 0,55779548 |
| 8       | 01/06/2012        | 0,62179569 |
| 9       | 01/02/2013        | 0,58816121 |
| 10      | 01/08/2012        | 0,63955089 |
| 11      | 01/05/2012        | 0,62114725 |
| 12      | 01/10/2012        | 0,71770471 |
| 13      | 01/11/2012        | 0,65100233 |
| 14      | 01/12/2012        | 3,72422598 |
| 15      | 01/01/2013        | 0,74429003 |
| 16      | 01/01/2013        | 3,99254184 |
| 17      | 01/03/2013        | 0,80324601 |
| 18      | 01/04/2013        | 0,75155175 |
| 19      | 01/05/2013        | 0,71943174 |
| 20      | 01/06/2013        | 0,75476671 |
| 21      | 01/07/2013        | 0,79062551 |
| 22      | 01/08/2013        | 0,71209875 |
| 23      | 01/09/2013        | 0,75863956 |
| 24      | 01/10/2013        | 0,77184566 |
| 25      | 01/11/2013        | 0,75119773 |
| 26      | 01/12/2013        | 2,84160731 |
| 27      | 01/01/2014        | 0,87137077 |
| 28      | 01/01/2014        | 0,81232118 |
| 29      | 01/03/2014        | 0,87613057 |
| 30      | 01/05/2014        | 0,91443593 |
| 31      | 01/05/2014        | 0,96149747 |
| 32      | 01/06/2014        | 0,98336811 |
| 33      | 01/07/2014        | 0,92719242 |
| 34      | 01/08/2014        | 0,86749629 |
| 35      | 01/09/2014        | 0,92743346 |
| 36      | 01/10/2014        | 0,91511698 |
| 37      | 01/11/2014        | 0,90294297 |
| 38      | 01/12/2014        | 0,98457497 |
| 39      | 01/01/2015        | 0,95779817 |
| 40      | 01/01/2015        | 0,99255525 |

| Parcela | Data de Pagamento | TAI        |
|---------|-------------------|------------|
| 41      | 01/02/2015        | 1,09205652 |
| 42      | 01/01/2015        | 1,00534228 |
| 43      | 01/01/2015        | 1,07331693 |
| 44      | 01/02/2015        | 1,00058495 |
| 45      | 01/02/2015        | 1,06214065 |
| 46      | 01/03/2015        | 1,04815177 |
| 47      | 01/03/2015        | 1,17335026 |
| 48      | 01/03/2015        | 1,13615851 |
| 49      | 01/11/2015        | 1,16654497 |
| 50      | 01/12/2015        | 1,20151292 |
| 51      | 01/01/2016        | 1,17021401 |
| 52      | 01/02/2016        | 1,24404771 |
| 53      | 01/01/2016        | 1,20778571 |
| 54      | 01/01/2016        | 1,26650779 |
| 55      | 01/03/2016        | 1,31126132 |
| 56      | 01/03/2016        | 1,30948515 |
| 57      | 01/07/2016        | 1,30807924 |
| 58      | 01/07/2016        | 1,35927761 |
| 59      | 01/09/2016        | 1,33321136 |
| 60      | 01/10/2016        | 1,41178940 |
| 61      | 01/11/2016        | 1,48574536 |
| 62      | 01/12/2016        | 1,49374027 |
| 63      | 01/01/2017        | 1,47311827 |
| 64      | 01/02/2017        | 1,50387107 |
| 65      | 01/05/2017        | 1,63945916 |
| 66      | 01/04/2017        | 1,51645107 |
| 67      | 01/05/2017        | 1,72874555 |
| 68      | 01/06/2017        | 1,64701355 |
| 69      | 01/07/2017        | 1,70492579 |
| 70      | 01/08/2017        | 1,74394198 |
| 71      | 01/09/2017        | 1,73257671 |
| 72      | 01/10/2017        | 1,81697474 |
| 73      | 01/11/2017        | 1,87931908 |
| 74      | 01/12/2017        | 1,94233263 |
| 75      | 01/01/2018        | 1,99107327 |
| 76      | 01/02/2018        | 1,99007216 |
| 77      | 01/03/2018        | 2,11529429 |
| 78      | 01/04/2018        | 2,12134522 |
| 79      | 01/05/2018        | 2,18315113 |
| 80      | 01/06/2018        | 2,24419343 |

| Parcela | Data de Pagamento | TAI         |
|---------|-------------------|-------------|
| 81      | 01/07/2018        | 2,30877791  |
| 82      | 01/08/2018        | 2,74761400  |
| 83      | 01/09/2018        | 2,39287307  |
| 84      | 01/10/2018        | 2,57115483  |
| 85      | 01/11/2018        | 2,64401977  |
| 86      | 01/12/2018        | 2,70079516  |
| 87      | 01/01/2019        | 2,79865132  |
| 88      | 01/02/2019        | 2,61251103  |
| 89      | 01/03/2019        | 2,85433023  |
| 90      | 01/04/2019        | 3,17873794  |
| 91      | 01/05/2019        | 3,19972291  |
| 92      | 01/06/2019        | 3,29505159  |
| 93      | 01/07/2019        | 3,30040308  |
| 94      | 01/08/2019        | 3,54285537  |
| 95      | 01/09/2019        | 3,71978118  |
| 96      | 01/10/2019        | 3,91086699  |
| 97      | 01/11/2019        | 4,04604468  |
| 98      | 01/12/2019        | 4,31336144  |
| 99      | 01/01/2020        | 4,59520199  |
| 100     | 01/02/2020        | 4,71743189  |
| 101     | 01/03/2020        | 5,08314321  |
| 102     | 01/04/2020        | 5,77841741  |
| 103     | 01/05/2020        | 5,65408669  |
| 104     | 01/06/2020        | 6,02349706  |
| 105     | 01/07/2020        | 6,41715195  |
| 106     | 01/08/2020        | 6,84275068  |
| 107     | 01/09/2020        | 7,41115870  |
| 108     | 01/10/2020        | 8,06171165  |
| 109     | 01/11/2020        | 8,84462420  |
| 110     | 01/12/2020        | 9,77530359  |
| 111     | 01/01/2021        | 10,81215373 |
| 112     | 01/02/2021        | 12,78494761 |
| 113     | 01/03/2021        | 14,12619052 |
| 114     | 01/04/2021        | 16,39665004 |
| 115     | 01/05/2021        | 18,60733711 |
| 116     | 01/06/2021        | 24,86171100 |
| 117     | 01/07/2021        | 23,15129755 |
| 118     | 01/08/2021        | 29,85761760 |
| 119     | 01/09/2021        | 30,00000000 |

65

ANEXO VI - MINUTA DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE  
IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E  
OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, firmado em conformidade com os arts. 22 a 33 e 38 da Lei nº 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, Pinheiros, 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, Pinheiros, 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", e em conjunto com a Fiduciante I denominadas "Fiduciantes"), e

**BETA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, nº 30, 15º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-080, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.021.459/0001-10, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Fiduciária").

(adiante, a Fiduciante I, Fiduciante II e a Fiduciária, quando em conjunto, designadas como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

II - CONSIDERANDO:

 66 

b) a Fiduciante I, dentro suas atividades, investe 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;

b) a Atento Brasil S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.879.250/0001-79 ("Devedora") tem por atividade, dentre outras estabelecidas em seu Estatuto Social, a prestação de serviços de *call center*;

c) a Devedora desejando expandir suas atividades, sem investir na aquisição de terreno, edificações e benfeitorias, decidiu que a Fiduciante I, por ser inerente às suas atividades, poderia, assim, viabilizar o interesse da Devedora, mediante a locação, por parte da Fiduciante I de bem imóvel para instalação e operação de um *call center* localizado no Município do Rio de Janeiro, RJ;

d) para fins de atender à demanda da Devedora referida no considerando anterior, a Devedora identificou os imóveis localizados no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na (a) Rua João Vicente, nº 187 (Rua Dona Clara, nº 118); (b) Rua Ewbank da Câmara, nº 48, e (c) Rua Ewbank da Câmara, nº 42, no Bairro de Madureira, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, matriculados, respectivamente, sob os nº 75.797, 26.931 e 97.810, todas do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Imóveis");

e) Devedora celebrou com os proprietários anteriores uma opção exclusiva de compra, declarando assim ser conhecedora de sua localização, medidas, confrontações e elementos topográficos, manifestando a Devedora, ainda, que os imóveis são, nesses particulares, perfeitamente adequados ao atendimento de suas necessidades, quais sejam a instalação e operação de *call center*;

f) em 20 de janeiro de 2011, a Fiduciante I, a Devedora e a Fiduciante II, firmaram o Contrato Atípico de Locação, sob condição suspensiva, de acordo com a Cláusula 1.2 do Contrato Atípico de Locação alterado em 01 de fevereiro de 2011 por meio do Primeiro Aditamento ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças ("Primeiro Aditamento") e em 18 de agosto de 2011 por meio do Segundo Aditamento ao

Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças ("Segundo Aditamento");

g) pelo Contrato Atípico de Locação e seus respectivos aditamentos, a Fiduciante I e a Fiduciante II se obrigaram a: (i) adquirir os Imóveis após o cancelamento da hipoteca constante nas matrículas dos Imóveis Hipotecados, (ii) reformar/adaptar uma edificação para a instalação e operação de um *call center*, sob medida e de acordo com as necessidades específicas da Devedora ("Call Center"), a ser implementado sobre os Imóveis, sendo os Imóveis e o *Call Center*, quando mencionados em conjunto, simplesmente como "Empreendimento", e (iii) locar o Empreendimento à Devedora, pelo prazo de 10 (dez) anos, contados da Data de Início do Prazo Locatício, conforme definida no parágrafo primeiro do item 5.7 do Contrato Atípico de Locação e no item 1.4 do Segundo Aditamento;

h) em contraprestação à aquisição dos Imóveis, à construção do *Call Center* e à locação do Empreendimento pelo prazo de 10 (dez) anos a contar da Data de Início do Prazo Locatício, que será considerado para todos os efeitos o dia 01 de setembro de 2011, a Devedora se comprometeu a pagar (i) mensal e postecipadamente, aluguéis no valor de R\$ 348.682,10 (trezentos e quarenta e oito mil, seiscentos e oitenta e dois reais e dez centavos), atualizado anualmente no mês de setembro com base na variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), calculado com base no número-índice do IPCA/IBGE relativo ao mês imediatamente anterior ao mês da Data de Início do Prazo Locatício (agosto de 2011) e o número-índice do IPCA/IBGE relativo ao mês de agosto de cada ano, observada a possibilidade de substituição desse índice no caso de extinção ou caso seja considerado legalmente inaplicável, conforme previsto no item 11.2 do Contrato Atípico de Locação; e (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Fiduciante I, em virtude do Contrato Atípico de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato Atípico de Locação (os direitos creditórios mencionados nas alíneas "i" e "ii" deste considerando doravante denominados "Créditos Imobiliários");

i) nos termos do Contrato Atípico de Locação, a Devedora reconhece que, desde que

cumpridas todas as obrigações da Fiduciante I em relação à aquisição dos Imóveis, estes serão adequados à sua respectiva destinação;

j) nos termos do item 12.1 do Contrato Atípico de Locação, à vista das peculiaridades negociais acima expostas nos considerandos desta Escritura de Emissão, a Fiduciante I e a Devedora reconhecem que a relação jurídica estabelecida no Contrato Atípico de Locação extrapola os limites de uma locação comum, razão pela qual a ela não se aplicam, salvo quando expressamente mencionado pela Fiduciante I e pela Devedora no Contrato Atípico de Locação, as disposições da Lei 8.245/91, especialmente mas não se limitando, àquelas previstas nos artigos 4º, 19º e 51º do citado diploma legal;

k) nos termos do item 12.1 do Contrato Atípico de Locação, a Devedora declara e reconhece expressamente que, dada a atipicidade do Contrato Atípico de Locação, visto que os aluguéis (i) representam remuneração da Fiduciante I pela aquisição dos Imóveis e realização da Obra, nos moldes determinados pela Devedora; (ii) representam remuneração pela locação pelo período de 10 (dez) anos; (iii) servirão de lastro para captação de recursos, não há que se falar em valor de mercado para fins de ação revisional de aluguel. Diante disso, tanto a Fiduciante I como a Devedora renunciaram, de comum acordo, aos seus respectivos direitos de pleitear revisão judicial do valor do aluguel, nos termos do artigo 19 da Lei nº 8.245/91. A Devedora, por sua vez, reconheceu que, desde que cumpridas todas as obrigações da Fiduciante I em relação à aquisição dos Imóveis, estes serão adequados à sua respectiva destinação, conforme mencionado no considerando "c" acima;

l) em 10 de fevereiro de 2011, a Fiduciante I, a Fiduciante II e a promitente vendedora dos Imóveis celebraram Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis com Condições Resolutivas e Outras Avenças por meio do qual a proprietária C.C.I.C. ENTREPOSTO FRIGORÍFICO LTDA., sociedade comercial limitada com sede na Rua Dona Clara, nº 118, Bairro Madureira, CEP 21310-030, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.223.355/0001-07 prometeu, em caráter irrevogável e irretroatável, conceder à Fiduciante I o direito real de superfície dos Imóveis pelo prazo de 10 (dez) anos, e à Fiduciante II a propriedade residual dos Imóveis, mediante a celebração de *Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície*, por meio da qual os anteriores proprietários dos Imóveis outorgarão o direito real de superfície dos Imóveis à Fiduciante I

 69



e a celebração de *Escritura Pública de Compra e Venda*, por meio da qual os anteriores proprietários do Imóvel alienarão à Fiduciante II a propriedade dos Imóveis deduzida do direito real de superfície;

m) pelo primeiro aditamento ao Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis com Condições Resolutivas e Outras Avenças, o atual proprietário dos Imóveis formaliza a imissão da Fiduciante I e da Fiduciante II na posse dos Imóveis;

n) em 02 de setembro de 2011 o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis com Condições Resolutivas e Outras Avenças foi prenotado para registro nas matrículas dos Imóveis;

o) nos termos do item 20.1 do Contrato Atípico de Locação, durante a Obra, a Fiduciante I exigiu a contratação de seguro para a construção do Empreendimento com cobertura de (i) Riscos de Engenharia; e de (ii) Responsabilidade Civil;

p) a Devedora e a Fiduciante I firmaram em 01 de fevereiro de 2011 o Primeiro Aditamento ao Contrato Atípico de Locação determinando (i) valor do aluguel mensal; e (ii) prazo para construção da Obra;

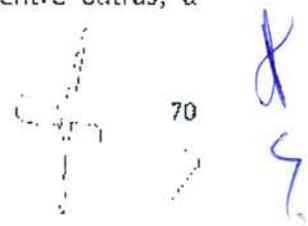
q) a Devedora contratará Seguro Patrimonial dos Imóveis, conforme item 20.1 do Contrato Atípico de Locação, no prazo de até 60 (sessenta) dias da Data de Início do Prazo Locatício;

r) nos termos do item 20.2 a Devedora deverá apresentar fiança bancária com cobertura equivalente a 12 (doze) meses de locação, no prazo de até 60 (sessenta) dias da Data de Início do Prazo Locatício, conforme Cláusula 10 do Contrato Atípico de Locação;

s) com o intuito de viabilizar a reforma/adaptação do *Call Center*, a Fiduciante I contratou operação de crédito com o Interveniante, por meio da emissão da *Cédula de Crédito Bancário nº 005/11*, emitida em 08 de abril de 2011, nos termos dos arts. 26 e seguintes da Lei nº 10.931/2004 ("CCB");

t) em garantia do cumprimento das obrigações assumidas pela Fiduciante I na CCB ("Obrigações da CCB"), foram constituídas em favor do Interveniante, dentre outras, a

4 70



cessão fiduciária dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato Atípico de Locação, nos termos do *Instrumento Particular do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 08 de abril de 2011, entre a Fiduciante I, na qualidade de fiduciante, o Interveniente, na qualidade de fiduciário, e a Fiduciante II, na qualidade de interveniente-anuente ("Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - CCB"); (óravante denominada de "Garantia CCB");

u) tendo em vista: (i) a necessidade da Devedora em ocupar e utilizar o Empreendimento, e (ii) que os imóveis objeto das matrículas nºs 75.797 e 26.931 do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ encontram-se hipotecados a terceiros ("Imóveis Hipotecados"), o que impede a conclusão de suas aquisições, de forma livre e desembaraçada de quaisquer ônus na forma estabelecida no Contrato Atípico de Locação, as Partes conjuntamente decidiram por iniciar as obras para execução dos projetos aprovados pela Devedora, mesmo não tendo sido formalizada a aquisição dos imóveis, conforme previsto no Segundo Aditamento;

v) conforme Segundo Aditamento, as Partes deliberaram que a aquisição dos Imóveis somente será realizada após o cancelamento das hipotecas constantes nas matrículas dos Imóveis Hipotecados e da superação de outras eventuais pendências, e que tal fato não impede a ocupação do *Call Center* e o conseqüente início da plena vigência da locação, tendo sido consideradas superadas as condições suspensivas previstas no 1.2. do Contrato Atípico de Locação;

w) em razão da superação das condições suspensivas previstas no 1.2. do Contrato Atípico de Locação foi determinado que a Data de Início do Prazo Locatício é o dia 01 de setembro de 2011;

x) a celebração do Segundo Aditamento suprime a necessidade de realização de vistorias e inspeções previstas no Contrato Atípico de Locação, sendo que eventuais Pendências Permitidas poderão constar do Termo de Entrega e Aceitação;

y) em razão do atual estágio das obras verificou-se a existência de 02 (duas) pendências especiais ("Pendências Especiais"), as quais, apesar de não propriamente impedirem a ocupação do Empreendimento, prejudicam a operação da Devedora. Desse modo,

71

concordaram as partes em definir um tratamento diferenciado quanto à conclusão de tais itens, conforme abaixo:

(iv) as Pendências Especiais referem-se à obrigação da Fiduciante I (i) promover a conclusão do sistema de fornecimento de água, com a ligação entre os dois reservatórios que servem ao Empreendimento e (ii) finalizar o primeiro andar do Empreendimento, no espaço reservado ao CPD (centro de processamento de dados) e ao setor administrativo.

(v) as referidas Pendências Especiais deverão estar concluídas em no máximo 15 (quinze) dias após a Data de Início do Prazo Locatício, sob pena da Fiduciante I incorrer em penalidade diária equivalente a 1/30 (um trinta avos) do valor do aluguel vigente, desde o recebimento de notificação da Devedora apontando a não conclusão destas pendências até suas finais resoluções, sem qualquer relação de proporcionalidade em relação ao todo das obras, e ainda, de maneira autônoma, vedado qualquer tipo de compensação com os aluguéis vincendos;

z) a Fiduciante I utilizará os recursos decorrentes do pagamento do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão, conforme abaixo definido, para a quitação das Obrigações da CCB, com a consequente liberação das Garantias CCB;

aa) a Fiduciante I é legítima titular dos Créditos Imobiliários oriundos do Contrato Atípico de Locação;

ab) a Fiduciante I emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural ("CCI"), para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários por meio da celebração, em 24 de outubro de 2011, do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*;

ac) por meio da celebração do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças* firmado, em 24 de outubro de 2011, a Fiduciante I cedeu, sob condição suspensiva, os Créditos Imobiliários à Fiduciária ("Contrato de Cessão");

 72 

ad) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nos termos da Instrução CVM 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada (“Instrução CVM 414”) e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei n.º 9.514/97;

ae) por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários firmado, em 24 de outubro de 2011, entre a Fiduciária e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização”), a Fiduciária vinculou os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª série de sua 2ª emissão, nos termos da Lei nº 9.514/1997;

af) os CRI foram objeto de distribuição pública nos termos da Instrução CVM nº 476/2009 (“Oferta”), em que o Interviente figurou como instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”), nos termos do *Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 2ª Emissão da Beta Securitizadora S.A.*, firmado, em 24 de outubro de 2011, entre a Cessionária e o Coordenador Líder (“Contrato de Distribuição”);

ag) sem prejuízo de outras garantias eventualmente outorgadas, em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações, relativas às Obrigações Garantidas, abaixo definidas, em caráter irrevogável e irretroatável, as Fiduciárias pretendem alienar fiduciariamente a propriedade dos Imóveis, de sua titularidade, em favor da Fiduciária;

ah) isto posto, integram a Oferta os seguintes documentos: (i) o Contrato Atípico de Locação; (ii) a Escritura de Emissão; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) a presente Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) o Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Distribuição; e (vii) os Boletins de Subscrição dos CRI (sendo todos os referidos documentos doravante denominados “Documentos da Operação”), e

ai) 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.

73



Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, firmar o presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis 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 cumprimento de (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora no Contrato Atípico de Locação e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, e (ii) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante I no Contrato de Cessão e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao cumprimento da obrigação de Recompra Compulsória, ao pagamento da Multa Indenizatória, conforme definidas no Contrato de Cessão, (todas, quando em conjunto, doravante denominadas "Obrigações Garantidas"), as Fiduciantes alienam fiduciariamente à Fiduciária os imóveis, sendo que a Fiduciante I aliena fiduciariamente a titularidade sobre a superfície dos Imóveis e a Fiduciante II, por sua vez, aliena fiduciariamente o Solo dos Imóveis.

1.2. A transferência da propriedade fiduciária dos Imóveis, na forma do item 1.1 supra, opera-se com o registro deste Contrato de Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis 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, cumulativamente: (i) à subscrição e integralização da totalidade dos CRI, com o consequente pagamento do Valor da Cessão, conforme definido no Contrato de Cessão, e



71



(ii) a liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis - CCB, por meio da assinatura do competente termo de quitação e liberação de garantia, na forma do Anexo I ("Termo de Quitação e Liberação"), que se dará em até 05 (cinco) dias úteis da quitação da CCB ("Condição Suspensiva").

1.3.1. Assim que a Condição Suspensiva se implementar, a garantia objeto do presente Contrato de Alienação Fiduciária passará a ser automática e plenamente eficaz, como se nenhuma Condição Suspensiva houvesse sido estipulada, obrigando-se a Cedente a utilizar os recursos decorrentes do pagamento do Valor da Cessão para a quitação das Obrigações da CCB, com a consequente liberação da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - CCB, constituída sobre os Créditos Imobiliários objeto do Contrato de Cessão.

## CLÁUSULA SEGUNDA - DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Características das Obrigações Garantidas: As Obrigações Garantidas têm as características descritas no Contrato Atípico de Locação e no Contrato de Cessão que, para os fins do artigo 66-B, *caput*, da Lei nº 4.728/65, constituem parte integrante e inseparável desta Alienação Fiduciária, como se nela estivessem transcritos.

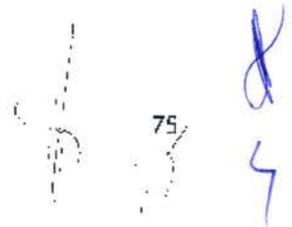
2.2. Descrição das Obrigações Garantidas: Sem prejuízo do disposto no item 2.1 acima, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

a) **Créditos Imobiliários:**

1) Valor Nominal: R\$ 30.643.749,50 (trinta milhões, seiscentos e quarenta e três mil, setecentos e quarenta e nove reais e cinquenta centavos), na data de 26 de outubro de 2011;

2) Valor da parcela e forma de pagamento: 119 (cento e dezenove) parcelas mensais fixas de R\$ 348.682,10 (trezentos e quarenta e oito mil, seiscentos e oitenta e dois reais e dez centavos), na data base de 26 de outubro de 2011, a primeira delas vencendo-se em 01 de novembro de 2011, e as demais no primeiro Dia Útil dos meses subsequentes, a serem acrescidas da atualização monetária prevista no nº 3 desta alínea "a";

75



- 3) Atualização monetária: O valor das parcelas dos Créditos Imobiliários serão reajustadas anualmente, ou na menor periodicidade permitida por lei, no mês de setembro com base na variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), calculado com base no número-índice do IPCA/IBGE relativo ao mês imediatamente anterior ao mês da Data de Início do Prazo Locatício (agosto de 2011) e o número-índice do IPCA/IBGE relativo ao mês de agosto de cada ano, observada a possibilidade de substituição desse índice, conforme previsto no item 11.2, parágrafo segundo, do Contrato Atípico de Locação;
- 4) Juros remuneratórios: 6,73% (seis inteiros e setenta e três centésimos por cento) ao ano, base 252 Dias Úteis;
- 5) Encargos moratórios: (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; (b) correção monetária *pro rata die*, de acordo com a variação do IPCA/IBGE; e (c) multa por atraso de 2% (dois por cento), no caso de atraso de até 05 (cinco) dias corridos e 5% (cinco por cento) no caso de atraso igual ou superior a 06 (seis) dias corridos, acrescendo-se os juros e correção monetária sobre o valor total do pagamento em atraso, nos termos do item 9.3 do Contrato Atípico de Locação;
- 6) Prazo: aproximadamente 119 (cento e dezenove) meses, contados a partir da Data de Emissão, vencendo-se no dia 01 de setembro de 2021;
- 7) Forma de pagamento: em 119 (cento e dezenove) parcelas mensais e sucessivas, pagas postecipadamente, nos termos do item 9.1 do Contrato Atípico de Locação;
- 8) Data de vencimento final: 01 de setembro de 2021; e
- 9) O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários estão discriminados no Contrato Atípico de Locação;
- b) Obrigação de Recompra Compulsória, conforme prevista no Contrato de Cessão;



1) Valor correspondente ao saldo devedor apurado conforme item 4.1.19.5 do Termo de Securitização, acrescido de Prêmio de Resgate conforme descrito no item 4.1.14.4 do Termo de Securitização, se aplicável, de todos os CRI em circulação na data prevista pela Fiduciária para efetivo pagamento desses CRI, calculado conforme disposto no Termo de Securitização;

2) Encargos moratórios: aqueles previstos no subitem 3.5.1 do Contrato de Cessão;

3) Prazo: em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento de notificação dando conta da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória, conforme previstos no Contrato de Cessão;

4) Forma de pagamento: de uma só vez, no vencimento, conforme nº 3 desta alínea "b";

5) O local de pagamento e as demais características da obrigação de Recompra Compulsória estão discriminados no Contrato de Cessão;

c) **Multa Indenizatória**, conforme prevista no Contrato de Cessão:

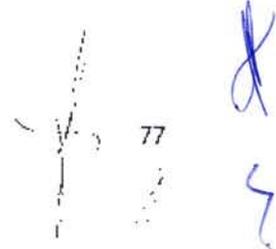
1) Valor correspondente ao saldo devedor apurado conforme item 4.1.19.5 do Termo de Securitização, acrescido de Prêmio de Resgate conforme descrito no item 4.1.14.4 do Termo de Securitização, se aplicável, de todos os CRI em circulação na data prevista pela Fiduciária para efetivo pagamento desses CRI, calculado conforme disposto no Termo de Securitização;

2) Encargos moratórios: aqueles previstos no item 3.9 do Contrato de Cessão;

3) Prazo: em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento de notificação dando conta da ocorrência de qualquer um dos eventos previstos no item 3.9 do Contrato de Cessão;

4) Forma de pagamento: de uma só vez, no vencimento conforme nº 3 desta alínea "c";

77



5) O local de pagamento e as demais características da Multa Indenizatória estão discriminados no Contrato de Cessão;

### CLÁUSULA TERCEIRA - DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

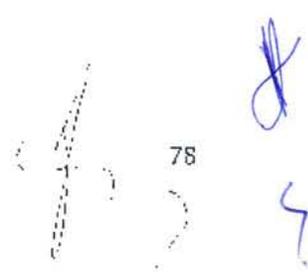
3.1. Os Imóveis que integram a presente garantia fiduciária encontram-se matriculados sob os nº 75.797, 26.931 e 97.810, do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ, conforme adiante descritos e caracterizados, e a presente garantia fiduciária abrange, ainda, todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações nela já realizadas ou a serem realizadas ("Garantia Fiduciária").

a) **Matrícula nº 75.797** - Prédio nº 42 da Rua Ewbanck da Câmara 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;

b) **Matrícula nº 26.931** - 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) **Matrícula nº 97.810** - 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.

78



3.1.f. Em atendimento ao disposto no artigo 24, inciso IV, da Lei nº 9.514/1997, a propriedade do Solo dos Imóveis foi havida pela Fiduciante II por força da celebração da [Escritura Pública de Compra e Venda] lavrada em [•] de [•] de 2011, às fls. [•], no Livro nº [•], do [•]º Ofício de Notas de [•], registrada sob o nº [•] na matrícula nº 75.797, sob o nº [•] na matrícula nº 26.931 e sob o nº [•] na matrícula nº 97.810, todas do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ, por meio da qual os antigos proprietários dos Imóveis alienaram à Fiduciante II a propriedade dos Imóveis deduzida do direito real de superfície ("Título Aquisitivo").

3.1.2. A superfície dos Imóveis foi havida pela Fiduciante I por força da celebração da [Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície] lavrada em [•] de [•] de 20[•], às fls. [•], no Livro nº [•], do [•]º Ofício de Notas da Comarca de [•], registrada sob o nº [•] na matrícula nº 75.797, sob o nº [•] na matrícula nº 26.931 e sob o nº [•] na matrícula nº 97.810, todas do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ, por meio da qual os antigos proprietários dos Imóveis outorgaram o Direito Real de Superfície dos Imóveis à Fiduciante I.

3.2. As Fiduciantes se obrigam, às suas expensas, em até 5 (cinco) dias úteis da data de assinatura do Termo de Quitação e Liberação, a proceder à prenotação 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 o registro deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias a contar da data de prenotação, ressalvadas eventuais exigências.

3.3. A Garantia Fiduciária, ora estabelecida, abrange os Imóveis 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 I cumpra integralmente todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas ao negócio.

3.3.1. No caso de expansão dos imóveis em terrenos contíguos conforme previsto na Cláusula Oitava do Contrato de Cessão, os referidos terrenos adquiridos, por meio dos instrumentos devidos, integrarão a presente Alienação Fiduciária de Imóveis. As Partes,

desde já, estabelecem que uma vez que os imóveis adquiridos integram a presente Alienação Fiduciária de Imóveis, independentemente da conclusão do procedimento de unificação das matrículas, eventual excussão da presente Garantia Fiduciária deverá ser realizada considerando todos os imóveis em conjunto, não podendo os imóveis serem objeto de leilão separadamente.

3.4. As Fiduciantes declaram que até a presente data, e no melhor de seu conhecimento, os imóveis, atendem à legislação ambiental, e que não têm conhecimento da existência de substâncias perigosas presentes no, ou sob os imóveis, e que não têm conhecimento de que nenhuma parte dos imóveis foram utilizadas para o descarte, armazenamento estoque, manipulação, tratamento ou utilização de substâncias perigosas.

3.5. As Fiduciantes se comprometem a manter os imóveis, 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 exigidos pelas autoridades competentes. O cumprimento desta obrigação poderá ser fiscalizado pela Fiduciária, obrigando-se as Fiduciantes a permitirem o ingresso de pessoa credenciada a executar as vistorias periódicas, nos termos do Contrato Atípico de Locação. Tais visitas poderão ocorrer a qualquer momento, mediante acordo prévio quanto à data e hora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, de forma que a Fiduciária assume total responsabilidade pelos atos praticados por seus funcionários e/ou agentes contratados para realizar a vistoria, não podendo responsabilizar as Fiduciantes por quaisquer prejuízos advindos da permanência dos funcionários e/ou agentes contratados para realizar a vistoria nos imóveis.

3.6. As Fiduciantes poderão transmitir os direitos de que sejam titulares sobre os imóveis, aqui objetivado, desde que haja prévia e expressa anuência da Fiduciária e que o terceiro adquirente assumam integralmente as obrigações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária. A anuência da Fiduciária somente será concedida após deliberação da Assembleia Geral de Titulares do CRI, que será convocada em conformidade com o disposto no Termo de Securitização.

3.7. Mediante o registro do presente Contrato de Alienação Fiduciária, estará constituída a propriedade fiduciária sobre os imóveis em nome da Fiduciária, efetivando-se o

desdobramento da posse e tornando-se as Fiduciárias possuidoras diretas e a Fiduciária possuidor indireto dos Imóveis objeto da presente Garantia Fiduciária.

3.8. A posse direta de que ficam investidas as Fiduciárias manter-se-á enquanto a Fiduciante I e a Devedora se mantiverem adimplentes, obrigando-se as Fiduciárias a manterem, conservarem e guardarem os Imóveis, pagarem 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. A Fiduciária declara expressamente estar ciente e concordar com os termos do Contrato Atípico de Locação.

3.9. Se a Fiduciária vier a pagar algum dos tributos e/ou encargos inerentes aos Imóveis, as Fiduciárias deverão reembolsá-lo dentro de 10 (dez) dias, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis as mesmas penalidades para casos de inadimplemento.

3.10. A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, 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 pela Fiduciária às Fiduciárias quaisquer valores a título de indenização por benfeitorias.

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

3.13. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a conseqüente reversão da propriedade plena do Solo e da Superfície, respectivamente, as Fiduciárias deverão apresentar ao Serviço de Registro de Imóveis o competente termo de quitação.



#### CLÁUSULA QUARTA - DA MORA E INADIMPLEMENTO

4.1. A mora da Devedora ou da Fiduciante I, conforme o caso, no adimplemento das Obrigações Garantidas acarretará a responsabilidade pelo pagamento das penalidades previstas no Contrato Atípico de Locação e no Contrato de Cessão, conforme o caso, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, se houver, na hipótese de alienação dos Imóveis em leilão público extrajudicial.

4.1.1. Caracterizada a mora da Devedora, nos termos do Contrato Atípico de Locação, a Fiduciária excluirá, primeiramente, a Fiança Bancária outorgada em garantia da locação, descontando a eventual cobertura do valor das Obrigações Garantidas.

4.2. Decorrida a carência de 30 (trinta) dias, conforme estabelecido no art. 26, § 2.º, da Lei nº 9.514/1997, contados do vencimento das Obrigações Garantidas (inclusive na hipótese de vencimento antecipado), a Fiduciária, ou sua cessionária, poderá a seu exclusivo critério iniciar o procedimento de excussão da presente Garantia Fiduciária através da intimação da Devedora e/ou das Fiduciantes e, mesmo que não concretizada, a Devedora e/ou as Fiduciantes, se pretenderem purgar a mora, deverão 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 Devedora e/ou as Fiduciantes serão intimadas 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 Devedora e/ou as Fiduciantes 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:

Handwritten signature and initials in blue ink, with the number 82 written below.

a) a intimação será requerida pela Fiduciária, ou sua cessionária, ao Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias;

b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar os Imóveis, 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 dos Imóveis, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelas Fiduciárias ou por quem deva receber a intimação;

c) a intimação será feita à Devedora e/ou às Fiduciárias, 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 dos Imóveis ou noutra de comarca de fácil acesso, se, no local dos Imóveis, 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 a Fiduciária as importâncias recebidas, cabendo também às Fiduciárias 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 Devedora e/ou pelas Fiduciárias, conforme o caso, 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 a Fiduciária ou a quem for expressamente indicado na intimação.

4.8. O não pagamento de qualquer valor devido pela Devedora e/ou pelas Fiduciárias, conforme o caso, 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 dos Imóveis na Fiduciária, por força da mora, observado o disposto nos itens 4.3 e 4.5 supra, deverão ser alienados os Imóveis pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514/1997, como a seguir se explicita:

a) a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;

b) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data da averbação da consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, devendo os imóveis serem ofertados 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, os imóveis serão ofertados em 2º 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, §§ 2º e 3º, da Lei nº 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 dos imóveis e nas comarcas de fácil acesso. As Fiduciárias serão comunicadas por simples correspondência endereçada ao endereço constante no preâmbulo deste contrato acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões;

e) a Fiduciária, já como titular do domínio pleno, transmitirá o domínio, a propriedade, direta e indireta, dos imóveis ao licitante vencedor; e

f) a Fiduciária ou o licitante vencedor deverão respeitar o Contrato Atípico de Locação em todos os seus termos e condições, sub-rogando-se nos direitos e deveres da Fiduciante I.

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

a) valor dos Imóveis 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, atualizada 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 pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia às Fiduciantes;

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

b.6) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento da Devedora e/ou das Fiduciantes;

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

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 da Devedora e das Fiduciárias;

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 dos Imóveis ou inferior ao valor das Obrigações Garantidas, será realizado segundo leilão; se superior ao valor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária entregará às Fiduciárias 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 dos Imóveis 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, a Fiduciária entregará às Fiduciárias a importância que sobrar, se aplicável, como adiante disciplinado;

b) poderá ser recusado pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor das Obrigações Garantidas, e das despesas, caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e domínio pleno dos Imóveis, sendo que o valor de adjudicação será considerado 70% (setenta por cento) do valor de avaliação dos Imóveis à época da adjudicação, conforme determinado por empresa especializada escolhida pelas Fiduciárias, no prazo de 5 (cinco) dias das 3 (três) indicadas pela Fiduciária.

4

86

7

8

9

5.4.1. Não serão extintas as Obrigações Garantidas, mesmo que os Imóveis venham a ser adjudicados, nos termos do item 5.4 (b) acima e ainda remanesça saldo devedor ("Deficiência do Segundo Leilão").

5.5. Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída às Fiduciárias, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante I e/ou da Fiduciante II na proporção por elas indicada.

5.6. A Fiduciária manterá em seus escritórios, à disposição da Fiduciante I, 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, a Fiduciante I deverá fazer uma solicitação com 5 (cinco) dias úteis de antecedência.

5.7. A Fiduciária tem conhecimento de que os Imóveis encontram-se locados para a Devedora, nos termos do Contrato Atípico de Locação, sendo que tal locação deverá ser mantida em plena vigência nas hipóteses de consolidação da propriedade dos Imóveis e arrematação em leilão, onde deverá ser expressamente informada a existência do Contrato Atípico de Locação 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 dos Imóveis no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive o respectivo adquirente em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se as Fiduciárias cientes de que, nos termos do art. 30 da Lei nº 9.514/1997, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação das Fiduciárias no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidões de matrículas dos Imóveis, a consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda dos Imóveis 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 DOS IMÓVEIS PARA FINS DE LEILÃO

6.1. As Partes convencionam que o valor de venda dos Imóveis, para fins de leilão, é de R\$ 34.062.000,00 (trinta e quatro milhões e sessenta e dois mil reais) o qual deverá ser devidamente atualizado pelo IPCA/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 no Contrato Atípico de Locação e no Contrato de Cessão.

7.6. Na hipótese de desapropriação total ou parcial dos Imóveis, a Fiduciária, como proprietária, 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 pela Fiduciária, a justa e prévia indenização for:

4

8  
9

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; ou

b) inferior ao valor total das Obrigações Garantidas, tal como definida neste Contrato de Alienação Fiduciária para fins do leilão extrajudicial, a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para as Fiduciárias, que, neste caso, continuarão responsáveis pelo integral pagamento das Obrigações Garantidas remanescentes.

7.8. As Fiduciárias respondem 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 do proprietário, 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, desde já, 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 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.

7.11. Para os fins e efeitos desta Alienação Fiduciária, em especial das cláusulas quarta, quinta e sexta, acima, as Partes estabelecem, agindo de boa-fé e em comum acordo, tendo em vista a omissão da Lei nº 9.514/1997, que a Alienação Fiduciária e/ou as Obrigações Garantidas poderão ser executadas no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, a critério do Fiduciário.

7.11.1. Na hipótese de execução parcial da Alienação Fiduciária, o Fiduciário indicará a fração do Imóvel que será objeto do procedimento de excussão, que correrá perante o competente Cartório de Registro de Imóveis, mandando intimar a Fiduciante, nos termos da cláusula quarta, acima.

7.11.2. Na hipótese de execução parcial das Obrigações Garantidas, o Fiduciário indicará precisamente o valor ou a fração das Obrigações Garantidas que deseja executar, bem como a fração do Imóvel cuja propriedade tenha consolidado em seu nome para tal execução, de modo que tal fração responda apenas e tão-somente pelo valor ou fração das Obrigações Garantidas indicado pelo Fiduciário. Nesse caso, a parcela remanescente das Obrigações Garantidas continuará plenamente garantida pela fração do Imóvel que não tenha sido executada e a presente Alienação Fiduciária permanecerá plenamente válida, plena e eficaz com relação a essa parcela remanescente das Obrigações Garantidas, a qual não será considerada extinta na forma do § 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514/1997, continuando os seus respectivos devedores obrigados a satisfazê-la até que seja integralmente paga ou até que a Alienação Fiduciária tenha sido totalmente executada.

#### CLÁUSULA OITAVA - DO FORO DE ELEIÇÃO

8.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Santos, 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.

90

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

São Paulo, [•] de [•] de 20[•].

---

KOZMUS 18EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

*Fiduciante I*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

---

KOZMUS 17EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

*Fiduciante II*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

---

BETA SECURITIZADORA S.A.

*Fiduciária*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:

Nome:

RG nº:

RG nº:

CPF/MF nº:

CPF/MF nº:

4 91 8 5

ANEXO I A MINUTA DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE  
IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS - TERMO DE QUITAÇÃO E LIBERAÇÃO DE  
GARANTIA

“TERMO DE QUITAÇÃO DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - CCB Nº 005/11”

Pelo presente instrumento particular, os abaixo assinados:

BANIF BANCO DE INVESTIMENTO (BRASIL) S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Minas da Prata, 30 - 15º andar, CEP 04552-080, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.753.740/0001-58 (“Credor”);

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, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.919.509/0001-11, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social (“Emitente”);

Na qualidade de Garantidores:

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, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.919.425/0001-88, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social (“Kozmus 17”);

TRX 1 FUNDO DE INVESTIMENTOS EM PARTICIPAÇÕES, inscrito no CNPJ/MF nº: 09.517.273/0001-82, neste ato representado por seu administrador BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DTVM S.A. inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.021.501/0001-61, com sede na Avenida Presidente Wilson, 231, 11º andar, Rio de Janeiro-RJ;

FLAVIO JOSÉ RISSATO ADORNO, acionista minoritário 1, inscrito no CPF/MF nº: 289.835.428-70, residente e domiciliado na Rua dos Pinheiros, 870, cj. 242, Pinheiros, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

4 92 7

LUIZ AUGUSTO FARIA DO AMARAL, acionista minoritário 2, inscrito no CPF/MF n°: 287.209.408-31, residente e domiciliado na Rua dos Pinheiros, 870, cj. 242, Pinheiros, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e

FERNANDO CAMARGO DE CARVALHO LUIZ, acionista minoritário 3, inscrito no CPF/MF n°: 180.060.258-86, residente e domiciliado na Rua dos Pinheiros, 870, cj. 242, Pinheiros, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

(a) CONSIDERANDO QUE em 08 de abril de 2011 foi celebrada entre a EMITENTE, o Credor e Garantidores a Cédula de Crédito Bancário CCB nº 005 /11 ("CCB").

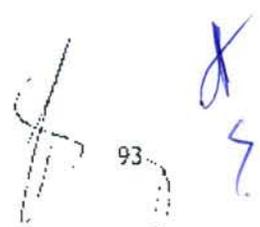
(b) (com garantia do cumprimento das obrigações assumidas pela Fiduciante I na CCB ("Obrigações da CCB"), foram constituídas, dentre outras, as seguintes garantias em favor do Banif:

(i) alienação fiduciária de imóvel, nos termos do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 08 de abril de 2011, entre a Fiduciante I e a Fiduciante II, na qualidade de fiduciantes e o Banif, na qualidade de fiduciário ("Alienação Fiduciária de Imóvel CCB"); e

(ii) cessão fiduciária dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato Atípico de Locação, nos termos do Instrumento Particular do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 08 de abril de 2011, entre a Fiduciante I, na qualidade de fiduciante, o Banif, na qualidade de fiduciário, e a Fiduciante II, na qualidade de interveniente-anuente ("Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - CCB"); ((i) e (ii) coletivamente denominadas de "Garantias CCB");

(c) **CONSIDERANDO QUE** houve a liquidação da CCB em [•] de [•] de 20[•] no montante de R\$ [•] ([•]);

RESOLVEM, as Partes, celebrar o presente **TERMO DE QUITAÇÃO A CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - CCB Nº 005/11 ("Quitacão")**, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:



93

## CLÁUSULA PRIMEIRA

1. Em razão da liquidação da CCB em [•] de [•] de 20[•] o Credor outorga a Emitente e aos Garantidores a mais ampla, geral, plena e irrevogável quitação, para nada mais pleitear ou reclamar, a qualquer tempo, sob qualquer pretexto, com relação a CCB.

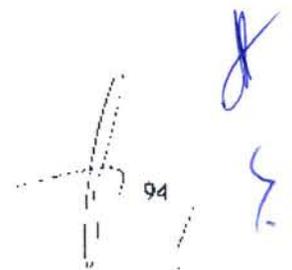
2. Por conseguinte o Credor autoriza aos Garantidores a tomar as providências cabíveis para a liberação das alienações fiduciárias constituídas a favor do Credor descritas no item V da CCB. Assim, as Partes comprometem-se a firmar todos os documentos e registros necessários para a liberação dos imóveis, ações e debêntures dados em garantia no âmbito da CCB.

3. Ainda em razão da liquidação da CCB, fica rescindido o Contrato de Cessão Fiduciária.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em 07 (sete) vias de idêntico teor e validade, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, [•] de [•] de 20[•].

[REstante da página intencionalmente deixado em branco]



Handwritten signatures and a stamp. The stamp contains the number 94.

*(Página de assinaturas do Termo de Quitação da Cédula de Crédito Bancário - CCB nº 005/11, celebrado entre a Kozmus 18 Empreendimentos Imobiliários S.A., o Banif Banco de Investimento (Brasil) S.A., Kozmus 17 Empreendimentos Imobiliários S.A., o TRX 1 Fundo de Investimentos em Participações, Flavio José Rissato Adorno, Luiz Augusto Faria do Amaral e Fernando Camargo de Carvalho Luiz, em [•] de [•] de 20[•]).*

BANIF BANCO DE INVESTIMENTO (BRASIL) S.A.

KOZMUS 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

KOZMUS 17 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

TRX 1 FUNDO DE INVESTIMENTOS EM PARTICIPAÇÕES

FLAVIO JOSÉ RISSATO ADORNO

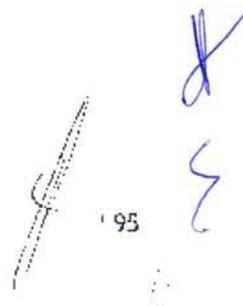
LUIZ AUGUSTO FARIA DO AMARAL

FERNANDO CAMARGO DE CARVALHO LUIZ

TESTEMUNHAS:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
C.P.F.:  
R.G:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
C.P.F.:  
R.G:

  
195