INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular (adiante designado simplesmente como "Escritura de Emissão"), firmado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514/1997, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076/2004,

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, 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, doravante denominada simplesmente "Emissora";

PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, 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 "Instituição Custodiante"; e

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

Formalizam, neste ato, a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo da presente:

"*Call Center*":	A edificação para a instalação e operação de um *call center*, sob medida e de acordo com as necessidades específicas da

Devedora, a ser implementado sobre os Imóveis;

"CCI": Cédula de Crédito Imobiliário, emitida sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato Atípico de Locação;

"CETIP": CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170;

"Contrato Atípico de Locação": *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 em 18 de agosto de 2011, entre a Emissora, Devedora e a Kozmus 17, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual a Emissora e a Kozmus 17 se obrigaram a: (i) adquirir os Imóveis; (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, 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 definido no parágrafo primeiro do item 5.7 do Contrato Atípico de Locação;

"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 Emissora, 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;

"CRI": Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª série da 2ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários vinculados por meio da celebração do Termo de Securitização, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/1997;

"Devedora": Atento Brasil S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nações Unidas, nº 14.171, 2º, 3º, 4º andares, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.879.250/0001-79;

"Dia Útil": Todo aquele que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil;

"Emissora" Kozmus 18 Empreendimentos Imobiliários S.A., já qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI;

"Empreendimento": Os Imóveis e o *Call Center*, quando mencionados em conjunto;

"Escritura de Emissão de CCI": O presente *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*;

"Imóveis":	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;
"Instituição Custodiante":	Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., já qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI;
"Kozmus 17":	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;
"Patrimônio Separado":	Totalidade dos Créditos Imobiliários submetidos ao Regime Fiduciário constituído no Termo de Securitização, 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;
"Securitizadora" ou "Cessionária":	Beta Securitizadora S.A., companhia aberta, 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;
"Sistema de Negociação":	Sistema de registro, negociação e liquidação financeira da CCI, administrado pela CETIP;
"Termo de Securitização":	Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª Série da

	2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Beta Securitizadora S.A. celebrado entre a Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda e a Securitizadora, em 24 de outubro de 2011;
"Titular da CCI":	Titular da CCI, representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes do Contrato Atípico de Locação.

1.2. Considerando que:

a) a Emissora, 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 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 Emissora, por ser inerente às suas atividades, poderia, assim, viabilizar o interesse da Devedora, mediante a locação, por parte da Emissora 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) 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 Emissora, 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 Emissora 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 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 Emissora, 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 Emissora 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 Emissora 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 Emissora e pela Devedora no Contrato Atípico de Locação, as disposições da Lei 8.245/91, especialmente mas não se limitando, àquelas previstas nos artigos 4°, 19° e 51° 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 Emissora 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 Emissora 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 Emissora 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 Emissora 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.I.C. ENTREPOSTO FRIGORÍFICO LTDA., sociedade comercial limitada com sede na Rua Dona Clara, n.° 118, Bairro Madureira, CEP 21310-030, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o n.° 33.223.355/0001-07 prometeu, em caráter irrevogável e irretratável, conceder à Emissora 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 Emissora 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 Emissora 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 8° 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 Emissora 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 Emissora 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 Emissora contratou operação de crédito com o Interveniente, 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 Emissora na CCB ("Obrigações da CCB"), foram constituídas em favor do Interveniente, 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 Emissora, na qualidade de

fiduciante, o Interveniente, 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 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 consequente 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 Emissora (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 Emissora 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 alugueis vincendos;

z) a Emissora 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, bem como para o pagamentos dos custos e despesas de estruturação e colocação dos CRI;

aa) o saldo remanescente do Valor da Cessão somente será pago, pela Cessionária, conforme abaixo definido, à Emissora, 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 Emissora 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 Emissora é legítima titular dos Créditos Imobiliários oriundos do Contrato Atípico de Locação;

ac) a Emissora 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) por meio da celebração do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças* firmado, em 24 de outubro de 2011, a Emissora cederá, sob condição suspensiva, os Créditos Imobiliários à Beta Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.021.459/0001-10 ("Contrato de Cessão" e "Cessionária", respectivamente);

ae) a Cessionária 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 Termo de Securitização de Créditos Imobiliários firmado, em 24 de outubro de 2011, entre a Cessionária e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"), a Cessionária 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 ("Oferta"), em que o Interveniente figurará 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"); e

ah) 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 SEGUNDA - OBJETO

2.1. Representação dos Créditos Imobiliários: O objeto da presente Escritura de Emissão de CCI é a emissão da CCI para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes do Contrato Atípico de Locação e seus aditamentos, conforme cópia constante do Anexo II à presente Escritura de Emissão de CCI.

CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DAS CCI

3.1. Valor Nominal da Emissão: O valor nominal total da emissão da CCI é 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, conforme definida no item 3.2 infra, que corresponde à totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato Atípico de Locação, na Data de Emissão.

3.2. Data de Emissão: 26 de outubro de 2011.

3.3. Quantidade: É emitida 1 (uma) CCI integral, com valor nominal descrito no Anexo I ao presente instrumento, correspondente à totalidade dos Créditos Imobiliários na Data de Emissão.

3.4. Prazos e Datas de Vencimento: Os prazos e a data de vencimento dos Créditos Imobiliários encontram-se especificados no Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.5. Condição da Emissão e Custódia: A CCI é integral, emitida sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, e custodiada junto à Instituição Custodiante.

3.5.1 A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, bem como pela guarda de uma via original da Escritura de Emissão de CCI e cópia simples dos demais documentos da operação.

3.5.2 A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao Titular da CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade da CCI ora emitida, mediante consultas ao Sistema de Negociação.

3.6. Série e Número: A CCI terá o número e a série seguintes: Série "AT02" - Número: "XPAVAT".

3.7. Sistema de Negociação: Para fins de negociação, a CCI será registrada no Sistema de Negociação.

3.7.1 Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada através do Sistema de Negociação.

3.7.2 Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o antigo titular deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.

3.7.3 Caso ocorra a emissão de CRI lastreados pela presente CCI a Instituição Custodiante será responsável por vincular esta CCI aos CRI no Sistema de Negociação.

3.8. Vencimento: A CCI terá o vencimento final indicado no Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.9. Local e Forma de Pagamento: Todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser pagos pela Devedora do Contrato Atípico de Locação na conta corrente nº 101104-1, Agência 487, do Deutsche Bank S.A. - Banco Alemão (código 487), de titularidade da Emissora. O local e forma de pagamento serão automaticamente alterados caso esta CCI venha a ser cedida, oportunidade em que o Titular da CCI notificará novo local e forma de pagamento, na conta de titularidade do Patrimônio em Separado. A referida notificação poderá constar do contrato de cessão ou de notificação encaminhada à Instituição Custodiante nos termo do 9.4 infra.

3.10. 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 pagamento de: (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 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 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.

3.11. Atualização Monetária: A atualização monetária dos Créditos Imobiliários e, por consequência, da CCI será calculada e cobrada de acordo com os índices e critérios convencionados no Contrato Atípico de Locação, conforme descrito no Anexo I ao presente instrumento.

3.12. Indenizações, Multas e Penalidades: As indenizações, multas e penalidades são aquelas discriminadas no Contrato Atípico de Locação.

3.13. Vencimento Antecipado: Os Créditos Imobiliários representados pela presente CCI vencerão antecipadamente nas hipóteses de vencimento antecipado previstas no Contrato Atípico de Locação.

3.14. Compensação: As parcelas referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora, nos termos da Cláusula 13 do Contrato Atípico de Locação e o não pagamento destas no prazo acordado poderá ser cobrado pela

Emissora e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no art. 585 do Código de Processo Civil Brasileiro.

3.15. Imóvel vinculado aos Créditos Imobiliários: Os Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários são aqueles identificados no Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.15. Documentos Comprobatórios: A Instituição Custodiante será responsável, como fiel depositária, pela guarda de 1 (uma) cópia simples do Contrato Atípico de Locação e de 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão de CCI.

3.16. CRI: Fica facultada a utilização da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, como lastro na emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.

CLÁUSULA QUARTA - GARANTIA

4.1. Emissão sem Garantia Real Imobiliária: A CCI é emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/2004.

CLÁUSULA QUINTA - CESSÃO DA CCI

5.1. Formalização da Cessão: Quando da negociação da CCI, a Emissora cederá ao Titular da CCI, e este adquirirá da Emissora, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, formalizando-se tal cessão, inclusive, por meio do Sistema de Negociação.

5.2. Abrangência da Cessão: A negociação da CCI acarretará, *ipso facto*, a cessão e transferência dos Créditos Imobiliários por ela representados abrange ainda todos os direitos, acessórios e garantias assegurados à Emissora, na forma do Contrato Atípico de Locação, ficando o Titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos, acessórios e garantias representados pela CCI.

5.3 A Emissora se responsabiliza pelo valor, legalidade, legitimidade e veracidade dos Créditos Imobiliários, conforme aqui definidos, declarando que os mesmos se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância em que foram descritos pela Emissora nesta CCI.

5.4. A cessão e transferência da CCI somente poderá ser feita para a Securitizadora, servindo de lastro para emissão de certificados de recebíveis imobiliários, de forma que fica vedada qualquer operação no mercado secundário para outros fins.

5.5. Declarações da Emissora: A Emissora declara expressamente que:

i. exceto pelas garantias prestadas ao Interveniente e pela hipoteca existente conforme considerando "u": (a) os Imóveis estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais ou pessoais; e (b) os Créditos Imobiliários não foram objeto de qualquer prévia alienação, cessão, transferência ou compromisso de alienação, cessão ou transferência pela Emissora e não estão sujeitos a qualquer ônus, real ou pessoal, não tendo sido objeto de ação, penhora, arresto, penhor, sequestro, caução ou ônus de qualquer forma;

ii. não há qualquer direito ou ação contra a Emissora ou qualquer acordo firmado que tenha dado ou possa dar lugar a compensação ou outra forma de extinção, redução e/ou mudança de condição de pagamento com relação aos Créditos Imobiliários;

iii. não existe, nesta data, qualquer inadimplência em relação aos Créditos Imobiliários;

iv. o Contrato Atípico de Locação e os demais Documentos do Projeto dos quais a Emissora é parte constituem obrigações lícitas, válidas e exequíveis em conformidade com seus termos;

v. não há qualquer reclamação ou procedimento judicial, no melhor de seu conhecimento, coletivo ou individual, que seja relativo ao Imóvel, inclusive quanto à eventual evicção de direito ou vícios redibitórios;

vi. não há qualquer reclamação ou procedimento judicial sobre os Créditos Imobiliários, seja com relação à existência desses créditos, conforme descritos na CCI, à validade de seu critério de correção monetária ou a quaisquer vícios com relação a estes; e

vii. a presente emissão é formalizada rigorosamente de acordo com os princípios e critérios definidos pela Lei nº 10.931/04, de 02 de agosto de 2004, e demais normas em vigor aplicáveis às obrigações decorrentes do presente Instrumento de Emissão de CCI.

CLÁUSULA SEXTA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

6.1. A Emissora se obriga a entregar à Instituição Custodiante via original desta Escritura de Emissão na data de sua assinatura, para que esta mantenha sob sua custódia esta Escritura de Emissão e efetue o registro da CCI na CETIP ou em qualquer outra câmara integrante de sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

7.1. Os Créditos Imobiliários estão representados pela CCI, a qual será custodiada perante a Instituição Custodiante.

7.2. São obrigações da Instituição Custodiante:

i. manter a prestação de serviço de custódia, de forma a assegurar à Securitizadora acesso às informações sobre o registro da CCI;

ii. responsabilizar-se, na data do registro da CCI, pela adequação, exigibilidade, validade, existência e formalização da CCI;

iii. solicitar o registro da CCI na CETIP ou em qualquer outra câmara integrante de sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil, de acordo com os procedimentos definidos por estas;

iv. prestar o serviço de registro e custódia da CCI, que inclui o acompanhamento do registro da CCI, suas condições, titularidade, transferência, bloqueio, retirada e quitação, de acordo com os instrumentos contratuais que derem origem aos Créditos Imobiliários representados pela CCI; e

v. conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais documentos relacionados com o exercício de suas funções; e

vi. na forma do artigo 23 da Lei 10.931/94, registrar o Termo de Securitização, emitindo declaração deste registro.

CLÁUSULA OITAVA - CUSTOS E DESPESAS

8.1. São de responsabilidade exclusiva da Emissora todas as despesas relativas a esta Escritura de Emissão de CCI.

8.2. A Instituição Custodiante realizará a cobrança das despesas relativas (a) à vinculação dos Créditos Imobiliários à CCI; (b) ao registro da CCI na CETIP, ou em qualquer outra câmara integrante de sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil; (c) às transferências da CCI da Emissora para o titular da CCI; (d) às despesas de custódia da CCI, incluindo as eventuais tarifas da CETIP cobradas e (e) às despesas de, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários, incluindo as eventuais tarifas bancárias cobradas.

8.3. Incluem-se entre as despesas de custódia da CCI descritas no item 8.2 acima a remuneração da Instituição Custodiante pela prestação dos serviços registro da CCI, objeto da securitização. Desse modo será devida à Instituição Custodiante, a título de honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, uma remuneração correspondente ao ao percentual de 0,015% (quinze milésimos por cento) do valor dos créditos imobiliários representados pela CCI, a ser pago em 10 de janeiro de 2012.

CLÁUSULA NONA - DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Novação: Eventual tolerância, concessão ou liberalidade do Titular da CCI, no exercício de qualquer direito que lhe for conferido, não importará alteração contratual ou novação, tampouco o impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhe são assegurados na presente Escritura de Emissão de CCI ou na lei.

9.2. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI não prejudicará a validade ou eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se a Emissora a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

9.3. Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão de CCI é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora, a Instituição Custodiante e seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.

9.4. Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos

desta Escritura de Emissão deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

KOZMUS 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Rua dos Pinheiros, nº 870, conjunto 242
Pinheiros, São Paulo/SP - CEP 05467-030
At.: Sr. Luiz Augusto Faria do Amaral
Telefone: (11) 3465-5640
Fax: (11) 3465-5641
E-mail: luiz@trx.com.br

Para a Instituição Custodiante:

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 Ferreira e Sr. Carlos Alberto Bacha
Telefone: (21) 2507-1949
Fax: (21) 2507-1949
E-mail: rinaldo@pavarini.com.br e bacha@pavarini.com.br

9.4.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou 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 as outras a mudança de seu endereço.

9.5. Título Executivo: Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, a CCI, nos termos do artigo 585, inciso II, do Código de Processo Civil e do artigo 20 da Lei nº 10.931/2004, são consideradas como título executivo extrajudicial, exigíveis exclusivamente contra a Devedora de acordo com as cláusulas e condições pactuadas no Contrato Atípico de Locação, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

9.6. Interveniente: O Interveniente comparece neste instrumento para manifestar sua plena concordância com a emissão da CCI, cujos Créditos Imobiliários por ela representada encontram-se cedidos fiduciariamente em favor do Interveniente, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 08 de abril de 2011, entre a Emissora, o Interveniente e a Kozmus 18, em garantia da obrigações assumidas pela Emissora na Cédula de Crédito Bancário nº 005/11, emitida em 08 de abril de 2011, em favor do Interveniente ("CCB"). O Interveniente manifesta sua total concordância a todos os termos e condições ora estipuladas, declarando que (a) a presente emissão de CCI e a oferta pública de distribuição de CRI não afetam a CCB, não representando qualquer evento de vencimento antecipado da CCB, tendo em vista que a mesma será integralmente quitada; (b) as obrigações da CCB serão integralmente quitadas com os recursos decorrentes da subscrição e integralização dos CRI, com a consequente liberação das garantias constituídas no âmbito da CCB.

9.7. Veracidade da Documentação: A Instituição Custodiante não será obrigada 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. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência.

CLÁUSULA SÉTIMA - FORO DE ELEIÇÃO

7.1. Foro de Eleição: Para dirimir quaisquer questões que se originarem desta Escritura de Emissão de CCI, fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

A Emissora e a Instituição Custodiante firmam a presente Escritura de Emissão em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, SP, 24 de outubro de 2011.

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

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, firmado em 24 de outubro de 2011, entre a Kozmus 18 Empreendimentos Imobiliários S.A., a Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e o Banif Banco de Investimento (Brasil) S.A.)

KOZMUS 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Emissora

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Custodiante

Nome:
Cargo:

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

BANIF BANCO DE INVESTIMENTO (BRASIL) S.A.

Mauro Paciello de Souza Castro
Diretor

Interveniente

ALVARO PEREIRA JUNIOR
Diretor

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome: Gabriel Malatesta Motomura
RG nº: RG:10.927.306-1 (IFP/RJ)
CPF/MF nº: CPF: 104.092.107-81

Nome:
RG nº:
CPF/MF nº:

11J00017485

ANEXO I - DESCRIÇÃO DA CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 26/10/2011
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo, SP	

SÉRIE	AT02	NÚMERO	XPAVAT	TIPO DE CCI	INTEGRAL

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: Kozmus 18 Empreendimentos Imobiliários S.A.							
CNPJ/MF: 12.919.509/0001-11							
ENDEREÇO: Rua dos Pinheiros, nº 870			BAIRRO: ALTO DOS PINHEIROS				
COMPLEMENTO	Cj. 242	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05467-030

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
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

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

4. TÍTULO
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.

5.VALOR NOMINAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 41.493.169,90 (quarenta e um milhões, 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 pagamento de: (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 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.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal

8.GARANTIAS	Não há.

9.FLUXO DE PAGAMENTOS:	Mensal

ANEXO II - CÓPIA DO CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO