

(9)

8.º Ofício de Registro de Imóveis
Rua da Alfândega, nº 91 / 4.º Andar
Centro - Rio de Janeiro

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,

Bo. OF. DO REGISTRO DE IMOVEIS/RJ
CERTIFICADO QUE ESTE TITULO FOI
PRENOTADO SOB O Nº *754227**.
APRESENTADO EM *08/07/2016*.
LIVRO PROTOCOLO 1-CS, FL. 170 .

I - PARTES:

KOZMUS 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 8501, 31º andar, conjunto 311, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob 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 Avenida das Nações Unidas, 8501, 31º andar, conjunto 311, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob 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:

a) a Fiduciante I, 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

8.º SERVIÇO REGISTRAL
DEVOLUÇÃO EMOLS.: R\$ 114,88
Rio 08/08/16
Ass.: *[assinatura]*

[assinatura]
8.º Ofício de Registro de Imóveis
1

754227

(“Devedora”) tem por atividade, dentre outras estabelecidas em seu Estatuto Social, a prestação de serviços de *call center*;

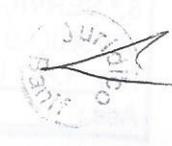
c) a Devedora desejando expandir suas atividades, sem investir na aquisição de terreno, edificações e benfeitorias, decidiu que a Fiduciante I, por ser inerente às suas atividades, poderia, assim, viabilizar o interesse das Partes, mediante a locação, após aquisição por parte das Fiduciantes da propriedade 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 a C.C.I.C. 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 de Imóvel Comercial e Outras Avenças, sob condição suspensiva (“Contrato Atípico de Locação”), 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”), em 18 de agosto de 2011 por meio do Segundo Aditamento ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças (“Segundo Aditamento”), em 23 de fevereiro de 2012 por meio do Terceiro Aditamento ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças (“Terceiro Aditamento”), e em 15 de junho de 2012 por meio do Quarto Aditamento ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças (“Quarto Aditamento”);

g) pelo Contrato Atípico de Locação, a Fiduciante I e a Fiduciante II se obrigaram a:

8.º Ofício de Registro de Imóveis
Rua da Alfandega, nº 91 / 4.º Andar
Centro - Rio de Janeiro - RJ.

(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* adiante denominados, 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, a Fiduciante I e a Devedora reconheceram 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

A handwritten signature in blue ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text 'Ofício de Registro de Imóveis' and 'Rio de Janeiro' around a central emblem. To the right of the signature, the number '3' is printed.

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 C.C.I.C. celebraram Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis com Condições Resolutivas e Outras Avenças por meio do qual a 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 ("C.C.I.C.") prometeu, em caráter irrevogável e irretratável, 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 a C.C.I.C. outorgará o direito real de superfície dos Imóveis à Fiduciante I e a celebração de *Escritura Pública de Compra e Venda*, por meio da qual a C.C.I.C. alienará 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, a C.C.I.C. formaliza a imissão das Fiduciantes na posse dos Imóveis;

n) em 19 de março de 2012 o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis com Condições Resolutivas e Outras Avenças e seu respectivo aditamento, ratificados por instrumento público, foram registrados nas matrículas dos

Handwritten signature in blue ink and a circular stamp with the text "JURADO" and "19/03/2012" around the perimeter.

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 tem a obrigação de contratar Seguro Patrimonial dos Imóveis, conforme item 20.1 do Contrato Atípico de Locação, a qual foi devidamente apresentada no prazo de até 60 (sessenta) dias da Data de Início do Prazo Locatício; ✓

r) nos termos do item 20.2 a Devedora tem a obrigação de apresentar fiança bancária com cobertura equivalente a 12 (doze) meses de locação, a qual foi devidamente apresentada 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 BANIF BANCO DE INVESTIMENTO (BRASIL) S.A., 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 BANIF BANCO DE INVESTIMENTO (BRASIL) S.A., 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 Fiduciante I, na qualidade de fiduciante, o BANIF BANCO DE INVESTIMENTO (BRASIL) S.A., na qualidade de fiduciário, e a Fiduciante II, 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 encontravam-se hipotecados ✓

K   5

a terceiros ("Imóveis Hipotecados"), o que impedia 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 seria realizada após o cancelamento das hipotecas constantes nas matrículas dos Imóveis Hipotecados e da superação de outras eventuais pendências, e que tal fato não impedia 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;

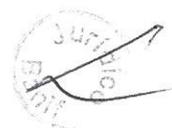
w) em razão da superação das condições suspensivas previstas no 1.2. do Contrato Atípico de Locação foi determinado que a Data de Início do Prazo Locatício é o dia 01 de setembro de 2011;

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 contariam 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, prejudicariam 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 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.

(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 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



a terceiros ("Imóveis Hipotecados"), o que impedia 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 seria realizada após o cancelamento das hipotecas constantes nas matrículas dos Imóveis Hipotecados e da superação de outras eventuais pendências, e que tal fato não impedia 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;

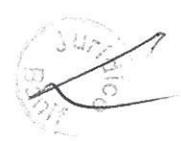
w) em razão da superação das condições suspensivas previstas no 1.2. do Contrato Atípico de Locação foi determinado que a Data de Início do Prazo Locatício é o dia 01 de setembro de 2011;

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 contariam 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, prejudicariam 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 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.

(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 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 alugueis 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 conseqüente 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");

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 BANIF BANCO DE INVESTIMENTO (BRASIL) S.A. 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) as Fiduciantes celebraram com a C.C.I.C, na mesma data do presente Contrato de Alienação Fiduciária, a Escritura de Concessão de Direito Real de Superfície e Compra e Venda da Propriedade deduzida do Direito Real de Superfície ("Escritura"), perante o 4º Serviço Notarial do Rio de Janeiro/RJ, pela qual foi concedido o direito real de superfície dos Imóveis à Fiduciante I e alienado à Fiduciante II a propriedade dos Imóveis deduzida do direito real de superfície, Escritura essa que será apresentada a registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, em conjunto com o presente Contrato de Alienação Fiduciária.

ah) 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 irretratável, as Fiduciantes pretendem alienar fiduciariamente a propriedade dos Imóveis em favor da Fiduciária;

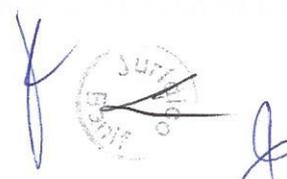
ai) isto posto, integraram a Oferta os seguintes documentos: (i) o Contrato Atípico de Locação; (ii) a Escritura de Emissão; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) a presente Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) o Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Distribuição; e (vii) os Boletins de Subscrição dos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

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

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, firmar o presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de 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 a propriedade dos Imóveis deduzida do direito real de superfície.

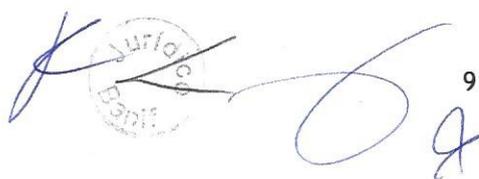
alienação fiduciária

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 estava 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 (ii) a liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis - CCB, a qual nem chegou a ser constituída, por ajuste entre as partes ("Condição Suspensiva").

1.3.1. Com efeito, a Condição Suspensiva já se implementou, de modo que a garantia objeto do presente Contrato de Alienação Fiduciária já é plenamente eficaz, como se nenhuma Condição Suspensiva houvesse sido estipulada, tendo a Fiduciante I utilizado 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.

A handwritten signature in blue ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "Jurídico" and "Banco". To the right of the signature, the number "9" is written.

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:

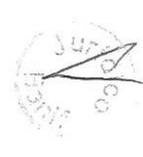
a) **Créditos Imobiliários:**

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";

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";

 11

5) O local de pagamento e as demais características da obrigação de Recômpria 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";

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-A, 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** - "Lote 2, do PAL 45329 de 2ª categoria, onde figura o prédio nº 187 pela Rua João Vicente e numeração suplementar pela Rua Dona Clara nº 118, medindo: 25,50m de frente para a Rua João Vicente, 140,95m de fundos para a Rua Dona Clara, 238,99m a direita em treze segmentos de 52,90m mais 47,70m mais 6,91m pela alinhamento da Rua Ewbank da Câmara, mais 1,00m mais 1,75m mais 22,00m mais 18,80m mais 34,20m mais 18,80m, voltando ao



alinhamento da Rua Ewbank da Câmara, por onde mede mais 12,20m mais 9,50m mais 4,96m mais 8,27m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m concordando com o alinhamento da Rua Dona Clara, 181,60m a esquerda em curva interna", sendo que o referido imóvel está inscrito no FRE sob o nº 0.224.545-4, com CL 02727-6 e CEP: 21.340-020;

b) Matrícula nº 26.931 - : "IMÓVEL: RUA EWBANCK DA CAMARA, PRÉDIO N.º 48 e respectivo terreno, que mede: 20,70m de frente, 22,00 de fundos, 19,60m de extensão do lado direito e 20,60m pelo lado esquerdo, confrontando à direita com o prédio de n.º 60 de José Maria Silva ou sucessores, à esquerda com o prédio n.º 42, de Luiz Costa ou sucessores, e nos fundos com terreno de Maria José Macieira ou sucessores", sendo que o referido imóvel está inscrito no FRE sob o nº 3.231419-7, antigo 0.223.192-6, com CL 02186-5 e CEP: 21.310-150;

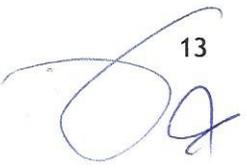
c) Matrícula nº 97.810-A - "IMÓVEL: RUA EWBANCK DA CAMARA, PRÉDIO N.º 42 e respectivo terreno, medindo em sua totalidade: 14,00m, de frente e fundos por 24,50m de extensão em ambos os lados; confrontando à esquerda com o prédio de n.º 48, à direita e nos fundos com terrenos, sendo todos os confrontantes da Companhia de Comércio de Indústria de Carnes", sendo que o referido imóvel está inscrito no FRE sob o nº 0.223.190-0, com CL 02186-5 e CEP: 21.310-150.

3.1.1. Em atendimento ao disposto no artigo 24, inciso IV, da Lei nº 9.514/1997, a propriedade deduzida do direito real de superfície dos Imóveis foi havida pela Fiduciante II por força da celebração da Escritura de Concessão de Direito Real de Superfície e Compra e Venda da Propriedade deduzida do Direito Real de Superfície perante o 4º Serviço Notarial do Rio de Janeiro/RJ (conforme definida no considerando "ag" acima) que será objeto de registro nas matrículas dos Imóveis perante o 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ, por meio da qual a C.C.I.C. alienou à Fiduciante II a propriedade dos Imóveis deduzida do direito real de superfície ("Título Aquisitivo"), com o que a Fiduciária se declara ciente.

TA
prop.
deduzida do
d. real de
superfície

3.1.2. A superfície dos Imóveis foi havida pela Fiduciante I por força da celebração da Escritura de Concessão de Direito Real de Superfície e Compra e Venda da Propriedade deduzida do Direito Real de Superfície perante o 4º Serviço Notarial do Rio de Janeiro/RJ (conforme definida no considerando "ag" acima) que será objeto de registro nas matrículas dos Imóveis perante o 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ, por meio da qual a C.C.I.C. outorgou o Direito Real de Superfície dos Imóveis à Fiduciante I, com o que Fiduciária se declara ciente.

TA
superfície

 13


3.2. As Fiduciantes se obrigam, às suas expensas, em até 5 (cinco) dias úteis da data de assinatura deste Contrato de Alienação Fiduciária, 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

48



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 assuma 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 Fiduciantes possuidoras diretas e a Fiduciária possuidor indireto dos Imóveis objeto da presente Garantia Fiduciária.

3.8. A posse direta de que ficam investidas as Fiduciantes manter-se-á enquanto a Fiduciante I e a Devedora se mantiverem adimplentes, obrigando-se as Fiduciantes 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 Fiduciantes deverão reembolsá-la 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.

K
15
8

3.11. As Partes acordam que em nenhuma hipótese será devido pela Fiduciária às Fiduciantes 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 consequente reversão da propriedade plena da superfície e da propriedade residual dos Imóveis, respectivamente, as Fiduciantes deverão apresentar ao Serviço de Registro de Imóveis o competente termo de quitação.

CLÁUSULA QUARTA – DA MORA E INADIMPLEMENTO

4.1. A mora da 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 excutirá, 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 Fiduciárias 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 Fiduciárias da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais e da excussão iniciada.

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

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

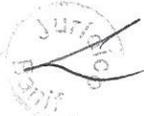
b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar os Imóveis, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação 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);

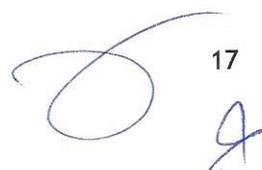
d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação 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.

K



17



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

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 tenham devolvido em tais condições a Fiduciária ou ao adquirente no leilão extrajudicial;

K

Jurídico

19

g

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 Fiduciantes;

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

c.3) a comissão do leiloeiro.

5.3. Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor dos Imóveis ou inferior ao valor das Obrigações Garantidas, será realizado segundo leilão; se superior ao valor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária entregará às Fiduciantes 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 Fiduciantes 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 Fiduciantes, no prazo de 5 (cinco) dias das 3 (três) indicadas pela Fiduciária.

R
R


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

K
21
A

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.

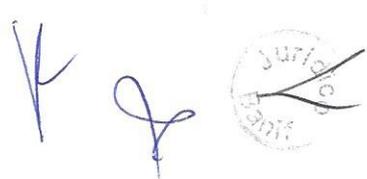
7.3. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições desta Alienação Fiduciária, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

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:

Handwritten signature in blue ink and a circular stamp with illegible text.

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

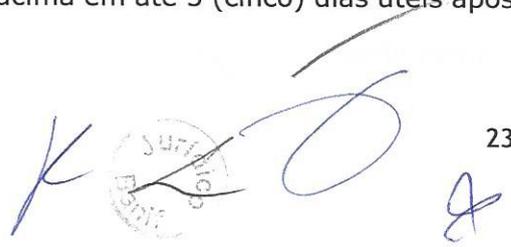
b) inferior ao valor total das Obrigações Garantidas, tal como definida neste Contrato de Alienação Fiduciária para fins do leilão extrajudicial, a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para as Fiduciárias, que, neste caso, continuarão responsáveis 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 de propriedade, as necessárias à sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas e de Serviço de Registro de Imóveis, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação.

7.8.1. As Partes autorizam e determinam, 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

A handwritten signature in blue ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text 'SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS' and 'RIO DE JANEIRO'. To the right of the signature, the number '23' is printed, and a small handwritten mark is visible below it.

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 do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios decorrentes do presente Contrato de Alienação Fiduciária, renunciando as Partes expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

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



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Circular stamp]

8.º Ofício de Registro de Imóveis
Rua da Alfandega, nº 91 / 4.º Andar
Centro - Rio de Janeiro - RJ.

(PÁGINA DE ASSINATURAS DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS FIRMADO EM 6 DE JULHO DE 2016 ENTRE KOZMUS 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., KOZMUS 17 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. E BETA SECURITIZADORA S.A.)

Rio de Janeiro, 6 de julho de 2016.

KOZMUS 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Fiduciante I

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

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

KOZMUS 17 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Fiduciante II

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

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

BETA SECURITIZADORA S.A.

Fiduciária

Nome:
Cargo: Rodrigo Capato de Alencar
Diretor de Relações com Investidores

Nome: Eduardo de Oliveira Martins
Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome: Thiago Takano
RG nº: CPF: 337.278.978-48
RG: 36.589.614-7
CPF/MF nº:

Nome: Eiko Rodrigues
RG nº:
CPF/MF nº: 851.768.348-04

O PRESENTE TÍTULO FOI
DISTRIBUÍDO COM CERTIDÃO
EM 13/07/2016
NO 6.º DEPARTAMENTO

CARTÓRIO DO RECREIO
 4º TABELIONATO DE NOTAS
 Av. das Américas 16401 - Recreio dos Bandeirantes - Rio de Janeiro - CEP: 22790-703 / Tel.: (21) 3434-8400

Reconheço o Sinal Público de: **ANA PAULA DE MELO PRADO**
 Cod: X00000270D72
 Rio de Janeiro, 18 de julho de 2016. Conf. por:
 Em testemunho da verdade. Serventia : 4,00
 36% TJ+FUNDOS : 1,74
 Total : 5,74
 Adriana V. Lopes Albuquerque - Escrevente Total : 6,68
 EBO0-87978 TUF Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Matrícula nº 089227
 Escritório nº 08741753
 Adriana V. Lopes Albuquerque
 Escrevente Autorizada
CARTÓRIO DO RECREIO
 TABELIAO
 Mstr. 90.121
 Av. das Américas, 16.401 Loja D
 Recreio - Tel: 3434-8400
 Rio de Janeiro - RJ
COMARCA DA CAPITAL

Vampre
 14º Tabelião de Notas de São Paulo
 Rua Antônio Bicudo, 64 | Pinheiros | CEP: 05418-010 | São Paulo/SP
 Fone: (11) 3065.4500 | www.vampre.com.br

Reconheço por Semelhança a(s) firma(s):
LUIZ AUGUSTO FARTA DO AMARAL, JOSE ALVES NETO, LUIZ AUGUSTO FARTA - DO AMARAL, JOSE ALVES NETO
 São Paulo, 06 de Julho de 2016. C.Seg: 29440146.10:13:21h
 R\$32,60 SELO(S) 1047AB226190 1047AB226191
 Válido somente com selo de autenticidade

14º TABELIAO - VAMPRE
 ANA PAULA DE MELO PRADO
 ESCREVENTE AUTORIZADA
 COMARCA DA CAPITAL

COLEGIO NOTARIAL DO BRASIL
 SP 11/229
 FERRA
 VALOR ECONOMICO 2
 1047AB0226190

14º TABELIAO - VAMPRE
 ANA PAULA DE MELO PRADO
 ESCREVENTE AUTORIZADA
 COMARCA DA CAPITAL

COLEGIO NOTARIAL DO BRASIL
 SP 11/229
 FERRA
 VALOR ECONOMICO 2
 1047AB0226191

9º TABELIAO DE NOTAS
 Rua Marconi, 124 • 1º ao 6º andar • CEP 01047-000 • São Paulo
 Telefone: (11) 3258-2611 - Fax: (11) 2174-6858
www.nonocartorio.com.br

Reconheço as 2 firmas com valor econômico por semelhança de **RODRIGO CAPATO DE ALENCAR, EDUARDO DE OLIVEIRA MARTINS**, do que dou fé.
 Em tesº da verdade. **DENNI DIE ALI ANSAR TEP**
 São Paulo/Capital, 6 de julho de 2016. Valor recebido R\$ 16,30
 Válido somente com selo de autenticidade. Selos pagos por verba

9º TABELIAO DE NOTAS
 DENNI DIE ALI ANSAR TEP
 Escrevente Autorizado

COLEGIO NOTARIAL DO BRASIL
 SP 11/229
 FERRA
 VALOR ECONOMICO 2
 1020AA0498142

CARTÓRIO DO RECREIO
 4º TABELIONATO DE NOTAS
 Av. das Américas 16401 - Recreio dos Bandeirantes - Rio de Janeiro - CEP: 22790-703 / Tel.: (21) 3434-8400

Reconheço o Sinal Público de: **DENNI DIE ALI ANSAR TEP**
 Cod: X00000270D92
 Rio de Janeiro, 18 de julho de 2016. Conf. por:
 Em testemunho da verdade. Serventia : 4,00
 36% TJ+FUNDOS : 1,74
 Total : 5,74
 Guaracy Kelly Vieira Aida - Escrevente Total : 6,68
 EBO0-88011 SAS Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

CARTÓRIO DO RECREIO
 Guaracy Kelly Vieira Aida
 Escrevente
 CTPS - 39778 S/068-RJ

8º REGISTRO
ARNALDO
 CARLOS EDUARDO DE ALENCAR
 Matr. 08/1041
8º REGISTRO DE IMOVEIS
ARNALDO COLOCCI NETO
 OFICIAL
 Matr. 08/1041
 CARLOS EDUARDO DE ALENCAR
 SUBSTITUTO
 Matr. 61878
 CARLA BAPTISTA
 Matr. 90
 DAYSE DE SAUS
 Matr. 90
 PEDRO ALVES