

CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento, de um lado,

GCR - PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., sociedade de responsabilidade limitada, com sede na Av. Dr. Nilo Peçanha, nº 2825, conj. 1008, CEP 91.330-0001, na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.907.411/0001-04, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (doravante denominada "Quotista");

e, de outro,

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nove de Julho, 4939, 6º andar, conjunto 63, CEP 01407-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (doravante denominada "Securitizedora");

e ainda, na qualidade de interveniente-anuente,

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 12.804.013/0001-00, neste ato representado pela **CORRETORA GERAL DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, sociedade autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e administrar carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. José Montauray, nº 139, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 92.858.380/0001-18, na qualidade de instituição administradora do Fundo, doravante designado simplesmente "Fundo";

Quotista, Habitasec e Fundo designados, em conjunto, "Partes" e, individualmente, "Parte",

CONSIDERANDO QUE:

(i) O Quotista é titular de 28.441 (vinte e oito mil, quatrocentas e quarenta e uma) quotas de emissão do Fundo ("Quotas");





(ii) O Fundo esta desenvolvendo, nos termos da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 (“Lei 4.591”), determinado empreendimento imobiliário denominado “SC 401 Square Corporate”, composto por três torres comerciais, denominadas Jurerê, Campeche e Lagoa, com 569 conjuntos comerciais, 32 lojas comerciais no térreo, 1 loja comercial no subsolo, unidade autônoma estacionamento no subsolo, áreas comuns e áreas comuns de uso exclusivo, conforme registrado na Matrícula nº 45.752 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Estado de Santa Catarina da Comarca de Florianópolis (“Empreendimento”);

(iii) Determinadas unidades autônomas do Empreendimento (“Unidades”) foram vendidas pelo Fundo a determinadas pessoas físicas ou jurídicas (“Devedores”) mediante a celebração de contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel (“Contratos de Compra e Venda” ou, individual e indistintamente, “Contrato de Compra e Venda”);

(iv) Nos termos dos Contratos de Compra e Venda, o Fundo faz jus, em contraprestação à venda das Unidades aos Devedores, ao recebimento de parcelas relativas ao preço de aquisição das Unidades, o que inclui todos e quaisquer valores, presentes e futuros, devidos pelos Devedores ao Fundo em decorrência da aquisição das respectivas Unidades, bem como todos os seus acessórios e garantias e todos os demais encargos e direitos previstos nos Contratos de Compra e Venda (“Créditos Imobiliários” ou, individual e indistintamente, “Crédito Imobiliário”);

(v) O Fundo emitiu, em 20 de fevereiro de 2015, por meio do “Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural e Outras Avenças” celebrado entre o Cedente, na qualidade de emissor, e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205, na qualidade de instituição custodiante (“Instituição Custodiante” e “Escritura de Emissão CCI Integrais”), 9 (nove) cédulas de crédito imobiliário integrais representativas dos Créditos Imobiliários descritos no Anexo I do Contrato de Cessão (“CCI Integrais” e “Créditos Imobiliários Integrais”), conforme disposto na Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei 10.931/2004”);

(vi) o Fundo emitiu, em 20 de fevereiro de 2015, por meio do “Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural e Outras Avenças” celebrado entre o Cedente, na qualidade de emissor, e a Instituição Custodiante (“Escritura de Emissão CCI Fracionárias” e em conjunto com Escritura de Emissão CCI Integrais,





“Escrituras de Emissão de CCI”), 106 (cento e seis) cédulas de crédito imobiliário fracionárias (“CCI Fracionárias” e em conjunto com CCI Integrais, “CCI”) representativas das parcelas vincendas a partir de 21 de dezembro de 2015 dos Créditos Imobiliários descritos no Anexo I do Contrato de Cessão (“Créditos Imobiliários Fracionários” e em conjunto com Créditos Imobiliários Integrais, “Créditos Imobiliários Cedidos”), conforme disposto na Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei 10.931/2004”);

(vii) nessa mesma data o Fundo e a Habitasec e a Securitizadora celebraram o “Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças” (“Contrato de Cessão”), pelo qual o Fundo cedeu os Créditos Imobiliários Cedidos, representados pelas CCI, para a Securitizadora;

(viii) a Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários Cedidos à 48ª série de certificados de recebíveis imobiliários de sua 1ª emissão (“CRI”), nos termos do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários firmado nesta data (“Termo de Securitização”) entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário da emissão; e

(ix) o Quotista concordou em outorgar a alienação fiduciária das Quotas a fim de garantir o adimplemento dos Créditos Imobiliários Cedidos, bem como o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Fundo perante a Securitizadora nos termos do Contrato de Cessão, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento da Coobrigação, do Valor de Recompra Integral, do Valor de Recompra Individual, da Multa Indenizatória e dos custos e despesas, conforme definidos no Contrato de Cessão (“Obrigações Garantidas”).

Resolvem as Partes celebrar o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças (“Contrato”), que será regido e interpretado pelos seguintes termos e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

1.1. Objeto: Pelo presente Contrato, em garantia do cumprimento da totalidade das Obrigações, o Quotista, neste ato e conforme o disposto no artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme a redação dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, aliena fiduciariamente à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável (i) as Quotas; e (ii) todas as quotas de



emissão do Fundo que porventura, a partir da data de assinatura deste Contrato, sejam atribuídas ao Quotista, incluindo, mas não se limitando, quaisquer novas quotas de emissão do Fundo.

1.1.1. Durante a vigência deste Contrato, o Quotista deverá manter as Quotas livres de qualquer ônus ou gravames.

1.2. Averbação da Alienação Fiduciária: A administradora do Fundo que comparece neste instrumento compromete-se a, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da assinatura deste Contrato, averbar a garantia objeto deste instrumento.

CLÁUSULA SEGUNDA - DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Características das Obrigações Garantidas: As Partes declaram, para os fins do artigo 1.362 do Código Civil, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- a) Créditos Imobiliários Cedidos:
- (i) Valor Nominal: R\$ 34.326.559,24 (trinta e quatro milhões trezentos e vinte e seis mil quinhentos e cinquenta e nove reais e vinte e quatro centavos);
 - (ii) Prazo de Pagamento: conforme descrito em cada CCI;
 - (iii) Atualização Monetária: INCC até o mês de obtenção do habite-se do empreendimento (exclusive) e IGP-M após o habite-se do empreendimento (inclusive);
 - (iv) Encargos moratórios: juros de mora de 1,00% (um inteiro por cento) ao mês após o habite-se do empreendimento (inclusive);
 - (v) Forma de Pagamento: mensal; e
 - (vi) O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários Cedidos estão discriminados nos Contratos de Compra e Venda.

b) Contrato de Cessão:

b.1) Recompra Compulsória Integral, prevista na Cláusula Sexta deste Contrato de Cessão:

- (i) Valor: A Recompra Compulsória Integral será realizada por meio do pagamento do valor correspondente ao saldo devedor dos CRI em circulação, calculado para a data da Recompra Compulsória Integral, bem como de eventuais encargos moratórios, conforme aplicáveis;





- (ii) Encargos Moratórios: juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data em que o pagamento era devido até o seu integral recebimento pela Parte credora;
- (iii) Prazo: O Valor de Recompra Integral deverá ser realizado em moeda corrente nacional em até 7 (sete) Dias Úteis contados, do recebimento, pelo Fundo, de notificação enviada pela Cessionária solicitando o pagamento do Valor de Recompra Integral;
- (iv) Forma de Pagamento: em moeda corrente nacional com depósito na Conta Centralizadora; e
- (v) O local de pagamento e as demais condições e características da obrigação de Recompra Compulsória Integral estão discriminados no Contrato de Cessão.

b.2) Multa Indenizatória, prevista na Cláusula Sétima deste Contrato de Cessão:

- (i) Valor: o montante correspondente ao valor presente do(s) respectivo(s) Crédito(s) Imobiliário(s) Cedidos, calculado para a efetiva data de pagamento, utilizando-se para tal cálculo a taxa dos CRI, e acrescido dos encargos aplicáveis, nos termos da(s) respectiva(s) CCI;
- (ii) Encargos Moratórios: juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data em que o pagamento era devido até o seu integral recebimento pela Parte credora;
- (iii) Prazo: no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento das Hipóteses de Resolução da Cessão, por meio de depósito na Conta Centralizadora;
- (iv) Forma de Pagamento: em moeda corrente nacional com depósito na Conta Centralizadora; e
- (v) O local de pagamento e as demais condições e características da obrigação da Multa Indenizatória estão discriminados neste Contrato de Cessão.

2.1.1. Sem prejuízo do disposto no item 2.1, acima, as Obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas nas respectivas CCI e no Contrato de Cessão, conforme o caso.

CLÁUSULA TERCEIRA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS DO QUOTISTA, DA SECURITIZADORA E DO FUNDO





3.1. Declarações: O Quotista, a Securitizadora e o Fundo declaram e garantem, cada um com relação a si, ser de seu respectivo conhecimento nesta data, que:

- i) estão devidamente autorizados a celebrar este Contrato e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- ii) as pessoas que as representam na assinatura deste Contrato têm poderes bastantes para tanto;
- iii) não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato e/ou quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados;
- iv) o Quotista é o legítimo titular das Quotas, as quais se encontram livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, garantias, encargos ou pendências judiciais ou extrajudiciais de qualquer natureza, inclusive fiscais, ou gravames de qualquer natureza, sejam eles legais ou convencionais;
- v) o presente Contrato constitui obrigação válida e legal para o Quotista e para o Fundo, executável de acordo com os seus respectivos termos;
- vi) devido à sua condição de quotista do Fundo, o Quotista é terceiro interessado na liquidação das Obrigações Garantidas e reconhece a legitimidade da outorga das Quotas em garantia e em benefício do patrimônio separado da Securitizadora;
- vii) nem a celebração deste Contrato, nem tampouco a consumação dos termos aqui pactuados, violam (a) quaisquer disposições do Contrato Social do Quotista e/ou o Regulamento do Fundo e eventuais acordos de sócios do Quotista; (b) as normas legais ou regulamentares a que o Quotista e o Fundo e/ou seus bens estejam sujeitos; e (c) quaisquer contratos, acordos ou negócios jurídicos, sentenças judiciais, arbitrais ou atos administrativos, qualquer que seja a sua natureza, a que o Quotista, o Fundo e/ou seus bens estejam vinculados;
- viii) as Quotas foram devidamente autorizadas, validamente emitidas e escrituradas e encontram-se totalmente integralizadas. Não há, com relação às Quotas, quaisquer acordos pendentes, direitos de preferência, direitos de resgate ou quaisquer outros direitos ou reivindicações de qualquer natureza, relativos à emissão, compra, recompra, resgate,





transferência, votação ou direitos de preferência em relação às Quotas que restrinjam a transferência das referidas Quotas que não foram expressamente renunciados de acordo com a legislação aplicável antes da data de assinatura deste Contrato;

ix) a celebração deste Contrato é compatível com a condição econômico-financeira do Quotista, de forma que a alienação fiduciária das Quotas realizada nos termos deste Contrato não afetará sua capacidade de honrar com quaisquer de suas obrigações, conforme as mesmas venham a se tornar devidas; e

x) não há ação judicial, procedimento arbitral ou administrativo, ou qualquer outra reclamação, independente de quem seja o seu autor, visando anular, alterar, invalidar, questionar as obrigações assumidas pelo Quotista e/ou pelo Fundo, nos termos deste Contrato, ou da qual, de qualquer forma, resulte impacto adverso a tais obrigações.

3.2. Indenização: O Quotista compromete-se a indenizar e a manter indene a Securitizadora contra todos e quaisquer perdas e danos em que venham a incorrer em decorrência da falsidade de quaisquer das declarações e garantias aqui contidas.

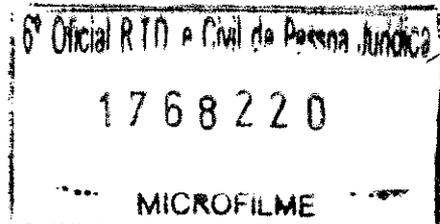
3.3. Validade das Declarações. As declarações e garantias prestadas pelo Quotista e pelo Fundo neste Contrato são válidas nesta data e deverão subsistir até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, ficando os declarantes responsáveis por eventuais prejuízos que decorram da falsidade destas declarações em qualquer aspecto relevante, sem prejuízo do direito da Securitizadora de declarar vencidas antecipadamente todas as Obrigações Garantidas e executar a presente garantia em relação ao Fundo. As declarações prestadas neste Contrato são em adição e não em substituição àquelas prestadas no Contrato de Cessão.

3.3.1. Independente do disposto acima, o Quotista e o Fundo obrigam-se a informar à Securitizadora em até 5 (cinco) dias úteis a ocorrência de qualquer fato que torne qualquer uma das declarações prestadas nesse Contrato inválidas.

CLÁUSULA QUARTA - OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DO QUOTISTA

4.1. Obrigações do Quotista: O Quotista obriga-se neste ato, de forma irrevogável e irretratável, a:





- i) caso novas quotas, ou quaisquer direitos de cunho patrimonial vierem a integrar a garantia objeto deste Contrato, celebrar os documentos necessários, bem como averbar a alienação fiduciária, em conformidade com as disposições da Cláusula Primeira acima, e ainda praticar todo e qualquer ato necessário para estender a alienação fiduciária a tais bens ou direitos;
- ii) às suas expensas, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Securitizadora, todos os contratos e/ou documentos comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que a Securitizadora possa razoavelmente solicitar para: (a) aperfeiçoar, preservar, proteger e manter a validade e eficácia das Quotas e da garantia outorgada nos termos do presente Contrato, (b) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato, e/ou (c) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;
- iii) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, às suas expensas, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, as Quotas e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Securitizadora informada acerca do ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pelo Quotista, bem como defender a titularidade das Quotas e a eficácia e preferência do direito de garantia ora criado contra qualquer pessoa e sobre quaisquer outros ônus ou gravames;
- iv) cumprir e fazer cumprir todas as instruções razoáveis recebidas da ou pela Securitizadora, relativas à execução do presente Contrato e excussão da presente garantia;
- v) fornecer toda e qualquer informação razoavelmente solicitada pela Securitizadora no que se refere às Quotas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis da data em que tal pedido for formulado;
- vi) celebrar quaisquer documentos adicionais ou realizar quaisquer atos que, de tempos em tempos, venham a ser razoavelmente requeridos pela Securitizadora para proteger as Quotas, ou o exercício dos direitos conferidos à Securitizadora nos termos deste Contrato; e
- vii) encaminhar à Securitizadora, a partir desta data, cópia de todos os atos societários que venham a ser realizados em que haja deliberação de interesse da Securitizadora imediatamente após o seu devido registro junto aos órgãos competentes.

CLÁUSULA QUINTA - DIREITO DE VOTO





5.1. Direito de Voto: Observadas as hipóteses de anuência prévia da Securitizadora dispostas no item 0 abaixo, o Quotista poderá exercer livremente o direito de voto em relação às Quotas, ficando, contudo, estabelecido que tal direito não poderá ser exercido de maneira que viole ou seja incompatível com os termos deste Contrato ou do Contrato de Cessão.

5.1.1. Dependerá de prévia aprovação da Securitizadora a distribuição de qualquer tipo de rendimento que as Quotas fizerem jus ou a amortização das Quotas.

5.1.2. O Fundo e/ou o Quotista deverão notificar à Securitizadora, acerca da convocação de qualquer assembleia geral de quotistas do Fundo a ser realizada para deliberar quaisquer matérias mencionadas no item 0 acima, no prazo de 5 dias, devendo a referida notificação conter cópia da ordem do dia.

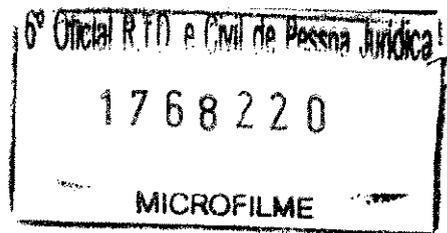
CLÁUSULA SEXTA - EXCUSSÃO DA GARANTIA E MANDATO

6.1. Excussão: A Securitizadora fica autorizada a, na hipótese de ocorrer o vencimento final ou antecipado das Obrigações Garantidas e não haver o respectivo pagamento das Obrigações Garantidas, a exercer todos os poderes que lhe são assegurados por lei, no presente Contrato e no Contrato de Cessão com o fim de excutir parte ou a totalidade das Quotas, a seu exclusivo critério, podendo dispor, cobrar, receber, realizar, vender, seja em juízo ou de forma particular, ou ceder, total ou parcialmente, as Quotas, devendo notificar o Fundo acerca da excussão, em até 15 (quinze) dias contados da data do início da excussão, e aplicar os recursos assim recebidos exclusivamente na liquidação das Obrigações Garantidas.

6.1.1. A venda das Quotas dar-se-á pela Securitizadora de boa fé e em caráter oneroso, em conjunto ou em separado, (a) no mínimo pelo valor patrimonial do Fundo, caso a venda ocorra em até 6 (seis) meses (inclusive) contados da ocorrência da inadimplência de qualquer das Obrigações Garantidas; ou (b) pelo valor que lhe pareça conveniente, de boa fé, após expirado o prazo indicado no item (a) acima. Fica estabelecido que todo o produto da venda (seja pelo valor descrito no item "a" ou no item "b") será utilizado no adimplemento das Obrigações Garantidas.

6.1.2. Caso o produto da realização das garantias não seja suficiente para liquidar as Obrigações Garantidas que tiverem sido inadimplidas, o Fundo permanecerá responsável pelo saldo devedor remanescente e respectivos encargos moratórios, até a liquidação final





e total de tais obrigações. Em qualquer das hipóteses acima, depois de liquidadas as Obrigações Garantidas, a Securitizadora deverá prestar contas ao Quotista e restituir a este imediatamente todo o valor que eventualmente sobejar.

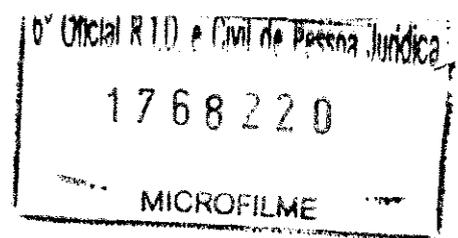
6.1.3. Caso o produto da realização das garantias seja superior às Obrigações Garantidas que tiverem sido inadimplidas, serão de titularidade do Quotista.

6.2. Mandato: Para os fins do item 6.1 acima, a Securitizadora fica autorizada pelo Quotista, conforme os artigos 653 e seguintes da Lei nº 10.406/02, conforme alterada, observado o disposto no item 6.1.1 acima, a vender extrajudicialmente e dispor de quaisquer das Quotas, na forma e, agindo sempre de boa-fé, sendo, neste ato, outorgado pelo Quotista à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, todos os poderes para: (i) firmar, em nome do Quotista, todo e qualquer documento que se fizer necessário para a transferência das Quotas, dentre eles, contratos de compra e venda de quotas, termos de transferência e de quitação; (ii) requerer autorizações, registros ou averbações junto a agentes de custódia, agentes de registro, bem como todo e qualquer órgão ou entidade, pública ou privada, que se fizer necessário; (iii) alienar, seja por venda pública ou privada independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, cobrar, receber, reter, transferir, buscar execução judicial ou extrajudicial e/ou liquidar as Quotas em todo ou em parte; (iv) aplicar os valores obtidos dessa forma no pagamento e quitação de todas as Obrigações Garantidas que tenham se tornado vencidas e exigíveis, devolvendo o excedente, se houver, ao Quotista; e (v) praticar todo e qualquer ato (inclusive perante órgãos públicos e autoridades governamentais ou terceiros) ou negócio necessário ao cumprimento dos poderes acima.

6.2.1. Para fins e efeitos da excussão de que trata este item 6.1., o Quotista e o Fundo renunciam, neste ato, a qualquer direito ou privilégio legal ou contratual que possa afetar a livre e integral exequibilidade e transferência das Quotas no caso de sua excussão, desde que válida e conduzida nos termos da lei, assim como a referida capitalização e conversão, estendendo-se tal renúncia, inclusive e sem qualquer limitação, a quaisquer direitos de preferência, de *tag-along*, *drag-along* ou outros previstos em lei ou em qualquer documento, incluindo o Regulamento do Fundo e qualquer acordo de quotistas celebrado ou que venha a ser celebrado.

6.2.2. Todas as despesas necessárias que venham a ser incorridas pela Securitizadora, inclusive honorários advocatícios contratados segundo práticas de mercado, após pelo menos 3 (três) cotações e escolhida a de menor preço, custas e despesas judiciais para fins





de excussão da presente garantia, além de eventuais tributos, encargos, taxas e comissões, integrarão o valor das Obrigações Garantidas.

6.2.3. A excussão das Quotas na forma aqui prevista será realizada de forma independente.

6.3. Liberação da Garantia: A liberação da garantia decorrente do presente Contrato somente será realizada com a autorização prévia da Securitizadora, ressalvado que, na hipótese de liquidação de todas as Obrigações Garantidas, as Quotas ficarão automaticamente livres e desonerados, devendo a Securitizadora tomar todas as medidas requeridas pelo Fundo para a formalização de tal liberação.

CLÁUSULA SÉTIMA - PRAZO

7.1. Prazo: O presente Contrato permanecerá em vigor até o total pagamento das Obrigações Garantidas ou até a obtenção do habite-se do Empreendimento, o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Cessão e deste Contrato.

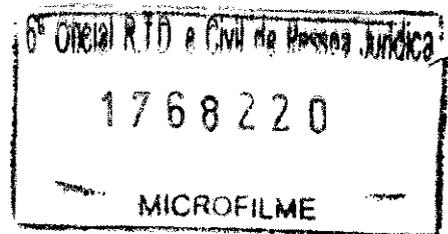
CLÁUSULA OITAVA - DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Definições: Os termos aqui iniciados com letras maiúsculas, mas não definidos no presente Contrato, têm o significado que lhes foi atribuído no Contrato de Cessão.

8.2. Registro: Este Contrato será levado a registro, pelo Fundo, nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes do Quotista, do Fundo e da Securitizadora, identificadas neste Contrato, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados desta data. Qualquer alteração a este Contrato será levada a registro, pelo Fundo, nos cartórios competentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura de tal alteração, devendo ser entregue à Securitizadora comprovação da plena formalização de tais registros no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do registro.

8.2.1. Sem prejuízo das demais obrigações do Fundo e do Quotista previstas neste Contrato, com relação à obrigação mencionada nas Cláusulas 1.2 e 8.2 acima, o Quotista neste ato outorga em favor da Securitizadora mandato para agir em seu nome com o fim de tomar todas as providências necessárias para (i) realizar o registro do presente Contrato e eventuais aditamentos nos competentes Cartórios do Registro de Títulos e





Documentos das comarcas das sedes do Fundo, do Quotista e da Securitizadora, (ii) cumprir todas as exigências feitas pelos competentes cartórios e (iii) proceder à averbação das garantias aqui previstas junto ao administrador do Fundo.

8.2.2. Caso a Securitizadora exerça o mandato acima referido, o Fundo e/ou o Quotista será responsável por todas as despesas incorridas pela Securitizadora para tal fim, as quais deverão ser reembolsadas em até 5 (cinco) Dias Úteis e, caso não sejam reembolsadas, estarão compreendidas no objeto das Obrigações Garantidas.

8.3. Tributos: O Quotista será responsável por todos os tributos e contribuições incidentes, ou que venham a incidir, sobre a garantia ora prestada e sua excussão.

8.4. Despesas: Toda e qualquer despesa incorrida por qualquer das Partes na preparação, celebração ou registro do presente Contrato ou decorrente de suas disposições deverá ser paga pelo Fundo e/ou pelo Quotista.

8.5. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes, bem como seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

8.6. Renúncia: Não se presume renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Contrato. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba a qualquer das Partes prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios ou será interpretado como uma renúncia, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pelas Partes.

8.7. Ilegalidade e Inexequibilidade: Se qualquer item ou cláusula deste Contrato vier a ser considerado ilegal, inexequível, inválido ou, por qualquer motivo, ineficaz, todos os demais itens e cláusulas permanecerão plenamente válidos e eficazes.

8.8. Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Contrato, se feitas por correio eletrônico, serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente), devendo os respectivos originais serem encaminhados até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem; se feitas por correspondência, as comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo Correio ou por telegrama, nos endereços constantes a seguir:





(i) Para o Quotista:

GCR - PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.

At. Sr. Luciano Bocorny Correa ou Claudete Angela Balen

Av. Dr. Nilo Peçanha, nº 2825, conj. 1008 - Alegre RS

CEP 91.330-001

Telefone: 51-30186500 ou 51-30186511

E-mail: luciano@cfl.com.br / claudete@cfl.com.br

(ii) Para a Securitizadora:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

At. Sr. Marcos Ribeiro do Valle Neto ou Rodrigo Estrada

Avenida Nove de Julho, 4939, 6º andar, conjunto 63

CEP 01407-200

Telefone: (11) 3062-1737

E-mail: monitoramento@habitasec.com.br / mrvalle@habitasec.com.br / roestrada@habitasec.com.br

(iii) Para o Fundo:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401

Rua Dr. José Montauray, nº 139, 7º andar

CEP 90.010-090

At. Srs. Ede Antônio Gasperin e Marco Fernandes

Telefone: (51) 3213 2727

E-mail: edegasperin@geralinvestimentos.com.br;
marcofernandes@geralinvestimentos.com.br

8.8.1. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência.





8.8.2. Eventuais prejuízos decorrentes da não observância do disposto acima serão arcados pela Parte inadimplente.

8.9. Responsabilidades: As atribuições e responsabilidades das Partes estão limitadas às disposições do presente Contrato. As Partes concordam e reconhecem que não poderão ser demandadas ou penalizadas, em qualquer hipótese, pelo eventual exercício ou não de qualquer faculdade nos termos deste Contrato.

8.10. Alteração: As Partes acordam que qualquer alteração a este Contrato somente poderá ser feita mediante instrumento escrito assinado por todas as Partes.

8.11. Transferências: É expressamente vedada às Partes a transferência a quaisquer terceiros dos direitos e obrigações aqui previstos, salvo mediante prévia e expressa anuência da outra Parte.

8.12. Título Executivo: Este Contrato constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585, II da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 ("Código de Processo Civil"), reconhecendo as Partes desde já que, independente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Contrato comportam execução específica, submetendo às disposições dos artigos 461 e 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

8.13. Legislação Aplicável: Este Contrato será regido e interpretado pelas leis brasileiras, comportando execução específica das obrigações de fazer e não fazer aqui previstas.

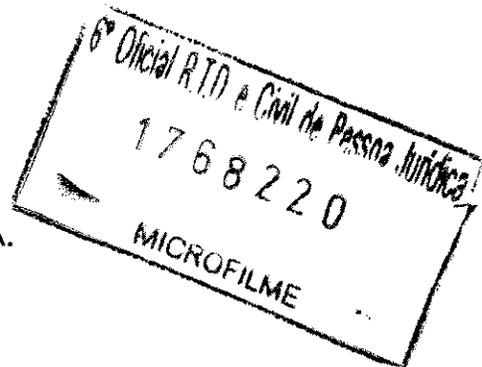
8.14. Foro: Fica eleito o foro Central da Comarca da Capital do Estado do Rio Grande do Sul, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes deste Contrato.

O presente Contrato é emitido em 4 (quatro) vias de igual teor e assinado pelas Partes qualificadas no preâmbulo, na presença das testemunhas abaixo:

São Paulo, 20 de fevereiro de 2015



GCR - PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.



Rodrigo Faria Estrada
CPF 045.294.047-81
CI 09.835.866-6-RJ

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

MARCOS RIBEIRO DO VALLE NETO
RG. 44.858.325-2
CPF.308.200.418-07

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

[Handwritten signature]

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401

Testemunhas:

[Handwritten signature]
Nome: _____

RG nº:\ Rafael Ghilarducci
RG: 32.981.843-0
CPF/MF nº: CPF: 299.114.238-32

[Handwritten signature]
Nome: _____

RG nº: 32.718.051-5
CPF/MF nº: 324.533.360-87



6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.565.314/0001-70
Radislau Lamotta - Oficial

Emol.	R\$ 5.508,39	Protocolado e prenotado sob o n. 1.768.220 em
Estado	R\$ 1.565,56	17/03/2015 e registrado, hoje, em microfilme
Ipesp	R\$ 1.159,66	sob o n. 1.768.220 , em títulos e documentos.
R. Civil	R\$ 289,91	São Paulo, 17 de março de 2015
T. Justiça	R\$ 289,91	
Iss	R\$ 110,16	
Total	R\$ 8.923,59	

Selos e taxas
Recolhidos p/verba

Radislau Lamotta - Oficial
Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado



Centro de Estudos e Distribuição de Títulos e Documentos
Rua XV de Novembro, 251 - 01013-001 - São Paulo - SP



(11) 3248-1000

www.cdtsp.com.br

04.742.191/0001-18

Devolver ao FATURAMENTO após Registro

SENHA: 1

RTD: 6º

URGENTE

Talão : 15.372.270

TD - CT

017915-00028

Entrega prevista para : 18/03/2015

Após: CFL (CONTA OPERACAO 07.058-6)

AVENIDA NOVE DE JULHO, 4939 ED. TORRE JARDIM 6. ANDAR J.

SAO PAULO SP 05401-360

SOLICIT. MARA 3062-6902 MARA/MINNE 3062-6902 MARA/MINNE

financeiro@habitasec.com.br

Parte: GCR PARTICIPACOES IMOBILIARIAS LTDA

07.907.411/0001-04

Obs: FATURAMENTO AUTORIZADO POR MARA

Solicitação efetuada em 17/03/2015.

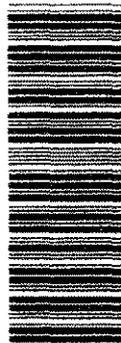
Natureza do documento: CONTRATO.

Documento apresentado para: REGISTRO.

Documento: Com valor declarado.

Valor do Documento: R\$ 34.326.559,24

Páginas:	0	Emolumentos: R\$	5.508,39
Vias:	1	Estado: R\$	1.565,56
Anexos:	0	Ipesp: R\$	1.159,66
		Registro Civil: R\$	289,91
		Tribunal Justiça: R\$	289,91
		ISS: R\$	110,16
		R\$	0,00
		1-Out. Despesas: R\$	0,00
		: R\$	0,00
		Total: R\$	8.923,59
		Sinal: R\$	0,00
		A PAGAR: R\$	8.923,59



RETIRIDADO

RONALD

1ª via

Acompanhe em: WWW.CDTSP.COM.BR

Para RETIRADA DO DOCUMENTO é obrigatória a apresentação da 1ª via original do talão.

O presente recibo corresponderá a Nota Fiscal Eletrônica de Serviços, a ser emitida após o registro pelo cartório prestador do serviço e sua autenticidade poderá ser verificada junto ao site da Prefeitura do município de São Paulo em www.prefeitura.sp.gov.br

Após 60 dias da data de previsão de entrega o documento retornará ao cartório de origem.

Horário : 09:38:08 hs.