

---

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE  
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA**

entre

**WINDSOR 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**  
*como Alienante*

e

**TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**  
*como Securitizadora*

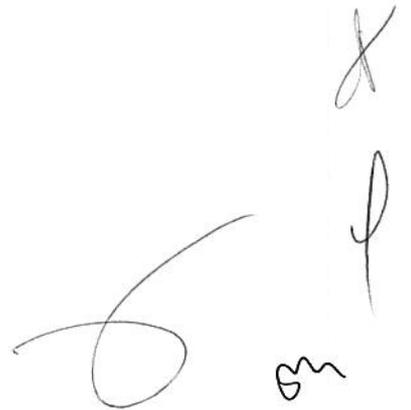
*e, como Interveniente Anuente*

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
*como Agente Fiduciário*

Datado de 17 de SETEMBRO de 2014

## ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES E OBJETO .....	5
2. OBRIGAÇÕES GARANTIDAS .....	5
3. CONSTITUIÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.....	7
4. OBRIGAÇÕES DO ALIENANTE .....	10
5. EXCUSSÃO E LEILÃO EXTRAJUDICIAL .....	11
6. DECLARAÇÕES E GARANTIAS .....	15
7. EVENTOS DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE .....	16
8. DESPESAS E REEMBOLSOS .....	17
9. PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO .....	17
10. COMUNICAÇÕES.....	17
11. DISPOSIÇÕES GERAIS .....	18
12. LEI APLICÁVEL E FORO .....	19
ANEXO 1.1 - DEFINIÇÕES .....	I
ANEXO 1.2 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E CÓPIA DA MATRÍCULA DO IMÓVEL .....	IV
ANEXO 2.3.1 - CÓPIA DA ESCRITURA DE EMISSÃO DA CCI.....	VI
ANEXO 3.1.1(I) - LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	VII
ANEXO 5.8 - PROCURAÇÃO .....	VIII



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE  
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA**

Pelo presente instrumento particular de constituição de alienação fiduciária em garantia, as partes abaixo qualificadas:

1. **WINDSOR 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.003.209/0001-7, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Alienante");
2. **TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242, sala A, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.716.471/0001-17, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Securitizadora" referida, em conjunto com a Alienante, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte");

E, na qualidade de Interveniente Anuente,

3. **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede no Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar, Centro, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Agente Fiduciário"),

**CONSIDERANDO QUE:**

- (i) a Alienante é sociedade de propósito específico que tem por atividade exclusivo a implementação de projeto de investimento para 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 de futuro locatário;
- (ii) no âmbito de suas atividades, a Alienante adquiriu (i) imóvel localizado na comarca de Salvador, Estado da Bahia, matriculado sob o nº 19.552 do 4º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da cidade de Salvador, Estado da Bahia; e (ii) imóvel localizado na comarca de Salvador, Estado da Bahia, matriculado sob o nº 19.553 do 4º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da cidade de Salvador, Estado da Bahia ("Imóvel"), destinado à execução de atividades relacionadas a seu objeto social;
- (iii) posteriormente à aquisição do Imóvel, e nos termos do artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 2001, conforme alterada ("Lei 8.245"), a Alienante celebrou com a **CONTAX S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede no Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua do Passeio, 48 ao 56, parte, Centro, CEP 20021-290, inscrita no CNPJ/MF sob o

nº 02.757.614/0001-48, sociedade que tem por objeto a prestação de serviços de tele atendimento em geral, oferecendo uma variedade de serviços integrados de relacionamento entre os clientes e seus consumidores, abrangendo operações de tele vendas, atendimento e retenção de clientes, suporte técnico, cobrança por meio de diversos canais de comunicação, tais como: contatos telefônicos, acesso via web, e-mail, fax, desenvolvimento de soluções tecnológicas na prestação de serviços de tele atendimento, dentre outros ("Devedora"), o "Contrato de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças Celebrado na Modalidade Especial da Built to Suit/Retrofit", celebrado entre a Alienante e a Devedora, em 7 de junho de 2013, conforme alterado ("Contrato de Locação"), cujo objeto compreende a locação do Imóvel, pelo prazo ali estabelecido, à Devedora;

- (iv) em 17 de setembro de 2014, a Alienante emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário escritural, nos termos da "Escritura Particular de Emissão Privada de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia, sob a Forma Escritural", representativa dos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação ("CCI");
- (v) a Securitizadora, nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), tem por objeto a aquisição e a securitização de créditos imobiliários e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de certificados de recebíveis imobiliários;
- (vi) no curso regular de seus negócios, a Securitizadora antecipou recursos à Alienante, destinados ao pré-pagamento de operação financeira contratada para o pagamento de custos relativos à construção do empreendimento acima descrito, mediante a transferência onerosa da CCI à Securitizadora para operação de securitização de recebíveis, resultando na emissão, pela Securitizadora, de sua 8ª (oitava) série da 1ª (primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreados nos créditos imobiliários representados pela CCI ("CRI"), nos termos da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
- (vii) nesse sentido, a CCI foi adquirida pela Securitizadora, mediante a celebração, em 17 de setembro de 2014, do "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças", com a Alienante ("Contrato de Cessão"), cuja contrapartida correspondeu ao pagamento de preço de aquisição da CCI, pela Securitizadora à Alienante, em moeda corrente nacional, realizado com os recursos recebidos pela Securitizadora por meio da integralização dos CRI em mercado primário, na forma prevista no Termo de Securitização (abaixo definido);
- (viii) os CRI foram objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, com esforços restritos de colocação, realizado nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
- (ix) no âmbito do Contrato de Cessão e do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.", celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, em 17 de setembro

de 2014 ("Termo de Securitização"), a emissão de CRI deve contar com garantia fiduciária sobre o Imóvel e os direitos dele decorrentes, a ser constituída pela Alienante em até 90 (noventa) dias a liquidação da emissão de CRI; e

- (x) conforme previsto no Termo de Securitização e no Contrato de Cessão, e considerando a liquidação dos CRI em 19 de setembro de 2014, a Alienante deseja alienar fiduciariamente o Imóvel em favor da Securitizadora, em benefício dos titulares de CRI, em garantia do integral e pontual pagamento das Obrigações (abaixo definidas), nos termos da Lei 9.514, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("Lei 4.728") e da Lei nº 10.931 de 2 de agosto de 2004, conforme alterada,

RESOLVEM as Partes celebrar o presente "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia*" ("Contrato"), observadas as cláusulas a seguir.

## 1. DEFINIÇÕES E OBJETO

1.1. Definições. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Contrato, terão o significado previsto no Anexo 1.1 ou no Termo de Securitização; (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e (iii) todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se qualificados expressamente como Dias Úteis.

1.2. Bens Objeto do Contrato. É objeto deste Contrato o Imóvel, conforme descrito no Anexo 1.2 ao presente Contrato, o qual é, nesta data, de legítima propriedade da Alienante, a justo título, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos, dúvidas, débitos, restrições, tributos ou dívidas de quaisquer naturezas não pagas, de quaisquer ônus reais, tais como, mas não limitado a hipotecas legais ou contratuais, alienação fiduciária, penhoras, arrestos, sequestros, bem como de quaisquer reclamações, ações, processos, procedimentos, de natureza reipersecutório ou não, inclusive por atos involuntários e/ou promessa de compra e venda (em conjunto, "Ônus" e o verbo correlato "Onerar").

## 2. OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Obrigações. As obrigações garantidas no âmbito deste Contrato correspondem a 100% (cem por cento) de todas as despesas e encargos, presentes ou futuros, incorridos, no âmbito da emissão e da oferta pública de CRI, para (i) manter e administrar o Patrimônio Separado (abaixo definido), incluindo, sem limitação, arcar com o pagamento dos valores da Remuneração e Amortização integral do CRI, e com todos os custos relacionados à distribuição do CRI; e (ii) efetuar eventuais pagamentos derivados de: (a) inadimplemento, total ou parcial do CRI; (b) vencimento antecipado do CRI; (c) incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (d) qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário (abaixo definido) e/ou pelos titulares de CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos dos

titulares dos CRI; (e) haver qualquer outro montante devido pela Devedora ou pela Alienante relacionado com a emissão e oferta dos CRI; (f) qualquer custo ou despesa incorrido para emissão e manutenção da CCI, incluindo, sem limitação, os previstos na cláusula 9ª do Contrato de Cessão; e (g) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com emissão e oferta dos CRI ("Obrigações").

2.2. Créditos Imobiliários. Para os fins dos artigos 18, 22 e seguintes da Lei 9.514, e do artigo 66-B da Lei 4.728, os termos e as condições gerais dos créditos imobiliários representados pela CCI estão resumidamente descritos abaixo:

- (i) Quantidade: 1 (uma) CCI, totalizando o valor de R\$62.160.000,00 (sessenta e dois milhões, cento e sessenta mil reais);
- (ii) Número e Série: XPAVAT e CT01, respectivamente;
- (iii) Créditos Imobiliários representados pela CCI: recebíveis decorrentes do Contrato de Locação, nos termos do considerando (iv), acima ("Créditos Imobiliários");
- (iv) Data de Emissão da CCI: 17 de setembro de 2014;
- (v) Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários: 11 de dezembro de 2023; e
- (vi) Custódia: a escritura de emissão da CCI será custodiadas junto ao Agente Fiduciário, devidamente autorizado a atuar como instituição custodiante.

2.3. Certificados de Recebíveis Imobiliários. Para os fins do artigo 24 da Lei 9.514 e do artigo 66-B da Lei 4.728, os termos e as condições gerais dos CRI estão resumidamente descritos abaixo:

- (i) Quantidade: 135 (cento e trinta e cinco) CRI;
- (ii) Valor Total da Emissão de CRI: R\$45.973.330,65 (quarenta e cinco milhões, novecentos e setenta e três mil, trezentos e trinta reais e sessenta e cinco centavos);
- (iii) Valor Nominal Unitário dos CRI: R\$340.543,19 (trezentos e quarenta mil, quinhentos e quarenta e três reais e dezenove centavos);
- (iv) Número de Séries: série única;
- (v) Data de Emissão dos CRI: 19 de setembro de 2014;
- (vi) Data de Vencimento dos CRI: 13 de dezembro de 2023;
- (vii) Cronograma de Amortização: as amortizações do CRI ocorrerão em periodicidade mensal, sendo a primeira delas devida em 14 de outubro de 2014, e as demais conforme previsto no Termo de Securitização ("Amortização");

- (viii) Atualização Monetária: o valor nominal unitário dos CRI será atualizado monetariamente, a partir da data de integralização dos CRI, no mês de abril de cada ano, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ("IPCA"), sendo o produto da atualização incorporado ao valor nominal de cada CRI automaticamente, na forma prevista no Termo de Securitização ("Atualização Monetária");
- (ix) Remuneração: sobre o valor nominal do CRI, atualizado pela Atualização Monetária, ou seu saldo, incidirão juros remuneratórios prefixados, correspondentes a 7,1215% (sete inteiros, mil duzentos e quinze décimos milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa, observada a forma de cálculo e datas de pagamento previstas no Termo de Securitização ("Juros Remuneratórios" e, em conjunto com a Atualização Monetária, "Remuneração"); e
- (x) Hipóteses de Vencimento Antecipado: as hipóteses de vencimento antecipado do CRI estão estipuladas no Termo de Securitização.

2.3.1. Não obstante a descrição nas Cláusulas 2.2 e 2.3, acima, todos os termos e condições (i) dos Créditos Imobiliários, estão definidos na escritura de emissão da CCI, cuja cópia e eventuais aditivos integram o Anexo 2.3.1, sendo parte integrante deste Contrato; e (ii) do CRI, está previsto no Termo de Securitização.

2.4. Exercício de Direitos. Os poderes, pretensões e faculdades atribuídas à Securitizadora, neste Contrato, no Contrato de Cessão e/ou no Termo de Securitização, poderão ser exercidos direta e conjuntamente pelos titulares de CRI e/ou pelo Agente Fiduciário, como representante dos titulares de CRI, após deliberação em assembleia geral, conforme procedimento previsto no Termo de Securitização, com base na Lei 9.514.

### 3. CONSTITUIÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

3.1. Garantia Real. Em garantia das Obrigações, por este Contrato e na melhor forma de direito, a Alienante, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 18, 22 e seguintes da Lei 9.514, do artigo 66-B da Lei 4.728, do Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, conforme alterado ("Decreto 911"), e, conforme aplicável, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), constitui em favor dos titulares dos CRI, representados pela Securitizadora, a presente alienação fiduciária, em garantia, sobre o Imóvel, conforme descrito no Anexo 1.2 ao presente Contrato, do qual é legítima proprietária e possuidora, a justo título, bem como sobre todas as construções, benfeitorias, acessões e acessórios que nele se encontram, ainda que não averbados na matrícula do Imóvel, livre e desembaraçado de quaisquer Ônus ("Alienação Fiduciária").

3.1.1. Para os fins deste Contrato, os seguintes aspectos referente ao Imóvel devem ser considerados:

- (i) Valor de Mercado: poderá ser considerado como valor de venda do Imóvel, para fins de excussão da Alienação Fiduciária, nos termos da

cláusula 5.3, abaixo, o montante de R\$76.100.000,00 (setenta e seis milhões de reais), apurado em Junho de 2014, conforme laudo de avaliação que integra o Anexo 3.1.1(i) deste Contrato; e

(ii) Descrição do Imóvel: vide cópia da matrícula no Anexo 1.2.

**3.1.2.** O Imóvel é avaliado, nesta data, no valor indicado no item (i) da Cláusula 3.1.1, acima.

**3.1.3.** A Alienante obriga-se a manter o Imóvel, assim como os bens e direitos a ele subjacentes, sempre livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, além dos decorrentes da Alienação Fiduciária. Qualquer constituição de outro Ônus sobre o Imóvel e/ou os bens e direitos a ele subjacentes que não a presente Alienação Fiduciária dependerá de aprovação prévia de titulares de CRI reunidos em assembleia geral, conforme previsto no Termo de Securitização.

**3.1.3.1.** Sem prejuízo da previsão estabelecida na cláusula 3.1.3, acima, a constituição de promessa de compra e venda sobre o Imóvel, durante a vigência da presente Alienação Fiduciária, poderá ser realizada mediante a prévia e expressa anuência de titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, que representem 75% (setenta e cinco por cento) do CRI em circulação, na forma prevista no Termo de Securitização, desde que não resulte em qualquer dos eventos de vencimento antecipado nele previstos. O respectivo documento de constituição de referida promessa de compra e venda deverá, sem ressalvas, (i) sujeitar o promitente comprador aos termos e condições estabelecidos no Contrato de Locação, na escritura de emissão da CCI, no Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e no presente Contrato, conforme alterados; e (ii) prever compromisso do promitente comprador de (a) renunciar a qualquer benefício de ordem que tenha com relação aos titulares de CRI e de (b) não exercer seus direitos em detrimento dos direitos atribuídos aos titulares de CRI, conforme previstos no Termo de Securitização, no presente Contrato e na Lei 9.514. Qualquer tipo de promessa de compra e venda sobre o Imóvel constituída sem observar os termos e condições da presente cláusula será nula perante os titulares de CRI.

**3.2.** Aperfeiçoamento da Garantia. A Alienante obriga-se, desde já, às suas expensas, a:

(i) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura, do presente Contrato e de qualquer aditamento ao presente Contrato, conforme o caso, comprovar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário que qualquer de tais instrumentos foi submetido a registro ou averbação, conforme o caso, para a constituição da alienação fiduciária objeto deste Contrato, mediante envio de cópia autenticada dos protocolos de registro ou averbação, com a apresentação, no(s) competente(s) cartório(s) de registro de imóveis, dos seguintes documentos mínimos: (a) cópias autenticadas dos documentos societários (contrato social, estatuto e atas de órgãos societários, conforme o caso); (b) cópias autenticadas de procuração, com firma reconhecida, quando aplicável; (c) 2 (duas) vias, no mínimo, deste Contrato, devidamente assinado, com todas as firmas reconhecidas; (d) certidão negativa do INSS da Alienante; (e) certidão conjunta negativa de débitos e dívida ativa da União da Alienante; e (f) comprovante de pagamento de emolumentos e demais despesas de registro; e

- (ii) no prazo de até 90 (noventa) dias da data de assinatura deste Contrato, ou de qualquer aditamento, apresentar, à Securitizadora, comprovação, por meio da entrega de uma via original da certidão da matrícula atualizada do Imóvel, de que foi realizado o registro, junto ao competente cartório de registro de imóveis, à margem da matrícula do Imóvel, a constituição da alienação fiduciária objeto deste Contrato; e
- (iii) celebrar aditamentos a este Contrato nos casos aqui previstos.

3.2.1. Sem prejuízo das demais penalidades previstas neste Contrato, caso a Alienante não realize os registros ou averbações acima previstos, fica desde já a Securitizadora autorizada a procedê-los, sem prejuízo da declaração de vencimento antecipado das Obrigações e consolidação da propriedade do Imóvel em nome da Securitizadora, em favor dos titulares do CRI e do Patrimônio Separado, nos termos previstos no presente Contrato. Os custos suportados pela Securitizadora para o registro previsto na presente cláusula serão suportados pela Alienante.

3.3. Propriedade e Posse. Por força deste Contrato, a Alienante aliena aos titulares de CRI, representados pela Securitizadora, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta do Imóvel, reservando-se a posse direta na forma da lei, e obrigando-se, por si e por seus sucessores, a fazer esta Alienação Fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção de direito, na forma da lei.

3.3.1. Mediante os registros referidos na Cláusula 3.2, estará constituída a propriedade fiduciária do Imóvel em favor dos titulares de CRI, ora representados pela Securitizadora, efetivando-se, assim, o desdobramento da posse do Imóvel objeto da presente garantia fiduciária.

3.3.2. A propriedade fiduciária ora instituída somente será resolvida após o integral cumprimento de todas as Obrigações, com o que retornará à Alienante a plena propriedade do Imóvel.

3.4. Utilização do Imóvel. Fica assegurada à Alienante, enquanto adimplente com relação às Obrigações e a este Contrato, a livre utilização, por sua conta e risco, do Imóvel, sendo certo que, após a data de celebração do presente Contrato:

- (i) a Alienante assume a obrigação de guardar e bem conservar o Imóvel, mantendo-o em perfeita condição de uso;
- (ii) a Alienante não poderá promover acessões e quaisquer benfeitorias, fixas ou removíveis, destinadas à adequação do Imóvel às suas atividades, exceto nos termos do Contrato de Locação; observado, em qualquer caso, que os acréscimos serão incorporados ao Imóvel, ao seu valor e, portanto, à garantia fiduciária aqui prevista;
- (iii) incorporar-se-ão à garantia e à própria definição de Imóvel todas as benfeitorias, melhorias, construções, acessões e instalações civis que ao Imóvel se acrescentarem, não podendo a Alienante, em caso do leilão extrajudicial abaixo descrito, invocar direito de indenização ou de retenção, não importando a que título ou pretexto;

- (iv) a Alienante será responsável por manter, conservar e guardar o Imóvel, bem como pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outros tributos, contribuições ou encargos que incidem ou venham sobre ele incidir ou que sejam inerentes à garantia;
- (v) a Alienante será civilmente responsável pela correta utilização do Imóvel perante terceiros e perante o poder público, devendo indenizar qualquer prejuízo ou dano, material ou pessoal, a que der causa; e
- (vi) observado o disposto no item (ii), acima, à Alienante será vedado (a) realizar qualquer conduta, comissiva ou omissiva, que possa, segundo critérios razoáveis, depreciar, pôr em risco ou de qualquer forma prejudicar o valor do Imóvel, (b) usar e/ou gozar do Imóvel com finalidades distintas daquelas usualmente praticadas, bem como modificar a destinação econômica principal do Imóvel, e/ou (c) iniciar qualquer ato que venha a onerar ou alienar, de forma onerosa ou gratuita, o Imóvel.

**3.5. Reforço de Garantia.** Nos termos dos artigos 1.425 e 1.427 do Código Civil, na hipótese de qualquer ato ou fato, independentemente da vontade da Alienante, que implique ou possa implicar o desfalque, deterioração, perecimento ou desapropriação, total ou parcial, do Imóvel alienado fiduciariamente, a Alienante ficará obrigada a imediatamente reforçá-la, ou substituí-la, total ou parcialmente, por imóvel(is) substituto(s) que sejam avaliados em valor suficiente para garantir, isolada ou conjuntamente ao Imóvel, 100% (cem por cento) das Obrigações, na forma prevista pela cláusula 2.1, acima ("Evento de Reforço"), que cumpra com requisitos de substituição ou reforço de imóvel a serem definidos pelos titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, conforme previsto no Termo de Securitização, observado que são exemplos de eventos dessa espécie: (a) a deterioração ou depreciação do Imóvel objeto da presente garantia fiduciária; (b) a penhora, arresto ou qualquer medida judicial ou administrativa de efeito similar sobre o Imóvel; (c) disposição, transferência, cessão ou Alienação (ainda que em caráter fiduciário), penhor ou qualquer Ônus sobre o Imóvel objeto da presente garantia fiduciária; (d) desapropriação, confisco ou qualquer outra forma de perda do domínio do Imóvel objeto da presente garantia fiduciária; (e) qualquer evento que reduza o valor do Imóvel objeto da presente garantia fiduciária, ou comprometa a validade, eficácia ou exequibilidade da presente garantia fiduciária ora constituída; e (f) o inadimplemento de quaisquer Obrigações previstas neste Contrato, no Contrato de Cessão e/ou no Termo de Securitização.

#### 4. OBRIGAÇÕES DA ALIENANTE

**4.1. Obrigações Adicionais.** Além das demais obrigações previstas neste Contrato, no Contrato de Cessão, no Termo de Securitização ou em lei, a Alienante obriga-se, até o cumprimento integral das Obrigações, a:

- (i) cumprir com o disposto neste Contrato, no Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e na legislação e regulamentação aplicável;
- (ii) manter a presente garantia fiduciária sobre o Imóvel existente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer Ônus, restrição ou condição, de

acordo com os termos deste Contrato, do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização;

- (iii) manter o Imóvel na forma descrita neste Contrato, no Contrato de Cessão, no Contrato de Locação, no Termo de Securitização ou em lei aplicável;
- (iv) manter o Imóvel segurado até a total satisfação das Obrigações e realizar o regular e pleno endosso da(s) apólice(s) do referido seguro em favor da Securitizadora, cujos pagamentos integrarão a definição de Créditos Imobiliários, conforme estabelecido no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização;
- (v) reembolsar a Securitizadora ou os titulares de CRI, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de recebimento de comunicação escrita neste sentido, por todos os custos e despesas incorridos com o registro deste Contrato nos termos da Cláusula 3ª, acima, desde que devidamente comprovados;
- (vi) defender-se de forma tempestiva e eficaz de qualquer ato, ação, procedimento ou processo de que tenha conhecimento e que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar a presente garantia fiduciária sobre o Imóvel, a critério exclusivo da Securitizadora, bem como informar imediatamente à Securitizadora sobre qualquer ato, ação, procedimento ou processo a que se refere este inciso, por meio de relatórios descrevendo o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas;
- (vii) não Alienar (abaixo definido), nem constituir qualquer Ônus sobre o Imóvel, exceto o previsto no presente Contrato; e
- (viii) abster-se de praticar qualquer ato que, de qualquer forma, possa resultar ou resulte em um efeito adverso à presente garantia fiduciária sobre o Imóvel.

4.1.1. Por “Alienação” (bem como o verbo correlato “Alienar”) entende-se qualquer operação que envolva, direta ou indiretamente, de forma voluntária ou involuntária, a venda, cessão, usufruto, alienação, transferência, contribuição, empréstimo, permuta, constituição de usufruto ou qualquer outra forma de disposição, a qualquer título, direta ou indireta, parcial ou total, de quaisquer bens e direitos, ou dos respectivos poderes, pretensões, imunidades e faculdades, inclusive os derivados de propriedade, posse, uso ou fruição, por uma Pessoa a outra, inclusive por meio de Controladas, coligadas, Partes Relacionadas e Reorganização Societária.

## 5. EXCUSSÃO E LEILÃO EXTRAJUDICIAL

5.1. Excussão. Conforme previsto no Contrato de Cessão ou no Termo de Securitização, ou, ainda, em caso de vencimento das Obrigações em sua respectiva data de vencimento sem que tenham sido efetuados todos os pagamentos devidos, consolidar-se-á a propriedade plena do Imóvel, observados os procedimentos descritos abaixo (“Excussão”).

5.2. Leilão. Caso o Imóvel cuja propriedade, deixando de ser resolúvel, tiver se consolidado em favor dos titulares de CRI, aqui representados pela Securitizadora, por força do inadimplemento de qualquer das Obrigações, deverá ser alienado a terceiros pelos titulares de CRI, por meio da Securitizadora, após deliberação em assembleia geral de titulares de CRI, com observância dos procedimentos previstos na Lei 9.514, conforme descrito a seguir:

- (i) para fins de consolidação da propriedade em favor dos titulares de CRI, a Alienante, por seus representantes legais ou por procurador regularmente constituído, será intimada, no primeiro dia útil após o inadimplemento das Obrigações e a requerimento da Securitizadora, pelo oficial do competente registro de imóveis ("Oficial"), a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, o pagamento de qualquer montante devido e exigível no âmbito das Obrigações, observado que:
  - (a) no requerimento ao Oficial, a Securitizadora indicará o valor devido, exigível e não-pago no âmbito das Obrigações, bem como o valor das parcelas vincendas até a data de pagamento;
  - (b) a intimação será entregue pessoalmente aos representantes legais devidamente nomeados da Alienante;
  - (c) se o inadimplemento for sanado mediante o pagamento integral do valor devido à ordem dos titulares de CRI ou da pessoa expressamente indicada pela Securitizadora no requerimento para entrega de notificação, os titulares de CRI serão proibidos de considerar o Imóvel em questão de sua plena propriedade e, neste caso, dentro do período de 3 (três) dias subsequentes, o Oficial entregará à Securitizadora os valores recebidos, sendo que o reembolso referente às despesas com cobrança e entrega de notificação será feito diretamente pela Alienante ao Oficial;
- (ii) decorrido o prazo de 15 (quinze) dias de que trata o item (i), acima, sem a purgação da mora, o Oficial, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do Imóvel, da consolidação da sua propriedade em favor dos titulares de CRI, representados pela Securitizadora, à vista da prova do pagamento, por esta, do imposto de transmissão *inter vivos*;
- (iii) as alienações far-se-ão sempre por leilão público, extrajudicialmente;
- (iv) o primeiro leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação das plenas propriedades, não mais resolúveis, em nome dos titulares de CRI, devendo o Imóvel ser ofertado pelo seu valor atribuído para esse fim, apurado na forma prevista pela Cláusula 5.3, abaixo;
- (v) o segundo leilão público, se necessário, será realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro leilão público, observadas as seguintes condições:

- (a) será aceito o maior lance oferecido para o Imóvel, desde que igual ou superior ao valor da dívida, apurado na forma prevista pela Cláusula 5.3, abaixo, acrescido dos encargos legais, inclusive tributos e despesas, as quais englobam a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do leilão, nestas compreendidas as relativas ao anúncio e à comissão do leiloeiro;
  - (b) poderá ser recusado o maior lance oferecido para o Imóvel, desde que inferior ao valor previsto no item (i), acima, caso em que a Securitizadora ficará, em nome e benefício dos titulares de CRI, com o Imóvel como pagamento de parte da dívida da Alienante perante os titulares de CRI, parte esta correspondente ao valor do Imóvel descrito no Anexo 3.1.1(i);
  - (c) extinta proporcionalmente a dívida, dentro de 5 (cinco) dias a contar da data da realização do segundo leilão, a Securitizadora disponibilizará à Alienante, em nome dos titulares de CRI, o termo de extinção proporcional da obrigação;
- (vi) o leilão público (primeiro e segundo) será anunciado mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com antecedência de pelo menos 10 (dez) dias da data designada para o leilão, em jornal de grande circulação na situação do Imóvel, sendo a última publicação no dia da realização do leilão, comprometendo-se a Securitizadora a, antes da publicação de qualquer notificação sobre o leilão, enviar à Alienante, no endereço especificado neste Contrato, uma notificação por escrito a respeito do referido leilão; e
- (vii) os titulares de CRI, já como proprietários plenos do Imóvel, e não mais a título resolúvel, transmitirão, por meio da Securitizadora, ao licitante vencedor, o domínio e a posse, indireta e/ou direta, do Imóvel.

**5.3. Valor do Imóvel.** Para fins do leilão extrajudicial, as Partes concordam que:

- (i) observado o disposto nos subitens abaixo, o valor total do Imóvel será o maior entre (a) aquele indicado no item (i) da Cláusula 3.1.1, acima, e (b) o valor de mercado apurado em laudo de avaliação posterior à data de celebração do presente Contrato, preparado nos mesmos termos e condições do laudo de avaliação que constitui o Anexo 3.1.1(i) do presente Contrato, por empresa que será escolhida pelos titulares do CRI, em Assembleia Geral convocada para esse específico fim, dentre 3 propostas apresentadas.
- (ii) o valor do Imóvel estipulado acima será corrigido monetariamente ano a ano ou em períodos de tempo mais curtos, se permitido por lei, com base na variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) emitido pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), ou de qualquer outro índice legal que possa vir a substituí-lo caso ele seja extinto ou não publicado, acumulado até o dia anterior à data prevista na notificação de convocação para o primeiro leilão, observado que a disposição deste item (ii) não deve prejudicar a constante

atualização das Obrigações, de acordo com os termos e condições fixados no Termo de Securitização; e

- (iii) para efeito de estabelecimento do valor da dívida, como referencial para o segundo leilão, deverão ser considerados:
- (a) o saldo devedor das Obrigações; e
  - (b) os tributos, as despesas (inclusive as de publicação dos anúncios dos leilões) e os emolumentos de transmissão que eventualmente tenham sido pagos pelos titulares de CRI, em decorrência da consolidação da plena propriedade, resultante do inadimplemento.

**5.4. Extinção Parcial das Obrigações.** Uma vez aceito, pela Securitizadora, em nome dos titulares de CRI, o lance dado para o Imóvel, em um dos leilões e efetivamente recebidos os valores pelos titulares de CRI, em fundos imediatamente disponíveis e transferíveis, as Obrigações somente extinguir-se-ão até o limite do valor efetivamente recebido, aplicando-se o produto do leilão no pagamento ou reembolso, aos titulares de CRI, de valores devidos, nesta ordem: (i) encargos moratórios, tributos (inclusive o imposto de transmissão *inter vivos* por força da consolidação da propriedade), contribuições condominiais imputáveis ao Imóvel, se aplicável, além das despesas de cobrança e de intimação; (ii) qualquer despesa para a consolidação da propriedade em nome dos titulares de CRI, inclusive emolumentos e as de publicação dos anúncios dos leilões; (iii) a Remuneração; e (iv) o valor nominal dos CRI, acrescido da Atualização, ou seu saldo, permanecendo a Alienante obrigada pelo saldo que eventualmente remanescer em relação às Obrigações.

**5.5. Excesso.** Se, no primeiro ou segundo leilão, sobejar importância a ser restituída à Alienante, a Securitizadora, em nome dos titulares de CRI, colocará, em 5 (cinco) Dias Úteis, a diferença à disposição da Alienante, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Alienante.

**5.6. Contas.** A Securitizadora manterá, em seu escritório, à disposição da Alienante, a correspondente prestação de contas relacionada à venda do Imóvel, conforme aplicável, pelo período de 12 (doze) meses, contados da data da realização do leilão (primeiro ou segundo).

**5.7. Despesas com o Imóvel.** A Alienante responde pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros tributos ou encargos que recaiam ou venham a recair sobre o Imóvel, cuja posse tenha sido transferida aos titulares de CRI, por meio da Securitizadora, até a data de sua efetiva imissão na posse.

**5.8. Mandato.** Fica a Securitizadora, desde já, em caráter irrevogável e irretratável, pelo presente e na melhor forma de direito, como condição deste Contrato, consoante os artigos 683, 684 e 685, do Código Civil, autorizada, na qualidade de mandatário da Alienante, a preservar a eficácia deste Contrato, a executar a presente garantia fiduciária e a firmar, se necessário, quaisquer documentos e praticar quaisquer atos necessários à excussão do Imóvel objeto do presente Contrato, sendo-lhe conferido, até o integral pagamento das Obrigações, a procuração, cujo modelo consta do Anexo 5.8, em que lhe são outorgados todos os poderes assegurados pela legislação vigente, inclusive os poderes "*ad judicium*" e "*ad negotia*" previstos no Código Civil, incluindo os artigos 1.433 e

1.434, e todas as faculdades previstas na Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada, além das disposições previstas no artigo 66-B da Lei 4.728, e no Decreto 911, conforme alterado.

**5.8.1.** Por meio deste Contrato, a Alienante autoriza a Securitizadora e a Securitizadora, por sua vez, obriga-se a outorgar os poderes necessários ao Agente Fiduciário e a compartilhar com o Agente Fiduciário todas as informações que receber com relação à emissão da CCI, dos CRI e à constituição da presente Alienação Fiduciária, para fins de o Agente Fiduciário poder, quando aplicável, na forma prevista no Termo de Securitização, cumprir e desempenhar as obrigações a ele atribuídas no âmbito da Lei 9.514, assumindo a posição de representante da comunhão dos titulares de CRI.

**5.9. Destinação dos Recursos.** Os recursos apurados após a Excussão, deverão ser imediatamente aplicados para quitar as Obrigações, parcial ou totalmente, observados os procedimentos descritos no Termo de Securitização, observados os procedimentos previstos nesta Cláusula 5ª.

**5.10. Procedimentos de Excussão.** Na excussão da Alienação Fiduciária as seguintes regras serão aplicáveis:

- (i) os titulares dos CRI poderão optar por excutir a Alienação Fiduciária, total ou parcialmente, mediante deliberação em assembleia geral de titulares de CRI, convocada para esse específico fim, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações; e
- (iii) a Alienante: (a) declara conhecer os termos deste Contrato, do Contrato de Locação, do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização; e (b) compromete-se a: (1) com eles cumprir; (2) exercer seus direitos de forma a não prejudicar os direitos e prerrogativas dos titulares de CRI, o cumprimento integral das Obrigações, a Alienação Fiduciária e seus respectivos objetos, e (3) não aprovar e/ou realizar qualquer ato em desacordo com o disposto neste Contrato, no Contrato de Locação, no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

**5.11. Dever Adicional.** A Alienante obriga-se a praticar todos os atos e cooperar com a Securitizadora em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto nesta Cláusula 5ª.

## 6. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

**6.1. Declarações da Alienante.** A Alienante declara e garante à Securitizadora que:

- (i) está devidamente autorizada a celebrar este Contrato e a cumprir com todas as obrigações previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e societários necessários para tanto;
- (ii) é a legítima proprietária e possuidora, a justo título, do Imóvel, sem qualquer Ônus, incluindo mas não limitado à débitos fiscais;

- (iii) a Alienante é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, bem como está devidamente autorizada a desempenhar a atividade descrita em seu objeto social;
- (iv) as pessoas que representam a Alienante na assinatura deste Contrato têm poderes bastantes para tanto;
- (v) os termos deste Contrato não contrariam qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa ou judicial que afete a Alienante, suas Controladas ou coligadas, diretas ou indiretas, ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- (vi) este Contrato constitui uma obrigação legal, válida e vinculante da Alienante, exequível de acordo com os seus termos e condições; e
- (vii) a celebração deste Contrato não infringe qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Alienante, suas Controladas e/ou coligadas sejam parte, ou ao qual seus bens ou direitos estejam vinculados, nem resultará em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos, (b) criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo ou bem da Alienante, suas Controladas e/ou coligadas, que não os objeto do presente contrato ou (b) extinção de qualquer desses contratos ou instrumentos.

## 7. EVENTOS DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

7.1. Consolidação da Propriedade. Observados os procedimentos previstos na Cláusula 5ª acima e as normas aplicáveis, a propriedade do Imóvel consolidar-se-á em nome da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, caso este esteja administrando o Patrimônio Separado, ambos agindo em nome dos titulares de CRI, nas seguintes hipóteses (cada, um "Evento de Consolidação da Propriedade"):

- (i) vencimento antecipado dos CRI e/ou de quaisquer das demais Obrigações;
- (ii) descumprimento pela Alienante, de qualquer obrigação financeira aqui assumida, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado de seu vencimento;
- (iii) descumprimento pela Alienante, de qualquer obrigação não financeira aqui assumida, não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da comunicação à Securitizadora do referido descumprimento: (a) pela Alienante à Securitizadora, ou (b) pela Securitizadora à Alienante, conforme o caso, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (iv) provarem-se falsas, ou revelarem-se incorretas ou enganosas, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Alienante neste Contrato, em que a falsidade, incorreção ou o engano em questão não seja sanado no prazo de 3 (três) Dias Úteis: (a) do conhecimento, pela Alienante, da falsidade, incorreção ou do engano, (b) da comunicação pela Alienante à

Securitizadora, ou (c) da comunicação pela Securitizadora à Alienante, conforme o caso, dos 3 (três) o que ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

- (v) se a Alienante tentar ou praticar qualquer ato que vise anular, questionar, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, este Contrato, o Contrato de Locação, o Contrato de Cessão ou o Termo de Securitização, ou limitar os poderes dos titulares de CRI de executar a presente Alienação Fiduciária até cumprimento integral das Obrigações; ou
- (vi) decisão judicial transitada em julgado ou decisão arbitral contra a Alienante, que afete o Imóvel, no todo ou em parte.

## 8. DESPESAS E REEMBOLSOS

8.1. Despesas. Qualquer custo ou despesa eventualmente incorrida pela Alienante, em razão deste Contrato – inclusive registro em cartório, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins da Excussão, tributos e encargos e taxas, será de sua inteira responsabilidade, não cabendo à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme seja aplicável, nem aos titulares de CRI, qualquer responsabilidade pelo seu pagamento ou reembolso.

8.2. Reembolsos. Caso a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário ou qualquer dos titulares de CRI arque com qualquer custo ou despesa relacionados ao objeto deste Contrato, ou às Obrigações, a Alienante obriga-se a reembolsá-los, em até 3 (três) Dias Úteis, contados do recebimento dos comprovantes.

## 9. PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

9.1. Vigência. O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável e começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até o cumprimento integral da totalidade das Obrigações.

## 10. COMUNICAÇÕES

10.1. Endereço. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

(i) Para a Alienante:

WINDSOR 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.  
At.: Sr. Luiz Augusto Faria do Amaral  
Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242  
São Paulo - SP  
CEP 05422-001  
Telefone: (11) 4872-2600  
Fax: (11) 4872-2622

(ii) Para a Securitizadora:

TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.  
At.: Sr. Luiz Augusto Faria do Amaral e Sr. Eduardo Menge  
Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242, sala A  
CEP 05422-001

E-mail: luiz@trx.com.br

São Paulo - SP  
Telefone: (11) 4872-2600  
Fax: (11) 4872-2622  
E-mail: ri@trxsecuritizadora.com.br

(iii) Para o Agente Fiduciário:

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

At.: Srs. Carlos Alberto Bacha | Rinaldo Rabello Ferreira

Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar

Rio de Janeiro - RJ

CEP 20050-005

Telefone: (21) 2507-1949

Fax: (21) 2507-1949

E-mail: carlos.bacha@simplificpavarini.com.br | rinaldo@simplificpavarini.com.br

**10.2. Recebimento.** As comunicações (i) serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio ou ainda por telegrama enviado aos endereços acima; e (ii) por fax ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os originais serão encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias após o envio.

**10.3. Alteração de Informações.** A mudança, por uma Parte, de seus dados, deverá ser por ela comunicada, por escrito, à outra Parte.

## 11. DISPOSIÇÕES GERAIS

**11.1. Cessão.** A Securitizadora poderá, em nome dos titulares de CRI, ceder total ou parcialmente o crédito objeto da garantia fiduciária contratada neste instrumento, sendo certo que a cessão do crédito implicará a transferência, ao cessionário, de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia aqui disciplinada.

**11.2. Restituição.** Na hipótese de pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência da Alienante ou de suas Controladas, fica assegurada à Securitizadora a restituição, em nome dos titulares de CRI, do Imóvel alienado fiduciariamente, na forma da legislação pertinente.

**11.3. Renúncia.** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes deste Contrato. Desta forma, qualquer atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba aos titulares de CRI, em razão de qualquer inadimplemento da Alienante, não prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

**11.4. Irrevogabilidade e Irretratabilidade.** Este Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

**11.5. Invalidez ou Ineficácia Parcial.** Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições

não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

**11.6. Entendimento Integral.** Este Contrato, o Contrato de Cessão e o Termo de Securitização, bem como demais a serem celebrados com terceiros, relacionados com as, os CRI e a Alienação Fiduciária, constituem o integral entendimento entre as Partes, com relação à Emissão.

**11.7. Significado.** As palavras e os termos constantes deste Contrato, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Contrato, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

**11.8. Boa-fé.** As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Contrato foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

**11.9. Compromisso Adicional.** As Partes se obrigam a: (i) assinar todos os documentos, inclusive instrumentos de retificação e ratificação ou aditamento, caso isto se faça necessário para atender exigência formulada por cartórios, como condição para efetivar o registro deste instrumento; e (ii) apresentar todos os documentos e informações exigidas, além de tomar prontamente todas as providências que se fizerem necessárias à viabilização do referido registro.

## **12. LEI APLICÁVEL E FORO**

**12.1. Lei Aplicável.** Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis brasileiras. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Contrato.

**12.2. Foro.** Fica eleito o foro de São Paulo, Estado de Mato São Paulo, para dirimir as disputas oriundas ou relacionadas com este Contrato.

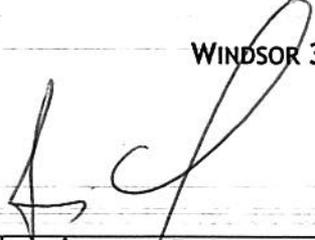
E por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam o presente Contrato, em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

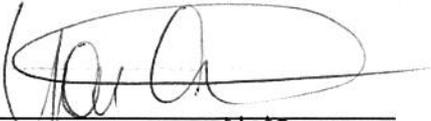
São Paulo, 17 de Setembro de 2014.

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

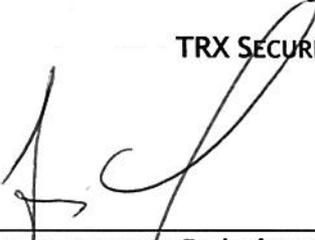
Página de Assinaturas do "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia", celebrado, em 17 de Setembro de 2014, entre Windsor 33 Empreendimentos Imobiliários S.A. e TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., com anuência da Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

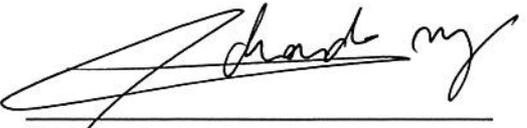
**WINDSOR 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

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

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

**TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

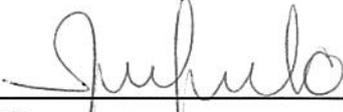
  
 Nome: Luiz Augusto Faria Amaral  
 Cargo: RG: 30.003.145-2  
 CPF: 287.209.408-31

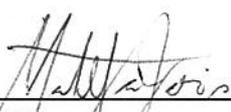
  
 Nome: Eduardo Lins de Lima Menge  
 Cargo: RG: 29.986.236-7  
 CPF: 213.962.008-94  
 Diretor

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

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

**TESTEMUNHAS**

  
 Nome: Pedro Paulo F.A.F. de Oliveira  
 RG: CPF: 060.883.727-02

  
 Nome: Matheus Gomes Faria  
 RG: CPF: 058.133.117-69

---

## ANEXO 1.1 - DEFINIÇÕES

---

<u>Palavra ou expressão</u>	<u>Definição</u>
" <u>Agente Fiduciário</u> "	conforme definido no preâmbulo, significa a SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede no Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar, Centro, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, contratada por meio do Termo de Securitização para atuar na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado, na forma prevista pelo Termo de Securitização e pela Lei 9.514.
" <u>Alienação</u> "	conforme definido na Cláusula 4.4.1.
" <u>Alienação Fiduciária</u> "	conforme definido na Cláusula 3.1.
" <u>Alienante</u> "	conforme definido no preâmbulo.
" <u>Amortização</u> "	conforme definido no item (vii) Cláusula 2.3.
" <u>Atualização Monetária</u> "	conforme definido no item (viii) Cláusula 2.3.
" <u>CCI</u> "	conforme definido no preâmbulo.
" <u>Código Civil</u> "	Lei nº 10.406, 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
" <u>Código de Processo Civil</u> "	Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada.
" <u>Contrato</u> "	conforme definido no preâmbulo.
" <u>Contrato de Cessão</u> "	conforme definido no preâmbulo.
" <u>Contrato de Locação</u> "	conforme definido no preâmbulo.
" <u>Controle</u> " (bem como os correlatos " <u>Controlar</u> " ou " <u>Controlada</u> ")	a titularidade de direitos de sócio ou acionista que assegurem, de modo permanente, direta ou indiretamente, (i) a votação, de maneira uniforme, em todas as matérias de competência das assembleias gerais ordinárias, extraordinárias e especiais; (ii) a eleição da maioria dos membros do conselho de administração, bem como (iii) o uso do poder para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos de determinada pessoa jurídica.
" <u>Créditos Imobiliários</u> "	conforme definido no item (iii) da Cláusula 2.2.
" <u>CRI</u> "	conforme definido no preâmbulo.
" <u>CVM</u> "	Comissão de Valores Mobiliários.
" <u>Decreto 911</u> "	Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, conforme alterado.
" <u>Dia Útil</u> "	todo dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional ou feriado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

<u>"Evento de Consolidação da Propriedade"</u>	conforme definido na Cláusula 7.1.
<u>"Evento de Reforço"</u>	conforme definido na Cláusula 3.5.
<u>"Excussão"</u>	conforme definido na Cláusula 5.1.
<u>"Imóvel"</u>	conforme definido no preâmbulo.
<u>"IPCA"</u>	conforme definido no item (viii) Cláusula 2.3.
<u>"Juros Remuneratórios"</u>	conforme definido no item (ix) Cláusula 2.3.
<u>"Lei 4.728"</u>	Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada.
<u>"Lei 8.245"</u>	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 2001, conforme alterada.
<u>"Lei 9.514"</u>	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
<u>"Obrigações"</u>	conforme definido na Cláusula 2.1.
<u>"Oficial"</u>	conforme definido no item (i) da Cláusula 5.2.
<u>"Ônus" e o verbo correlato "Onerar"</u>	conforme definido na Cláusula 1.2.
<u>"Parte" ou "Partes"</u>	conforme definido no preâmbulo.  (i) com relação a uma Pessoa, qualquer outra Pessoa que (a) a Controle, (b) seja por ela Controlada, (c) esteja sob Controle comum, e (d) seja com ela coligada; e (ii) com relação a determinada pessoa natural, os familiares até segundo grau.
<u>"Partes Relacionadas"</u>	significa o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto (i) pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI e oriundos do Contrato de Locação, e (ii) pela Alienação Fiduciária; o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais relacionados à emissão dos CRI e à gestão dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI adquirida no âmbito do Contrato de Cessão.
<u>"Patrimônio Separado"</u>	qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, condomínio, <i>trust</i> , veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica.
<u>"Pessoa"</u>	significa o regime fiduciário sobre (i) os Créditos Imobiliários representados pela CCI e pelo Contrato de Locação, e (ii) a Alienação Fiduciária constituída no âmbito da emissão de CRI, instituído pela Securitizadora conforme previsto no Termo de Securitização, para constituição do Patrimônio Separado, regulado pela Lei 9.514.
<u>"Regime Fiduciário"</u>	

<u>"Remuneração"</u>	conforme definido no item (ix) da Cláusula 2.3.
<u>"Reorganização Societária"</u>	em relação a uma Pessoa, qualquer transformação, cisão, fusão, incorporação (de sociedades ou ações), integralização de capital ( <i>drop down</i> ) ou qualquer outra forma de combinação de negócios, conforme definido na Deliberação da CVM nº 665, de 4 de agosto de 2011.
<u>"Securitizadora"</u>	conforme definido no preâmbulo.
<u>"Termo de Securitização"</u>	conforme definido no preâmbulo.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

---

**ANEXO 1.2 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E CÓPIA DA MATRÍCULA DO IMÓVEL**

---

**Descrição do Imóvel**

**Imóvel matriculado sob o n° 19.552 em 12 de agosto de 1998 no 4° Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Salvador, Estado da Bahia.**

*"o CONJUNTO INDUSTRIAL identificado pelo n° 95 da porta e 044.521 de Inscrição Municipal, localizado à Rua Luiz Tarquínio, no sub distrito da Pena, zona urbana desta Capital, edificado no terreno próprio com as seguintes características: Partindo-se do ponto inicial n° 01, situado à esquina da Avenida Luiz Tarquínio com a Rua Polidoro Bittencourt no meio fio interno com azimute magnético de 37°05' e distância de 32,10m ao longo da Avenida Luiz Tarquínio encontramos o ponto 02 do limite com o imóvel n° 97 situado à Avenida Luiz Tarquínio. Do ponto 02 com o azimute magnético de 55°10' e a distância de 51,50m encontramos o ponto 03 cujo limite corresponde ao limite lateral direito do imóvel n°97 estando o observador de frente para o imóvel. Do ponto 03 com azimute magnético de 324°00' e a distância de 4,40m encontramos o ponto 04. Do ponto 04 com o azimute magnético de 49°20' e a distância de 13,90m, encontramos o ponto 05. Do ponto 05 com o azimute magnético de 143°25' e distância de 39,60m encontramos o ponto 06, situado no meio fio interno da Rua Polidoro Bittencourt. Do ponto 6 com azimute de 234°00' e a distância de 64,80m ao longo do alinhamento do meio fio interno da Rua Polidoro Bittencourt encontramos o ponto 07. Do ponto 07 com o azimute magnético de 279°50' e distância de 2,90m encontramos o ponto inicial n°01 fechando o polígono acima descrito, medindo 2.329,00m2 de propriedade da SOUZA CRUZ S/A, inscrita no CGC/MF sob n° 33.009.911/0001-39, que adquiriu conforme registro processado na matrícula 64.151 do Cartório do 2° Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas desta Capital."*

**Imóvel matriculado sob o n° 19.553 em 12 de agosto de 1998 no 4° Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Salvador, Estado da Bahia.**

*"o CONJUNTO INDUSTRIAL dividido em ÁREA A - IMÓVEL com 5.057,28 m1 de área construída com padrão construtivo bom, constituído de três GALPÕES com pé direito duplo possuindo piso cimentado e vinílico, com paredes em blocos de cimento, instalações elétricas e hidráulicas embutidas, telhado, aparente em telhas fibrocimento, apoiadas em estrutura metálica tipo arco e montantes em alumínio, sanitários com paredes azulejadas até o teto, louça branca, lavatório coletivo em inox e 7.472,92m2 de área de terreno plano, localizado na Avenida Luiz Tarquínio, logradouro de código 961-0, sob n° 300ª de porta e 51.912-0 e Inscrição Municipal, com os seguintes limites e confrontações: Partindo-se do ponto P.03 (E 552.948.6951 e N8.570.390.476) localizado na esquina da Avenida Luiz Tarquínio com a rua Polidoro Bitencourt, daí segue-se com azimute de 351°57'21" e distância de 3,00m até o ponto P.04 (E 552.948.2758 em 8.570.393.444), também localizado na mesma esquina, daí segue-se ao longo da rua Polidoro Bittencourt, com azimute 35°33'32" e distância de 4,86m até o ponto P.05 (E 552.972.6184 e N 8.570.427.497), daí segue-se ao longo do muro que faz limite com o Centro Integrado de Educação Luiz Tarquínio, com Azimute de 125°08'05" e distância de 69,08 até o ponto P.08 (E 553.082.5036 e N 8.870.463,925) daí segue-se ao longo do muro lateral esquerdo que faz limites com o Centro Integrado de Educação Luiz Tarquínio, com azimute de*

215°22'24" e distância de 50,42m até o ponto P.09 (E 553.053.3173 e N 8.570.422,815) daí segue-se ao longo do muro limítrofe com a "Área B", com azimute de 309°11'07" e distância de 21,93m até o ponto P.02A (E 553.035.8497 e N 8.570.436.067). Do ponto P.02<sup>a</sup>, no limite com a "área B" com azimute de 215°13'42" e distância de 90,18m, encontramos o ponto inicial P.02, fechando o polígono descrito medindo 7.472,92m2: ÁREA B - IMÓVEL com 2.705,66m2 de área construído com padrão construtivo bom, constituído de um GALPÃO com pé direito duplo, possuindo piso cimentado e vinílico, com paredes em blocos de cimento, instalações elétricas e hidráulicas embutidas, telhado aparente em telhas de fibrocimento apoiadas em estrutura metálica tipo arco e montantes em alumínio, sanitários com paredes azulejadas até o teto, louça branca, lavatório coletivo em inox e 4.026,25m2 de área de terreno plano, localizado na Avenida Luiz Tarquínio, logradouro de código 961-0, sob o nº 300B de porta e 23467-2 de Inscrição Municipal, com os seguintes limites e confrontações: Partindo-se do ponto P.01 (coordenadas UTM E 553.016.1385 e N 8.570.336.539) localizado na esquina da Avenida Luiz Tarquínio, com Azimute 308°37'53" e distância de 41,38m até o Ponto P.02 (E552.983,8108 e N 8.570.362.375) daí segue-se ao longo do muro limite com a "Área A", acima descrita, com azimute de 35°13'42" e distância de 90,18m até o ponto P.02 (E 553.035.8497 e N 8.570.436.067) daí segue- ao longo do muro que faz limite com a "Área A", com azimute de 127°11'07" e distância de 47,45 até o ponto P.10 (E 553.053.3173 e N 8.570.422.815). Do ponto P.10, no limite P.01, fechando o polígono acima descrito medindo 4.026,25m2."

---

**ANEXO 2.3.1 - CÓPIA DA ESCRITURA DE EMISSÃO DA CCI**

---

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page. There are three distinct marks: a large, stylized signature, a smaller signature, and a vertical mark resembling a signature or initials.

---

---

**ANEXO 3.1.1(I) - LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

---

---

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*

---

**ANEXO 5.8 - PROCURAÇÃO**

---

SAIBAM quantos este público instrumento de procuração bastante virem que, aos [dia] do mês de [mês] do ano de [ano], neste Município e Comarca de [comarca], Estado de [Estado], lavrado neste [Oficial], que, perante mim, [nome], em cartório, Escrevente Autorizado, compareceu, como outorgante, WINDSOR 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.003.209/0001-74, representada na forma do seu estatuto social (doravante designada "Outorgante"). ENTÃO, pela Outorgante, por meio de seus representantes legais, me foi dito que, por este público instrumento e nos melhores termos de direito, nomeia e constitui, em caráter irrevogável e irretratável, consoante os artigos 683, 684 e 685, do Código Civil, sua bastante procuradora a TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A., companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242, sala A, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.716.471/0001-17, ou sua substituta, na qualidade de representante dos titulares de CRI, para, em seu nome e em benefício dos titulares de CRI ("Outorgada"), com o propósito especial e exclusivo de realizar todo e qualquer ato necessário a fim de, nos termos do "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia", datado de 17 de Setembro de 2014 (designado, conforme aditado, o "Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"), preservar a eficácia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a excutir a garantia fiduciária objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ("Garantia") e firmar, se necessário, quaisquer documentos e praticar quaisquer atos necessários à excussão da Garantia, inclusive, de acordo com as disposições do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização (definidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel): (i) praticar qualquer ato (inclusive atos perante qualquer terceiro ou qualquer órgão público) e firmar qualquer instrumento necessário para lograr as finalidades do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e do Termo de Securitização; (ii) praticar todos os atos necessários em relação à Garantia para a preservação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel como direito de garantia de primeiro grau válido, exequível e devidamente formalizado; (iii) conduzir os procedimentos de leilão da Garantia objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) receber o produto da execução Garantia para pagamento das Obrigações (definidas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel); e (v) firmar todos e quaisquer outros instrumentos e praticar todos os atos (inclusive atos perante qualquer terceiro ou qualquer órgão público) necessários para excutir a Garantia. A Outorgada poderá substabelecer, no todo ou em parte, os poderes ora conferidos. Os termos em letra maiúscula ora empregados, sem definição no presente instrumento, terão o significado a eles atribuído no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel. A presente procuração: (a) é outorgada de forma irrevogável e irretratável; (b) destina-se ao atendimento das Obrigações previstas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, em conformidade com artigo 684 do Código Civil Brasileiro; e (c) é válida por 10 (dez) anos, ou até o cumprimento integral das Obrigações, o que ocorrer por último.

[Nota: Ajustes do texto poderão ser realizados, desde que os poderes sejam preservados.]