
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para emissão de

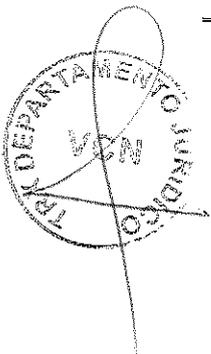
**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 8ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**

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

celebrado com

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

Datado de 17 de setembro de 2014



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a vertical stroke.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 8ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA
TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES, PRAZOS E AUTORIZAÇÃO	1
2. CONDIÇÕES PRECEDENTES	2
3. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	3
4. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DA OFERTA	7
5. CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	9
6. REGIME FIDUCIÁRIO.....	21
7. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO.....	23
8. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	27
9. FATORES DE RISCO	31
10. ASSEMBLEIA GERAL	39
11. DESPESAS DA EMISSÃO	41
12. TRIBUTOS	42
13. COMUNICAÇÕES	44
14. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	45
15. LEI APLICÁVEL E FORO	46
ANEXO 1.1 - DEFINIÇÕES.....	48
ANEXO 2.5(A) - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER	53
ANEXO 2.5(B) - DECLARAÇÃO DA EMISSORA	54
ANEXO 2.5(C) - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO	55
ANEXO 2.8 - CONTRATO DE CESSÃO	56
ANEXO 3.3 - RELAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	57
ANEXO 3.9 - MODELO DE CCI.....	59
ANEXO 5.9 - MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO	62
ANEXO 5.11 - DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO	64
ANEXO 5.25 - TAXA DE AMORTIZAÇÃO	67



A handwritten signature is located in the bottom right corner of the page.

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 8ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA
TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

1. **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 ("Emissora"); e
2. **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 de seu contrato social ("Agente Fiduciário"),

Quando referidos em conjunto, a Emissora e o Agente Fiduciário serão denominados "Partes" e, individualmente, "Parte".

celebram o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*" ("Termo de Securitização"), que prevê a emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Emissora ("CRI"), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931") e da Instrução nº 414, da CVM, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"), o qual será regido pelas cláusulas a seguir:

1. DEFINIÇÕES, PRAZOS E AUTORIZAÇÃO

1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto no Anexo 1.1 ou no Contrato de Cessão (abaixo definido); e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil (abaixo definido), haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

1.3. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada com base na deliberação tomada em reunião do conselho de administração da Emissora, realizada em 20 de janeiro de 2014 ("Reunião do Conselho de Administração"), na qual se aprovou a emissão de séries de CRI em montante de até R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).



DA#8986863 v1

2. CONDIÇÕES PRECEDENTES

A Emissão e a Oferta (abaixo definidos) serão realizadas com observância das condições precedentes descritas a seguir.

Arquivamento e publicação de atos societários

2.1. A ata da Reunião do Conselho de Administração foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o nº 41.263/14-5, em 27 de janeiro de 2014, e publicada no Jornal (abaixo definido) e no Diário Oficial do Estado de São Paulo ("DOESP"), em 5 de fevereiro de 2014, previamente à subscrição e integralização dos CRI.

Registro do Termo de Securitização

2.2. Este Termo e eventuais aditamentos, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua respectiva celebração serão registrados junto ao Custodiante (abaixo definido), nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931.

Dispensa automática de registro na CVM e ANBIMA

2.3. Os CRI serão ofertados publicamente com esforços restritos de distribuição, sem registro da oferta na CVM, em regime de garantia firme de colocação, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM 476, e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes ("Oferta").

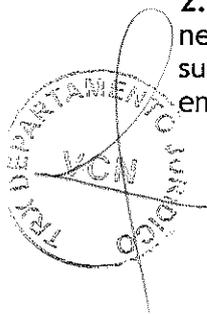
2.4. A Oferta, por se realizar no âmbito da Instrução CVM 476 e sem a utilização de prospecto, deverá ser registrada perante a ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") exclusivamente para fins de composição da base de dados da ANBIMA, nos termos do parágrafo 1º, inciso I, e do parágrafo 2º, ambos do artigo 1º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, condicionado à expedição de diretrizes específicas nesse sentido.

2.5. Sem prejuízo da dispensa de registro da Oferta perante a CVM, prevista na cláusula 2.3, acima, em atendimento ao item 15 do anexo III da Instrução CVM 414, são apresentadas, nos Anexos 2.5(a), 2.5(b) e 2.5(c) ao presente Termo, as declarações emitidas pelo Coordenador Líder (abaixo definido), pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

Registro para distribuição e negociação

2.6. Os CRI serão registrados para distribuição no mercado primário por meio do Módulo de Títulos e Valores Mobiliários - CETIP 21 ("CETIP 21") operacionalizado e administrado pela CETIP S.A. - Mercados Organizados ("CETIP"), e para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP 21, operacionalizado e administrado pela CETIP, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada através da CETIP.

2.7. Não obstante o descrito na cláusula 2.6 acima, os CRI somente poderão ser negociados em mercado secundário (i) depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476; (ii) entre quaisquer Investidores Qualificados, nos termos do artigo 15 da Instrução CVM 476; e



(iii) desde que cumpridas, pela Emissora, as obrigações estabelecidas no artigo 17 da Instrução CVM 476.

Registro do Contrato de Cessão

2.8. A CCI, que representa os Créditos Imobiliários (ambos abaixo definidos) e servirá de lastro para emissão dos CRI, será adquirida pela Emissora, na forma regulada pelo "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", firmado entre a Emissora e a 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 ("Cedente"), em 17 de setembro de 2014 ("Contrato de Cessão"), o qual será registrado em Cartório de Títulos e Documentos de acordo com seus termos, na forma substancialmente prevista no Anexo 2.8 ao presente instrumento.

Documentos Relativos à Emissão dos CRI

2.9. A Emissão (abaixo definida) e a Oferta estarão sujeitas à perfeita formalização de todos os documentos relativos aos CRI, entendendo-se como tal (i) a sua lavratura ou assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes, (ii) as respectivas aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto, (iii) recebimento pela Emissora de parecer legal, emitido por escritório especializado, atestando a viabilidade e legalidade da operação de securitização pretendida pelas Partes, e (iv) adimplemento de eventuais condições que suspendam a eficácia de qualquer dos documentos relativos aos CRI, incluindo, sem limitação, as condições previstas na cláusula 3.2 do Contrato de Cessão. Não está incluído no conjunto de documentos sujeitos à perfeita formalização como condição precedente à Emissão e à Oferta o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (abaixo definido), nos termos da cláusula 5.16, abaixo.

3. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Descrição dos Créditos Imobiliários

3.1. A Cedente é uma sociedade de propósito específico que tem por atividade o investimento no mercado imobiliário, com vistas ao desenvolvimento de empreendimentos para locação a terceiros, consistentes na aquisição do direito de propriedade de terrenos e construção de empreendimentos sob medida para o uso do futuro locatário.

3.2. No âmbito de suas atividades, a Cedente realizou a aquisição de (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"), para posterior locação à 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 ("Devedora"), nos termos do "*Contrato de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças Celebrado na Modalidade Especial da Built to Suit/Retrofit*", celebrado entre a Emissora e a Devedora, em 7 de junho de 2013, conforme alterado ("Contrato de Locação").



3.2.1. A implementação do escopo descrito na cláusula 3.2, acima, pela Cedente se deu por meio de contratação de financiamento junto ao BANCO BRADESCO S.A., instituição financeira, com sede em Osasco, Estado de São Paulo, na Cidade de Deus, s/nº, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12 ("Financiador"), na qual a Cedente emitiu uma cédula de crédito bancário, no valor de face de R\$45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), de modo a obter recursos para finalidade descrita na cláusula 3.2, acima ("Operação Financeira"). À época de sua contratação, a Operação Financeira contou com as seguintes garantias, constituídas pela Cedente em favor do Financiador: (i) alienação fiduciária do Imóvel em favor do Financiador; e (ii) cessão fiduciária de recebíveis oriundos do Contrato de Locação, em favor do Financiador.

3.2.2. Para viabilizar a implementação de operação financeira para captação de recursos destinados ao pagamento da Operação Financeira ao Financiador, mediante a securitização dos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação ("Securitização"), o Financiador, por meio da celebração do "Termo de Liberação de Cessão Fiduciária", datado de 10 de setembro de 2014 ("Termo de Liberação"), liberou os recebíveis oriundos do Contrato de Locação de cessão fiduciária constituída em seu favor pela Cedente, como garantia da Operação Financeira, sob a condição resolutiva de que os recursos captados por meio da Securitização fossem destinados, pela Cedente, ao pagamento da Operação Financeira ("Condição Resolutiva").

3.2.3. A Cedente emitiu, na presente data, 1 (uma) cédula de crédito imobiliário escritural, sem garantia real, de acordo com a "Escritura Particular de Emissão Privada de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia, sob a Forma Escritural", representativa da titularidade dos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação ("CCI"), para fins de implementação da Securitização.

3.3. O Contrato de Cessão tem por objeto a cessão, pela Cedente à Emissora, da integralidade dos créditos imobiliários objeto do Contrato de Locação, listados no Anexo 3.3 ao presente Termo de Securitização ("Créditos Imobiliários"), representados pela CCI, emitida na forma prevista pela Escritura (abaixo definida).

3.3.1. Sem prejuízo da identificação e da descrição dos Créditos Imobiliários realizada no âmbito do Anexo 3.3 ao presente Termo de Securitização, integrará a definição de Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a fiança outorgada pela CONTAX PARTICIPAÇÕES 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 04.032.433/0001-80 ("Fiadora"), em favor da Cedente, no âmbito do Contrato de Locação, por meio da qual a Fiadora assume responsabilidade solidária com a Devedora por todas as obrigações assumidas no âmbito do Contrato de Locação, na qualidade de fiadora e principal pagadora, na forma prevista na cláusula 10ª do Contrato de Locação, bem como todos os bens e direitos dela decorrentes ("Fiança"), que deverá ser excutida na forma e nas hipóteses previstas no Contrato de Locação e/ou no Contrato de Cessão.

3.3.2. Conforme estabelecido no Contrato de Cessão, e observada a Condição Resolutiva, a Cedente utilizará os recursos captados com a cessão dos Créditos Imobiliários à Emissora para o pagamento da Operação Financeira, comprometendo-se, ainda, em caso de insuficiência de tais recursos para liquidação da Operação Financeira, a utilizar recursos próprios ou captados perante terceiros, desde que respeitadas as limitações previstas nos Documentos da Securitização, para fins de cumprimento da presente destinação de recursos.



3.4. Nos termos da cláusula 3.3, acima, os Créditos Imobiliários cedidos, representados pela CCI, constituem vínculo irrevogável aos CRI emitidos por meio deste Termo de Securitização, sendo que a CCI corresponderá ao direito de recebimento de 100% (cem por cento) dos pagamentos oriundos do Contrato de Locação. No Anexo 3.3, estão discriminadas as características específicas dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI, incluindo a identificação da Devedora, nos termos do item 2 do anexo III da Instrução CVM 414, em adição às características gerais aqui descritas.

3.5. O Imóvel está abaixo descrito:

PROPRIETÁRIO	CIDADE-UF	CARTÓRIO	MATRÍCULA
Cedente	Salvador-BA	4º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da cidade de Salvador, Estado da Bahia	19.552
Cedente	Salvador-BA	4º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da cidade de Salvador, Estado da Bahia	19.553

3.6. O valor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI correspondem a R\$62.160.000,00 (sessenta e dois milhões, cento e sessenta mil reais). Este valor será atualizado e/ou acrescido, se aplicável, nos termos do Contrato de Locação.

3.7. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, corresponderão ao lastro dos CRI objeto da presente Emissão, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irreatável, segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição de Regime Fiduciário (abaixo definido), na forma prevista pela cláusula 6ª, abaixo.

3.8. Até a quitação integral das Obrigações, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI, agrupados em Patrimônio Separado (abaixo definido) constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da cláusula 6ª, abaixo, conforme descrito no Contrato de Cessão.

Descrição da CCI

3.9. A CCI será emitida nos termos de sua escritura, firmada pela Cedente e pelo Custodiante, na presente data, intitulada "*Escritura Particular de Emissão Privada de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia, sob a Forma Escritural*" ("Escritura"), cujas características constam do Anexo 3.9 ao presente Termo de Securitização.

3.10. A CCI será emitida em série única.

3.11. A CCI será registrada para negociação na CETIP.

3.12. A Escritura será custodiada pela **SIMPLIC 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 ("Custodiante"). O Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no sistema de negociação da CETIP, considerando as informações constantes dos documentos de emissão da CCI, bem como pela guarda (custódia física) da Escritura, em via original.



3.13. Nenhum outro crédito além dos Créditos Imobiliários representados pela CCI será vinculado aos CRI objeto da presente Emissão. A Emissora deverá encaminhar ao Custodiante, comprovação de vinculação da CCI ao CRI, em até 2 (dois) dias, contados da data de registro da CCI, no sistema de negociação da CETIP, ou outra entidade que administre sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados.

Formalização da Cessão

3.14. Os Créditos Imobiliários serão adquiridos pela Emissora, a partir da implementação das condições precedentes previstas na cláusula 3.2 do Contrato de Cessão, mediante o pagamento de um valor calculado na forma descrita no Contrato de Cessão ("Preço de Aquisição"), com base em recursos por ela recebidos com a integralização dos CRI em mercado primário.

3.15. Observadas as cláusulas 3.1.1 e 3.2 do Contrato de Cessão, bem como a destinação de recursos prevista na cláusula 4.4 deste Termo, o pagamento do Preço de Aquisição será realizado, a vista, em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica disponível ou depósito bancário em conta corrente previamente indicada pela Cedente. Realizado o pagamento do Preço de Aquisição, não será devida qualquer outra contrapartida pela Emissora em favor da Cedente, a qualquer título. O pagamento para a Cedente será realizado conforme indicado no Contrato de Cessão.

3.16. Mediante o pagamento do Preço de Aquisição, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e todos e quaisquer recursos a eles relativos, serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Emissora, na forma prevista pela cláusula 6ª, abaixo, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Cedente e/ou da Emissora, deduzido das despesas conforme especificado no Contrato de Cessão.

Monitoramento e Cobrança

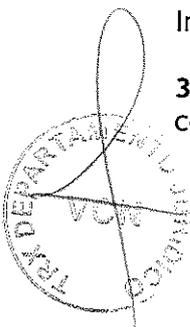
3.17. Os pagamentos dos aluguéis serão realizados diretamente à Emissora pela Devedora e ocorrerão na forma e nos prazos de vencimento previstos no Contrato de Locação e no Contrato de Cessão.

3.18. Não obstante o disposto acima, a Cedente se comprometeu, no Contrato de Cessão, a transferir à Emissora, imediatamente, todo e qualquer montante relativo aos pagamentos dos Créditos Imobiliários que porventura venha a receber.

3.19. O não cumprimento do disposto na cláusula 3.20, abaixo, por culpa exclusiva da Cedente, desde que devidamente comprovada, acarretará, para ela, sem prejuízo do disposto na cláusula 10, abaixo, a obrigação de pagamento de multa, a ser revertida aos titulares dos CRI, de 2% (dois por cento) sobre o montante não transferido, juntamente com juros de mora, calculados *pro rata die*, de 1% (um por cento) ao mês, nos termos do Contrato de Cessão.

3.20. Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente fica constituída como depositária de quaisquer valores por ela recebidos, a qualquer título, referente aos Créditos Imobiliários, até a efetiva transferência de tais valores à Emissora.

3.21. Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente deverá atuar como agente de cobrança extrajudicial, com relação aos Créditos Imobiliários vencidos e não pagos.



4. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DA OFERTA

Número da Emissão

4.1. Esta é a 1ª (primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Emissora ("Emissão").

Número da Série

4.2. Esta é a 8ª (oitava) série de certificados de recebíveis imobiliários realizada pela Emissora, no âmbito da Emissão ("Série").

Valor Total da Emissão

4.3. O valor total da emissão será de R\$45.973.330,65 (quarenta e cinco milhões, novecentos e setenta e três mil, trezentos e trinta reais e sessenta e cinco centavos), na Data de Emissão.

Destinação dos Recursos

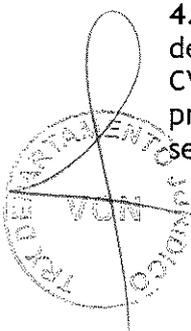
4.4. Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para, nesta ordem de prioridade: (i) pagamento de custos relacionados com a Emissão, Despesas (abaixo definido) e valores devidos aos prestadores de serviços da Emissão e da Oferta, incluindo, sem limitação, eventuais comissões de estruturação, distribuição e sucesso, bem como honorários de assessoria legal e financeira, líquidos de tributos; (ii) composição do Fundo de Despesa (abaixo definido); e (iii) pagamento do Preço de Aquisição, devido no âmbito do Contrato de Cessão, sendo que referidos recursos serão destinados, diretamente pela Cedente, em até 1 (um) Dia Útil posterior ao recebimento do Preço de Aquisição, ao pagamento da Operação Financeira. O pagamento das despesas mencionadas no item (i), acima, bem como a composição do Fundo de Despesa, indicado no item (ii), acima, serão realizados com os recursos do Preço de Aquisição, pela Emissora, por conta e ordem da Cedente, que serão descontados do pagamento do Preço de Aquisição, na forma prevista na cláusula 3.1.1 do Contrato de Cessão.

Forma e procedimento de colocação

4.5. Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, sob regime de garantia firme de colocação da totalidade dos CRI, com intermediação do **BANCO BRADESCO BBI S.A.** ("Coordenador Líder"), nos termos do contrato de coordenação, colocação e distribuição a ser celebrado entre a Emissora e o Coordenador Líder, tendo como público-alvo Investidores Qualificados com perfil de risco adequado aos CRI.

4.6. Conforme a Instrução CVM 476: (i) será permitida a procura de, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados; e (ii) os CRI deverão ser subscritos por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados.

4.7. O prazo máximo para colocação dos CRI será de 6 (seis) meses, a contar da data de início da distribuição ("Prazo Máximo de Colocação"). Nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contado de seu encerramento. Caso o Prazo Máximo de Colocação seja prorrogado, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação referida no artigo 8º,



da Instrução CVM 476 com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento, conforme o caso.

4.8. A Oferta é destinada a investidores qualificados ("Investidores Qualificados"), conforme artigo 4º da Instrução CVM 476 e do artigo 109 da Instrução CVM 409, observado que (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 109 da Instrução CVM 409 deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da Oferta, valores mobiliários no montante mínimo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).

Agente Registrador

4.9. O Custodiante será o agente registrador da CCI na CETIP, nos termos da cláusula 3.12, acima, que, uma vez registrada, será adquirida pela Emissora e vinculada ao CRI.

Banco Liquidante e Escriturador

4.10. O BANCO BRADESCO S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Cidade de Deus, s/nº, CEP 06029-900, bairro Vila Yara, inscrita perante o CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos titulares de CRI, executados por meio do sistema da CETIP, nos termos da cláusula 2.6, acima ("Banco Bradesco").

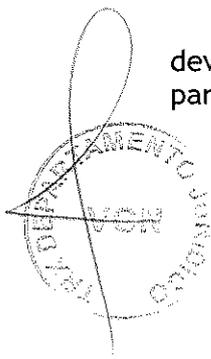
4.10.1. O Banco Bradesco poderá ser substituído (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora; (ii) caso requeira ou por qualquer outro motivo encontrar-se em processo de recuperação judicial, tiver sua falência decretada ou sofrer liquidação, intervenção judicial ou extrajudicial; (iii) em caso de superveniência de lei, regulamentação e/ou instrução de autoridades competentes que impeçam ou modifiquem a natureza, termos e condições dos serviços prestados; e (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador e/ou liquidante de valores mobiliários.

4.10.2. A contratação de novo prestador de serviços de escrituração e/ou liquidação dos CRI ocorrerá com a escolha da nova instituição a exclusivo critério da Emissora, tendo como procedimento a assinatura de novo contrato de prestação de serviços de escrituração e a celebração de aditamento ao presente Termo de Securitização, que independerá de aprovação por titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral.

Classificação de Risco

4.11. Os CRI serão objeto de classificação de risco ("Rating") a ser atribuída pela FITCH RATINGS BRASIL LTDA., com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, 1.470, conjunto 511, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.813.375/0001-33, agência classificadora de risco autorizada a funcionar no Brasil nos termos da regulamentação aplicável ("Agência de Classificação de Risco").

4.11.1. A classificação de risco deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo o Rating ser revisado trimestralmente, de acordo com o disposto no artigo 7, parágrafo 7º, da Instrução CVM 414, pela Agência de Classificação de Risco.



5. CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Quantidade de CRI

5.1. Serão emitidos 135 (cento e trinta e cinco) CRI.

Valor Nominal

5.2. Os CRI terão valor nominal unitário de R\$340.543,19 (trezentos e quarenta mil, quinhentos e quarenta e três reais e dezenove centavos) ("Valor Nominal Unitário"), na Data de Emissão (abaixo definido).

Data e Local de Emissão

5.3. Para todos os fins legais, a data de emissão dos CRI é 19 de setembro de 2014 ("Data de Emissão"). O local de emissão é a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Vencimento dos CRI

5.4. A data de vencimento dos CRI será 13 de dezembro de 2023 ("Data de Vencimento").

5.5. Na Data de Vencimento, a Emissora deverá proceder à liquidação total dos CRI pelo seu saldo do Valor Nominal, acrescido da Remuneração devida.

Forma e Comprovação de Titularidade

5.6. Os CRI serão emitidos sob a forma escritural, e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pelo Banco Bradesco, em sua qualidade de agente escriturador dos CRI.

5.7. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato de posição de custódia expedido pela CETIP em nome do respectivo titular, conforme os CRI estejam custodiados.

Preço de Subscrição e Forma de Integralização

5.8. Todos os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, em uma única data, que poderá ocorrer a qualquer momento do Prazo Máximo de Colocação ("Data de Integralização"). A subscrição e integralização dos CRI será realizada por seu Valor Nominal ("Preço de Subscrição").

5.9. O Preço de Subscrição será pago à vista: (i) nos termos do respectivo Boletim de Subscrição (definido abaixo) assinado pelo investidor, na forma substancialmente prevista no Anexo 5.9 ao presente Termo de Securitização; e (ii) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme a cláusula 4.4, acima.

Remuneração

5.10. O Valor Nominal Unitário será atualizado monetariamente, a partir da Data de Integralização, 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 ("Atualização Monetária"), tendo como dia de referência para cada



DA#8986863 v1

atualização a Data de Aniversário no mês de abril do ano de cada atualização, conforme disposto na fórmula abaixo:

$$VNa = VNe \times C$$

em que:

VNa = Valor Nominal Unitário expresso em reais, atualizado pela Atualização Monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação de juros, atualização ou amortização, o que ocorrer por último, expresso em reais, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = fator da variação acumulada do IPCA, apurado na periodicidade prevista na cláusula 5.10, acima, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$C = \frac{NI_n}{NI_0}, \text{ onde:}$$

em que:

NI_n = valor do número-índice do IPCA referente ao mês de fevereiro do ano de cada Atualização Monetária, sendo que para a primeira Atualização Monetária, em abril de 2015, NI_n será o número-índice do IPCA referente ao mês de fevereiro de 2015.

NI₀ = valor do número-índice do IPCA referente ao mês de fevereiro do ano anterior ao ano de cada Atualização Monetária, sendo que para a primeira Atualização Monetária, em abril de 2015, NI₀ será o número-índice do IPCA referente ao mês de julho de 2014.

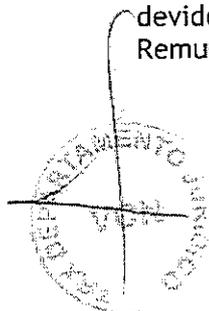
Observações:

Considera-se "Data de Aniversário" todo dia 10 (dez) de cada mês. Caso o dia 10 (dez) de cada mês não seja dia útil, prorroga-se a data para o primeiro dia útil subsequente.

Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente.

5.11. Sobre o Valor Nominal Atualizado, 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, *pro rata temporis* por dias úteis, a partir da Data de Integralização ("Juros Remuneratórios" e, em conjunto com a Atualização Monetária, "Remuneração"). Os Juros Remuneratórios deverão ser pagos ao final de cada Período de Capitalização, observadas as hipóteses de prorrogação de prazo previstas nas cláusulas 5.41 e 5.42, abaixo, sendo o primeiro pagamento devido em 14 de outubro de 2014 e os demais devidos nas datas previstas no Anexo 5.11 a este Termo de Securitização. Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (\text{Fator Juros} - 1)$$



J = valor unitário dos Juros Remuneratórios devidos ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNa = Valor Nominal Unitário, atualizado pela Atualização Monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Fator Juros = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$Fator Juros = \left\{ \left[\left(\frac{taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

taxa = taxa de juros fixa, informada com 4 (quatro) casas decimais, de 7,1215 (sete inteiros, mil duzentos e quinze décimos milésimos).

DP = número de dias úteis entre a Data de Integralização ou a data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

5.12. Define-se "Período de Capitalização" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na respectiva data de pagamento de Juros Remuneratórios imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data de pagamento de Juros Remuneratórios correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, observadas as datas de pagamento de Juros Remuneratórios previstas no Anexo 5.11, abaixo.

5.13. O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo. O fator "C" será acumulado mensalmente pelo critério de dias úteis existentes entre as Datas de Aniversário, sendo que no período entre a Data de Integralização e a próxima Data de Aniversário, o fator "C", obtido pela primeira variação mensal do IPCA, será totalmente acumulado utilizando-se o número de dias úteis entre a Data de Integralização e a próxima Data de Aniversário.

5.14. No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 5 (cinco) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, o Agente Fiduciário e a Emissora deverão utilizar o IGPM como índice substitutivo. Caso o IGPM também esteja indisponível, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral para definir, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado ("Índice Substitutivo"). Até a deliberação do Índice Substitutivo será utilizado, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo, o último índice de atualização divulgado oficialmente, acrescido do percentual aplicável, de forma *pro rata temporis* desde a data do evento (na qual o IPCA foi extinto, ou tornou-se indisponível ou ausente) até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e os titulares de CRI quando da divulgação posterior do índice de atualização que seria aplicável. Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora previstas neste Termo de Securitização não houver divulgação do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo, será aplicada o último índice divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou

penalidades, por parte da Emissora, quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável.

Regime Fiduciário

5.15. Nos termos previstos pela Lei 9.514, será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Alienação Fiduciária de Imóvel (abaixo definido) e o Fundo de Despesa ("Regime Fiduciário").

Garantia

5.16. As Obrigações (abaixo definidas) serão garantidas por meio de alienação fiduciária do Imóvel ("Alienação Fiduciária de Imóvel"), conforme regulada pelos "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia*", a ser celebrado entre a Cedente e a Emissora, com a anuência do Agente Fiduciário, após a liquidação dos CRI e a liberação da alienação fiduciária do Imóvel atualmente constituída em favor do Financiador, em garantia da Operação Financeira ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel").

5.16.1. A Alienação Fiduciária de Imóvel descrita na cláusula acima não se encontra totalmente constituída, na presente data, considerando que o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel foi assinado na presente data e sua prenotação, bem como posterior registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, serão realizados somente após a liquidação da Oferta e destinação dos recursos na forma prevista na cláusula 4.4, acima, a partir da liberação de alienação fiduciária do Imóvel atualmente constituída em favor do Financiador, em garantia da Operação Financeira.

5.16.2. As obrigações garantidas pela Alienação Fiduciária de Imóvel correspondem ao fiel, pontual e integral pagamento de toda e qualquer obrigação principal e/ou acessória, presente e/ou futura, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do montante de principal, juros remuneratórios, despesas e encargos ordinários e/ou de mora, penalidades, custas, honorários e demais valores exigidos legal e/ou contratualmente, conforme aplicável, incorridos, no âmbito da Emissão e da Oferta, para (i) manter e administrar o Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, arcar com o pagamento do valor da remuneração e amortização integral dos CRI e com todos os custos relacionados à distribuição dos CRI; e (ii) efetuar quaisquer pagamentos, inclusive os derivados de (a) inadimplemento, total ou parcial dos CRI; (b) vencimento antecipado dos CRI; (c) incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (d) qualquer custo ou despesa incorrido pela Emissora, pelo Agente Fiduciário ou pelos titulares de CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos dos titulares dos CRI; (e) haver qualquer outro montante devido pela Devedora ou pela Cedente 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 a emissão e oferta dos CRI ("Obrigações").

5.16.2.1. O Imóvel, objeto da garantia fiduciária descrita acima, foi avaliado, em Junho de 2014, no valor de R\$76.100.000,00 (setenta e seis milhões de reais), e garantirá o valor total da Emissão.

5.16.3. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel será (i) submetido a registro para a constituição da garantia fiduciária no Dia Útil subsequente ao registro do



Handwritten signature and initials.

termo de liberação da alienação fiduciária ora constituída sobre o Imóvel em favor do Financiador, em garantia da Operação Financeira; e (ii) registrado à margem da matrícula do Imóvel em até 90 (noventa) dias contados da data de sua prenotação para registro em cartório, observadas as hipóteses de prorrogação nele previstas. Sem prejuízo dos prazos estabelecidos, o protocolo da prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no cartório competente deverá ser apresentado à Emissora e ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data indicada no item (i), acima.

5.16.3.1. Em qualquer caso, sem prejuízo dos prazos e procedimentos acima previstos, nos termos do item (xviii) da cláusula 6.1 do Contrato de Cessão, a Cedente assumiu a obrigação de celebrar o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como realizar e pagar por todos e quaisquer registros que sejam necessários para a formalização de referida garantia e dos negócios jurídicos avançados neste Termo de Securitização, no Contrato de Cessão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, de modo que a Alienação Fiduciária seja plenamente constituída em garantia das Obrigações em até 90 (noventa) dias corridos após a liquidação da emissão dos CRI.

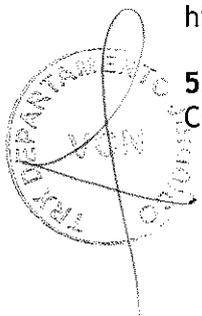
5.17. É razão determinante da Emissora, para realizar a emissão dos CRI, e dos titulares de CRI, para subscrição e integralização dos CRI, a declaração da Cedente, prestada no Contrato de Cessão, e da Devedora, prestada no âmbito da notificação prevista na cláusula 3.14 do Contrato de Cessão, de que a outorga da Alienação Fiduciária de Imóvel não compromete, nem comprometerá, até a Data de Vencimento, total ou parcialmente, a operacionalização e continuidade das atividades pela Cedente e/ou da Devedora, em especial sua liquidez, capacidade creditícia ou desempenho operacional.

5.17.1. Sem prejuízo da constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cedente reconheceu, no âmbito do Contrato de Cessão, que permanecerá responsável pela execução e conclusão das obras objeto do Contrato de Locação, bem como pelos procedimentos necessários à plena regularização do Imóvel, representada pela obtenção de todas as autorizações, alvarás e licenças necessárias para a regular ocupação do Imóvel, incluindo, sem limitação, o habite-se. Nesse sentido, a Emissora se comprometeu, no âmbito do Contrato de Cessão, a conceder à Cedente, observada a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, os poderes necessários para cumprimento de referidas obrigações, assumidas no âmbito do Contrato de Locação, mediante a outorga de procuração com poderes específicos, pelo prazo necessário ao seu cumprimento, limitada à vigência da Alienação Fiduciária de Imóvel.

5.18. Observada a cláusula 5.16.2.1, acima, fica certo e ajustado que a Emissora ou o Agente Fiduciário, conforme previsto neste Termo de Securitização, poderão executar a Alienação Fiduciária de Imóvel, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos no Contrato de Cessão, neste Termo de Securitização e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel independerá de qualquer providência preliminar por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

5.19. A excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel pela Emissora deverá observar as hipóteses previstas na cláusula 6ª, abaixo, e na Lei 9.514.

5.20. Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente: (i) declara conhecer os termos do Contrato de Cessão, deste Termo de Securitização, do Contrato de Alienação Fiduciária de



Imóvel e dos demais documentos relacionados à emissão dos CRI; e (ii) compromete-se a: (a) com eles cumprir; (b) exercer seus direitos de forma a não prejudicar os direitos e prerrogativas dos titulares de CRI, da Emissora, o cumprimento integral das Obrigações, a Alienação Fiduciária de Imóvel e seu objeto, e (c) não aprovar e/ou realizar qualquer ato em desacordo com o disposto nos documentos indicados no item (i), acima.

5.21. A Alienação Fiduciária de Imóvel deverá ser levada a registro e registrada na forma e nos prazos descritos em seu instrumento constitutivo.

5.22. Será constituído fundo de reserva financeira no montante de R\$431.559,60 (quatrocentos e trinta e um mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e sessenta centavos) utilizado para pagamento de quaisquer obrigações e despesas que vier a ter durante a vigência dos CRI, incluindo, mas não se limitando as despesas com a administração do Patrimônio Separado, com o Agente Fiduciário, com Banco Liquidante, a escrituração e custódia dos CRI que não possam ser cumpridas em razão da indisponibilidade momentânea de recursos no caixa do Patrimônio Separado ("Fundo de Despesa"). O Fundo de Despesa será constituído na conta corrente de nº 2959-9, na agência 2372/8 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora. A Emissora, conforme autorizado pela Cedente, reterá do Preço de Aquisição, o valor necessário para constituição do Fundo de Despesa, valor este que deverá ser conservado até a integral liquidação das Obrigações.

5.22.1. Os recursos do Fundo de Despesa também estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário.

5.22.2. Os recursos depositados no Fundo de Despesa serão investidos pela Emissora exclusivamente em: (i) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; (ii) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual a AAA (triplo A) em escala nacional, atribuída pelas agências STANDARD AND POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA., FITCH RATINGS BRASIL LTDA. e/ou MOODY'S AMÉRICA LATINA LTDA.; ou (iii) quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Instrução CVM 409, com liquidez diária, cuja política de investimento preveja, exclusivamente, o investimento nos ativos elencados nos itens (i) e (ii), acima, inclusive no que se refere à classificação de risco.

5.22.3. O Agente Fiduciário, a Emissora e/ou tampouco seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas, resultantes do investimento, reinvestimento ou liquidação dos investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por quaisquer demoras (não resultantes de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, cabendo ao Agente Fiduciário e/ou à Emissora apenas e tão somente a prestação dos serviços estabelecidos neste Termo de Securitização, exceto se ocasionados por culpa ou dolo do Agente Fiduciário da Emissora e/ou de seus respectivos diretores, empregados ou agentes.

Amortização Programada

5.23. As amortizações dos CRI ocorrerão em periodicidade mensal, sendo a primeira delas devida em 14 de outubro de 2014 e as demais devidas nas datas previstas no Anexo 5.23 a este Termo de Securitização, conforme o cálculo abaixo ("Amortização"):

$$AM_t = VNa \times \frac{TA_t}{100}$$

em que:

AM_i = Valor unitário da i -ésima parcela de Amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNa = Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, expresso em reais, atualizado pela Atualização Monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

TA_i = i -ésima Taxa de Amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela do Anexo 5.23.

Amortização Extraordinária

5.24. Não será permitida amortização extraordinária dos CRI pela Emissora, que deverá observar as regras de Amortização Programada previstas na cláusula 5.23, acima.

Resgate Antecipado

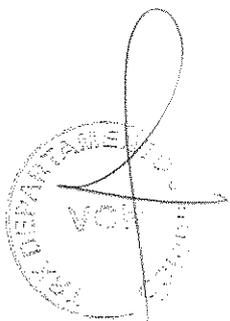
5.25. A Emissora poderá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, observadas as condições do exercício, pela(s) Cedente(s), da opção de recompra prevista na cláusula 8.9 do Contrato de Cessão, a qualquer tempo e independentemente de manifestação de vontade pelos titulares de CRI, a partir do 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) após a Data de Emissão, mediante envio de aviso prévio, pela Cedente, com, no mínimo, 15 (quinze) Dias Úteis da data do evento, a ser enviado, à Emissora e ao Agente Fiduciário ("Opção de Recompra" e "Resgate Antecipado"). A Emissora ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, deverão notificar os titulares de CRI a este respeito em até 5 (cinco) Dias Úteis da data do evento.

5.25.1. O exercício da Opção de Recompra resultará no Resgate Antecipado e implicará: (i) o pagamento, pela Cedente, em até 8 (oito) Dias Úteis a contar da data de recebimento, pela Emissora, do aviso referente ao exercício da Opção de Recompra, de preço equivalente: (a) ao saldo devedor dos CRI, acrescido da Remuneração, na data em que ocorrer a liquidação, obtido de acordo com a fórmula prevista no Contrato de Cessão; e (b) ao prêmio de pré-pagamento, calculado com base na fórmula prevista no Contrato de Cessão; (ii) a devolução pela Emissora, à Cedente ou a quem esta vier a indicar, dos Documentos Comprobatórios abrangidos pela Opção de Recompra, no prazo de até 10 (dez) dias, contados da efetivação do pagamento de valores devidos à Emissora, nos termos do item (i), acima; e (iii) o pagamento dos valores devidos aos titulares do CRI a título de Resgate Antecipado, pela Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis, contados do recebimento dos valores previstos no item (i), acima, pela Emissora.

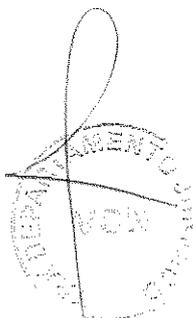
Vencimento Antecipado

5.26. A Emissora deverá declarar o vencimento antecipado dos CRI na ocorrência dos Eventos de Recompra Compulsória, conforme previstos no Contrato de Cessão, cada um qualificado como um "Evento de Vencimento Antecipado" para os fins deste Termo de Securitização, quais sejam:

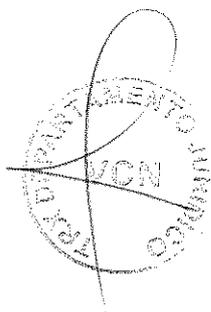
- (i) caso qualquer Documento Comprobatório não esteja devidamente formalizado, na forma exigida por lei aplicável, ou seja, por qualquer motivo ou por qualquer pessoa, resilido, rescindido ou de qualquer outra forma extinto;



- (ii) não cumprimento, pela Cedente, de quaisquer obrigações, que não tenha sido sanado em 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de notificação nesse sentido enviada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, no caso de obrigações pecuniárias, ou de 20 (vinte) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, no caso de obrigações não pecuniárias, salvo se outro prazo específico tiver sido previsto neste Termo de Securitização, no Contrato de Cessão e/ou no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (iii) resolução, descumprimento, inadimplemento de obrigações, pecuniárias ou não, ou anulação, por qualquer das partes, do Contrato de Locação, observados os respectivos prazos de cura nele previstos;
- (iv) caso a Devedora ou o coobrigado do Contrato de Locação não reconheça a dívida que originou o respectivo Crédito Imobiliário, representado por CCI, ou se recuse a efetuar o pagamento do Crédito Imobiliário em decorrência de descumprimento, pela Cedente, ou por terceiros, de suas respectivas obrigações no âmbito do Contrato de Locação por culpa, dolo, omissão ou má-fé;
- (v) resolução, descumprimento ou anulação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, observados os respectivos prazos de cura nele previstos, ou caso este não seja devidamente constituído, conforme estabelecido neste Termo de Securitização, ou ainda em caso de penhora, sequestro, arresto ou qualquer forma de constrição judicial Imóvel;
- (vi) caso a Cedente deixe de entregar à Emissora os Documentos Comprobatórios nos termos e prazos previstos no Contrato de Cessão;
- (vii) aplicação dos recursos oriundos do pagamento do Preço de Aquisição em destinação diversa da definida neste Termo de Securitização e no Contrato de Cessão;
- (viii) se a Cedente dispuser, transferir, ceder ou Alienar (ainda que em caráter fiduciário), empenhar ou constituir qualquer outro Ônus sobre os Créditos Imobiliários ou os bens objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, antes da integral liquidação das Obrigações;
- (ix) caso ocorra a desapropriação total ou parcial do Imóvel;
- (x) caso os Créditos Imobiliários sejam, parcial ou integralmente, reclamados por terceiros comprovadamente titulares de Ônus ou direitos que recaiam sobre tais recebíveis, constituídos ou outorgados previamente à aquisição da CCI pela Emissora;
- (xi) caso seja constatado vício na constituição ou inexistência de parte ou da totalidade da CCI ou do Contrato de Locação, a exemplo de: (a) pagamento antecipado de qualquer quantia devida sob e de acordo com o Contrato de Locação e/ou CCI antes da data de pagamento do Preço de Aquisição, com exceção dos valores pagos à Cedente a título de aluguel, caso a vigência do Contrato de Locação tenha sido iniciada anteriormente à emissão da CCI e cessão à Emissora; (b) dupla contabilização dos Créditos Imobiliários cedidos;



- (c) fraude comprovada na constituição da CCI; e (d) falta e/ou inexistência de Documentos Comprobatórios;
- (xii) inadimplemento, pela Cedente, dos deveres previstos nas cláusulas 5ª e 6ª do Contrato de Cessão, sem a expressa autorização prévia, por escrito, observado o prazo de cura estabelecido para o descumprimento de obrigações não pecuniárias, nos termos do item (ii), acima;
- (xiii) invalidação, alteração ou declaração de ineficácia de qualquer dos instrumentos que formalizam os Créditos Imobiliários, observado o disposto na cláusula 2.7 do Contrato de Cessão;
- (xiv) pedido de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação judicial ou extrajudicial, formulado pela Emissora, pela Devedora ou pela Fiadora;
- (xv) extinção, liquidação, dissolução, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência da Devedora, da Emissora ou da Fiadora;
- (xvi) caso exista evidência de que a Cedente e/ou suas Partes Relacionadas tenham (a) emitido ou permitido a emissão de Documentos Comprobatórios para origem de CCI sem lastro ou (b) oferecido à Emissora Créditos Imobiliários sobre os quais recaiam quaisquer Ônus que tenham sido constituídos previamente a sua cessão à Emissora;
- (xvii) se for apurada a falsidade de qualquer declaração, informação ou documento que houver sido, respectivamente, firmada, prestada ou entregue pela Cedente nos termos do Contrato de Cessão e/ou em outros instrumentos, direta ou indiretamente relacionados ao Contrato de Cessão;
- (xviii) no caso de alteração do objeto social da Cedente, de modo que suas respectivas atividades não permitam a realização dos atos necessários à continuidade do Contrato de Locação;
- (xix) liquidação, dissolução, cisão, fusão, incorporação ou qualquer forma de Reorganização Societária, ou qualquer outro tipo de aprovação societária no âmbito da Cedente ou de seus Controladores, envolvendo ou não a alteração do Controle direto ou indireto da Cedente, que resulte na alteração da atual administração da Cedente ou da gestão de seus ativos por terceiros que não estejam vinculados ao atual grupo econômico da Cedente, sem a prévia e expressa anuência dos titulares de CRI;
- (xx) caso tenha sido declarado o vencimento antecipado de qualquer dos negócios de que a Cedente seja parte, ou a que esteja sujeita, independente do valor, que afete negativamente, de qualquer forma, (a) a cessão dos Créditos Imobiliários realizada no âmbito do Contrato de Cessão, e/ou (b) as obrigações por ela assumidas no âmbito do Contrato de Locação, de modo a, em qualquer caso, impactar negativamente o fluxo de pagamento de aluguéis;
- (xxi) caso os Créditos Imobiliários sejam considerados nulos, inexistentes, inexigíveis, inválidos, ilegais, ilegítimos, inconsistentes, ilícitos, tenham



sido formalizados incorretamente ou contenham vícios que não possam ser sanados;

- (xxii) caducidade, encampação, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões ou licenças, de qualquer espécie, necessários para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Cedente, que possa resultar em um efeito material adverso relevante para a Cedente; ou ainda qualquer outra medida que resulte (a) na perda ou diminuição substancial da capacidade da Cedente ou da Devedora de executar seu objeto social; e/ou (b) na incapacidade de gestão dos negócios da Cedente e que, comprovadamente, afete a capacidade de cumprimento das obrigações da Cedente com relação aos Créditos Imobiliários e a emissão de CRI e as obrigações assumidas perante os titulares do CRI;
- (xxiii) realização, seja a que título for, de qualquer pagamento de dividendos, juros sobre capital próprio, redução de capital ou qualquer participação estatutária em lucros - exceto no que se refere a dividendo mínimo obrigatório exigido pela legislação aplicável - da Cedente caso haja (a) qualquer Obrigação pendente de pagamento, para o respectivo mês de distribuição dos valores acima previstos aos acionistas; e/ou (b) qualquer inadimplemento com relação à Obrigações pecuniárias ou não-pecuniárias;
- (xxiv) se a Alienação Fiduciária de Imóvel não for devidamente efetivada ou formalizada pela Cedente, nos termos deste Termo de Securitização, do Contrato de Cessão e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como caso o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel não seja aperfeiçoado e registrado na forma e no prazo nele previstos, ou se a Alienação Fiduciária de Imóvel, por qualquer fato atinente ao seu objeto, tornar-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento de quaisquer importâncias devidas no âmbito da emissão da CCI e dos CRI, e desde que não seja substituída ou complementada, quando solicitado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, conforme aplicável; e
- (xxv) em caso de paralisação total das atividades da Devedora no Imóvel, em decorrência de imposições por parte das autoridades competentes, às quais a Cedente tenha comprovadamente dado causa, por ação ou omissão culposas, sem que tal paralisação tenha sido elidida nos termos do Contrato de locação.

5.27. Sem prejuízo das hipóteses previstas na cláusula 5.26, acima, e observados os termos e condições do Contrato de Locação, as regras estabelecidas para os Eventos de Recompra Compulsória e, conseqüentemente, aos eventos de vencimento antecipado da Emissão, deverão ser aplicadas aos seguintes eventos da seguinte forma:

- (i) no caso de sinistro total no Imóvel, haverá a rescisão do Contrato de Locação, sem nenhum ônus ou cominação de parte a parte, exceto se a(s) seguradora(s) do Imóvel se recusar(em) a pagar a indenização devida à Cedente nas hipóteses discriminadas no Contrato de Locação, hipótese em que a Devedora ficará obrigada a realizar o pagamento de referida indenização, quantificada na forma prevista no Contrato de Locação e na(s) respectiva(s) apólice(s) de seguro constituído sobre o Imóvel e/ou sobre os bens móveis e imóveis nele localizados ("Seguro"). Havendo rescisão do



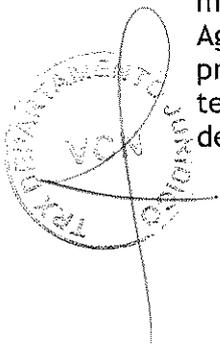
Contrato de Locação, (a) a Emissora terá direito ao recebimento de indenização por Seguro, conforme contratada nos termos do Contrato de Locação, que também integra a definição dos Créditos Imobiliários cedidos à Emissora; e (b) configurar-se-á Evento de Recompra Compulsória, na forma prevista na cláusula 8ª do Contrato de Cessão, bem como Evento De Vencimento Antecipado na forma prevista neste Termo de Securitização; ou

- (ii) no caso de sinistro parcial no Imóvel, poderá a Devedora optar por (a) continuar com o Contrato de Locação, ocasião em que a Devedora pagará o valor do aluguel proporcional à área que não tiver sido objeto de sinistro, cabendo à Emissora o recebimento de indenização a ser paga pela(s) respectiva(s) seguradora(s) que cobrirá: (1) o montante necessário para que seja reconstruído o Imóvel, no mesmo estado que se encontrava previamente ao sinistro, conforme previsto no Contrato de Locação; e (2) a diferença entre o valor a ser pago pela Devedora e o valor do aluguel vigente à época, imediatamente após a ocorrência do sinistro, ou (b) rescindir o Contrato de Locação por sinistro parcial no Imóvel, ocasião em que configurar-se-á Evento de Recompra Compulsória, na forma prevista na cláusula 8ª do Contrato de Cessão, bem como Evento De Vencimento Antecipado na forma prevista neste Termo de Securitização, e a Devedora pagará o montante correspondente à diferença, se positiva, entre (1) o saldo dos alugueis vincendos até o prazo final do Contrato de Locação, observadas as regras de rescisão antecipada previstas em referido instrumento; e (2) o valor da indenização paga pela(s) respectiva(s) seguradora(s) do Imóvel, conforme apólice(s) contratada(s) nos termos previstos no Contrato de Locação, que deverá ser revertido em favor da Emissora, nos termos previstos nesta cláusula.

5.28. Observada a ocorrência de um dos eventos previstos nos itens (i) a (xxi) da cláusula 5.26, acima, e na cláusula 5.27, acima, a Cedente estará obrigada a, automática e compulsoriamente, recomprar a integralidade dos Créditos Imobiliários, na forma prevista no Contrato de Cessão, independente de assembleia geral de titulares de CRI. Com relação aos demais itens constantes da cláusula 5.26 acima, o respectivo Evento de Vencimento Antecipado deverá ser submetido pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, na omissão da Emissora, à prévia deliberação em assembleia geral dos titulares de CRI, especialmente convocada para essa finalidade.

5.29. Na assembleia geral mencionada na cláusula 5.28, acima, poderá ser aprovada, por deliberação favorável de titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em circulação, com relação à não declaração de vencimento antecipado da emissão dos CRI e, portanto, à dispensa da obrigação da Cedente de, automática e compulsoriamente, recomprar a integralidade dos Créditos Imobiliários, na forma prevista no Contrato de Cessão.

5.30. Em caso de (i) não instalação da assembleia geral mencionada na cláusula 5.29, acima, por falta de quórum em segunda convocação; ou (ii) não aprovação da dispensa mencionada na cláusula 8.3.1, acima, pelo quórum mínimo nela previsto, a Emissora ou o Agente Fiduciário deverão, independente de qualquer aviso, interpelação ou notificação, proceder automaticamente à declaração de vencimento antecipado da emissão dos CRI, tendo em vista a obrigação da Cedente, nos termos da cláusula 8.3.2 do Contrato de Cessão, de proceder automaticamente à recompra compulsória da integralidade dos Créditos



Imobiliários, de forma automática, independente de qualquer aviso, interpelação ou notificação por parte da Emissora, do Agente Fiduciário e/ou dos titulares de CRI.

5.31. O pagamento, pela Cedente, referente à recompra compulsória prevista na cláusula 5.28, acima, deverá ser realizado em até 3 (três) Dias Úteis a contar da data de ocorrência do Evento de Recompra Compulsória, do prazo máximo para segunda convocação de assembleia geral de titulares de CRI, ou da data da assembleia geral que deliberar a respeito da não aplicabilidade da dispensa de recompra antecipada, conforme o caso, de preço equivalente ao saldo devedor dos CRI, na data em que ocorrer a liquidação, obtido de acordo com a fórmula prevista no Contrato de Cessão.

5.32. Observada a cláusula 8.6 do Contrato de Cessão, a multa devida pela Cedente em questão será integralmente direcionada para os titulares de CRI.

5.33. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos no Contrato de Cessão, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

Local de Pagamento

5.34. Os pagamentos referentes à Amortização Programada e à Remuneração, ou quaisquer outros valores a que fazem jus os titulares dos CRI, incluindo os decorrentes de antecipação de pagamento por Evento de Vencimento Antecipado, serão efetuados pela Emissora, em moeda corrente nacional, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela CETIP.

Remuneração da Emissora

5.35. A Emissora fará jus ao recebimento de (i) uma taxa mensal de administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$2.000,00 (dois mil reais), líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pelo IPCA desde a Data de Emissão; e (ii) comissão de estruturação da Emissão, que corresponderá a 0,10% (dez centésimos por cento) do valor total da Emissão, considerando-se os CRI devidamente emitidos e integralizados em mercado primário ("Remuneração da Emissora").

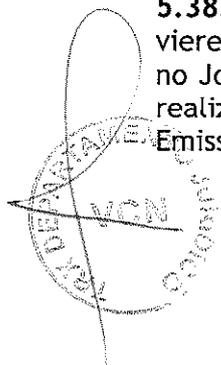
5.36. A Remuneração da Emissora será custeada pela Cedente.

Multa e Juros Moratórios

5.37. Na hipótese de o Patrimônio Separado dispor de recursos e haver atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares de CRI, serão devidos pela Emissora, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata temporis*, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago.

Publicidade

5.38. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos titulares de CRI deverão ser veiculados, na forma de aviso, no Jornal, às expensas da Cedente, devendo a Emissora comunicar ao Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 5 (cinco) dias antes da sua ocorrência. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação



ao Agente Fiduciário informando o novo veículo e publicar no jornal anteriormente utilizado, aviso aos titulares do CRI informando o novo veículo.

5.39. A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os titulares de CRI e o Agente Fiduciário. O disposto neste item não inclui "atos e fatos relevantes", que deverão ser divulgados na forma prevista na Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada.

5.40. As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema da CVM de envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

Prorrogação dos Prazos

5.41. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

5.42. Haverá um intervalo de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários pela Emissora, que deverá ocorrer no dia 10 (dez) de cada mês, e respectivo pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, com exceção da Data de Vencimento.

6. REGIME FIDUCIÁRIO

Instituição do Regime Fiduciário

6.1. Os Créditos do Patrimônio Separado (abaixo definido), sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11, da Lei 9.514 ("Patrimônio Separado").

6.1.1. O Patrimônio Separado será composto (i) pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI e oriundos do Contrato de Locação; (ii) pela Alienação Fiduciária de Imóvel e demais garantias constituídas no âmbito da Emissão; e (iii) pelo Fundo de Despesa, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora 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 ("Créditos do Patrimônio Separado").

6.2. Os Créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas Obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos, conforme previsto neste Termo de Securitização, observada a previsão da cláusula 3.16.1, acima; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os titulares de CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

Administração do Patrimônio Separado



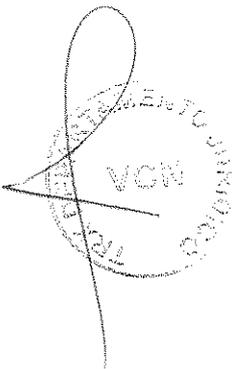
6.3. Observado o disposto na cláusula 6.6, abaixo, a Emissora, em conformidade com a Lei 9.514: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá o registro contábil independente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras.

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

Liquidação do Patrimônio Separado

6.5. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário para fins de liquidação, parcial ou total ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

- (i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente contestado ou elidido, por meio de depósito judicial, ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) qualificação, pela Assembleia Geral, de um Evento de Vencimento Antecipado como Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) inadimplemento pecuniário pela Emissora, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado;
- (vi) não observância pela Emissora: (a) dos deveres e das obrigações previstos no Contrato de Cessão e no contrato com o Banco Bradesco, conforme o caso, desde que, comunicados para sanarem ou justificarem o descumprimento, não o façam nos prazos previstos no respectivo contrato aplicável; e (b) dos deveres e das obrigações previstos neste Termo de Securitização e na regulamentação em vigor, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida comunicação; e/ou
- (vii) da ocorrência de superveniência de normas legais e/ou regulamentares (incluindo, sem limitação, incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre a Emissora e suas operações, e/ou o aumento das alíquotas e/ou valores dos tributos já incidentes) e/ou alterações substanciais nas condições de mercado (incluindo, mas sem se limitar a, aumento das taxas de juros, baixa liquidez do mercado, alterações significativas nas taxas de câmbio, aumento significativo nos índices de inadimplência, recessão, crises econômicas nacionais e/ou internacionais, moratória da União Federal, Distrito Federal, Estados e/ou Municípios, moratória de Estados estrangeiros) e/ou alterações substanciais de



caráter social ou político (incluindo, mas sem se limitar a, greves, atos de terrorismo, conflitos armados, guerras, epidemias, paralisações de serviços públicos, embargos internacionais, crises políticas, convulsões sociais), que tenham influência adversa substancial no mercado de capitais brasileiro e/ou nos mercados de atuação da Cedente e/ou da Devedora, e que interfiram no funcionamento regular da Emissora.

6.5.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis.

6.6. Verificada a ocorrência de quaisquer Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral, em até 20 (vinte) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado.

6.7. Em referida Assembleia Geral, os titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

6.7.1. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, bem como da Alienação Fiduciária de Imóvel, (iii) ratear os recursos obtidos entre os titulares de CRI na proporção de CRI de sua respectiva titularidade, observado o disposto neste Termo de Securitização, e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, eventualmente não realizados, aos titulares de CRI, na proporção de CRI de sua titularidade.

6.8. A realização dos direitos dos titulares de CRI estará limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 11 da Lei 9.514, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela Emissora, com exceção da Alienação Fiduciária de Imóvel.

7. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Nomeação e declarações do Agente Fiduciário

7.1. A Emissora nomeia e constitui, como Agente Fiduciário, **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 de seu contrato social, que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Lei 9.514, da Instrução CVM 414 e do presente Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos titulares de CRI.

7.2. O Agente Fiduciário declara que:



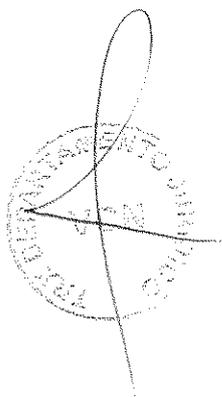
- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização;
- (vi) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações;
- (vii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM n° 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada ("Instrução CVM 28") e
- (viii) não possui qualquer relação com a Emissora com a Cedente que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

Obrigações do Agente Fiduciário

7.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no cargo até (i) a Data de Vencimento; ou (ii) sua efetiva substituição à ser deliberada em Assembleia Geral, se for o caso.

7.4. Constituem deveres do Agente Fiduciário, dentre aqueles estabelecidos na Instrução CVM 28:

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, bem como da Alienação Fiduciária de Imóvel, vinculados ao Patrimônio Separado caso a Emissora não o faça;
- (iii) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado, se assim deliberado;
- (iv) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Geral;
- (v) proteger os direitos e interesses dos titulares de CRI, empregando, no exercício da função, todo o cuidado e a diligência inerente a sua posição;



- (vi) renunciar ao cargo na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de impedimento;
- (vii) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (viii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (ix) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias pela Emissora, alertando os titulares de CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (x) solicitar, quando considerar necessário e desde que por deliberação dos titulares de CRI em Assembleia Geral, auditoria extraordinária na Emissora;
- (xi) convocar, quando couber ao Agente Fiduciário necessário, a Assembleia Geral, na forma prevista pela cláusula 10, abaixo;
- (xii) comparecer às Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiii) manter os titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência do Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (xiv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer; e
- (xv) acompanhar, diariamente, o cálculo do valor unitário de cada CRI pela Emissora, disponibilizando-o aos titulares de CRI e à Emissora, por meio eletrônico, tanto através de comunicação direta, quanto do *website* www.simplificpavarini.com.br.

Remuneração do Agente Fiduciário

7.5. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei aplicável e deste Termo de Securitização, remuneração anual de R\$12.000,00 (doze mil reais), sendo a primeira remuneração devida no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente Termo de Securitização e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI.

7.5.1. A remuneração definida na cláusula 7.5, acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando em nome dos titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

7.5.2. As parcelas de remuneração do Agente Fiduciário serão atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA ou, na sua falta, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da primeira parcela da remuneração devida ao



Agente Fiduciário, até as datas de pagamento de cada parcela da mencionada remuneração, calculadas *pro rata die* se necessário.

7.5.3. Observados os termos da cláusula 11.2, abaixo, os valores referidos acima serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: (i) Impostos Sobre Serviços de qualquer natureza ("ISS"), (ii) Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"); e (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), excetuando-se o imposto de renda e a CSLL (abaixo definido).

7.5.4. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos a multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

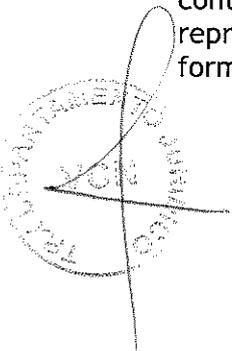
7.6. A Cedente ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, desde que devidamente comprovadas, tais como, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos titulares de CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos titulares de CRI ou para realizar os Créditos Imobiliários e/ou a Alienação Fiduciária de Imóvel. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, à Emissora, dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

7.7. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos titulares dos CRI e, posteriormente conforme previsto em Lei, ressarcidas pelo Agente Fiduciário. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

Substituição do Agente Fiduciário

7.8. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, uma Assembleia Geral, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

7.9. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de titulares de CRI que representem, no mínimo, a maioria dos CRI, reunidos em Assembleia Geral convocada na forma prevista pela cláusula 10, abaixo.



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

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

8. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

Declarações e Garantias da Emissora

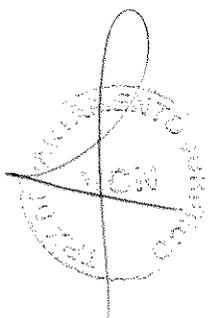
8.1. Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Securitização (abaixo definido), a Emissora, neste ato declara e garante que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e do Contrato de Cessão, à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (v) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições; e
- (vi) até onde a Emissora tenha conhecimento, não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Securitização.

Obrigações Adicionais da Emissora

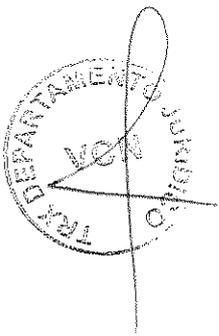
8.2. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem

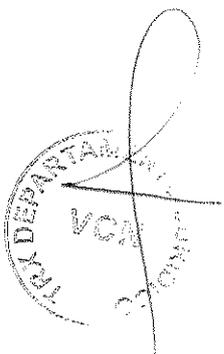


como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

- (iii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:
- (a) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
 - (b) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Cedente e/ou pela Devedora, nos termos da legislação vigente;
 - (c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação e cópia ou original, conforme o caso, de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
 - (d) na mesma data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos titulares de CRI;
 - (e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;
- (iv) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame pela Empresa de Auditoria (abaixo definido);
- (v) informar ao Agente Fiduciário, tempestivamente, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Securitização;
- (vi) efetuar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:
- (a) publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;



- (b) extração de certidões;
 - (c) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções;
 - (d) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável;
- (vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;
- (viii) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (ix) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Securitização, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (x) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, e, ato contínuo, aos titulares de CRI, mediante publicação de aviso, observado o disposto na cláusula 7.4, acima, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xi) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xiii) manter:
- (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
 - (b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;



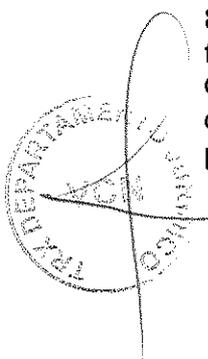
- (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal;
- (xiv) contratar instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de escriturador e liquidante dos CRI;
- (xv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos titulares de CRI;
- (xvi) substituir o Custodiante no exercício das funções, se assim deliberado pelos titulares de CRI, conforme previsto pelo Contrato de Cessão, a qualquer momento e sem qualquer indenização pela Emissora, sendo devida a remuneração pelos serviços já prestados;
- (xvii) fazer constar, nos contratos celebrados com a Empresa de Auditoria, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos; e
- (xviii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado e dos Eventos de Vencimento Antecipado, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da sua ciência pela Emissora.

8.3. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória a divulgação, em notas explicativas às demonstrações financeiras anuais do Patrimônio Separado, devidamente auditadas, de informações que abrangem, no mínimo, os seguintes aspectos:

- (i) descrição das Despesas incorridas no respectivo período;
- (ii) custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário; e
- (iii) valores de custo e, caso aplicável, de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização.

8.4. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Securitização.

8.5. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM 28, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora



deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

8.6. A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis os titulares do CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

9. FATORES DE RISCO

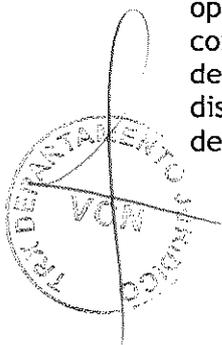
Esta cláusula descreve os principais fatores de risco relacionados com o investimento nos CRI, separados por modalidade de risco envolvido. A Devedora, que é a devedora do Contrato de Locação, concentra sua atuação na prestação de serviços de tele atendimento em geral, oferecendo uma variedade de serviços 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, razão pela qual esse subitem descreverá, também, os principais riscos aplicáveis ao exercício deste tipo de atividade no Imóvel.

Riscos da Operação

9.1. Recente desenvolvimento da securitização imobiliária: A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no Brasil. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos do emissor do valor mobiliário e do cedente dos créditos que lastreiam a emissão.

9.2. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de *stress* poderá haver perdas por parte dos titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos.

9.3. Capacidade de aquisição de Créditos Imobiliários: A Emissora não possui a capacidade de originar créditos para a securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos adquiridos de partes relacionadas e de terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para a aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Emissora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A impossibilidade da Emissora de desenvolver novas operações de securitização poderá afetar a sua capacidade de obter recursos e de cumprir com as suas obrigações financeiras e provocar a sua insolvência. Caso a Emissora seja declarada insolvente o patrimônio de afetação dos CRI da presente emissão poderá ser disponibilizado para cumprir com as obrigações da Emissora, tendo em vista (i) o desenvolvimento recente das operações de securitização de créditos imobiliários no Brasil e,



(ii) o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2158-35, de 24 de agosto de 2001, o qual dispõe que (a) o Regime Fiduciário sobre os CRI e o Patrimônio Separado não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora e (b) a totalidade do patrimônio da Emissora, inclusive aquele objeto de separação, tal como o Patrimônio Separado, responde pelos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora.

9.4. Risco do quórum de deliberação em assembleia geral de titulares dos CRI: As deliberações a serem tomadas em Assembleia Geral são aprovadas pelo voto da maioria simples dos titulares dos CRI presentes, ressalvados os quóruns qualificados específicos estabelecidos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que esta manifeste voto desfavorável aos interesses de tal titular de CRI. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.

9.5. A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários: Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários, representados por CCI, cujo pagamento é de responsabilidade da Devedora. Assim, o recebimento pelos titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme o Termo de Securitização, depende do cumprimento, pela Devedora, de suas respectivas obrigações. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta Seção “Fatores de Risco”, poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar suas obrigações nos termos do Contrato de Locação, hipótese em que a capacidade de pagamento da CCI pela Devedora será comprometida, bem como a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

9.6. A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI em caso de vencimento antecipado da Emissão depende do pagamento, pela Cedente, dos valores devidos a título de Evento de Recompra Compulsória: Uma vez que a Cedente pode vir a ser obrigada a realizar a recompra compulsória integral dos Créditos Imobiliários, verificado um Evento de Recompra Compulsória, nos termos do Contrato de Cessão, os titulares de CRI estarão sujeitos ao risco de crédito da Cedente em referidos casos. Os titulares de CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI caso a Cedente não tenha recursos suficientes para honrar com os pagamentos decorrentes da ocorrência de Evento de Recompra Compulsória.

9.7. Riscos Relativos à não quitação da Operação Financeira pela Cedente: Nos termos da cláusula 3.3 do presente Termo de Securitização: (i) os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para o pagamento do Preço de Aquisição devido à Cedente nos termos do Contrato de Cessão; e (ii) a Cedente utilizará o montante líquido decorrente do pagamento do Preço de Aquisição para a quitação integral da Operação Financeira. Caso a Cedente não utilize os recursos do Preço de Aquisição para a quitação da Operação Financeira (i) a Alienação Fiduciária pode nunca vir a ser devidamente formalizada e constituída; e (ii) a situação financeira da Cedente poderá ser comprometida o que poderá acarretar na impossibilidade da Cedente de fazer frente às obrigações decorrentes de Evento de Recompra Compulsória. Em referidas hipóteses, o fluxo financeiro decorrente da emissão dos CRI, em especial por conta da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado, poderá ser comprometido, em prejuízo aos titulares dos CRI.

Riscos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários



9.8. Alterações na legislação tributária aplicável: Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. A Emissora recomenda que os interessados na subscrição dos CRI consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

9.9. Interpretação da legislação tributária aplicável: Não há unidade de entendimento quanto à tributação aplicável sobre os ganhos decorrentes de alienação dos CRI no mercado secundário. Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor de aplicação dos CRI, quais sejam (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei 11.033; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, parágrafo 2º da Lei 8.383, com a redação dada pelo artigo 2º da Lei 8.850, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo vendedor até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo artigo 2º, inciso II da Lei 11.033. Vale ressaltar que não há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de sanção pela Receita Federal do Brasil.

9.10. Negociação no mercado secundário: Ainda não está em operação no Brasil o mercado secundário de CRI de forma ativa e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

Riscos da Cessão Onerosa de Créditos Imobiliários

9.11. Formalização dos Documentos Comprobatórios: Os Créditos Imobiliários cedidos à Emissora são originados do Contrato de Locação. Os Documentos Comprobatórios e demais instrumentos que formalizam os Créditos Imobiliários podem apresentar vícios, ou irregularidades de forma e conteúdo, que tornem os Créditos Imobiliários inválidos, ineficazes ou inexequíveis, total ou parcialmente. Assim, é possível ser necessária uma decisão judicial para efetivação do pagamento relativo a tais Créditos Imobiliários pela Devedora. Não há certeza sobre o conteúdo, o prazo e a abrangência de tal decisão. Em qualquer caso, a Emissora pode sofrer prejuízos, seja pela demora, seja pela ausência de recebimento de recursos, ou pela ausência de decisão judicial satisfatória.

9.12. Validade da cessão de Créditos Imobiliários: A cessão de Créditos Imobiliários pode ser invalidada ou tornada ineficaz em face da Cedente, com impacto negativo sobre o Patrimônio Separado, se realizada em: (i) fraude contra credores, se no momento da cessão, a Cedente estiver insolvente ou se, com a cessão, passe ao estado de insolvência; (ii) fraude de execução, caso (a) quando da cessão, a Cedente for sujeito passivo de demanda judicial capaz de reduzi-la à insolvência; ou (b) sobre os Créditos Imobiliários cedidos à Emissora



pende demanda judicial fundada em direito real; e (iii) fraude à execução fiscal, a Cedente, quando da cessão de Créditos Imobiliários, for sujeito passivo por débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa, e não dispuser de bens para total pagamento da dívida fiscal.

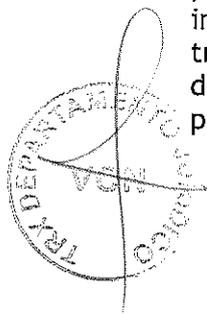
9.13. Implementação da Condição Resolutiva: A captação dos recursos por meio da emissão dos CRI será realizada para fins de pagamento da Operação Financeira por parte da Cedente. Caso, por qualquer motivo, referida destinação de recursos não seja cumprida ou os valores captados por meio da emissão dos CRI não seja suficiente para satisfazer as obrigações assumidas pela Cedente no âmbito da Operação Financeira, a Condição Resolutiva será verificada, o que implicará, automaticamente, a sujeição dos Créditos Imobiliários à cessão fiduciária anteriormente constituída em favor do Financiador, no âmbito da Operação Financeira, restando sem efeitos o Termo de Liberação anteriormente celebrado pelo Financiador, bem como os termos e condições da Escritura e do Contrato de Cessão.

9.14. Impossibilidade de registro da Alienação Fiduciária de Imóvel no momento da emissão dos CRI: Na Data de Emissão, o Imóvel estará onerado em favor do Financiador. Cumprida a destinação de recursos descrita na cláusula 4.4 acima, o Financiador deverá realizar a liberação da alienação fiduciária constituída sobre o Imóvel, considerando a extinção das obrigações garantidas mediante o pagamento da Operação Financeira. Somente após referido procedimento, o Imóvel estará devidamente liberado da garantia fiduciária que atualmente recai sobre ele para fins de constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel. Deste modo, a Alienação Fiduciária de Imóvel não estará constituída no momento da emissão dos CRI e não há qualquer garantia de que a sua constituição será bem sucedida após a liberação do Imóvel da garantia atualmente constituída em favor do Financiador. Sem prejuízo dos prazos e procedimentos previstos neste Termo de Securitização e no Contrato de Alienação Fiduciária para constituição de referida garantia, a não constituição tempestiva da Alienação Fiduciária constituirá Evento de Recompra Compulsória, nos termos do Contrato de Cessão, e, conseqüentemente, Evento de Vencimento Antecipado.

Riscos dos Créditos Imobiliários e do Imóvel

9.15. Inadimplência dos Créditos Imobiliários: A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão de CRI depende do pagamento, pela Devedora, dos respectivos Créditos Imobiliários. Tais Créditos Imobiliários correspondem ao direito de recebimento dos valores devidos pela Devedora. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização.

9.16. Antecipação do pagamento dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado: Na ocorrência de qualquer (i) dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou (ii) dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Emissora poderá não ter recursos suficientes para proceder ao pagamento antecipado dos CRI. Na hipótese da Emissora ser declarada inadimplente com relação à Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração transitória dos Créditos do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, bem como suas respectivas garantias, ou



optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações da Emissora perante os titulares de CRI. Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento do Evento de Vencimento Antecipado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

9.17. Riscos Decorrentes de Ações Judiciais relacionadas ao Contrato de Locação (Ação Revisional e Cobrança da Multa Rescisória): Os contratos de locação elaborados com base no artigo 54-A da Lei 8.245 são recentes no Brasil. A Lei nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012, que alterou a Lei 8.245 (Lei de Locações) e nela incluiu o referido artigo 54-A, foi editada em 2012, de forma que ainda não houve, até esta data, quantidade significativa de decisões judiciais ou administrativas a respeito do novo artigo. Além disso, as locações celebradas com base no artigo 54-A da Lei 8.245 são operações mais complexas que locações ordinárias e a eficácia das cláusulas contratuais nele baseadas ainda não foram testadas junto ao Poder Judiciário.

9.18. Riscos de execução das obras objeto do Contrato de Locação e de regularização do Imóvel: Nos termos do Contrato de Locação, a Cedente viabilizou a ocupação parcial do Imóvel pela Devedora, por sua conta e risco, antes da data de conclusão da obra e da regularização do Imóvel, representada pela obtenção de todas as autorizações, alvarás e licenças necessárias para a regular ocupação do Imóvel, incluindo, sem limitação, o habite-se. Conforme consta no Contrato de Locação, mediante ocupação parcial do Imóvel, a Devedora assume toda e qualquer responsabilidade decorrente de tal ocupação, inclusive, sem limitação, qualquer risco de fiscalização pelas autoridades competentes frente à inexistência dos documentos, alvarás e licenças necessários à regular ocupação do Imóvel pela Devedora, e está sujeita à assinatura de termo de entrega e aceitação de parte do Imóvel, no qual constará laudo de inspeção parcial do Imóvel indicando as pendências existentes até a data da ocupação parcial, o que já foi obtido. Até a presente data, os pagamentos dos aluguéis têm sido feitos pela Devedora de forma regular e pontual, não obstante as pendências acima indicadas. Sendo assim, eventual fiscalização do Imóvel que resulte em autuação, embargo e/ou interdição do Imóvel por parte das autoridades competentes frente à inexistência de documentos, alvarás, autorizações e licenças necessários à regular ocupação do Imóvel poderá afetar negativamente a execução das atividades da Devedora no Imóvel, bem como a expectativa de pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Riscos Relacionados à Devedora

9.19. Efeitos adversos na Remuneração dos CRI: Uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos respectivos Créditos Imobiliários, a capacidade de adimplemento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

9.20. Capacidade creditícia e operacional da Devedora: O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional da Devedora, sujeitos aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar o seu respectivo fluxo de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao



pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão dos Créditos Imobiliários podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

9.21. Risco de Concentração dos Créditos Imobiliários: A CCI representa créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação celebrado entre a Cedente e um só locatário, que é a Devedora. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico financeira do locatário terá um impacto adverso em sua capacidade de efetuar os pagamentos devidos de acordo com o Contrato de Locação, e, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Emissora.

9.22. Risco de Conflito de Interesses entre a Emissora e a Cedente: A acionista controladora da Emissora atua na gestão da carteira do fundo de investimentos que é acionista controlador da Cedente. Sem prejuízo de referida relação, a gestão do fundo pela acionista controladora da Emissora está limitada às competências estabelecidas no regulamento do respectivo fundo. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento nas atividades de cobrança e administração dos Créditos Imobiliários pela Emissora.

9.23. Risco de Conflito de Interesses do Coordenador Líder: Conforme previsto neste Termo de Securitização, os recursos objeto da Oferta têm como objetivo prover recursos para a Cedente para viabilizar o pagamento da Operação Financeira, contratada pela Cedente perante o Banco Bradesco S.A., instituição financeira controladora do Coordenador Líder, por meio da emissão de cédula de crédito bancário. Sendo assim, a atuação do Coordenador Líder no âmbito dessa Oferta poderá estar sujeita a conflito de interesses em função da destinação dos recursos da presente Emissão.

Riscos Operacionais

9.24. Regulamentação: A Cedente e a Devedora estão sujeitas, conforme o caso, a regulamentação federal, estadual e municipal relacionada ao desempenho das atividades de seu objeto social, podendo estar expostas a contingências resultantes, respectivamente, da atividade de exploração de bens próprios e das atividades no agronegócio, bem como potenciais custos para cumprimento da regulamentação ambiental e regulatória.

9.25. Autorizações e Licenças: A Cedente e a Devedora são obrigadas a obter licenças e alvarás específicos para exercer as atividades de seu objeto social, inclusive para cumprir com o previsto no Contrato de Locação e utilizar o Imóvel a que ele se refere, as quais são emitidas por autoridades governamentais, com relação a determinados aspectos das suas operações, considerando aspectos ambientais e regulatórios aplicáveis. A violação de tais leis, regulamentos ou licenças pode resultar em multas elevadas, sanções criminais, revogação de licenças de operação e/ou na proibição de funcionamento da Cedente e/ou da Devedora. Adicionalmente, a suspensão ou a não concessão das referidas autorizações e/ou licenças operacionais poderá afetar suas operações e, conseqüentemente, sua capacidade de gerar receitas e sua situação financeira, podendo dificultar ou impedir o cumprimento do Contrato de Locação e impactar negativamente o fluxo de pagamento referente aos Créditos Imobiliários.

9.26. Penalidades Ambientais: As penalidades administrativas e criminais impostas contra aqueles que violarem a legislação ambiental serão aplicadas independentemente da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente. Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos os direta ou



indiretamente envolvidos, independentemente da comprovação de culpa dos agentes. Como consequência, quando a Devedora e/ou a Cedente contratam terceiros para proceder a qualquer intervenção nas suas operações, como a disposição final de resíduos, não está isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por estes terceiros contratados. Os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e às contingências provenientes de danos ambientais e a terceiros afetados poderão ter um efeito adverso sobre os negócios da Devedora e/ou da Cedente, os seus resultados operacionais ou sobre a sua situação financeira, o que poderá afetar negativamente o valor dos Créditos Imobiliários.

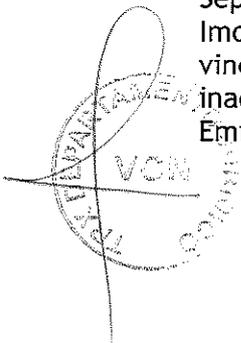
9.27. Contingências Trabalhistas e Previdenciárias: Além das contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os empregados contratados diretamente pela Cedente e/ou pela Devedora, esta pode contratar prestadores de serviços que tenham trabalhadores a eles vinculados. Embora esses trabalhadores não possuam vínculo empregatício com a respectiva Cedente e/ou a Devedora, estes poderão ser responsabilizados por eventuais contingências de caráter trabalhista e previdenciário dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com seus encargos sociais. Essa responsabilização poderá afetar adversamente o resultado da Cedente e/ou da Devedora e, portanto, o fluxo de pagamentos decorrente dos Créditos Imobiliários.

9.28. Desapropriação do Imóvel: O Imóvel de propriedade da Cedente, objeto do Contrato de Locação, poderá ser desapropriado pelo Governo Federal de forma unilateral, para fins de utilidade pública e interesse social, não sendo possível garantir que o pagamento da indenização à Cedente se dará de forma justa. Sem prejuízo das previsões do Contrato de Locação nesse sentido para fins de resguardar o fluxo dos Créditos Imobiliários, inclusive, sem limitação, mediante a constituição de seguros e o pagamento de indenizações, ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, a eventual desapropriação do Imóvel locado pela Cedente de acordo com o Contrato de Locação poderá afetar adversamente e de maneira relevante sua situação financeira e os seus resultados, podendo impactar o fluxo de recebimento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, na capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Riscos Relacionados à Emissora

9.29. Emissora dependente de registro de companhia aberta: A Emissora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

9.30. Não Realização do Patrimônio Separado: A Emissora é uma companhia destinada exclusivamente à aquisição e posterior securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei 9.514, por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários. O Patrimônio Separado da presente Emissão tem como única fonte de recursos os respectivos Créditos Imobiliários, bem como todos os recursos deles decorrentes e as respectivas garantias vinculadas, na forma prevista pelo Termo de Securitização. Dessa forma, qualquer atraso ou inadimplência por parte da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar os pagamentos devidos aos titulares de CRI.



9.31. Não aquisição de Créditos Imobiliários: A Emissora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Emissora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Emissora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais.

9.32. Riscos Associados aos Prestadores de Serviços: A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, agência classificadora de risco, agente de cobrança, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

9.33. Riscos Associados à Guarda Física: O Custodiante será responsável pela guarda das vias físicas da Escritura, bem como de Documentos Comprobatórios e demais documentos relacionados aos Créditos Imobiliários, conforme previsto no presente Termo de Securitização. A perda e/ou extravio dos Documentos Comprobatórios poderá resultar em perdas para os titulares de CRI.

9.34. Administração e Desempenho: A capacidade da Emissora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Emissora.

9.35. Decisões judiciais sobre a Medida Provisória n.º 2.158-35/01 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos de certificados de recebíveis imobiliários: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que *“as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”*. Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que *“desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”*. Nesse sentido, os Créditos Imobiliários e os recursos e títulos de créditos deles decorrentes, inclusive em função da execução de suas garantias, não obstante comporem o Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos Créditos do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível que Créditos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o

pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores.

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

9.36. Interferência do Governo Brasileiro na Economia: O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Emissora, da Cedente e da Devedora. As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, da Cedente e da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) política de abastecimento, inclusive criação de estoques reguladores de *commodities*; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Emissora, da Cedente e da Devedora.

9.37. Efeitos dos Mercados Internacionais: O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, podendo prejudicar seu preço de mercado.

10. ASSEMBLEIA GERAL

10.1. Os titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral de titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares de CRI, observado o disposto nesta cláusula ("Assembleia Geral").

10.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora ou por titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, mediante publicação de edital em jornal de grande circulação, por 3 (três) vezes, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, utilizado pela Emissora para a divulgação de suas informações societárias.

10.3. A primeira convocação da Assembleia Geral deverá ocorrer com 20 (vinte) dias de antecedência e a segunda convocação com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência. Para efeito do disposto nesta cláusula, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação.



10.4. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula, será considerada regular a Assembleia Geral à qual comparecerem todos os titulares de CRI.

10.5. A Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a convocação indicará, com clareza, o lugar da reunião.

10.6. Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas.

10.7. A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares de CRI que representem, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

10.8. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de CRI ou não. São autorizados a votar, nas Assembleias Gerais, os respectivos representantes legais dos titulares de CRI ou seus procuradores legalmente constituídos.

10.9. Será facultada a presença dos representantes legais da Cedente nas Assembleias Gerais. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

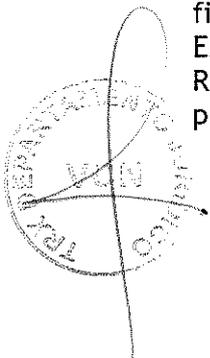
10.10. A presidência da Assembleia Geral caberá ao titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

10.11. As deliberações em Assembleias Gerais serão tomadas pelos votos favoráveis de titulares de CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação. As deliberações em Assembleias Gerais que impliquem na não declaração de vencimento antecipado dos CRI, na forma da cláusula 5.29, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário, por sua vez, só poderão ser tomadas por votos favoráveis de titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos titulares da totalidade dos CRI em Circulação.

10.12. Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Securitização poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Geral ou de consulta aos titulares de CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente da necessidade de atendimento de exigências da CVM, ou em consequência de normas legais regulamentares, ou em razão de erros materiais que não afetem os direitos dos titulares de CRI.

10.13. As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral, e, ainda que, nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo a Emissora divulgar o resultado da deliberação aos titulares de CRI no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia Geral.

10.14. Para os fins do presente instrumento, entende-se por “CRI em Circulação” para fins de quórum todos os CRI emitidos, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora ou os CRI de titularidade da Cedente e de (i) suas Controladas; (ii) suas Partes Relacionadas; e (iii) fundo de investimento exclusivo da Cedente, ou entidade de fechada de previdência complementar por uma delas patrocinada, direta ou indiretamente.



10.15. Sem prejuízo do disposto, para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação de Assembleia Geral, deverão ser considerados somente os CRI em Circulação e excluídos os: (i) os votos em branco; e (ii) os votos dados por titulares de CRI em conflito de interesse com a deliberação em questão.

11. DESPESAS DA EMISSÃO

11.1. Serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, em adição aos pagamentos de Amortização, Remuneração e demais previstos neste Termo ("Despesas"):

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração ou liquidá-lo;
- (ii) as despesas incorridas pelo Agente Fiduciário para preservar os direitos dos titulares dos CRI, bem como eventuais despesas da mesma natureza incorridas pela Securitizadora;
- (iii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares de CRI e realização dos Créditos do Patrimônio Separado;
- (iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI e a realização dos Créditos do Patrimônio Separado;
- (v) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI, serão devidos pelos responsáveis tributários, incluindo, sem limitação, o Patrimônio Separado, quando aplicável, consoante determinado pela legislação vigente, incluindo, sem limitação, os previstos na cláusula 12, abaixo;
- (vi) despesas e custos necessários à realização dos Créditos do Patrimônio Separado, inclusive honorários advocatícios e despesas com outros terceiros especialistas, observados todos os custos e despesas que o Agente Fiduciário e/ou os titulares do CRI incorrerem.
- (vii) honorários e demais verbas e despesas devidos ao Agente Fiduciário, agência de rating, bem como prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Geral, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;
- (viii) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes vinculadas ao Patrimônio Separado; e
- (ix) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado.

11.2. Constituirão despesas de responsabilidade dos titulares de CRI, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos previstos na cláusula 12, abaixo.

12. TRIBUTOS

12.1. Os titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas nesta cláusula para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos, que não o imposto de renda, eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Imposto de Renda (IR)

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

12.3. A princípio, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

12.4. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRF.

12.5. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei 11.033.

12.6. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71, da Lei 8.981.

12.7. No caso de pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil (e não sujeitas a regras especiais de isenção ou imunidade), o rendimento deverá ser computado na base de cálculo do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas em geral, corresponde a 9% (nove por cento), sendo que para as pessoas jurídicas financeiras indicadas na legislação a alíquota é de 15% (quinze por cento). O IRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda



devido, gerando o direito à compensação quando da apuração do IRPJ (ou ainda restituição, se for o caso).

12.8. Sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, há dispensa de retenção do IRF ou pago em separado.

12.9. As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas de imposto de renda.

12.10. Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução nº 2.689, emitida pelo Conselho Monetário Nacional, em 26 de janeiro de 2000, conforme alterada ("Resolução 2.689"), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), caso em que a alíquota varia de 15% a 22,5%, conforme o prazo da operação, nos termos já comentados acima. No caso de investidor residente no exterior que seja pessoa física, se aplica a isenção do IRRF aplicável aos residentes pessoas físicas.

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

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

12.12. No tocante ao regime cumulativo, a contribuição ao PIS incide à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento), e a COFINS incide à alíquota de 3% (três por cento) ou 4% (quatro por cento), conforme o caso. É importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada, para as pessoas jurídicas sujeitas ao regime não-cumulativo: (i) a alíquota foi elevada para 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento); e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de certos custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS pois de acordo com a Medida Provisória nº 135, convertida na Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, para as pessoas jurídicas sujeitas ao regime não-cumulativo: (i) a alíquota foi elevada para 7,6% (sete inteiros e sessenta centésimos); e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de certos custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

12.13. A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI aos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442, de 9 de maio de 2005.

12.14. No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, como regra geral a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de

recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, revogado em decorrência da declaração de inconstitucionalidade de referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal - STF.

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

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

Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

12.17. Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio ("IOF/Câmbio"): Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução 2.689, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

12.18. Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos"): As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

13. COMUNICAÇÕES

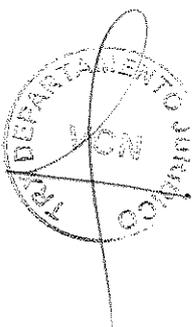
13.1. Quaisquer notificações, cartas e informações entre as Partes deverão ser encaminhadas, da seguinte forma:

(i) Para a Emissora:

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
São Paulo - SP
CEP 05422-001
Telefone: (11) 4872-2600
Fax: (11) 4872-2622

(ii) Para o Agente Fiduciário:

SIMPLIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
At.: Sr. Carlos Alberto Bacha | Sr. Rinaldo Rabello Ferreira
Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar, Centro
CEP 20050-005
Rio de Janeiro - RJ
Telefone: (21) 2507-1949



E-mail: ri@trxsecuritizadora.com.br

Fax: (21) 2507-1773

E-mail:

carlos.bacha@simplificpavarini.com.br

rinaldo@simplificpavarini.com.br

13.2. 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 da mensagem.

13.3. A mudança, por uma Parte, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte.

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Os direitos de cada Parte previstos neste Termo de Securitização e seus Anexos (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Termo não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Termo.

14.2. A tolerância e as concessões recíprocas (i) terão caráter eventual e transitório; e (ii) não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade de qualquer das Partes.

14.3. Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, observada a Condição Resolutiva, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários.

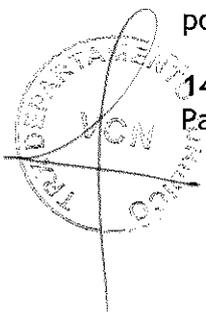
14.4. Em consonância com o disposto no artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931, a Emissora levará o presente Termo de Securitização a registro no Custodiante, dentro de 2 (dois) Dias Úteis, ficando a Emissora dispensada da averbação do presente Termo de Securitização em Cartório de Registro de Imóveis.

14.5. Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) por Assembleia Geral, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização; e (ii) pela Emissora.

14.6. É vedada a cessão, por qualquer das Partes, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da outra Parte.

14.7. Caso qualquer das disposições venha a ser julgada 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.

14.8. Os Documentos da Securitização constituem o integral entendimento entre as Partes.



14.9. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações sociais e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

14.10. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução nº 28 da CVM, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

14.11. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os titulares do CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos titulares do CRI reunidos em Assembleia Geral.

14.12. As palavras e as expressões sem definição neste instrumento deverão ser compreendidas e interpretadas em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

15. LEI APLICÁVEL E FORO

15.1. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Termo de Securitização, bem como aos demais Documentos da Securitização.

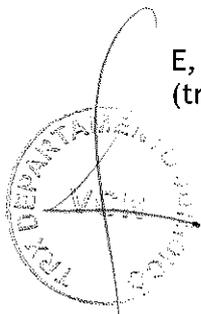
15.2. A constituição, a validade e interpretação deste Termo de Securitização, serão regidos de acordo com as leis substantivas da República Federativa do Brasil.

15.3. Fica eleito o foro de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Termo de Securitização, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

São Paulo, 17 de setembro de 2014.

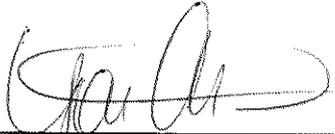
E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual forma e teor, na presença de 2 (duas) testemunhas.

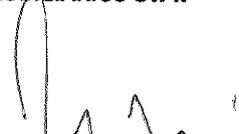
[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]



Página de assinaturas do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A." celebrado em 17 de setembro de 2014, entre a TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.


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

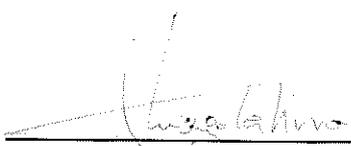

Nome: Alessandro Lopes da Silva
Cargo: _____
RG: 33.340.497-9
CPF: 306.663.298-93

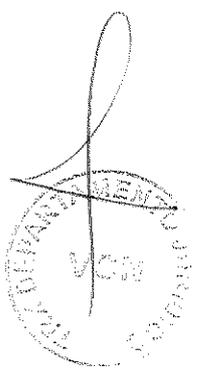
SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.


Nome: CARLOS ROBERTO FERREIRA
Cargo: PAVARINISTA

Testemunhas:

1. 
Nome: Caio F. D. Mascarenhas
RG: 39028863-9

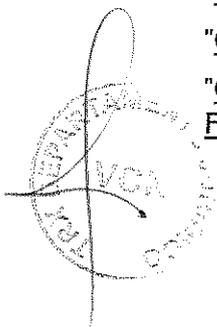
2. 
Nome: Thiago Takur
RG: _____
CPF: 337.278.178-0
RG: 36.589.614-7



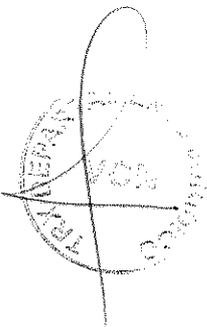
X

ANEXO 1.1 - DEFINIÇÕES

Palavra ou expressão	Definição
" <u>Agência de Classificação de Risco</u> "	conforme definido na cláusula 4.11.
" <u>Agente Fiduciário</u> "	conforme definido no preâmbulo.
" <u>Alienação</u> " ou " <u>Alienar</u> "	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.
" <u>Alienação Fiduciária de Imóvel</u> "	conforme definido na cláusula 5.16.
" <u>Amortização</u> "	conforme definido na cláusula 5.23.
" <u>Assembleia Geral</u> "	conforme definido na cláusula 10.1.
" <u>Atualização Monetária</u> "	conforme definido na cláusula 5.10.
" <u>Banco Bradesco</u> "	conforme definido na cláusula 4.10.
" <u>Boletim de Subscrição</u> "	conforme modelo previsto no <u>Anexo 5.9</u> ao Termo de Securitização, significa cada boletim de subscrição por meio do qual os investidores subscreverão os CRI objeto da Emissão.
" <u>CCI</u> "	conforme definido na cláusula 3.2.3.
" <u>Cedente</u> "	conforme definido na cláusula 2.8.
" <u>CETIP</u> "	conforme definido na cláusula 2.6.
" <u>CETIP 21</u> "	conforme definido na cláusula 2.6.
" <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>COFINS</u> "	conforme definido na cláusula 7.5.3.
" <u>Condição Resolutiva</u> "	conforme definido na cláusula 3.2.2.
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel</u> "	conforme definido na cláusula 5.16.



<u>"Contrato de Cessão"</u>	conforme definido na cláusula 2.8.
<u>"Contrato de Locação"</u>	conforme definido na cláusula 3.2.
<u>"Coordenador Líder"</u>	conforme definido na cláusula 4.5.
<u>"Créditos Imobiliários"</u>	conforme definido na cláusula 3.3.
<u>"Créditos do Patrimônio Separado"</u>	conforme definido na cláusula 6.1.1.
<u>"CRI"</u>	conforme definido no preâmbulo.
<u>"CSLL"</u>	conforme definido na cláusula 12.7.
<u>"Custodiante"</u>	conforme definido na cláusula 3.12.
<u>"CVM"</u>	conforme definido no preâmbulo.
<u>"Data de Emissão"</u>	conforme definido na cláusula 5.3.
<u>"Data de Integralização"</u>	conforme definido na cláusula 5.8.
<u>"Data de Vencimento"</u>	conforme definido na cláusula 5.4.
<u>"Decreto 6.306"</u>	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
<u>"Despesas"</u>	conforme definido na cláusula 11.1.
<u>"Devedora"</u>	conforme definido na cláusula 3.2.
<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>"Documentos Comprobatórios"</u>	correspondem (i) à versão física do Contrato de Locação que constitui os Créditos Imobiliários, bem como o respectivo instrumento por meio do qual a Fiança seja outorgada, caso tal garantia seja constituída em documento apartado; (ii) à Escritura que regula a emissão da CCI representativa dos Créditos Imobiliários; (iii) à versão física do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iv) aos demais instrumentos existentes para formalização da cessão dos Créditos Imobiliários.
<u>"Documentos da Securitização"</u>	correspondem (i) ao presente Termo de Securitização; (ii) ao Contrato de Cessão; (iii) ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, (iv) à Escritura; e (v) a eventuais contratos celebrados com demais prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta.
<u>"Emissão"</u>	conforme definido na cláusula 4.1.
<u>"Emissora"</u>	conforme definido no preâmbulo.
<u>"Empresa de Auditoria"</u>	corresponde à PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, responsável pela auditoria contábil e financeira das demonstrações contábeis da Emissora e relacionadas ao Patrimônio Separado, ou aquela que venha a substituí-la.



"Evento de Recompra Compulsória"

conforme definido na cláusula 8ª do Contrato de Cessão.

"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"

conforme definido na cláusula 6.5.

"Evento de Vencimento Antecipado"

conforme definido na cláusula 5.26.

"Fiadora"

conforme definido na cláusula 3.3.1.

"Fiança"

conforme definido na cláusula 3.3.1.

"Fundo de Despesa"

conforme definido na cláusula 5.22.

"Financiador"

conforme definido na cláusula 3.2.1.

"IGPM"

Índice Geral de Preços do Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

"Imóvel"

conforme definido na cláusula 3.2.

"Índice Substitutivo"

conforme definido na cláusula 5.14.

"Instrução CVM 28"

Instrução da CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada.

"Instrução CVM 409"

Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.

"Instrução CVM 414"

Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.

"Instrução CVM 476"

Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2.009, conforme alterada.

"Investidores Qualificados"

conforme definido na cláusula 4.8.

"IOF/Câmbio"

conforme definido na cláusula 12.17.

"IOF/Títulos"

conforme definido na cláusula 12.18.

"IPCA"

Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

"IRF"

conforme definido na cláusula 12.3.

"IRPJ"

conforme definido na cláusula 12.7.

"ISS"

conforme definido na cláusula 7.5.3.

"Jornal"

Diário do Comércio, publicado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

"JUCESP"

conforme definido na cláusula 2.1.

"Juros Remuneratórios"

conforme definido na cláusula 5.11.

"Lei 8.245"

Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.

"Lei 8.981"

Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.

"Lei 9.514"

Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.



<u>"Lei 10.931"</u>	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
<u>"Lei 11.033"</u>	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<u>"Lei das Sociedades por Ações"</u>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<u>"Obrigações"</u>	conforme definido na cláusula 5.16.2.
<u>"Oferta"</u>	conforme definido na cláusula 2.3.
<u>"Ônus"</u>	quaisquer (i) ônus, gravames, direitos e opções, compromisso à venda, outorga de opção, fideicomisso, uso, usufruto, acordo de acionistas, cláusula de inalienabilidade ou impenhorabilidade, preferência ou prioridade, garantias reais ou pessoais, encargos, (ii) promessas ou compromissos com relação a qualquer dos negócios acima descritos, e/ou (iii) quaisquer feitos ajuizados, fundados em ações reais ou pessoais reipersecutórias, tributos (federais, estaduais ou municipais), de qualquer natureza, inclusive por atos involuntários.
<u>"Operação Financeira"</u>	conforme definida na cláusula 3.2.1.
<u>"Parte" ou "Partes"</u>	conforme definido no preâmbulo.
<u>"Patrimônio Separado"</u>	conforme definido na cláusula 6.1.
<u>"Período de Capitalização"</u>	conforme definido na cláusula 5.12.
<u>"Pessoa"</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>"PIS"</u>	conforme definido na cláusula 7.5.3.
<u>"Prazo Máximo de Colocação"</u>	conforme definido na cláusula 4.7.
<u>"Preço de Aquisição"</u>	conforme definido na cláusula 3.14.
<u>"Preço de Subscrição"</u>	conforme definido na cláusula 5.8.
<u>"Rating"</u>	conforme definido na cláusula 4.11.
<u>"Regime Fiduciário"</u>	conforme definido na cláusula 5.15.
<u>"Remuneração"</u>	conforme definido na cláusula 5.11.
<u>"Remuneração da Emissora"</u>	conforme definido na cláusula 5.34.
<u>"Resolução 2.689"</u>	Resolução nº 2.689, emitida pelo Conselho Monetário Nacional em 26 de janeiro de 2000.
<u>"Securitização"</u>	conforme definido na cláusula 3.2.2.
<u>"Série"</u>	conforme definido na cláusula 4.2.
<u>"Termo de Liberação"</u>	conforme definido na cláusula 3.2.2.

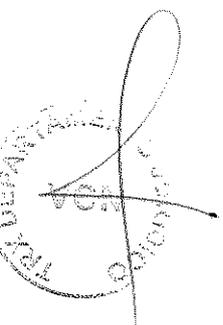


"Termo de Securitização"

conforme definido no preâmbulo.

"Valor Nominal Unitário"

conforme definido na cláusula 5.2.

A circular stamp with the text "TRAVELER SECURITIZADORA" around the perimeter and a handwritten signature over it.A handwritten signature consisting of a large loop and a vertical stroke.A handwritten signature consisting of a vertical stroke and a diagonal stroke.

ANEXO 2.5(A) - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

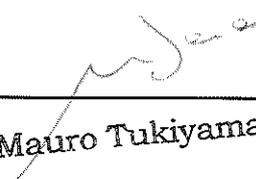
O BANCO BRADESCO BBI S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.450, 8º andar, Bela Vista, CEP 01310-917, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0073-93, neste ato representado na forma de seu estatuto social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública, com esforços restritos, de certificados de recebíveis imobiliários da 8ª série da 1ª emissão da TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A., com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.716.471/0001-17 ("Emissora", "Emissão" e "CRI"), considerando que:

- (i) a Emissora e o Coordenador Líder constituíram assessor legal para auxiliá-los na implementação da Emissão e da distribuição pública dos CRI;
- (ii) foram disponibilizados pela Emissora os documentos considerados relevantes para a Emissão e a distribuição pública dos CRI; e
- (iii) além dos documentos a que se refere o item (ii) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos à distribuição pública dos CRI,

DECLARA, conforme previsto no item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o agente fiduciário da Emissão e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão ("Termo de Securitização").

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

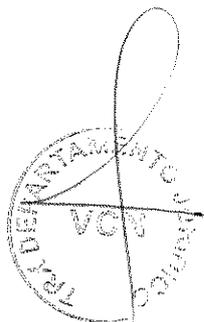
São Paulo, 17 de setembro de 2014.


Mauro Tukiayama


BANCO BRADESCO BBI S.A. Gustavo Massayuki Miwa

Por:
Cargo:

Por:
Cargo:



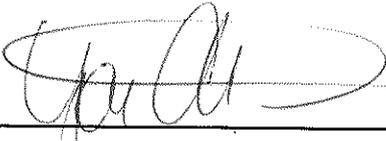
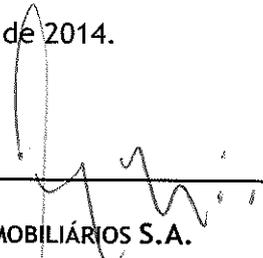
ANEXO 2.5(B) - DECLARAÇÃO DA EMISSORA

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A., com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, 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 de seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 8ª série da 1ª emissão ("Emissão" e "CRI"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a instituição intermediária líder da distribuição pública dos CRI, o agente fiduciário da Emissão e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão ("Termo de Securitização").

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

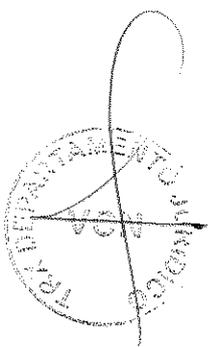
São Paulo, 17 de setembro de 2014.

TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Por: Alessandro Lopes da Silva
Cargo: 33.340.497-9
306.663.298-93



ANEXO 2.5(c) - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário no âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 8ª série da 1ª emissão da TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A., com registro de companhia aberta perante a CVM, 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 11.716.471/0001-17 ("Emissora", "Emissão" e "CRI"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a instituição intermediária líder da distribuição pública dos CRI e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão ("Termo de Securitização").

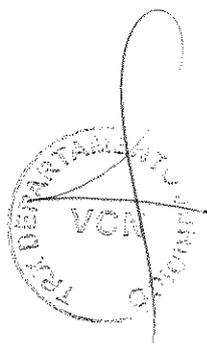
As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 17 de setembro de 2014.

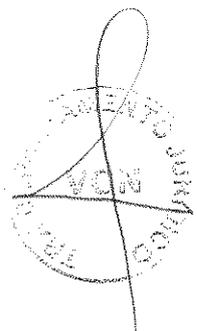


SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por: RENALDO GABRIEL FERREIRA
Cargo: PROCURADOR



ANEXO 2.8 - CONTRATO DE CESSÃO



A handwritten signature in black ink, consisting of a few loops and a tail.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a name followed by a surname.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO
DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

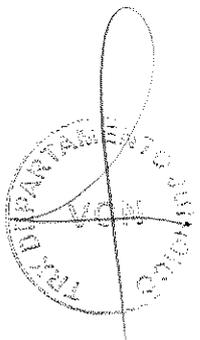
entre

TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.
como Securitizadora

e

WINDSOR 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
como Cedente

Datado de 17 de setembro de 2014



Three handwritten signatures are located at the bottom right of the page, positioned below the horizontal line. The signatures are written in dark ink and appear to be initials or names.

ÍNDICE

1.	DEFINIÇÕES	5
2.	CESSÃO E AQUISIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	5
3.	PREÇO DE AQUISIÇÃO.....	7
4.	GARANTIA E FUNDO DE DESPESAS	9
5.	MONITORAMENTO E COBRANÇA.....	11
6.	OBRIGAÇÕES ADICIONAIS	11
7.	DECLARAÇÕES DAS PARTES	15
8.	EVENTOS DE RECOMPRA COMPULSÓRIA E RECOMPRA FACULTATIVA	18
9.	DESPESAS	24
10.	INDENIZAÇÃO	24
11.	REGISTRO EM CARTÓRIO.....	25
12.	CONFIDENCIALIDADE.....	25
13.	COMUNICAÇÕES.....	26
14.	DISPOSIÇÕES GERAIS.....	27
15.	TUTELA ESPECÍFICA	28
16.	LEI E FORO	28
	ANEXO (I) - CÓPIA DAS MATRÍCULAS DO IMÓVEL	30
	ANEXO 1.1 - DEFINIÇÕES	31
	ANEXO 2.1 - DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	34
	ANEXO 3.5 - MODELO DE NOTIFICAÇÃO DA CESSÃO À DEVEDORA	36
	ANEXO 3.5.1 - MODELO DE NOTIFICAÇÃO DA CESSÃO À FIADORA.....	38
	ANEXO 5.1.1 - MODELO DE PROCURAÇÃO.....	40
	ANEXO 8.10.1 (II) - CÁLCULO DO PRÊMIO DE PRÉ-PAGAMENTO	42



[Handwritten signatures]

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO
DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

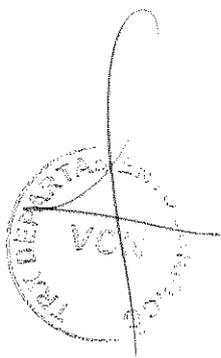
Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes abaixo nomeadas e qualificadas, a saber:

1. **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"); e
2. **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, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Cedente"),

Quando referidos em conjunto a Securitizadora e a Cedente serão denominadas "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte".

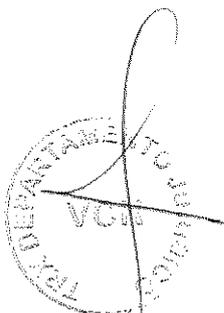
CONSIDERANDO QUE:

- (i) a Cedente é uma sociedade de propósito específico que tem por atividade o investimento no mercado imobiliário, com vistas ao desenvolvimento de empreendimentos para locação a terceiros, consistentes na aquisição do direito de propriedade de terrenos e construção de empreendimentos sob medida para o uso do futuro locatário;
- (ii) 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 ("Devedora") é uma 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 televendas, 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
- (iii) a Cedente, interessada em viabilizar a expansão das atividades da Devedora realizou a aquisição da propriedade de (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, cuja cópia das respectivas matrículas consta no Anexo (i) ao presente instrumento ("Imóvel"), para posterior locação à



Devedora, regulamentada nos termos do "Contrato de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças Celebrado na Modalidade Especial da Built to Suit/Retrofit", celebrado entre a Emissora e a Devedora, em 7 de junho de 2013, conforme alterado ("Contrato de Locação");

- (iv) a implementação do escopo acima descrito, pela Cedente, se deu por meio de contratação de financiamento junto ao BANCO BRADESCO S.A., instituição financeira, com sede em Osasco, Estado de São Paulo, na Cidade de Deus, s/nº, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12 ("Financiador"), na qual a Cedente emitiu uma cédula de crédito bancário, no valor de face de R\$45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), de modo a obter recursos para a construção do empreendimento descrito no item (iii), acima ("Operação Financeira"). À época de sua contratação, a Operação Financeira contou com as seguintes garantias, constituídas pela Cedente em favor do Financiador: (a) alienação fiduciária do Imóvel em favor do Financiador; e (b) cessão fiduciária de recebíveis oriundos do Contrato de Locação, em favor do Financiador;
- (v) a Cedente e o Financiador concordaram em implementar operação financeira para captação de recursos destinados ao pagamento da Operação Financeira ao Financiador, mediante a securitização dos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação ("Securitização");
- (vi) para viabilizar a implementação da operação financeira descrita no item (v), acima, o Financiador, por meio da celebração do "Termo de Liberação de Cessão Fiduciária", datado de 10 de setembro de 2014 ("Termo de Liberação"), liberou os recebíveis oriundos do Contrato de Locação de cessão fiduciária constituída em seu favor pela Cedente, como garantia da Operação Financeira, sob a condição resolutiva de que os recursos captados por meio da Securitização fossem destinados, pela Cedente, ao pagamento da Operação Financeira ("Condição Resolutiva");
- (vii) na presente data, a Cedente emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário escritural, de acordo com a "Escritura Particular de Emissão Privada de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia, sob a Forma Escritural", representativa da titularidade dos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação ("CCI");
- (viii) 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 securitização de créditos imobiliários e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de certificados de recebíveis imobiliários;
- (ix) no curso regular de seus negócios, a Securitizadora pretende antecipar recursos à Cedente, destinados ao pagamento da Operação Financeira, mediante a transferência onerosa da CCI à Securitizadora, pela Cedente, para fins de implementação da Securitização, resultando na emissão, pela Securitizadora, 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;



- (x) os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, com esforços restritos de colocação, realizada nos termos da Instrução CVM 476 e do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário (abaixo definido) ("Termo de Securitização"); e
- (xi) para fins de viabilizar a estrutura de captação de recursos ora exposta, a Securitizadora pretende adquirir a CCI da Cedente, mediante pagamento, em moeda corrente nacional, de valor a ser obtido por meio da integralização dos CRI a serem emitidos com lastro nos créditos imobiliários representados pela CCI, observadas as condições, forma e prazo a serem estabelecidos no presente instrumento,

RESOLVEM as Partes celebrar o presente "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão"), o qual será regido pelas cláusulas a seguir:

1. DEFINIÇÕES

1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Contrato de Cessão, 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.

2. CESSÃO E AQUISIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1 O presente instrumento tem por objeto a cessão, pela Cedente à Securitizadora, da integralidade dos créditos imobiliários objeto do Contrato de Locação, representados pela CCI, conforme identificado e descrito no Anexo 2.1 ao presente Contrato de Cessão, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora em virtude da locação, nos termos do Contrato de Locação, incluindo, sem limitação, o valor do principal, todos os seus respectivos acessórios (incluindo, sem limitação, quaisquer garantias constituídas no âmbito do Contrato de Locação), atualização monetária, juros e quaisquer outras taxas de remuneração, de mora ou penalidades, multa indenizatória, qualquer tipo de indenização (incluindo, sem limitação, pela execução de qualquer tipo de seguro, por rescisão do Contrato de Locação ou por desapropriação do Imóvel), eventuais valores recebidos a título de seguro sobre o Imóvel e/ou sobre os bens móveis e imóveis mantidos no Imóvel ("Seguro"), e demais encargos contratuais de responsabilidade da Devedora ou do garantidor das obrigações assumidas pela Devedora no Contrato de Locação ("Créditos Imobiliários"), obrigando-se, a Cedente, a transferir a titularidade dos Créditos Imobiliários à Securitizadora mediante a assunção, pela Securitizadora, de compromisso de pagamento, à Cedente, do Preço de Aquisição (abaixo definido), observadas as condições previstas neste Contrato de Cessão.

2.1.1. Sem prejuízo da identificação e da descrição dos Créditos Imobiliários realizada no âmbito do Anexo 2.1 ao presente Contrato de Cessão, integrará a definição de Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a fiança outorgada pela **CONTAX PARTICIPAÇÕES 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 04.032.433/0001-80 ("Fiadora"), em favor da Cedente, no âmbito do Contrato de Locação, por meio da qual a Fiadora assume responsabilidade solidária com a Devedora por todas as obrigações assumidas no âmbito do Contrato de Locação, na qualidade de fiadora e principal pagadora, na forma prevista na cláusula 10ª do Contrato de Locação, bem como todos os bens e direitos dela decorrentes ("Fiança").

2.2. Na presente data, o valor dos Créditos Imobiliários corresponde a R\$62.160.000,00 (sessenta e dois milhões, cento e sessenta mil reais), representado por 111 (cento e onze) parcelas de alugueis, no valor de R\$560.000,00 (quinhentos e sessenta mil reais) cada, nos termos do Contrato de Locação, sujeito à reajuste anual pelo IPCA, ou em periodicidade menor que venha a ser admitida por lei, a partir da 10 de março de 2013, conforme estabelecida no Contrato de Locação.

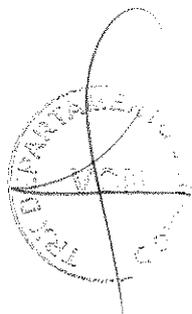
2.3. A Securitizadora compromete-se, desde que cumpridos os requisitos deste Contrato de Cessão, em especial a cláusula 3.2, abaixo, a adquirir a CCI oferecida pela Cedente, observado o disposto neste Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

2.4. Desde que cumpridos os requisitos deste Contrato de Cessão, em especial a cláusula 3.2, abaixo, a cessão dos Créditos Imobiliários aqui contratada é final, irrevogável e irrevogável, implicando (i) a transferência para a Securitizadora, em caráter definitivo, da plena titularidade dos Créditos Imobiliários, respectivos juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios e garantias constituídos no âmbito dos Créditos Imobiliários, conforme descritos no Anexo 2.1 ao presente Contrato de Cessão; e (ii) a constituição de vínculo irrevogável dos Créditos Imobiliários, oriundos do Contrato de Locação e representados pela CCI, aos CRI.

2.5. Fica ajustado pelas Partes que o presente negócio jurídico não representa, e não representará, em nenhuma hipótese, a assunção, pela Securitizadora, da posição contratual da Cedente em seu Contrato de Locação, não se caracterizando, em nenhuma hipótese, a sub-rogação da Securitizadora em quaisquer obrigações da Cedente nos termos do Contrato de Locação.

2.6. Todos e quaisquer pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários, que sejam erroneamente realizados à Cedente, deverão ser transferidos imediatamente pela Cedente à Securitizadora, em até 1 (um) Dia Útil a contar da data do respectivo pagamento, independentemente de notificação e/ou interpelação por qualquer das Partes.

2.7. Eventual alteração ou aditamento ao Contrato de Locação que possa afetar os CRI estará sujeita à concordância prévia, expressa e por escrito, da Securitizadora, que deverá observar o que vier a ser deliberado pelos titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, conforme o disposto no Termo de Securitização. Qualquer alteração ou aditamento do Contrato de Locação em desacordo com esta cláusula será considerado nulo e sem efeito perante as Partes.



2.8. Os Documentos Comprobatórios (abaixo definido), referentes aos Créditos Imobiliários, deverão ser validados e custodiados pela **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 ("Custodiante"). O Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no sistema de negociação da CETIP, considerando as informações constantes dos documentos de emissão da CCI, bem como pela guarda (custódia física) da escritura de emissão da CCI, em via original.

2.9. A Securitizadora poderá, a qualquer tempo, mediante envio de solicitação prévia, por escrito, ao Custodiante, verificar e analisar os Documentos Comprobatórios.

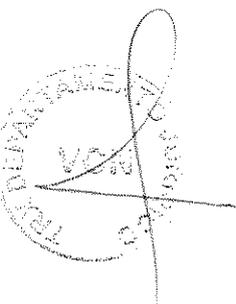
3. PREÇO DE AQUISIÇÃO

3.1. Observadas as cláusulas 3.1.1, 3.1.2 e 3.2, abaixo, em contraprestação à cessão dos Créditos Imobiliários, será devido, pela Securitizadora à Cedente, o valor total de R\$45.973.330,65 (quarenta e cinco milhões, novecentos e setenta e três mil, trezentos e trinta reais e sessenta e cinco centavos), observado o desconto das despesas previstas na cláusula 3.1.1, abaixo ("Preço de Aquisição").

3.1.1. As despesas indicadas na cláusula 9ª, abaixo, serão de responsabilidade da Cedente e serão descontadas, pela Securitizadora, do Preço de Aquisição a ser pago à Cedente, a título de reembolso de despesas incorridas ou a ser incorridas no âmbito de referida cláusula.

3.2. O Preço de Aquisição somente será pago pela Securitizadora após o cumprimento das seguintes condições precedentes, que deverão ser comprovadas também ao Agente Fiduciário:

- (i) perfeita formalização do Termo de Liberação e de todos os documentos relativos à emissão dos CRI, com exceção do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (abaixo definido), entendendo-se como tal (a) a sua lavratura ou assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes (b) respectivas aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto, e (c) recebimento de parecer legal, emitido por escritório especializado, atestando a viabilidade e legalidade da Securitização;
- (ii) apresentação à Securitizadora de comprovante expedido pela CETIP S.A. - Mercados Organizados ("CETIP") demonstrando o registro e a transferência da titularidade da CCI, pela Cedente, em favor da Securitizadora;
- (iii) liquidação financeira dos CRI e instituição do regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, na forma prevista pelo Termo de Securitização, que deverão (a) estar livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, observado a Condição Resolutiva, e (b) estar vinculados aos CRI, mediante a constituição, pela Securitizadora, do Patrimônio Separado (abaixo definido), segregado de seu patrimônio comum, atrelado exclusivamente à emissão dos CRI;



- (iv) conclusão dos procedimentos de registro, perante os órgãos competentes, de todos os documentos relacionados à emissão dos CRI, incluindo o Termo de Liberação, com exceção do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (v) adimplemento das condições que suspendam, até a data de liquidação da distribuição pública dos CRI, a eficácia de qualquer dos documentos relativos à emissão dos CRI, com exceção do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (vi) as notificações descritas nas cláusulas 3.5 e 3.5.1, abaixo, sejam devidamente enviadas pela Cedente à Devedora e Fiadora (abaixo definido), bem como recebidas, com a ciência da Devedora e da Fiadora, conforme o caso, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data indicada na respectiva notificação;
- (vii) seja observada a ordem de destinação de recursos captados por meio da emissão de CRI, bem como os pagamentos a serem realizados pela Securitizadora por conta e ordem da Cedente, conforme previsto na cláusula 4.4 do Termo de Securitização, observado que o pagamento referente à quitação da Operação Financeira será realizado diretamente pela Cedente;
- (viii) comprovação da contratação do Seguro, conforme previsto no Contrato de Locação, bem como da formalização do regular e pleno endosso da(s) apólice(s) representativa(s) de referido Seguro em favor da Securitizadora, cujos pagamentos integrarão a definição de Créditos Imobiliários para os fins do presente Contrato de Cessão e do Termo de Securitização; e
- (ix) apresentação à Securitizadora de extrato de conta corrente de titularidade da Cedente ou outro documento, à satisfação da Securitizadora, que comprove que a Cedente possui recursos necessários, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, para complementar o montante necessário à integral quitação da Operação Financeira, na hipótese de o Preço de Aquisição, observados os descontos aplicáveis, conforme previstos neste Contrato de Cessão, não ser suficiente para a quitação da Operação Financeira.

3.3. Observada a cláusula 3.2, acima, o pagamento do Preço de Aquisição será realizado em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica disponível ou depósito bancário em conta corrente previamente indicada pela Cedente. Realizado o pagamento do Preço de Aquisição, não será devida qualquer outra contrapartida pela Securitizadora em favor da Cedente, a qualquer título.

3.3.1. Observada a cláusula 3.3, acima, o pagamento do Preço de Aquisição, deverá ocorrer em até 1 (um) Dia Útil, contados da data de liquidação dos CRI, sob pena de implementação da Condição Resolutiva, que implicará, automaticamente, a sujeição dos Créditos Imobiliários à cessão fiduciária anteriormente constituída em favor do Financiador, no âmbito da Operação Financeira, restando sem efeitos o Termo de Liberação anteriormente celebrado pelo Financiador, bem como os termos e condições da escritura de emissão da CCI e deste Contrato de Cessão.



3.4. As Partes estão cientes que, conforme previsto na cláusula 5.42 do Termo de Securitização, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI poderão ser prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que, entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorram 2 (dois) Dias Úteis.

3.5. A Cedente se compromete a notificar a Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis após a assinatura deste Contrato de Cessão, ou em até 5 (cinco) Dias Úteis anteriores ao primeiro pagamento de aluguel devido após a assinatura do presente Contrato de Cessão, o que ocorrer primeiro, acerca da cessão de crédito disciplinada neste Contrato, na forma substancialmente prevista na notificação que constitui o Anexo 3.5 ao presente Contrato de Cessão.

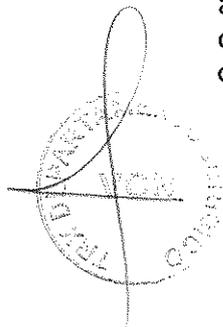
3.5.1. Sem prejuízo da notificação prevista na cláusula 3.5, acima, mediante a cessão dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Cedente deverá enviar, em até 15 (quinze) Dias Úteis, notificação, por escrito, à Fiadora, informando a respeito da cessão do crédito por ela garantido à Securitizadora, para que a Fiadora cumpra as obrigações assumidas no âmbito da Fiança perante a Securitizadora, na ocorrência de qualquer evento que venha a ensejar a execução de tal garantia no âmbito do Contrato de Locação, na forma substancialmente prevista na notificação que constitui o Anexo 3.5.1 ao presente Contrato de Cessão.

3.6 Os Créditos Imobiliários e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Cedente e/ou da Securitizadora.

3.7. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários, seja na forma de recursos ou de créditos, a cessão da parcela excedente de referidos Créditos Imobiliários será restituída à Cedente, em até 5 (cinco) dias corridos da data de verificação de sobra de recursos ou de créditos. Eventuais recursos oriundos de pagamentos de Créditos Imobiliários objeto da presente resolução de cessão deverão ser depositados pela Securitizadora em conta bancária de titularidade da Cedente, a serem por estas informadas oportunamente. Todos os custos decorrentes do disposto no presente item correrão exclusivamente por conta da Cedente.

4. GARANTIA E FUNDO DE DESPESAS

4.1. Em garantia ao fiel cumprimento das Obrigações (abaixo definido), será constituída, pela Cedente, alienação fiduciária do Imóvel ("Alienação Fiduciária de Imóvel"), conforme regulada pelo "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia", a ser celebrado entre a Cedente e a Securitizadora, após a liquidação dos CRI e a liberação da alienação fiduciária do Imóvel atualmente constituída em favor do Financiador, em garantia da Operação Financeira, nos termos da cláusula 5.16.3 do Termo de Securitização ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel").



4.1.1. As obrigações garantidas pela Alienação Fiduciária de Imóvel correspondem a todos os pagamentos, as despesas e os encargos incorridos, no âmbito da emissão de CRI, para (i) manter e administrar o Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, arcar com o pagamento do valor da remuneração e amortização integral dos CRI e com todos os custos relacionados à distribuição dos CRI; e (ii) efetuar quaisquer pagamentos, inclusive os derivados de (a) inadimplemento, total ou parcial dos CRI; (b) vencimento antecipado dos 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 ou pelos titulares de CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos dos titulares de CRI; (e) haver qualquer outro montante devido pela Cedente 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 deste Contrato de Cessão; e (g) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com a emissão e oferta dos CRI ("Obrigações").

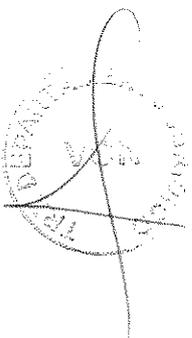
4.2. É razão determinante da Securitizadora, para realizar a emissão dos CRI, e dos titulares de CRI, para a aquisição dos CRI, a declaração da Cedente, aqui prestada, e da Devedora, prestada no âmbito da notificação prevista na cláusula 3.5, acima, de que a outorga da Alienação Fiduciária de Imóvel não compromete, nem comprometerá, até a data de vencimento dos CRI, total ou parcialmente, a operacionalização e continuidade das atividades pela Cedente e/ou da Devedora, em especial sua liquidez, capacidade creditícia ou desempenho operacional.

4.3. A excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel pelo Agente Fiduciário deverá observar as hipóteses previstas no Termo de Securitização e na Lei 9.514.

4.4. A Cedente: (i) declara conhecer os termos deste Contrato de Cessão, do Termo de Securitização, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e dos demais documentos relacionados à emissão dos CRI; e (ii) compromete-se a: (a) com eles cumprir; (b) exercer seus direitos de forma a não prejudicar os direitos e prerrogativas dos titulares de CRI, da Securitizadora, o cumprimento integral das Obrigações, a Alienação Fiduciária de Imóvel e seu objeto, e (c) não aprovar e/ou realizar qualquer ato em desacordo com o disposto nos documentos indicados no item (i), acima.

4.4.1. Sem prejuízo da constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cedente desde já reconhece que permanecerá responsável pela execução e conclusão das obras objeto do Contrato de Locação, bem como pelos procedimentos necessários à plena regularização do Imóvel, representada pela obtenção de todas as autorizações, alvarás e licenças necessárias para a regular ocupação do Imóvel, incluindo, sem limitação, o habite-se. Nesse sentido, a Securitizadora se compromete, mediante a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, a conceder à Cedente os poderes necessários para cumprimento de referidas obrigações, assumidas no âmbito do Contrato de Locação, mediante a outorga de procuração com poderes específicos, pelo prazo necessário ao seu cumprimento, limitada ao prazo de vigência da Alienação Fiduciária de Imóvel.

4.5. A Alienação Fiduciária de Imóvel deverá ser levada a registro e registrada na forma e nos prazos descritos em seu instrumento constitutivo, no presente Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.



4.6. O fundo de despesas constituído no Termo de Securitização será utilizado para pagamento de quaisquer obrigações e despesas que vier a ter durante a vigência dos CRI, incluindo, mas não se limitando as despesas com a administração do Patrimônio Separado, com o Agente Fiduciário, com o Agente Escriturador, Banco Liquidante e custódia dos CRI que não possam ser cumpridas em razão da indisponibilidade momentânea de recursos no caixa do Patrimônio Separado ("Fundo de Despesas"). Se e quando quitada a totalidade das Obrigações, os recursos do Fundo de Despesas, se houver, serão restituídos à Cedente, em até 5 (cinco) dias corridos contados da data de verificação do cumprimento integral das Obrigações.

5. MONITORAMENTO E COBRANÇA

5.1. A Cedente deverá atuar como agente de cobrança extrajudicial, com relação aos Créditos Imobiliários vencidos e não pagos, sem prejuízo da atuação da Securitizadora, a seu exclusivo critério, nesse sentido.

5.1.1. Para fins de cumprimento da obrigação prevista na cláusula 5.1, acima, a Cedente se compromete a (i) executar a Fiança sempre que houver inadimplemento das obrigações assumidas pela Devedora com relação aos Créditos Imobiliários, na forma e nas hipóteses previstas no Contrato de Locação; e, sem prejuízo da obrigação assumida no âmbito do item (i), acima, (ii) conceder poderes para que a Securitizadora possa realizar a excussão da Fiança diretamente, em sua qualidade de titular de todos os direitos decorrentes dos Créditos Imobiliários, observadas as condições de excussão de tal garantia previstas no Contrato de Locação, mediante a outorga de procuração à Securitizadora, na forma substancialmente prevista no Anexo 5.1.1 ao presente Contrato de Cessão.

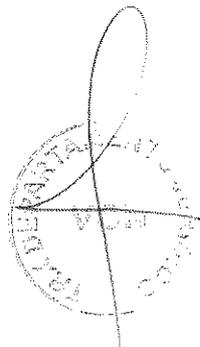
5.2. A Cedente fica como depositária de quaisquer valores por ela recebidos, a qualquer título, referente aos Créditos Imobiliários, até a efetiva transferência de tais valores à Securitizadora, que deverá ser realizada em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento do pagamento indevido.

5.3. O não cumprimento do disposto na cláusula 5.2, acima, por culpa exclusiva da Cedente, desde que devidamente comprovada, acarretará, para ela, a obrigação de pagamento de multa, a ser revertida em benefício dos titulares dos CRI, de 2% (dois por cento) sobre o montante não transferido, juntamente com juros de mora, calculados *pro rata die*, de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante não transferido.

6. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

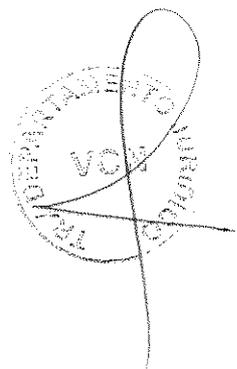
6.1. Sem prejuízo dos demais deveres assumidos neste Contrato de Cessão, a Cedente se obriga a:

- (i) fazer com que seus representantes legalmente constituídos cumpram e façam cumprir todos os termos e condições dos documentos indicados no item (i) da cláusula 4.4, acima;



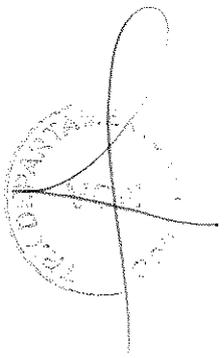
Handwritten signatures and initials are present in the bottom right area of the page. There is a large, stylized signature and a set of initials "X" to its right.

- (ii) manter a Securitizadora informada de qualquer ato ou fato que, em seu conhecimento, possa afetar a existência, a validade, a eficácia e a exequibilidade do Contrato de Locação, da CCI e da Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (iii) fornecer à Securitizadora todos e quaisquer documentos por ela solicitados;
- (iv) desempenhar as atividades descritas na cláusula 5ª, acima, sem qualquer remuneração devida pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário ou pelos titulares de CRI;
- (v) (a) adotar todas as providências para manter válidas e eficazes as declarações contidas na cláusula 7ª, abaixo; (b) manter a Securitizadora informada sobre qualquer ato ou fato que possa afetar a correção de qualquer das referidas declarações; e (c) adotar as medidas cabíveis para sanar a incorreção da declaração;
- (vi) fornecer, à Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) dias, contados da data de solicitação, todos os dados, informações e aos documentos relativos aos Créditos Imobiliários e à Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (vii) comunicar à Securitizadora acerca de qualquer negócio jurídico ou medida que, sob seu conhecimento, possa afetar, materialmente, o cumprimento de qualquer de suas obrigações neste Contrato de Cessão;
- (viii) efetuar, de acordo com as regras contábeis aplicáveis nos termos da lei e regulamentação brasileiras, os respectivos lançamentos contábeis necessários à caracterização da cessão definitiva, irrevogável e irreatável, dos Créditos Imobiliários representados pela CCI à Securitizadora;
- (ix) manter atualizados e em ordem seus livros e registros societários;
- (x) manter todas licenças necessárias à condução de suas atividades, incluindo, sem limitação, os alvarás necessários para realizar a locação dos imóveis objeto de cada Contrato de Locação;
- (xi) dar ciência, por escrito, dos termos e condições deste Contrato de Cessão e do Termo de Securitização a seus executivos e prepostos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e suas condições;
- (xii) encaminhar à Securitizadora, para subsequente encaminhamento aos titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis imediatamente anteriores à apresentação para deliberação pelos sócios da Cedente, qualquer negócio jurídico ou medida, incluindo, sem limitação, pedido de recuperação judicial ou falência, que possa afetar o cumprimento de qualquer de suas obrigações assumidas neste Contrato de Cessão e no Termo de Securitização;



Handwritten signatures and initials are present in the bottom right area of the page. There is a large, flowing signature and a set of initials 'X' next to it.

- (xiii) repassar quaisquer recursos à Securitizadora em decorrência de pagamento de penalidades, inclusive, sem limitação, referentes à excussão da Fiança e/ou à rescisão do Contrato de Locação;
- (xiv) responder por toda e qualquer demanda relacionada ao Imóvel, ao Contrato de Locação, à CCI e aos Créditos Imobiliários, sejam elas evocadas pela Devedora, pela Securitizadora, pelos titulares de CRI, pelo poder público ou por qualquer terceiro, de forma tempestiva e eficaz;
- (xv) defender-se de forma tempestiva, caso qualquer cláusula do Contrato de Locação ou da CCI, bem como de sua respectiva escritura de emissão, venha a ser questionada;
- (xvi) participar das assembleias de titulares de CRI sempre que assim solicitado;
- (xvii) comunicar imediatamente à Securitizadora a ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória previstos na cláusula 8ª, abaixo;
- (xviii) celebrar o Contrato Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como realizar e pagar por todos e quaisquer registros que sejam necessários para a formalização de referida garantia e dos negócios jurídicos avançados no presente Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, de modo que a Alienação Fiduciária seja plenamente constituída em garantia das Obrigações em até 90 (noventa) dias corridos após a liquidação da emissão dos CRI;
- (xix) até a amortização e/ou o resgate integral dos CRI, salvo se prévia e expressamente aprovado pela Securitizadora, devidamente autorizada por titulares de CRI reunidos em assembleia geral, não (a) renunciar ao exercício de qualquer direito, tácita ou expressamente, que possa afetar os Créditos Imobiliários, nem (b) realizar qualquer ato que acarrete ou possa resultar na redução, por qualquer razão, do valor dos Créditos Imobiliários ou na alteração de seus respectivos termos, condições e procedimentos de pagamento;
- (xx) obter todas as autorizações, incluindo societárias, governamentais e de terceiros, conforme o caso, exigidas para a validade ou exequibilidade da presente cessão de crédito, da Securitização e/ou da Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (xxi) assegurar que a Devedora manterá, renovará ou substituirá, conforme o caso, a Fiança, durante toda a vigência do Contrato de Locação, na forma e nos prazos nele previstos, bem como submeter à aprovação dos titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, a aprovação de novo fiador do Contrato de Locação se, em qualquer hipótese, a Fiadora venha a ser substituída;
- (xxii) renovar anualmente, ou em periodicidade inferior, se for o caso, a(s) apólice(s) de Seguro mencionadas no item (viii) da cláusula 3.2, acima, às expensas da Cedente, devendo a Securitizadora ser mantida, em qualquer



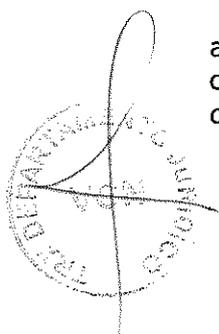
caso, como beneficiária da cobertura de Seguro representada por referida(s) apólice(s);

- (xxiii) empregar os recursos captados mediante o pagamento do Preço de Aquisição, observados os descontos aplicáveis, conforme previstos neste Contrato de Cessão, para a integral quitação da Operação Financeira, visando a liberação das garantias a ela vinculadas, comprometendo-se, ainda, a, em caso de insuficiência do Preço de Aquisição para liquidação da Operação Financeira, utilizar recursos próprios ou captados perante terceiros, desde que respeitadas as limitações previstas nos documentos relacionados aos CRI, para fins de cumprimento de tal destinação de recursos; e
- (xxiv) reembolsar a Securitizadora pelas Despesas eventualmente incorridas.

6.2. Sem prejuízo dos demais deveres assumidos neste Contrato de Cessão, a Securitizadora se obriga a:

- (i) constituir Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, nos termos previstos na Lei 9.514 e do Termo de Securitização;
- (ii) afetar a CCI à série específica de emissão dos CRI;
- (iii) cobrar e receber o pagamento dos Créditos Imobiliários;
- (iv) convocar assembleia dos titulares de CRI sempre que solicitado pela Cedente;
- (v) informar à Cedente, na mesma data da publicação dos editais de convocação, a respeito das convocações das assembleias gerais de titulares de CRI, sendo facultado à Cedente comparecer nas assembleias gerais de titulares de CRI;
- (vi) efetuar todas as formalizações necessárias à completa regularização da emissão dos CRI, no que lhe couber, quando assim exigido neste Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (vii) sempre que solicitado, apresentar, ou requerer que a Cedente apresente, aos titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, informações, declarações e quaisquer outros documentos necessários relacionados ao cumprimento dos deveres previstos na cláusula 6.1, acima, nos prazos previstos para cada uma das declarações realizadas; e
- (viii) participar das assembleias gerais de titulares de CRI, na forma prevista no Termo de Securitização, sempre que achar conveniente ou for solicitado.

6.3. Enquanto existirem CRI em Circulação, a Cedente obriga-se a não realizar, e a garantir que não sejam realizados por terceiros, inclusive seus acionistas, quaisquer atos que acarretem ou possam resultar na concessão de abatimento, de desconto, de alteração de data de vencimento e dos termos, condições e procedimentos de pagamento relativos

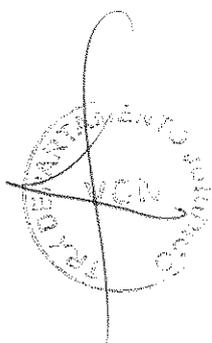


às operações que deram origem aos Créditos Imobiliários, sem a prévia e expressa autorização da Securitizadora.

7. DECLARAÇÕES DAS PARTES

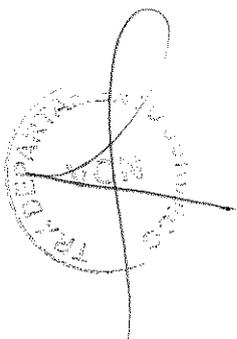
7.1. São razões determinantes deste Contrato de Cessão e do Termo de Securitização as declarações prestadas a seguir pela Cedente, em favor da Securitizadora, dos titulares de CRI e do Agente Fiduciário, de que:

- (i) é uma sociedade validamente constituída e em funcionamento, de acordo com a legislação aplicável;
- (ii) a celebração deste Contrato de Cessão e a assunção das obrigações dele decorrentes se fazem nos termos de seus atos constitutivos e têm plena validade, eficácia e exequibilidade;
- (iii) os signatários do presente Contrato de Cessão têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações aqui estabelecidas;
- (iv) sua situação econômica, financeira e patrimonial não sofreu qualquer alteração significativa que possa afetar de maneira adversa sua solvência;
- (v) até a data em que esta declaração é feita ou reafirmada, não há quaisquer títulos de sua emissão, que tenham sido protestados;
- (vi) a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de qualquer: (a) contrato ou negócio jurídico de que seja parte, ou a que esteja vinculada, a Cedente, ou ao qual estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos de propriedade da Cedente; (b) norma a que quaisquer das pessoas do item anterior, ou seus bens e direitos, estejam sujeitos; e (c) de qualquer ordem ou decisão judicial ou administrativa, ainda que liminar, dirigida ou que afete qualquer das pessoas do item (a), acima, ou qualquer bem e direito de sua propriedade;
- (vii) possui controles que não permitem a oferta, à Securitizadora, de CCI sem lastro, em duplicidade ou vinculados a qualquer outro negócio jurídico;
- (viii) os Créditos Imobiliários: (a) existem e são de legítima e exclusiva titularidade da Cedente, estando livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, observada a Condição Resolutiva, exceto quanto aos ônus a serem constituídos nos termos deste Contrato de Cessão e no âmbito da Alienação Fiduciária de Imóvel, inclusive os que possam obstar a cessão prometida e o pleno gozo e uso, pela Securitizadora, de todos os direitos, garantias e prerrogativas relacionados à CCI, nos termos deste Contrato de Cessão, e (b) foram contratados com estrita observância ao Termo de Securitização e aos termos e às condições da política de crédito da Cedente;



A handwritten signature is located in the bottom right corner of the page.

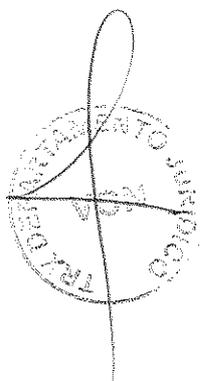
- (ix) recebeu, tem ciência, conhece, não tem dúvidas e está de acordo com todas as regras estabelecidas no Termo de Securitização;
- (x) não ocorreu, nem está em curso, qualquer Evento de Recompra Compulsória, na data em que esta declaração é prestada ou confirmada;
- (xi) seus registros contábeis e societários, inclusive livros, quando aplicável, estão regularmente abertos, atualizados e registrados nos órgãos competentes;
- (xii) o cumprimento dos deveres atribuídos à Cedente neste Contrato de Cessão: (a) é pressuposto da Securitizadora e dos titulares de CRI para realização da emissão e aquisição de CRI; e (b) correrá por sua conta exclusiva e não gerará qualquer direito a remuneração ou pagamento de despesas, mesmo que se imponha a contratação de terceiros para tanto;
- (xiii) as declarações e garantias prestadas neste Contrato de Cessão, ou em qualquer outro instrumento que tenha sido celebrado em decorrência da emissão de CRI, são verdadeiras, válidas e não contêm qualquer falsidade ou inexatidão nem tampouco omitem a existência de qualquer ato ou fato relevante, cujo conhecimento seja necessário para fazer com que as declarações e garantias prestadas neste Contrato de Cessão sejam enganosas ou incompletas;
- (xiv) não há qualquer direito ou ação contra a Cedente ou qualquer acordo firmado que tenha dado ou possa dar lugar a qualquer arguição de compensação ou outra forma de extinção, redução e/ou mudança de condição de pagamento com relação aos Créditos Imobiliários;
- (xv) não existe, nesta data, qualquer inadimplência em relação aos Créditos Imobiliários objeto da presente cessão, não havendo, inclusive, qualquer evento pendente neste sentido;
- (xvi) a cessão dos Créditos Imobiliários não configura fraude contra credores, fraude à execução, fraude à execução fiscal ou ainda fraude falimentar;
- (xvii) exceto pela alienação fiduciária de imóvel constituída em favor do Financiador, que será liberada mediante o cumprimento da destinação dos recursos captados no âmbito da Securitização ao pagamento da Operação Financeira, e observada a Condição Resolutiva, não há quaisquer outros Ônus, encargos, dúvidas, débitos, restrições, tributos ou dívidas de quaisquer naturezas não pagas, de quaisquer ônus reais, tais como, sem limitação, hipotecas legais ou contratuais, alienação fiduciária, penhoras, arrestos, sequestros, bem como de quaisquer reclamações, ações, processos, procedimentos, de natureza reipersecutório ou não, que objetivem o Imóvel;
- (xviii) não há lançamentos de débitos fiscais sobre o Imóvel em decorrência de dívidas municipais ou federais vencidas, exceto por eventuais débitos que, quando apurados, serão quitados anteriormente à implementação das condições suspensivas previstas na cláusula 3.2, acima;



- (xix) não há restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis que possam vir a afetar material e adversamente os Créditos Imobiliários;
- (xx) não há qualquer pendência ou exigência relevante de adequação suscitada por autoridade governamental referente aos Imóveis;
- (xxi) não há débitos em seu nome pendentes perante o Instituto Nacional do Seguro Social - INSS e a Secretaria da Receita Federal do Brasil - SRF, que possam vir a afetar adversamente os Créditos Imobiliários;
- (xxii) não há processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo o Imóvel, que possam vir a afetar adversamente os Créditos Imobiliários; e
- (xxiii) não há qualquer evento que, em seu conhecimento, possa vir a afetar, negativamente, sob qualquer forma, qualquer das declarações prestadas.

7.2 São razões determinantes deste Contrato de Cessão e do Termo de Securitização as declarações a seguir da Securitizadora, em favor da Cedente, de que:

- (i) é uma sociedade validamente constituída e em funcionamento, de acordo com a legislação aplicável da República Federativa do Brasil;
- (ii) a celebração deste Contrato de Cessão e a assunção das obrigações dele decorrentes se fazem nos termos de seus atos constitutivos e têm plena validade, eficácia e exequibilidade;
- (iii) os signatários do presente têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações aqui estabelecidas;
- (iv) sua situação econômica, financeira e patrimonial não sofreu qualquer alteração significativa que possa afetar de maneira adversa sua solvência;
- (v) a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretarão, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de qualquer: (a) contrato ou negócio jurídico de que sejam parte, ou a que estejam vinculadas, a Securitizadora e suas Partes Relacionadas, ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos de propriedade de quaisquer das pessoas acima referidas; (b) norma a que quaisquer das pessoas do item anterior, ou seus bens e direitos, estejam sujeitos; e (c) de qualquer ordem ou decisão judicial ou administrativa, ainda que liminar, dirigida ou que afete qualquer das pessoas do item (a), acima, ou qualquer bem e direito de sua propriedade;
- (vi) encontra-se técnica, legal e operacionalmente habilitada a executar a securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, contando com todos os sistemas necessários ao pleno e satisfatório exercício de suas funções, nos termos deste Contrato de Cessão, do Termo de Securitização e da legislação aplicável, incluindo, sem limitação, a Lei 9.514;



- (vii) os Créditos Imobiliários adquiridos de acordo com este Contrato de Cessão destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos em Patrimônio Separado;
- (viii) (a) possui registro atualizado junto à CVM, (b) não apresenta pendências junto a esta instituição, bem como (c) não tem questionamentos por parte de investidores ou outros cedentes; e
- (ix) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Contrato de Cessão e do Termo de Securitização.

7.3. As Partes obrigam-se a: (i) manter as declarações prestadas no âmbito desta cláusula 7ª verdadeiras até o término da vigência do presente Contrato de Cessão, do Termo de Securitização ou da liquidação das Obrigações, o que ocorrer por último; e (ii) comunicar à outra Parte caso qualquer de suas declarações deixe de refletir a realidade, inclusive por motivo que a torne incorreta, inverídica, insuficiente e/ou inconsistente, com a descrição, se for o caso, da solução adotada.

8. EVENTOS DE RECOMPRA COMPULSÓRIA E RECOMPRA FACULTATIVA

A. RECOMPRA COMPULSÓRIA

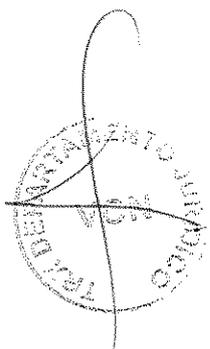
8.1. Caso ocorra qualquer um dos eventos relacionados abaixo, considerar-se-á integralmente resolvida a cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários cedidos, de pleno direito, independentemente de envio de qualquer aviso ou notificação à Cedente, e sem qualquer Ônus ou custo para a Securitizadora, na forma prevista nas cláusulas a seguir (cada, um "Evento de Recompra Compulsória"):

- (i) caso qualquer Documento Comprobatório não esteja devidamente formalizado, na forma exigida por lei aplicável, ou seja, por qualquer motivo ou por qualquer pessoa, resilido, rescindido ou de qualquer outra forma extinto;
- (ii) não cumprimento, pela Cedente, de quaisquer obrigações, que não tenha sido sanado em 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de notificação nesse sentido enviada pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, no caso de obrigações pecuniárias, ou de 20 (vinte) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, no caso de obrigações não pecuniárias, salvo se outro prazo específico tiver sido previsto neste Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e/ou no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (iii) resolução, descumprimento, inadimplemento de obrigações, pecuniárias ou não, ou anulação, por qualquer das partes, do Contrato de Locação, observados os respectivos prazos de cura nele previstos;
- (iv) caso a Devedora ou o coobrigado do Contrato de Locação não reconheça a dívida que originou o respectivo Crédito Imobiliário, representado por CCI, ou se recuse a efetuar o pagamento do Crédito Imobiliário em

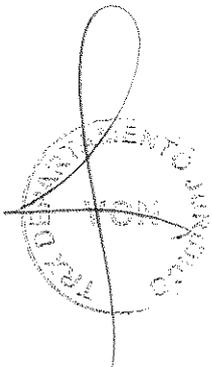


decorrência de descumprimento, pela Cedente, ou por terceiros, de suas respectivas obrigações no âmbito do Contrato de Locação por culpa, dolo, omissão ou má-fé;

- (v) resolução, descumprimento ou anulação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, observados os respectivos prazos de cura nele previstos, ou caso este não seja devidamente constituído conforme estabelecido no Termo de Securitização, ou ainda em caso de penhora, sequestro, arresto ou qualquer forma de constrição judicial do Imóvel;
- (vi) caso a Cedente deixe de entregar à Securitizadora os Documentos Comprobatórios nos termos e prazos previstos neste Contrato de Cessão;
- (vii) aplicação dos recursos oriundos do pagamento do Preço de Aquisição em destinação diversa da definida neste Contrato de Cessão;
- (viii) se a Cedente dispuser, transferir, ceder ou Alienar (ainda que em caráter fiduciário), empenhar ou constituir qualquer outro Ônus sobre os Créditos Imobiliários ou os bens objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, antes da integral liquidação das Obrigações;
- (ix) caso ocorra a desapropriação total ou parcial do Imóvel;
- (x) caso os Créditos Imobiliários sejam, parcial ou integralmente, reclamados por terceiros comprovadamente titulares de Ônus ou direitos que recaiam sobre tais recebíveis, constituídos ou outorgados previamente à aquisição da CCI pela Securitizadora;
- (xi) caso seja constatado vício na constituição ou inexistência de parte ou da totalidade da CCI ou do Contrato de Locação, a exemplo de: (a) pagamento antecipado de qualquer quantia devida sob e de acordo com o Contrato de Locação e/ou CCI antes da data de pagamento do Preço de Aquisição, com exceção dos valores pagos à Cedente a título de aluguel, caso a vigência do Contrato de Locação tenha sido iniciada anteriormente à emissão da CCI e cessão à Securitizadora; (b) dupla contabilização dos Créditos Imobiliários cedidos; (c) fraude comprovada na constituição da CCI; e (d) falta e/ou inexistência de Documentos Comprobatórios;
- (xii) inadimplemento, pela Cedente, dos deveres previstos nas cláusulas 5ª e 6ª, sem a expressa autorização prévia, por escrito, da Securitizadora, observado o prazo de cura estabelecido para o descumprimento de obrigações não pecuniárias, estabelecido no item (ii), acima;
- (xiii) invalidação, alteração ou declaração de ineficácia de qualquer dos instrumentos que formalizam os Créditos Imobiliários, observado o disposto na cláusula 2.7, acima;
- (xiv) pedido de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação judicial ou extrajudicial, formulado pela Securitizadora, pela Devedora ou pela Fiadora;



- (xv) extinção, liquidação, dissolução, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência da Devedora, da Securitizadora ou da Fiadora;
- (xvi) caso exista evidência de que a Cedente e/ou suas Partes Relacionadas tenham (a) emitido ou permitido a emissão de Documentos Comprobatórios para origem de CCI sem lastro ou (b) oferecido à Securitizadora Créditos Imobiliários sobre os quais recaiam quaisquer Ônus que tenham sido constituídos previamente a sua cessão à Securitizadora;
- (xvii) se for apurada a falsidade de qualquer declaração, informação ou documento que houver sido, respectivamente, firmada, prestada ou entregue pela Cedente nos termos deste Contrato de Cessão e/ou em outros instrumentos, direta ou indiretamente relacionados a este Contrato de Cessão;
- (xviii) no caso de alteração do objeto social da Cedente, de modo que suas respectivas atividades não permitam a realização dos atos necessários à continuidade do Contrato de Locação;
- (xix) liquidação, dissolução, cisão, fusão, incorporação ou qualquer forma de Reorganização Societária, ou qualquer outro tipo de aprovação societária no âmbito da Cedente ou de seus Controladores, envolvendo ou não a alteração do Controle direto ou indireto da Cedente, que resulte na alteração da atual administração da Cedente e/ou da gestão de seus ativos por terceiros que não estejam vinculados ao atual grupo econômico da Cedente, sem a prévia e expressa anuência dos titulares de CRI;
- (xx) caso tenha sido declarado o vencimento antecipado de qualquer dos negócios de que a Cedente seja parte, ou a que esteja sujeita, independente do valor, que afete negativamente, de qualquer forma, (a) a cessão dos Créditos Imobiliários realizada no âmbito do presente Contrato de Cessão, e/ou (b) as obrigações por ela assumidas no âmbito do Contrato de Locação, de modo a, em qualquer caso, impactar negativamente o fluxo de pagamento de aluguéis;
- (xxi) caso os Créditos Imobiliários sejam considerados nulos, inexistentes, inexigíveis, inválidos, ilegais, ilegítimos, inconsistentes, ilícitos, tenham sido formalizados incorretamente ou contenham vícios que não possam ser sanados;
- (xxii) caducidade, encampação, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões ou licenças, de qualquer espécie, necessários para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Cedente, que possa resultar em um efeito material adverso relevante para a Cedente; ou ainda qualquer outra medida que resulte (a) na perda ou diminuição substancial da capacidade da Cedente de executar seu objeto social; e/ou (b) na incapacidade de gestão dos negócios da Cedente e que, comprovadamente, afete a capacidade de cumprimento



A handwritten signature in black ink, consisting of a large, fluid loop followed by a shorter stroke.

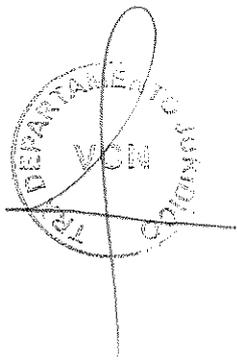
A handwritten signature in black ink, appearing as a series of connected, somewhat vertical strokes.

das obrigações da Cedente com relação aos Créditos Imobiliários e a emissão de CRI e as obrigações assumidas perante os titulares do CRI;

- (xxiii) realização, seja a que título for, de qualquer pagamento de dividendos, juros sobre capital próprio, redução de capital ou qualquer participação estatutária em lucros - exceto no que se refere a dividendo mínimo obrigatório exigido pela legislação aplicável - da Cedente caso haja (a) qualquer Obrigação pendente de pagamento, para o respectivo mês de distribuição dos valores acima previstos aos acionistas; e/ou (b) qualquer inadimplemento com relação à Obrigações pecuniárias ou não pecuniárias;
- (xxiv) se a Alienação Fiduciária de Imóvel não for devidamente efetivada ou formalizada pela Cedente, nos termos deste Contrato de Cessão, do Termo de Securitização e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como caso o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel não seja aperfeiçoado e registrado na forma e no prazo nele previstos, ou se a Alienação Fiduciária de Imóvel, por qualquer fato atinente ao seu objeto, tornar-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento de quaisquer importâncias devidas no âmbito da emissão da CCI e dos CRI, e desde que não seja substituída ou complementada, quando solicitado pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, conforme aplicável; e
- (xxv) em caso de paralisação total das atividades da Devedora no Imóvel, em decorrência de imposições por parte das autoridades competentes, às quais a Cedente tenha comprovadamente dado causa, por ação ou omissão culposas, sem que tal paralisação tenha sido elidida nos termos do Contrato de Locação.

8.2 Sem prejuízo das hipóteses previstas na cláusula 8.1, acima, e observados os termos e condições do Contrato de Locação, as regras aqui estabelecidas para os Eventos de Recompra Compulsória deverão ser aplicadas aos seguintes eventos da seguinte forma:

- (i) no caso de sinistro total no Imóvel, haverá a rescisão do Contrato de Locação, sem nenhum ônus ou cominação de parte a parte, exceto se a(s) seguradora(s) do Imóvel se recusar(em) a pagar a indenização devida à Cedente nas hipóteses discriminadas no Contrato de Locação, hipótese em que a Devedora ficará obrigada a realizar o pagamento de referida indenização, quantificada na forma prevista no Contrato de Locação e na(s) respectiva(s) apólice(s) de Seguro. Havendo rescisão do Contrato de Locação, (a) a Securitizadora terá direito ao recebimento de indenização por Seguro, conforme contratada nos termos do Contrato de Locação, que também integra a definição dos Créditos Imobiliários cedidos à Securitizadora; e (b) configurar-se-á Evento de Recompra Compulsória, na forma prevista nesta cláusula 8ª; ou
- (ii) no caso de sinistro parcial no Imóvel, poderá a Devedora optar por (a) continuar com o Contrato de Locação, ocasião em que a Devedora pagará o valor do aluguel proporcional à área que não tiver sido objeto de sinistro, cabendo à Securitizadora o recebimento de indenização a ser paga pela(s) respectiva(s) seguradora(s) que cobrirá: (1) o montante



necessário para que seja reconstruído o Imóvel, no mesmo estado que se encontrava previamente ao sinistro, conforme previsto no Contrato de Locação; e (2) a diferença entre o valor a ser pago pela Devedora e o valor do aluguel vigente à época, imediatamente após a ocorrência do sinistro, ou (b) rescindir o Contrato de Locação por sinistro parcial no Imóvel, ocasião em que configurar-se-á Evento de Recompra Compulsória, na forma prevista nesta cláusula 8ª, e a Devedora pagará o montante correspondente à diferença, se positiva, entre (1) o saldo dos aluguéis vincendos até o prazo final do Contrato de Locação, observadas as regras de rescisão antecipada previstas em referido instrumento; e (2) o valor da indenização paga pela(s) respectiva(s) seguradora(s) do Imóvel, conforme apólice(s) contratada(s) nos termos previstos no Contrato de Locação, que deverá ser revertido em favor da Securitizadora, nos termos previstos nesta cláusula.

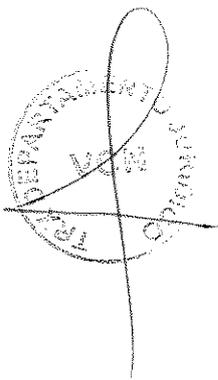
8.3 Observada a ocorrência de um dos Eventos de Recompra Compulsória, previstos nos itens (i) a (xxi) da cláusula 8.1, acima, e na cláusula 8.2, acima, a Cedente estará obrigada a, automática e compulsoriamente, recomprar a integralidade dos Créditos Imobiliários, independente de assembleia geral de titulares de CRI. Com relação aos demais itens constantes das cláusulas 8.1 e 8.2, acima, o respectivo Evento de Recompra Compulsória deverá ser submetido pela Securitizadora a prévia deliberação em assembleia geral dos titulares de CRI, especialmente convocada para essa finalidade.

8.3.1. Na assembleia geral mencionada na cláusula 8.3, acima, poderá ser aprovada, por deliberação favorável de titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em circulação, dispensa à obrigação da Cedente de, automática e compulsoriamente, recomprar a integralidade dos Créditos Imobiliários.

8.3.2. Em caso de (i) não instalação da assembleia geral mencionada na cláusula 8.3, acima, por falta quórum em segunda convocação; ou (ii) não aprovação da dispensa mencionada na cláusula 8.3.1, acima, pelo quórum mínimo nela previsto, a Cedente deverá, independente de qualquer aviso, interpelação ou notificação, proceder automaticamente à recompra compulsória da integralidade dos Créditos Imobiliários.

8.4. O pagamento, pela Cedente, referente à recompra compulsória prevista na cláusula 8.3, acima, deverá ser realizado em até 3 (três) Dias Úteis a contar da data de ocorrência do Evento de Recompra Compulsória, do prazo máximo para segunda convocação de assembleia geral de titulares de CRI, ou da data da assembleia geral que deliberar a respeito da não aplicabilidade da dispensa de recompra antecipada.

8.4.1. O pagamento a ser feito pela Cedente à Securitizadora, caso se verifique um Evento de Recompra Compulsória, nos termos da cláusula 8.4, acima, deverá ser calculado (i) pelo valor do saldo devedor dos CRI, atualizado monetariamente pelo IPCA e acrescido dos juros remuneratórios aplicáveis aos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, apurados até a data de seu efetivo pagamento à Securitizadora, acrescido de (ii) prêmio equivalente ao Juros Remuneratórios dos 2 (dois) Dias Úteis compreendidos entre a data limite para pagamento dos valores devidos a título do Evento de Recompra Compulsória, e a data de pagamento aos titulares dos CRI, considerando o intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis para pagamento, aos titulares de CRI, de valores recebidos pela Securitizadora; não sendo devido pela Cedente qualquer penalidade adicional em razão de referida recompra compulsória.



8.5. A Cedente deverá comunicar a Securitizadora, por meio eletrônico, a ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data em que tomar conhecimento do evento.

8.6. Independentemente do envio da comunicação referida na cláusula 8.5, acima, a Cedente estará obrigada a restituir à Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data verificação do Evento de Recompra Compulsória, o Preço de Aquisição dos respectivos Créditos Imobiliários cuja cessão tiver sido resolvida, em moeda corrente nacional, atualizado com multa de 2% (dois por cento) e juros equivalentes a 1% (um por cento) ao mês, ambos calculados *pro rata die*, desde a data de ocorrência do Evento de Recompra Compulsória até a data da efetiva restituição à Securitizadora. Eventual devolução à Cedente de referidos Créditos Imobiliários ocorrerá concomitantemente ao pagamento do valor restituído.

8.7. Os Documentos Comprobatórios dos Créditos Imobiliários que tenham sua cessão resolvida deverão ser devolvidos à Cedente ou a quem esta vier a indicar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da efetivação do pagamento de valores devidos à Securitizadora, nos termos da cláusula 8.6, acima.

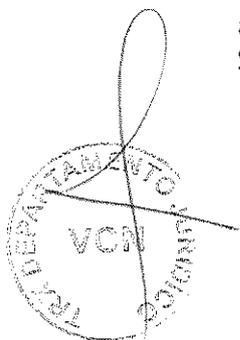
8.8. Na hipótese de rescisão deste Contrato de Cessão, deverão permanecer válidas, existentes e eficazes suas disposições até a amortização ou resgate integral dos CRI, bem como até o integral cumprimento das demais Obrigações.

8.9. Ocorrida a extinção, por qualquer causa, todas as obrigações de dar, fazer ou não fazer, assumidas pelas Partes antes da extinção, permanecerão existentes, válidas e eficazes, em todos os seus termos, até o resgate ou amortização integral dos CRI, bem como até o integral cumprimento das demais Obrigações.

B. RECOMPRA FACULTATIVA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

8.10. A Cedente terá a opção de recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários, de acordo com as condições aqui previstas, a qualquer tempo e independentemente de manifestação de vontade pela Securitizadora ou pelos titulares de CRI ("Opção de Recompra"), a partir do 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) após a data de emissão dos CRI, com aviso prévio de, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis da data do evento que resultará no resgate antecipado dos CRI, na forma prevista no Termo de Securitização, a ser enviado, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário ("Aviso de Recompra").

8.10.1. O exercício da Opção de Recompra implicará: (i) o pagamento, pela Cedente, em até 8 (oito) Dias Úteis a contar da data de recebimento, pela Securitizadora, do Aviso de Recompra, de preço equivalente: (a) ao saldo devedor dos CRI, na data em que ocorrer a liquidação, obtido nos termos da cláusula 8.4.1, acima; e (b) ao prêmio de pré-pagamento, calculado com base na fórmula prevista no Anexo 8.10.1, que não será devido caso o cálculo resulte em valor negativo; e (ii) a devolução pela Securitizadora, à Cedente ou a quem estas vierem a indicar, dos Documentos Comprobatórios dos Créditos Imobiliários abrangidos pela Opção de Recompra, no prazo de até 10 (dez) dias, contados da efetivação do pagamento de valores devidos à Securitizadora, nos termos do item (i), acima.



9. DESPESAS

9.1. Todas as despesas relacionadas à emissão da CCI e dos CRI serão arcadas exclusivamente pela Cedente, na forma prevista no Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, as despesas abaixo indicadas:

- (i) emolumentos de registro e manutenção de registro para negociação de cada CRI e cada CCI na CETIP;
- (ii) remuneração da respectiva instituição custodiante dos CRI e da CCI, considerando taxa de custódia, registro e implantação;
- (iii) honorários advocatícios, custas judiciais, taxas judiciárias e ônus sucumbenciais incorridos pela Securitizadora para a preservação dos seus direitos e cobrança de quaisquer pagamentos devidos nos termos deste Contrato de Cessão;
- (iv) averbações e registro (a) do presente Contrato de Cessão, no cartório de registro de títulos e documentos das comarcas da Securitizadora e da Cedente; (b) do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, no cartório de registro de imóveis da comarca em que o Imóvel está localizado; e (c) de outros instrumentos necessários para a emissão e manutenção da CCI, da emissão dos CRI e da constituição e manutenção da Alienação Fiduciária de Imóvel, nos respectivos cartórios competentes para registro, nos termos da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;
- (v) comissões devidas para colocação dos CRI;
- (vi) honorários dos assessores legais contratados para preparar os documentos da emissão e oferta pública dos CRI, bem como para constituir a Alienação Fiduciária de Imóvel, conduzir auditoria legal da Cedente e da Devedora, do Imóvel, do Contrato de Locação e da CCI;
- (vii) recursos necessários para a constituição do Fundo de Despesas, no valor de R\$431.559,60 (quatrocentos e trinta e um mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e sessenta centavos), conforme previsto no Termo de Securitização; e
- (viii) demais despesas previstas no Termo de Securitização, nos Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, no Contrato de Locação, na escritura de emissão da CCI e nos demais documentos relacionados à emissão e distribuição pública dos CRI.

10. INDENIZAÇÃO

10.1. A Cedente se obriga a indenizar a Securitizadora e os titulares de CRI, bem como suas Partes Relacionadas, de qualquer prejuízo comprovado e/ou perdas e danos que estes venham a sofrer em decorrência do descumprimento, pela Cedente e/ou por

qualquer de suas Partes Relacionadas, de qualquer obrigação oriunda deste Contrato de Cessão, do Contrato de Locação, do Termo de Securitização, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e de quaisquer outros documentos relacionados à emissão dos CRI.

10.2. A obrigação de indenização prevista na cláusula 10.1, acima, abrange, inclusive, o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora e/ou pelos titulares de CRI, bem como por suas Partes Relacionadas e assessores legais, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste Contrato de Cessão, do Contrato de Locação, do Termo de Securitização, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e de quaisquer outros documentos relacionados à emissão dos CRI.

10.3. Sem prejuízo da indenização devida em caso de inadimplemento de qualquer uma das cláusulas do presente Contrato de Cessão, a Parte prejudicada e os titulares de CRI, por si ou representados pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, na forma prevista pelo Termo de Securitização, poderão exigir da Parte inadimplente a execução específica da obrigação devida, de acordo com os artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

10.4. A Securitizadora se obriga a indenizar a Cedente e/ou os titulares de CRI, conforme o caso, por qualquer prejuízo comprovado e/ou perdas e danos que estes venham a sofrer em decorrência da inveracidade de qualquer das declarações prestadas neste Contrato de Cessão, bem como do descumprimento, pela Securitizadora, de qualquer obrigação oriunda deste Contrato de Cessão.

10.5. Não serão puníveis quaisquer atrasos por parte da Securitizadora que decorram de falhas de sistema de terceiros, a qual, não obstante, deverá diligenciar para a imediata correção de tais falhas, inclusive, sem limitação, relacionadas a notificações por meios eletrônicos ou postagem, bem como liquidação de pagamentos por meio de sistema bancário ou sistema de liquidação e compensação eletrônica aprovado pelo Banco Central do Brasil.

11. REGISTRO EM CARTÓRIO

11.1. Este Contrato de Cessão, bem como eventuais aditamentos, serão levados a registro, pela Cedente, em cartórios de registro de títulos e documentos localizados nas sedes da Securitizadora e da Cedente, às expensas da Cedente, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua respectiva assinatura. Em até 2 (dois) Dias Úteis após a obtenção do registro, a Cedente deverá encaminhar documento comprobatório de tal registro à Securitizadora, que encaminhará copia deste documento ao Agente Fiduciário.

11.2. Sem prejuízo do disposto na cláusula 11.1, acima, caso a Cedente, ao término do prazo acordado, ainda não tenha requerido o registro, poderá a Securitizadora proceder ao registro aqui mencionado, correndo todos os custos e despesas por conta da Cedente.

12. CONFIDENCIALIDADE

12.1. Cada uma das Partes se obriga, perante a outra, a:



- (i) manter em sigilo e respeitar a confidencialidade dos dados e das informações confidenciais, verbais ou escritas, relativos às operações e aos negócios das demais Partes contidos em qualquer meio físico e/ou virtual a que a referida Parte tiver acesso em razão do presente Contrato de Cessão, dos Documentos Comprobatórios e/ou do Termo de Securitização ("Informações Confidenciais"); e
- (ii) divulgar as Informações Confidenciais apenas (a) em proveito da Securitizadora ou das atividades necessárias ao seu funcionamento, (b) após prévia aprovação da Parte que as originou e (c) a pessoas com necessidade de acesso a elas, devidamente justificado, que constituam representantes das Partes, legalmente constituídos.

12.2. Caso qualquer das Partes ou seus representantes legalmente constituídos, sejam obrigados, em virtude de lei, de decisão judicial ou de determinação de qualquer autoridade governamental, a divulgar quaisquer das Informações Confidenciais, tal Parte deverá comunicar a Parte que as originou, para que possam, se possível em mútua cooperação, realizar as medidas cabíveis para preservar as Informações Confidenciais. Caso as medidas tomadas para preservar as Informações Confidenciais não tenham êxito, deverá ser divulgada somente a parcela das Informações Confidenciais necessária à satisfação do dever legal.

12.3 Excluem-se do compromisso de confidencialidade aqui previsto as informações: (i) disponíveis para o público de outra forma que não em violação a este Contrato de Cessão, aos Documentos Comprobatórios e/ou ao Termo de Securitização; (ii) que, comprovadamente, já eram do conhecimento de uma ou de ambas as Partes, antes de sua divulgação pela Parte que as originou; e (iii) exigidas nos termos da cláusula anterior.

12.4. As obrigações de confidencialidade aqui previstas subsistirão no caso de término deste Contrato de Cessão, pelo prazo de 1 (um) ano, ou até o término da liquidação de todas as obrigações decorrentes deste Contrato de Cessão e/ou do Termo de Securitização, prevalecendo o prazo que for mais longo.

13. COMUNICAÇÕES

13.1. Quaisquer notificações, cartas e informações entre as Partes deverão ser encaminhadas, da seguinte forma:

(i) Para a Securitizadora:

TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.
At.: Sr. Luiz Augusto Faria do Amaral | Sr. Eduardo Menge
Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242, sala A
São Paulo - SP
CEP 05422-001
Telefone: (11) 4872-2600

(ii) Para a Cedente:

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
E-mail: luiz@trx.com.br



Fax: (11) 4872-2622

E-mail: ri@trxsecuritizadora.com.br

13.2. 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 Úteis após o envio da mensagem.

13.3. A mudança, por uma Parte, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito aos demais signatários deste Contrato de Cessão.

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Em caso de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários, sobre o valor em atraso incidirão as penalidades previstas no Contrato de Locação.

14.2. Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei ou em negócio jurídico, a menos que expressamente os excluam; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Contrato de Cessão não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Contrato de Cessão.

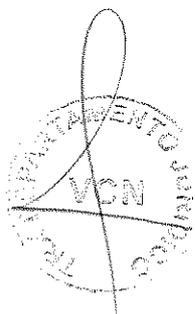
14.3. A tolerância e as concessões recíprocas (i) terão caráter eventual e transitório; e (ii) não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade de qualquer das Partes.

14.4. Este Contrato de Cessão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, observada a Condição Resolutiva, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários.

14.5. É vedada a cessão, por qualquer das Partes dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da outra Parte. Não obstante, fica desde já a Securitizadora autorizada a ceder e/ou transferir os Créditos Imobiliários representados pela CCI, total ou parcialmente, a qualquer terceiro, para qualquer finalidade.

14.6. Caso qualquer das disposições venha a ser julgada 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.

14.7. Este Contrato de Cessão, bem como seus Anexos, em conjunto com o Termo de Securitização, a escritura de emissão da CCI, os documentos de constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel e de implementação da distribuição pública dos CRI, constituem o integral entendimento entre as Partes.



14.8. As palavras e as expressões sem definição neste Contrato de Cessão e seus Anexos deverão ser compreendidas e interpretadas em consonância com o Termo de Securitização e, subsidiariamente, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

15. TUTELA ESPECÍFICA

15.1. Este Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 585, incisos I e II do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

15.2. As obrigações de dar, fazer e não fazer, aqui previstas, são exigíveis, se não houver estipulação de prazo específico, em lei aplicável ou neste Contrato de Cessão, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva notificação.

16. LEI E FORO

16.1. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Contrato de Cessão.

16.2. Este Contrato de Cessão rege-se pelas leis brasileiras.

16.3. Fica eleito o foro de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas oriundas ou relacionadas com este Contrato de Cessão.

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

São Paulo, 17 de setembro de 2014.

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

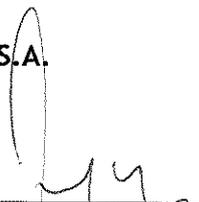


Página de Assinaturas do "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças", celebrado em 17 de setembro de 2014, entre a TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. e a Windsor 33 Empreendimentos Imobiliários S.A.

TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.



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

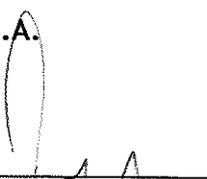


Nome: Alessandro Lopes da Silva
Cargo: RG: 33.340.497-9
CPF: 306.663.298-93

WINDSOR 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.



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

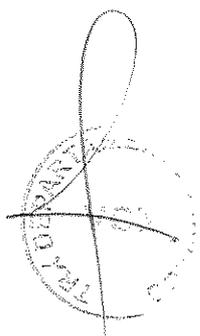


Nome: Alessandro Lopes da Silva
Cargo: RG: 33.340.497-9
CPF: 306.663.298-93

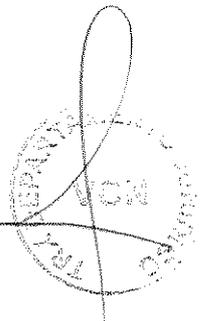
TESTEMUNHAS

Nome:
RG:

Nome:
RG:



ANEXO (I) - CÓPIA DAS MATRÍCULAS DO IMÓVEL



[Handwritten signature]



PODER JUDICIÁRIO

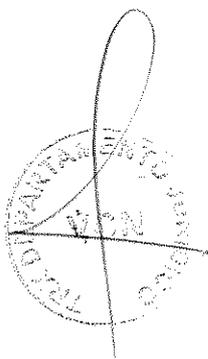
REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
4º OFÍCIO SALVADOR BAHIA

CERTIDÃO passada a pedido verbal de pessoa interessada, na forma abaixo declarada:

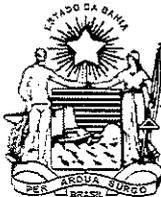
CERTIFICO eu, KATIA MARIA KRUSCHEWSKY MARTINS DE ANDRADE Oficial do 4º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas desta Capital, que, revendo os livros e fichas atuais deste Cartório, acerca do que verbalmente foi solicitado, verifiquei constar Matriculado sob nº 19.552, em data de 12 de agosto de 1998, o CONJUNTO INDUSTRIAL identificado pelo nº 01 da porta e 051.912 de Inscrição Municipal, localizado à Rua Polidoro Bittencourt, no sub distrito da Penha, zona urbana desta Capital, edificado na área de terreno próprio que mede 11.499,00m², com as seguintes características: Partindo-se do ponto inicial nº 01, localizado no meio fio interno com afastamento de 2,00m da Rua Luiz Tarquínio e distância de 4,00m do alinhamento da testada das casas da Vila Operária e com a azimute magnético de 326°30' e distância de 86,30m encontramos o ponto 02, ainda no alinhamento interno do meio fio da referida avenida. Do ponto 02 com azimute magnético de 0°00' e distância de 3,00m encontramos o ponto 03, situado no meio fio interno esquina da Avenida Luis Tarquínio com a Rua Polidoro Bittencourt. Do ponto 03, com azimute magnético de 53°00' e distância de 37,60m encontramos o ponto 04, situado no meio fio da Rua Polidoro Bittencourt. Daí com o azimute magnético de 52°55' e distância de 46,80m encontramos o ponto 05, também no meio fio da Rua Polidoro Bittencourt. Do ponto 05 com azimute magnético de 51°10' e distância de 50,60m, também situado no meio fio interno da Rua Polidoro Bittencourt encontra o ponto 06. Daí com o azimute magnético de 143°40' e distância de 68,90m encontramos o ponto 07. Do ponto 07 com azimute magnético de 233°25' e distância de 47,00m encontramos o ponto 08. Do ponto 08 com o azimute magnético de 146°10' e distância de 25,80m encontramos o ponto 09. Do ponto 09 e azimute magnético de 237°00' e distância de 91,30m encontramos o ponto seguindo o alinhamento do muro paralelo à testada da vila de casas da Vila Operária, encontramos o ponto inicial fechando dessa forma o polígono acima descrito com a área de 11.499,00m², de propriedade da SOUZA CRUZ S/A, inscrita no CGC/MF sob nº 33.009.911/0001-39, que adquiriu conforme registro processado na matrícula 64.150 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas desta Capital. CERTIFICO mais que, sob nº 01 da citada matrícula, em data de 12 de agosto de 1998, foi registrada a Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda lavrada em data de 03 de agosto de 1995, às fls. 037/038 do livro 014, sob nº de ordem 2.688 no Tabelionato do 13º Ofício de Notas desta Capital, pela qual a proprietária prometeu vender a COMPANHIA EMPÓRIO DE ARMAZENS GERAIS ALFANDEGARIOS, inscrita no CGC/MF sob nº 13.592.092/0001-98, com sede nesta Capital, o imóvel objeto desta certidão juntamente com o imóvel objeto da matrícula 19.553 deste cartório, pelo preço de R\$ 920.000,00 a ser pago da seguinte forma: R\$ 42.000,00 neste ato a título de sinal e princípio de pagamento e o saldo de R\$ 878.000,00 pago em 10 prestações semestrais de R\$ 87.800,00 vencendo-se a primeira no dia 02.02.1996 e as restantes consecutivamente a cada 180 dias e

Alle

todas as demais cláusulas constantes do citado instrumento. sob nº 02 da citada matrícula, em data de 16 de dezembro de 2002, foi registrada a PENHORA de acordo com a determinação contida no Mandado de 05.11.2002, expedido pela 4ª VFP e extraído dos autos do processo nº 9241746/02, execução movida pela FAZENDA PUBLICA MUNICIPAL contra CIA CIGARROS SOUZA CRUZ, ficando o imóvel da presente PENHORADO, CERTIFICO mais ainda que, sob nº 03 da citada matrícula, em data de 21 de julho de 2009, foi averbada a Certidão Negativa de Dominialidade nº 467/2009, expedida em 15 de julho de 2009, pela Gerência Regional do Patrimônio da União na Bahia para fazer constar que o imóvel objeto desta certidão não pertence à União, sendo conceituado como terreno ALODIAL. CERTIFICO mais ainda que, sob nº 04 da citada matrícula, em data de 23 de setembro de 2009, foi averbada a Petição datada de 21 de setembro de 2009, para fazer constar o desmembramento do imóvel objeto da presente certidão em duas áreas distintas a seguir descrita e caracterizadas: ÁREA A - IMÓVEL com 5.057,28m² 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 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 7.472,92m² de área de terreno plano, localizado na Avenida Luiz Tarquínio, logradouro de código 961-0, sob nº 300A de porta e 51.912-0 de Inscrição Municipal, com os seguintes limites e confrontações: Partindo-se do ponto P.02 (E 552.983, 8108 e N 8.570.362,375) localizado no limite com o muro da "Área B", segue-se ao longo da Avenida Luiz Tarquínio, com azimute de 308°37'32" e distância de 44,97m até o ponto P.03 (E 552.948.6951 e N 8.570.390.476) localizado na esquina da Avenida Luiz Tarquínio com a rua Polidoro Bittencourt, daí segue-se com azimute de 351°57'21" e distância de 3,00m até o ponto P.04 (E 552.948.2758 e N 8.570.393.444), também localizado na mesma esquina, daí segue-se ao longo da rua Polidoro Bittencourt, com azimute de 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 da rua Polidoro Bittencourt, com Azimute de 34°55'00" e distância de 52,54m até o Ponto P.06 (E 553.002.6911 e N 8.570.470.578) daí segue-se ao longo da rua Polidoro Bittencourt, com azimute de 35°09'37" e distância de 40,49m até o ponto P.07 (E 553.026.0084 e N 8.570.503.681) 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 69,08m até o ponto P.08 (E 553.082.5036 e N 8.570.463,925) 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 307°11'07" e distância de 21,93m até o ponto P.02A (E 553.035.8497 e N 8.570.436.067). Do P.02A, 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 construída 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 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 o logradouro denominado de Vila Operária, segue-se ao longo da Avenida Luiz Tarquínio, com Azimute 308°37'53" e distância de 41,38m até o Ponto P.02 (E 552.983,8108 e N 8.570.362.375) daí segue-se ao longo do muro limite com a "Área A", acima descrita, com azimute de



Handwritten signatures and initials.



Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
1570.ABOJ2227-6
R3CZ5F4DRI
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade

PODER JUDICIÁRIO

OK

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-se ao longo do muro que faz limite com a "Área A, com azimute de 127°11'07" e distância de 47,45m até o ponto P.10 (E 553.053.3173 e N 8.570.422.815). Do ponto P.10, no limite com a Vila Operaria com Azimute de 219°04'00" e distância de 90,25m, encontramos o ponto inicial P.01, fechando o polígono acima descrito medindo 4.026,25m². CERTIFICO mais ainda que sob nº 05 da citada matrícula em data de 21 de dezembro de 2012, foi registrado o Mandado de Registro de Arresto nº 001.2012/083595-0, datado de 24 de agosto de 2012, expedido pela 1ª Vara da Fazenda Pública desta Capital, extraído dos autos do Processo nº 0752384-61.2012.8.05.0001, Execução movida pelo MUNICIPIO DO SALVADOR contra SOUZA CRUZ S/A, ficando o imóvel com a Inscrição Municipal nº 051.912-0, Arrestado para garantia do pagamento da dívida. sob nº 06 da citada matrícula, em data de 25 de novembro de 2013, foi averbado o cancelamento de registro de penhora, registrado sob o nº 02, de acordo com a determinação contida no Mandado s/data expedido pela 4ª Vara da Fazenda Pública, extraído dos autos do processo nº 0080647-96.2002.8.05.0001, antigo nº 9241746/02, CERTIFICO mais ainda que, sob nº 07 da citada matrícula, em data de 27 de novembro de 2013, foi averbada a Escritura Pública de Distrato de Promessa de Compra e Venda lavrada em data de 16 de setembro de 2013, às fls. 363, do Livro 3941, no Tabelionato do 14º Ofício de Notas da Comarca de São Paulo – SP, firmada pelas empresas SOUZA CRUZ S/A e a COMPANHIA EMPÓRIO DE ARMAZÉNS GERAIS ALFANDEGÁRIOS, para fazer constar que não mais convindo a transação feita pela Escritura Pública registrada sob nº 01 da citada matrícula, decidiram rescindir de pleno direito, a promissária compradora não pagou integralmente o preço acordado entre as partes, em consequência da inadimplência descrita acima, a promitente vendedora ajuizou em face da promissária compradora em 26.01.2010, a Ação Ordinária de Rescisão de Promessa de imóvel cumulada com reintegração de posse e cobrança de valores, a qual tramita na 1ª Vara de Feitos de Rel. Cons. Cível e Comerciais da Comarca de Salvador, sob o nº 000812238.2010.8.05.0001, voltando a promitente vendedora o direito de propriedade. CERTIFICO mais ainda que, sob nº 08 da citada matrícula, em data de 02 de dezembro de 2013, foi registrada a Escritura Pública lavrada em data de 16 de setembro de 2013, às fls. 369, do Livro 3941, no Tabelionato do 14º Ofício de Notas da Comarca de São Paulo – SP, pela qual a SOUZA CRUZ S/A vendeu a WINDSOR 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, sociedade empresária Ltda com sede em São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.003.209/0001-74, o imóvel objeto desta certidão. sob nº 09 da citada matrícula, em data de 21 de julho de 2014, foi averbado o cancelamento do ARRESTO, de que trata o registro de nº 05, de acordo com os termos do Ofício de nº 024/2014, expedido pela 1ª VFP de 03.06.2014, extraído do processo nº 0752384-61.2012.8.05.001 execução movida pelo MUNICIPIO DO SALVADOR contra SOUZA CRUZ S/A, CERTIFICO mais que, para efeito de cadeia sucessória, a SOUZA CRUZ S/A, adquiriu dito imóvel conforme registro processado na matrícula 64.150 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas desta Capital. CERTIFICO finalmente que, o imóvel de que trata a presente certidão, encontra-se livre e desembaraçado de ônus reais, inclusive compromisso de compra e venda, cessão, promessa de cessão, penhoras, arrestos, sequestros, citações de ações reais e pessoais reipersecutórias até a presente data. O referido é verdade e dou fé. Salvador Ba. 28 de agosto de 2014. A Oficial:

DNA & CIA

2.50.09.0/89

4º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS DESTA CAPITAL
Buscas extraídas por
SOU
Em data de *28.08.14*

Doje n. 453194
PODER JUDICIÁRIO
INST. PEL. RO RIBEIRO DE ADM. JUDIC. - IPRAJ
Valor da Taxa R\$. *59,47*
28 / 08 / 14 *SOU*
Data Assinatura do Responsável

X

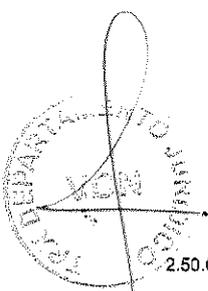


PODER JUDICIÁRIO

REGISTRO DE IMOVEIS E HIPOTECAS QUARTO OFICIO -SALVADOR- BAHIA

CERTIDÃO passada a pedido verbal de pessoa interessada na forma abaixo declarada:

CERTIFICO eu, KATIA MARIA KRUSCHEWSKY MARTINS DE ANDRADE, Oficial do Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis desta Capital, que dos livros e fichas do Cartório, a meu cargo os quais revi acerca do que verbalmente me foi pedido, verifiquei constar matriculado sob nº 19.553 em data de 12 de Agosto de 1998, o CONJUNTO INDUSTRIAL identificado pelo nº 95 da porta e 044.521 de Inscrição Imobiliária Municipal, localizado á Rua Luiz Tarquínio, no sub-distrito da Penha, zona urbana desta Capital, com as seguintes características: Partindo-se do ponto inicial nº 01, situado á 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 nº 02 do limite com o imóvel nº 97 situado na Avenida Luiz Tarquínio. Do ponto 2 com o azimute magnético de 55°10' e a distância de 51,50m encontramos o ponto nº 03 cujo limite corresponde ao limite lateral direito o imóvel nº 97 estando o observador de frente para o imóvel. Do ponto nº 03 com azimute magnético de 324°00' e a distância de 4,40m encontramos o ponto 4. Do ponto nº 04 com o azimute magnético de 49°20' e a distancia de 13,90m, encontramos o Ponto nº 05. Do ponto nº 05 com o azimute magnético de 143°25' e distância de 39,60m encontramos o ponto nº 06, situado no meio fio interno da Rua Polidoro Bittencourt. Do ponto 06 com o 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 nº 07. Do ponto nº 07 com o azimute magnético de 279°50' e distancia de 2,90 encontramos o ponto inicial nº 01 fechando o poligono acima descrito, medindo 2.329,00m², de propriedade da SOUZA CRUZ S/A, inscrita no CGC/MF nº 33.009.911/0001-39, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, que adquiriu conforme Matrícula 64.151 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis desta Capital; CERTIFICO mais que sob nº 01 da citada matricula em data de 12 de Agosto de 1998, foi registrada a Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda de 03 de agosto de 1995, às fls. 037/038 do livro 014 ,sob nº de Ordem 2.688 das Notas do Tabelião do 13º Ofício desta Capital, pelo qual a proprietária SOUZA CRUZ S/A, prometeu vender a COMPANHIA EMPÓRIO DE ARMAZENS GERAIS ALFANDEGARIOS, inscrita no CGC/MF sob nº 13.592.092/0001-98, com sede nesta Capital; CERTIFICO mais que em 16 de julho de 2009, foi averbada sob nº 02 a Certidão de nº 462/2009, expedida pela Gerencia Regional do Patrimônio da União na Bahia , em 13 de julho de 2009, pela qual o imóvel objeto desta Certidão NÃO PERTENCE A UNIÃO, SENDO CONCEITUADO COMO TERRENO ALODIAL, sob o nº 03 da citada matricula em data de 27 de novembro de 2013, foi procedida a averbação da Escritura Pública de Distrato de Promessa de Compra e Venda, lavrada em data de 16 de setembro de 2013, as fls. 363 do livro 3941, Tabelionato do 14º Ofício de Notas da Comarca de São Paulo-SP, firmada pelas empresas SOUZA CRUZ S/A e a COMPANHIA EMPÓRIO DE ARMAZENS GERAIS ALFANDEGADOS, para fazer constar que não mais convindo a



2.50.09.0/89

Handwritten signatures and initials.

AM

transação feita pela escritura pública registrado sob nº 01 da matrícula retro, decidiram como decidido tem rescindi-lo de pleno direito, a promissária compradora não pagou integralmente o preço acordado entre as partes, em consequência da inadimplência descrita acima, a promitente vendedora ajuizou em face da promissária compradora em 26.01.2010, a Ação Ordinária de Rescisão de Promessa de Venda de imóvel cumulado com reintegração de posse e cobrança de valores, a qual tramita na 1ª Vara dos Feitos de Rel. Cons. Civ. E Comerciais da Comarca de Salvador, sob o nº 000812238.2010.8.05.0001, voltando a promitente vendedora o direito de propriedade, sob o nº 04 da citada matrícula em data de 02 de dezembro de 2013, foi procedido o registro da Escritura Pública de 16 de setembro de 2013, lavrada as fls. 369 do livro 3941, Tabelionato do 14º Tabelionato de Notas da Comarca de São Paulo-SP, para fazer constar que a SOUZA CRUZ S/A, vendeu o imóvel da presente certidão à WINDSOR 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, sociedade empresária Ltda, CNPJ nº 18.003.209/0001-74, com sede na Cidade e Capital de São Paulo, na rua dos Pinheiros nº 870, 24º andar, conjunto 242, Bairro de Pinheiros, CERTIFICA finalmente que o imóvel de que trata a presente certidão encontra-se livre e desembaraçado de ônus reais, inclusive compromisso de compra e venda, cessão e promessa de cessão, penhoras, arrestos, sequestros, citações de ações reais e pessoais reipersecutórias até a presente data. O referido é verdade e dou fé. Salvador, Ba. 28 de Agosto de 2014.A

OFICIAL:

Handwritten signature

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
1570.AB012222-5
MJQR25AM7Q
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade

Diário n. 253224
PODER JUDICIÁRIO
INST. PELRO RIBEIRO DE ADM. JUDIC. - IFRBA
Valor da Taxa R\$. 59,47
28/08/14 *Handwritten initials*
Assinatura do Responsável

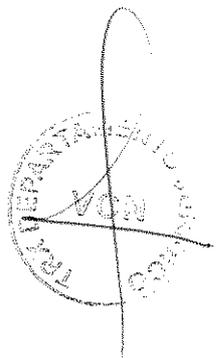
4º OFÍCIO REGISTRO E
IMÓVEIS DESTA CAPITAL
Buscas exteóidas por
Handwritten initials
Em data de 28.08.14

TR. DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
VON

Handwritten signature

ANEXO 1.1 - DEFINIÇÕES

Palavra ou expressão	Definição
<u>"Agente Fiduciário"</u>	significa a SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada autorizada pelo Banco Central do Brasil a prestar serviços de agente fiduciário no âmbito da Lei 9.514, conforme alterada, 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 no âmbito da emissão dos CRI.
<u>"Alienação" ou "Alienar"</u>	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.
<u>"Alienação Fiduciária de Imóvel"</u>	conforme definido na cláusula 4.1.
<u>"Aviso de Recompra"</u>	conforme definido na cláusula 8.10.
<u>"CCI"</u>	conforme definido no preâmbulo.
<u>"Cedente"</u>	conforme definida 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>"Condição Resolutiva"</u>	conforme definido no preâmbulo.
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"</u>	conforme definido na cláusula 4.1.
<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>"Controladores"</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



"Créditos Imobiliários"

"CRI"

"Custodiante"

"CVM"

"Dia Útil"

"Devedora"

"Documentos
Comprobatórios"

"Evento de Recompra
Compulsória"

"Fiadora"

"Fiança"

"Financiador"

"Fundo de Despesas"

"Imóvel"

"Informações Confidenciais"

"Instrução CVM 476"

"Lei 8.245"

"Lei 9.514"

"Obrigações"

"Ônus" e o verbo correlato
"Onerar"

uso do poder para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos de determinada pessoa jurídica.

conforme definido na cláusula 2.1.

conforme definido no preâmbulo.

conforme definido na cláusula 2.8.

Comissão de Valores Mobiliários.

todo dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional ou feriado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

conforme definido no preâmbulo.

correspondem (i) à versão física do Contrato de Locação que constitui os Créditos Imobiliários objeto da presente cessão, bem como o respectivo instrumento por meio do qual a Fiança seja outorgada, caso tal garantia seja constituída em documento apartado; (ii) à escritura que regula a emissão da CCI representativa dos Créditos Imobiliários objeto da presente cessão; (iii) à versão física do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iv) aos demais instrumentos existentes para formalização da cessão dos Créditos Imobiliários.

conforme definido na cláusula 8.1.

conforme definido na cláusula 2.1.1.

conforme definido na cláusula 2.1.1.

conforme definido no preâmbulo.

conforme definido na cláusula 4.6.

conforme definido no preâmbulo.

conforme definido no item (i) da cláusula 12.1.

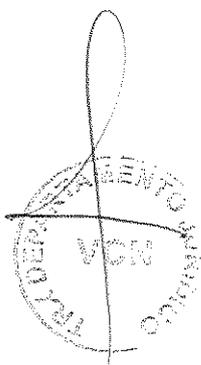
Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada

Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 2001, conforme alterada.

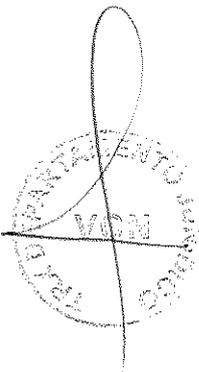
Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.

conforme definido na cláusula 4.1.1.

quaisquer (i) ônus, gravames, direitos e opções, compromisso à venda, outorga de opção, fideicomisso, uso, usufruto, acordo de acionistas, cláusula de inalienabilidade ou impenhorabilidade, preferência ou prioridade, garantias reais ou pessoais, encargos, (ii) promessas ou compromissos com relação a qualquer dos negócios acima descritos, e/ou (iii) quaisquer feitos ajuizados, fundados em ações reais ou pessoais reipersecutórias, tributos (federais, estaduais ou municipais), de qualquer natureza, inclusive por atos

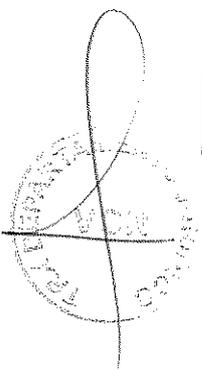


<u>"Opção de Recompra"</u>	involuntários. conforme definido na cláusula 8.10.
<u>"Operação Financeira"</u>	conforme definido no preâmbulo.
<u>"Parte" ou "Partes"</u>	conforme definido no preâmbulo.
<u>"Partes Relacionadas"</u>	(i) com relação a uma Pessoa, qualquer outra Pessoa que (a) a Controle, (b) 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. 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 de Imóvel; 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>	conforme definido na cláusula 3.1.
<u>"Preço de Aquisição"</u>	significa o regime fiduciário sobre (i) os Créditos Imobiliários representados pela CCI e pelo Contrato de Locação, e (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel 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>	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 CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009.
<u>"Reorganização Societária"</u>	conforme definido no preâmbulo.
<u>"Securitizadora"</u>	conforme definido no preâmbulo.
<u>"Securitização"</u>	conforme definido na cláusula 2.1.
<u>"Seguro"</u>	conforme definido no preâmbulo.
<u>"Termo de Liberação"</u>	conforme definido no preâmbulo.
<u>"Termo de Securitização"</u>	conforme definido no preâmbulo.

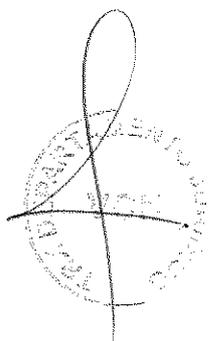


ANEXO 2.1 - DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Cedente	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.
Devedora	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.
Contrato	"Contrato de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças Celebrado na Modalidade Especial da Built to Suit/Retrofit", celebrado entre a Emissora e a Devedora, em 7 de junho de 2013, conforme alterado.
Direitos Creditórios	Totalidade dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação, incluindo, sem limitação, o valor do principal, todos os seus respectivos acessórios (incluindo, sem limitação, quaisquer garantias constituídas no âmbito do Contrato de Locação), atualização monetária, juros e quaisquer outras taxas de remuneração, de mora ou penalidades, multa indenizatória, qualquer tipo de indenização (incluindo, sem limitação, pela execução de qualquer tipo de seguro, por rescisão do Contrato de Locação ou por desapropriação do Imóvel), eventuais valores recebidos a título de seguro sobre o Imóvel e/ou sobre os bens móveis e imóveis nele mantidos, e demais encargos contratuais de responsabilidade da Devedora ou do garantidor das obrigações assumidas pela Devedora no Contrato de Locação, tal como acordado em referido instrumento, representados pela CCI.
Garantia do Contrato de Locação	Fiança outorgada pela CONTAX PARTICIPAÇÕES 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 04.032.433/0001-80, em favor da Cedente, no âmbito do Contrato de Locação, por meio da qual a fiadora assume responsabilidade solidária com a Devedora por



	todas as obrigações assumidas no âmbito do Contrato de Locação, na qualidade de fiadora e principal pagadora, na forma prevista na cláusula 10ª do Contrato de Locação, bem como todos os bens e direitos dela decorrentes.
Série e Número da CCI	A emissão será realizada em 1 (uma) série denominada CT01, nº XPAVAT
Valor de Emissão da CCI	R\$62.160.000,00 (sessenta e dois milhões, cento e sessenta mil reais)
Data de Celebração do Contrato	7 de junho de 2013 (conforme alterado)
Objeto do Contrato	Locação do Imóvel
Matrículas do Imóvel	19.552 e 19.553, ambas do 4º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da cidade de Salvador, Estado da Bahia.
Índice de Reajuste	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística- IPCA/IBGE.
Prazo de Vigência	10 (dez) anos
Observações	Não aplicável



ANEXO 3.5 - MODELO DE NOTIFICAÇÃO DA CESSÃO À DEVEDORA

[cidade], [•] de [•] de 2014.

À
CONTAX S.A.

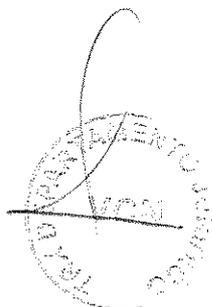
Ref.: Notificação de cessão de crédito decorrente do "*Contrato de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças Celebrado na Modalidade Especial da Built to Suit/Retrofit*", celebrado entre a Emissora e a Devedora, em 7 de junho de 2013, conforme alterado, entre a WINDSOR 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. e a CONTAX S.A. ("Contrato de Locação")

Prezado Senhor:

1. Vimos pela presente, em caráter irrevogável e irretratável, informar que os recebíveis decorrentes do Contrato de Locação, devidos por V.Sa. à 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 ("Cedente" e "Créditos Imobiliários"), deverão ser pagos em favor da 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 ("Securitizadora"), tendo em vista a cessão de referidos Créditos Imobiliários, representados por cédula de crédito imobiliário emitida pela Cedente em 17 de setembro de 2014, realizada por meio do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão"), firmado em 17 de setembro de 2014 entre a Securitizadora e a Cedente, em fase de registro perante Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, nos termos da regulamentação aplicável.

2. Neste sentido, V.Sa., na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários, assumidos no âmbito do Contrato de Locação, declara-se ciente da cessão prevista nesta notificação e realizada por meio do Contrato de Cessão, e se obriga a efetuar o pagamento dos valores devidos sob e de acordo com o Contrato de Locação, na conta corrente de nº 2959-9, na agência 2372/8 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora.

3. A cessão dos Créditos Imobiliários não compromete, nem comprometerá, total ou parcialmente, a operacionalização e continuidade das atividades pela Cedente e pela Devedora, em especial sua liquidez, capacidade creditícia ou desempenho profissional.



4. Informamos, ainda, que a presente notificação foi celebrada em caráter irrevogável e irretratável, e que qualquer modificação no Contrato de Locação, bem como a eleição de qualquer outra forma de adimplemento que não a determinada neste instrumento, somente poderão ser efetuados mediante prévia e expressa autorização, por escrito, da Securitizadora, na qualidade de titular exclusiva dos Créditos Imobiliários.

5. A Cedente e a Devedora, por meio deste instrumento: (i) declaram conhecer os termos do Contrato de Cessão, do termo de securitização dos Créditos Imobiliários, e dos demais documentos relacionados à operação de securitização de recebíveis oriundos do Contrato de Locação; e (ii) comprometem-se a: (a) com eles cumprir; (b) exercer seus direitos de forma a não prejudicar os direitos e prerrogativas dos titulares de CRI, da Securitizadora, o cumprimento integral das Obrigações, a Alienação Fiduciária de Imóvel e seu objeto, e (c) não aprovar e/ou realizar qualquer ato em desacordo com o disposto nos documentos indicados no item (i), acima.

A presente notificação deverá ser devolvida à Cedente, após o ciente de V.Sas., no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da presente data.

Atenciosamente,

WINDSOR 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

CONTAX S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Ciente em ____/____/____



[Handwritten signatures]

ANEXO 3.5.1 - MODELO DE NOTIFICAÇÃO DA CESSÃO À FIADORA

[cidade], [•] de [•] de 2014.

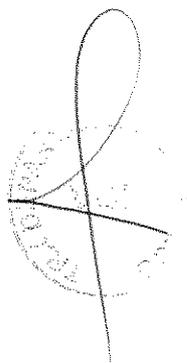
À
CONTAX PARTICIPAÇÕES S.A. ("Fiadora")

Ref.: Notificação de cessão de crédito decorrente do "*Contrato de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças Celebrado na Modalidade Especial da Built to Suit/Retrofit*", celebrado entre a Emissora e a Devedora, em 7 de junho de 2013, conforme alterado, entre a WINDSOR 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. e a CONTAX S.A. ("Contrato de Locação")

Prezado Senhor:

1. Vimos pela presente, em caráter irrevogável e irretratável, informar que os recebíveis decorrentes do Contrato de Locação, devidos pela 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 ("Devedora") à 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 ("Cedente" e "Créditos Imobiliários"), e garantidos por V.Sa., serão pagos pela Devedora em favor da 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 ("Securitizadora"), tendo em vista a cessão de referidos Créditos Imobiliários, representados por cédula de crédito imobiliário emitida pela Cedente em 17 de setembro de 2014, realizada por meio do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão"), firmado em 17 de setembro de 2014 entre a Securitizadora e a Cedente, em fase de registro perante Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, nos termos da regulamentação aplicável.

2. Neste sentido, V.Sa., na qualidade de garantidora dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Locação, declara-se ciente da cessão prevista nesta notificação e realizada por meio do Contrato de Cessão, e se obriga a, na hipótese de excussão da Fiança, pela Cedente ou pela Securitizadora, conforme o caso, na forma prevista no Contrato de Locação e no Contrato de Cessão, efetuar o pagamento dos valores devidos sob e de acordo com o Contrato de Locação, na conta corrente de nº 2959-9, na agência 2372/8 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora.



3. A cessão dos Créditos Imobiliários não compromete, nem comprometerá, total ou parcialmente, a operacionalização e continuidade das atividades pela Cedente e pela Devedora, em especial sua liquidez, capacidade creditícia ou desempenho profissional.

4. Informamos, ainda, que a presente notificação foi celebrada em caráter irrevogável e irretratável, e que qualquer modificação no Contrato de Locação, bem como a eleição de qualquer outra forma de adimplemento que não a determinada neste instrumento, somente poderão ser efetuados mediante prévia e expressa autorização, por escrito, da Securitizadora, na qualidade de titular exclusiva dos Créditos Imobiliários.

5. A Fiadora declara, por meio deste instrumento, conhecer os termos do Contrato de Cessão e compromete-se a exercer as obrigações assumidas na qualidade de Fiadora perante a Cedente ou a Securitizadora, conforme o caso, conforme previsto no item 2, acima, no Contrato de Cessão e no Contrato de Locação. Além disso, a Fiadora reconhece que, conforme aplicável, a Devedora permanecerá responsável pela manutenção e renovação da Fiança para que a garantia permaneça em vigor durante toda a vigência do Contrato de Locação, na forma nele prevista.

A presente notificação deverá ser devolvida à Cedente, após o ciente de V.Sas., no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da presente data.

Atenciosamente,

WINDSOR 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome:
Cargo:

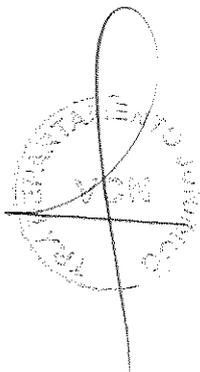
Nome:
Cargo:

CONTAX PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome:
Cargo:

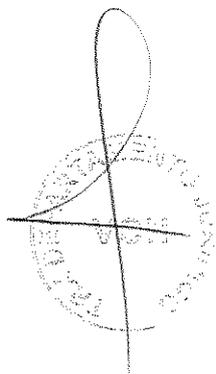
Nome:
Cargo:

Ciente em ____/____/____



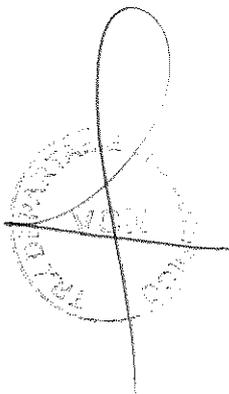
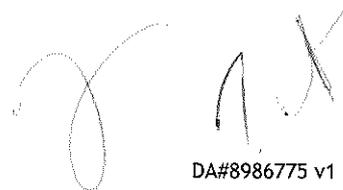
ANEXO 5.1.1 - MODELO DE PROCURAÇÃO

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 ("Outorgada"), para, em seu nome e em benefício dos titulares de CRI, com o propósito especial e exclusivo de realizar todo e qualquer ato necessário a fim de, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", datado de 17 de setembro de 2014 (designado, conforme aditado, o "Contrato de Cessão") e do "*Contrato de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças Celebrado na Modalidade Especial da Built to Suit/Retrofit*", celebrado entre a Emissora e 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, em 7 de junho de 2013, conforme alterado (designado, conforme aditado, o "Contrato de Locação"), excutir a fiança outorgada pela **CONTAX PARTICIPAÇÕES 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 04.032.433/0001-80, em favor da Outorgante, no âmbito do Contrato de Locação, por meio da qual a fiadora assume responsabilidade solidária com a Devedora por todas as obrigações assumidas no âmbito do Contrato de Locação, na qualidade de fiadora e principal pagadora, na forma prevista na cláusula 10ª do Contrato de Locação, bem como todos os bens e direitos dela decorrentes ("Fiança"), e firmar, se necessário, quaisquer documentos e praticar quaisquer atos necessários à excussão da Fiança, inclusive, de acordo com as disposições do Contrato de Locação, do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização (definidos no Contrato de Cessão): (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 Cessão e do Termo de Securitização, bem como do Contrato de Locação, para a finalidade de excussão da Fiança; (ii) praticar todos os atos necessários em relação à Fiança; (iii) conduzir os procedimentos de excussão da Fiança, na forma e nas hipóteses previstas no Contrato de Locação e no Contrato de Cessão; (iv) receber o produto da execução da Fiança para pagamento das Obrigações (definidas no Contrato de Cessão); 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 Fiança. 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 Cessão. A presente procuração: (a) é outorgada de forma irrevogável e irretroatável; (b) destina-se ao atendimento das Obrigações previstas no Contrato de Cessão, 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.]

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "TRABALHO" at the top, "VARE" in the center, and "CONDOMÍNIO" at the bottom.A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.

ANEXO 8.10.1 - CÁLCULO DO PRÊMIO DE PRÉ-PAGAMENTO

Conforme previsto no Contrato de Cessão, o preço da Opção de Recompra será acrescido de um prêmio calculado segundo a seguinte fórmula:

$$P_n = \text{Máximo} \left\{ 0; \left[\frac{(1 + i_n)^{\frac{Du}{252}}}{(1 + Y)^{\frac{Du}{252}}} - 1 \right] \times SDA_n \right\}$$

onde:

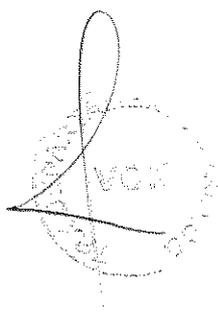
P_n = valor do prêmio que deverá integrar o valor da Opção de Recompra;

i = taxa de juros fixa, informada com 4 (quatro) casas decimais, de 7,1215 (sete inteiros, mil duzentos e quinze décimos milésimos).

Y = taxa de remuneração (cupom sobre o IPCA/IBGE) das Notas do Tesouro Nacional - Série B ("NTN-B") de *duration* inferior mais próximo ao *duration* remanescente do CRI. A NTN-B deverá ser deduzida da alíquota de imposto de renda vigente à época para investimentos de pessoas físicas em certificados de recebíveis imobiliários com prazo de vencimento equivalente ao prazo de vencimento da última parcela vincenda dos CRI. Será utilizada a menor taxa da NTN-B divulgada pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais na respectiva data de apuração.

Du = *duration* remanescente, em Dias Úteis, dos CRI.

SDA = saldo devedor dos CRI, atualizado pelo IPCA e acrescido dos juros remuneratórios previstos no Termo de Securitização, calculado na forma nele prevista, até a data do efetivo pagamento da Opção de Recompra.



ANEXO 3.3 - RELAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I. Apresentação

1. Em atendimento ao item 2 do anexo III da Instrução CVM 414, este anexo apresenta as características dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado.
2. As tabelas indicadas abaixo apresentam as principais características dos Créditos Imobiliários objeto do Contrato de Cessão .
3. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste instrumento terão o significado previsto no Termo de Securitização, no Contrato de Cessão e/ou nos respectivos Documentos Comprobatórios.

II. Créditos Imobiliários

Cedente	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.
Devedora	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.
Contrato	"Contrato de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças Celebrado na Modalidade Especial da Built to Suit/Retrofit", celebrado entre a Emissora e a Devedora, em 7 de junho de 2013, conforme alterado.
Direitos Creditórios	Totalidade dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação, incluindo, sem limitação, o valor do principal, todos os seus respectivos acessórios (incluindo, sem limitação, quaisquer garantias constituídas no âmbito do Contrato de Locação), atualização monetária, juros e quaisquer outras taxas de remuneração, de mora ou penalidades, multa indenizatória, qualquer tipo de indenização (incluindo, sem limitação, pela execução de qualquer tipo de seguro, por rescisão do Contrato de Locação ou por desapropriação do Imóvel), eventuais valores recebidos a título de seguro sobre o Imóvel e/ou sobre os bens móveis e imóveis nele mantidos, e demais encargos contratuais de responsabilidade da Devedora ou do garantidor das obrigações assumidas pela Devedora no Contrato de Locação, tal como acordado em referido instrumento, representados pela CCI.

Garantia do Contrato de Locação	Fiança outorgada pela CONTAX PARTICIPAÇÕES 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 04.032.433/0001-80, em favor da Cedente, no âmbito do Contrato de Locação, por meio da qual a fiadora assume responsabilidade solidária com a Devedora por todas as obrigações assumidas no âmbito do Contrato de Locação, na qualidade de fiadora e principal pagadora, na forma prevista na cláusula 10ª do Contrato de Locação.
Série e Número da CCI	A emissão será realizada em 1 (uma) série denominada CT01, nº XPAVAT
Valor de Emissão da CCI	R\$62.160.000,00 (sessenta e dois milhões, cento e sessenta mil reais)
Data de Celebração do Contrato	7 de junho de 2013 (conforme alterado)
Objeto do Contrato	Locação do Imóvel
Matrículas do Imóvel	19.552 e 19.553, ambas do 4º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da cidade de Salvador, Estado da Bahia.
Índice de Reajuste	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IPCA/IBGE.
Prazo de Vigência	10 (dez) anos
Observações	Não aplicável

ANEXO 3.9 - MODELO DE CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 17 DE SETEMBRO DE 2014			
SÉRIE:	XPAVAT	NÚMERO:	CT01	TIPO DE CCI:	INTEGRAL		

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: WINDSOR 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ/MF Nº: 18.003.209/0001-74							
ENDEREÇO: Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242, Pinheiros							
COMPLEMENTO:	-	CIDADE:	São Paulo	UF:	SP	CEP:	05422-001

2. CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/MF Nº: 15.227.994/0001-50							
ENDEREÇO: Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar, Centro							
COMPLEMENTO:	-	CIDADE:	Rio de Janeiro	UF:	RJ	CEP:	20050-005

3. DEVEDORA							
NOME: CONTAX S.A.							
CNPJ/MF Nº: 02.757.614/0001-48							
ENDEREÇO: Rua do Passeio, 48 ao 56, parte, Centro							
COMPLEMENTO:	-	CIDADE:	Rio de Janeiro	UF:	RJ	CEP:	20021-290

4. TÍTULO							
1 (UMA) CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, EMITIDA EM CONFORMIDADE COM A "ESCRITURA PARTICULAR DE EMISSÃO PRIVADA DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, SEM GARANTIA, SOB A FORMA ESCRITURAL", DE 17 DE SETEMBRO DE 2014, FIRMADA ENTRE A EMISSORA E O CUSTODIANTE.							

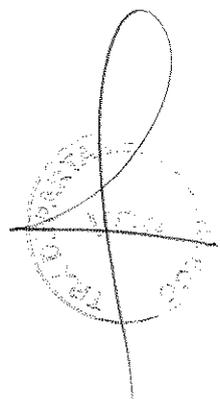
5. VALOR TOTAL NOMINAL DE EMISSÃO							
R\$62.160.000,00 (SESSENTA E DOIS MILHÕES, CENTO E SESSENTA MIL REAIS), NA DATA DE EMISSÃO DA CCI, REPRESENTATIVO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.							

6. IDENTIFICAÇÃO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO							
CRÉDITO ADVINDO DE LOCAÇÃO ORIUNDA DO "CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL E OUTRAS AVENÇAS CELEBRADO NA MODALIDADE ESPECIAL DA BUILT TO SUIT/RETROFIT", CELEBRADO ENTRE A EMISSORA E A DEVEDORA EM 7 DE JUNHO DE 2013.							

7. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO							
ENDEREÇO: AVENIDA LUIZ TARQUÍNIO, 95, BOA VIAGEM							
COMPLEMENTO:	-	CIDADE:	SALVADOR	UF:	BA	CEP:	40414-120
INSCRIÇÃO MUNICIPAL: MATRÍCULA 19.552 - CONTRIBUINTE 044.521-5 MATRÍCULA 19.533 - CONTRIBUINTE 51.912-0 23467-2							
IMÓVEL: TOTALIDADE DO (I) IMÓVEL LOCALIZADO NA COMARCA DE SALVADOR, ESTADO DA BAHIA, MATRICULADO SOB O N° 19.552 DO 4° 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 N° 19.553 DO 4° OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DA CIDADE DE SALVADOR, ESTADO DA BAHIA.							

8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
8.1. PRAZO DO CONTRATO	10 (DEZ) ANOS, A PARTIR DE 10 DE MARÇO DE 2013.
8.2. DATA E LOCAL DE EMISSÃO DA CCI	17 DE SETEMBRO DE 2014, NA CIDADE E ESTADO DE SÃO PAULO.
8.3. VALOR TOTAL	R\$62.160.000,00 (SESSENTA E DOIS MILHÕES, CENTO E SESSENTA MIL REAIS), NA DATA DE EMISSÃO DA CCI, COM BASE NO VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.
8.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS	111 (CENTO E ONZE) PARCELAS MENSAS E SUCESSIVAS, A PARTIR DE 17 DE SETEMBRO DE 2014, INCLUSIVE, DEVIDAS TODO DIA 10 (DEZ) DE CADA MÊS SUBSEQUENTE AO VENCIDO NO VALOR DE R\$560.000,00 (QUINHENOS E SESSENTA MIL REAIS) CADA.
8.5. DATA DE VENCIMENTO	11 DE DEZEMBRO DE 2023
8.6. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	IPCA
8.7. ATRASOS	EM CASO DE ATRASO NO PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, SOBRE O VALOR EM ATRASO INCIDIRÁ JUROS MORATÓRIOS DE 1% (UM POR CENTO) AO MÊS, OU FRAÇÃO DE MÊS, EM ATRASO, ACRESCIDA DE CORREÇÃO MONETÁRIA <i>PRO RATA DIE</i> DE ACORDO COM OS ÍNDICES ACIMA MENCIONADOS, TUDO CALCULADO DESDE A DATA DE VENCIMENTO ATÉ A DATA DO RESPECTIVO PAGAMENTO, ALÉM DE MULTA NÃO COMPENSATÓRIA DE 2% (DOIS POR CENTO) SOBRE O VALOR EM ATRASO, NO CASO DE ATRASO DE ATÉ 5 (CINCO) DIAS CORRIDOS, E 5% (CINCO POR CENTO) NO CASO DE ATRASO IGUAL OU SUPERIOR A 6 (SEIS) DIAS CORRIDOS, ACRESCENDO-SE OS JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA SOBRE O VALOR TOTAL DO PAGAMENTO EM ATRASO. EM CASO DE EXTINÇÃO ANTECIPADA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO, A DEVEDORA FICARÁ SUJEITA A UMA MULTA INDENIZATÓRIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO EQUIVALENTE, ALÉM DE ENCARGOS ALI PREVISTOS.

8.8. GARANTIA	SEM GARANTIA.
8.9. SEGURO	SIM. SEGURO PATRIMONIAL CONSTITUÍDO PELA DEVEDORA NO ÂMBITO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO, SUJEITO A REAVALIAÇÃO ANUAL.

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text, possibly a company or institutional name.A handwritten signature in black ink is written above the ID number. The signature is somewhat abstract and cursive.

DA#8986863 v1

ANEXO 5.9 - MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**
Nº [.]
Emissora

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 ("**Emissora**").

Coordenador Líder

BANCO BRADESCO BBI S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.450, 8º andar, Bela Vista, CEP 01310-917, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0073-93, neste ato representado na forma de seu estatuto social ("**Coordenador Líder**"), que integra este boletim de subscrição para todos os fins de direito. O Coordenador Líder é procurador da Emissora, investido de poderes especiais para receber por conta e ordem desta, os recursos decorrentes da integralização dos CRI e dar quitação dos CRI, conforme estabelecido no "*Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição, com Esforços Restritos, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, no Regime de Garantia Firme de Colocação, da 8ª Série, da 1ª Emissão, da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*" firmado em 15 de agosto de 2014.

Características

Emissão de uma série com valor total de R\$45.973.330,65 (quarenta e cinco milhões, novecentos e setenta e três mil, trezentos e trinta reais e sessenta e cinco centavos). As condições de integralização estão previstas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*" ("**Termo de Securitização**"), celebrado em 17 de setembro de 2014, entre a Emissora e o agente fiduciário representativo dos titulares de CRI.

Identificação do Subscritor

Nome:[.]			Tel.: [.]
Endereço: [.]		E-mail: [.]	
Bairro: [.]	CEP: [.]	Cidade: [.]	UF: [.]
Nacionalidade: [.]	Data de Nasc.: [.]	Estado Civil: [.]	Profissão: [.]

Doc. de identidade: [.]	Órgão Emissor: [.]	CPF/CNPJ: [.]
Representante Legal (se for o caso): [.]		Tel.: [.]
Doc. de Identidade: [.]	Órgão Emissor: [.]	CPF/CNPJ: [.]

Cálculo da subscrição

Quantidade de CRI subscritos [.]	Série de CRI Subscritos [.]	Preço unitário de subscrição R\$[.]	Valor da subscrição R\$ [.]
-------------------------------------	--------------------------------	--	--------------------------------

Forma de pagamento

Forma de Pagamento: moeda corrente nacional (R\$)	Banco nº: [.]	Agência: [.]	Conta: [.]
Valor em R\$: [.]			
Valor por extenso: [.] reais			
Prazo para integralização: até [.] de [.] de [.]			

INTEGRALIZAÇÃO: declaro ter total conhecimento de que os CRI ora subscritos deverão ser integralizados, a vista, em até 1 (um) dia contado da data de subscrição, na forma do Termo de Securitização.

<p>Declaro haver recebido do Subscritor, ou de seu representante legal, 3 (três) vias do presente Boletim de Subscrição.</p> <p>[Cidade], [.] de [.] de 2014.</p> <p>_____ p. TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. BANCO BRADESCO BBI S.A.</p>	<p>Declaro, para todos os fins, (i) que estou de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição, (ii) ter conhecimento integral do Termo de Securitização; (iii) ter recebido, lido, entendido e aderido ao Termo de Securitização, em especial os fatores de risco; (iv) ter ciência e assumo o risco da inexistência de prospecto para emissão de CRI; e (v) que os recursos utilizados para a integralização dos CRI não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998.</p> <p>[Cidade], [.] de [.] de 2014.</p> <p>_____ [Subscritor]</p>
--	---

1ª Via Emissora

2ª Via Subscritor

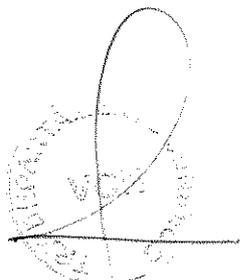
3ª Via Coordenador Líder

ANEXO 5.11 - DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO

N°	DATA
1.	14/10/14
2.	12/11/14
3.	12/12/14
4.	14/01/15
5.	12/02/15
6.	12/03/15
7.	14/04/15
8.	13/05/15
9.	12/06/15
10.	14/07/15
11.	12/08/15
12.	14/09/15
13.	15/10/15
14.	12/11/15
15.	14/12/15
16.	13/01/16
17.	12/02/16
18.	14/03/16
19.	13/04/16
20.	12/05/16
21.	14/06/16
22.	13/07/16
23.	12/08/16
24.	14/09/16
25.	13/10/16
26.	14/11/16
27.	14/12/16
28.	12/01/17
29.	14/02/17
30.	14/03/17
31.	12/04/17
32.	12/05/17
33.	14/06/17
34.	12/07/17
35.	14/08/17
36.	13/09/17
37.	13/10/17
38.	14/11/17
39.	13/12/17
40.	12/01/18
41.	16/02/18
42.	14/03/18
43.	12/04/18
44.	14/05/18
45.	13/06/18

46.	12/07/18
47.	14/08/18
48.	12/09/18
49.	15/10/18
50.	14/11/18
51.	12/12/18
52.	14/01/19
53.	13/02/19
54.	13/03/19
55.	12/04/19
56.	14/05/19
57.	12/06/19
58.	12/07/19
59.	14/08/19
60.	12/09/19
61.	14/10/19
62.	13/11/19
63.	12/12/19
64.	14/01/20
65.	12/02/20
66.	12/03/20
67.	15/04/20
68.	13/05/20
69.	15/06/20
70.	14/07/20
71.	12/08/20
72.	14/09/20
73.	15/10/20
74.	12/11/20
75.	14/12/20
76.	13/01/21
77.	12/02/21
78.	12/03/21
79.	14/04/21
80.	12/05/21
81.	14/06/21
82.	14/07/21
83.	12/08/21
84.	14/09/21
85.	14/10/21
86.	12/11/21
87.	14/12/21
88.	12/01/22
89.	14/02/22
90.	14/03/22
91.	13/04/22
92.	12/05/22
93.	14/06/22
94.	13/07/22
95.	12/08/22
96.	14/09/22

97.	13/10/22
98.	14/11/22
99.	14/12/22
100.	12/01/23
101.	14/02/23
102.	14/03/23
103.	12/04/23
104.	12/05/23
105.	14/06/23
106.	12/07/23
107.	14/08/23
108.	13/09/23
109.	13/10/23
110.	14/11/23
111.	13/12/23



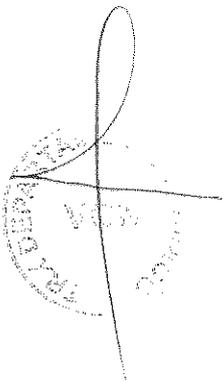
A handwritten signature or mark, possibly initials, consisting of a large loop and a horizontal line.

A handwritten signature or mark, possibly initials, consisting of a large 'X' shape.

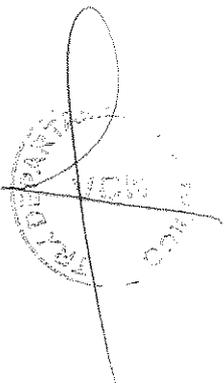
ANEXO 5.25 - TAXA DE AMORTIZAÇÃO

N°	DATA	TAXA DE AMORTIZAÇÃO
1.	14/10/14	0,8070%
2.	12/11/14	0,6523%
3.	12/12/14	0,6329%
4.	14/01/15	0,6957%
5.	12/02/15	0,6495%
6.	12/03/15	0,7675%
7.	14/04/15	0,6674%
8.	13/05/15	0,7857%
9.	12/06/15	0,6861%
10.	14/07/15	0,6950%
11.	12/08/15	0,7315%
12.	14/09/15	0,7137%
13.	15/10/15	0,7506%
14.	12/11/15	0,7881%
15.	14/12/15	0,7438%
16.	13/01/16	0,8362%
17.	12/02/16	0,7928%
18.	14/03/16	0,8037%
19.	13/04/16	0,8423%
20.	12/05/16	0,8267%
21.	14/06/16	0,8109%
22.	13/07/16	0,8774%
23.	12/08/16	0,8076%
24.	14/09/16	0,8742%
25.	13/10/16	0,8870%
26.	14/11/16	0,9001%
27.	14/12/16	0,9409%
28.	12/01/17	0,9002%
29.	14/02/17	0,8863%
30.	14/03/17	1,0372%
31.	12/04/17	0,9709%
32.	12/05/17	1,0409%
33.	14/06/17	0,9750%
34.	12/07/17	1,0454%
35.	14/08/17	0,9799%
36.	13/09/17	1,0782%
37.	13/10/17	1,0410%
38.	14/11/17	1,0857%
39.	13/12/17	1,1588%
40.	12/01/18	1,1236%
41.	16/02/18	1,1155%
42.	14/03/18	1,2446%
43.	12/04/18	1,1842%
44.	14/05/18	1,2053%

45.	13/06/18	1,2545%
46.	12/07/18	1,2224%
47.	14/08/18	1,2175%
48.	12/09/18	1,3227%
49.	15/10/18	1,2929%
50.	14/11/18	1,3726%
51.	12/12/18	1,3993%
52.	14/01/19	1,3995%
53.	13/02/19	1,4275%
54.	13/03/19	1,5388%
55.	12/04/19	1,4333%
56.	14/05/19	1,5457%
57.	12/06/19	1,5511%
58.	12/07/19	1,5846%
59.	14/08/19	1,5919%
60.	12/09/19	1,6274%
61.	14/10/19	1,6643%
62.	13/11/19	1,7301%
63.	12/12/19	1,7707%
64.	14/01/20	1,8130%
65.	12/02/20	1,8571%
66.	12/03/20	1,9580%
67.	15/04/20	1,9252%
68.	13/05/20	2,0846%
69.	15/06/20	2,0022%
70.	14/07/20	2,1109%
71.	12/08/20	2,1688%
72.	14/09/20	2,2021%
73.	15/10/20	2,2928%
74.	12/11/20	2,3875%
75.	14/12/20	2,4044%
76.	13/01/21	2,5608%
77.	12/02/21	2,5320%
78.	12/03/21	2,7513%
79.	14/04/21	2,7608%
80.	12/05/21	2,8829%
81.	14/06/21	2,9299%
82.	14/07/21	3,0639%
83.	12/08/21	3,1515%
84.	14/09/21	3,2737%
85.	14/10/21	3,4597%
86.	12/11/21	3,5759%
87.	14/12/21	3,7298%
88.	12/01/22	3,8966%
89.	14/02/22	4,0230%
90.	14/03/22	4,3553%
91.	13/04/22	4,4937%
92.	12/05/22	4,7596%
93.	14/06/22	4,9425%
94.	13/07/22	5,3421%
95.	12/08/22	5,5631%



96.	14/09/22	5,9828%
97.	13/10/22	6,4001%
98.	14/11/22	6,8770%
99.	14/12/22	7,4548%
100.	12/01/23	8,0445%
101.	14/02/23	8,7735%
102.	14/03/23	9,8151%
103.	12/04/23	10,8820%
104.	12/05/23	12,2776%
105.	14/06/23	14,0452%
106.	12/07/23	16,4341%
107.	14/08/23	19,7242%
108.	13/09/23	24,8077%
109.	13/10/23	33,1181%
110.	14/11/23	49,8430%
111.	13/12/23	100,0000%



Handwritten signature and initials.