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

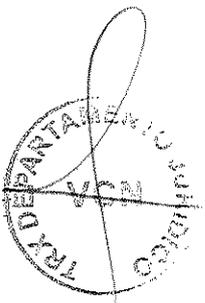
entre

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

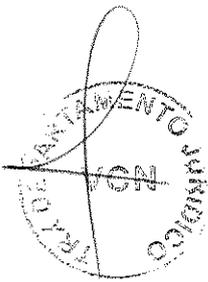


A handwritten signature.

A large, stylized handwritten signature.

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 signature or mark.

Handwritten signature or mark.

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

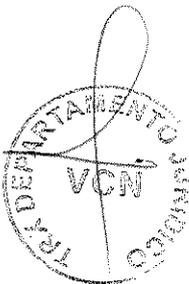
Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes abaixo nomeadas e qualificadas, a saber:

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.

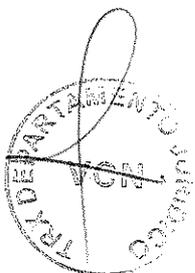
2.3. A Securitizadora compromete-se, desde que cumpridos os requisitos deste Contrato de Cessão, em especial a cláusula 3.2, abaixo, a adquirir a CCI oferecida pela Cedente, observado o disposto neste Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

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.

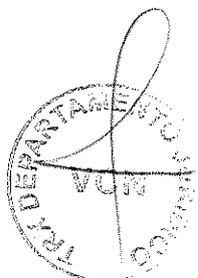
3. PREÇO DE AQUISIÇÃO

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:

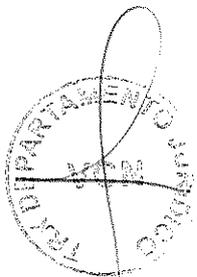
- (i) perfeita formalização do Termo de Liberação e de todos os documentos relativos à emissão dos CRI, com exceção do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (abaixo definido), entendendo-se como tal (a) a sua lavratura ou assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos 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.

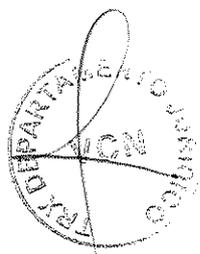
3.5.1. Sem prejuízo da notificação prevista na cláusula 3.5, acima, mediante a cessão dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Cedente deverá enviar, em até 15 (quinze) Dias Úteis, notificação, por escrito, à Fiadora, informando a respeito da cessão do crédito por ela garantido à Securitizadora, 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:

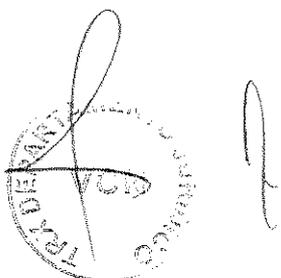
- (i) fazer com que seus representantes legalmente constituídos cumpram e façam cumprir todos os termos e condições dos documentos indicados no item (i) da cláusula 4.4, acima;



- (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;



- (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 avençados 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

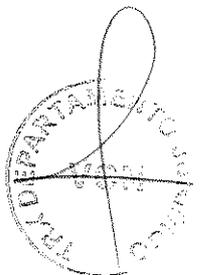


às operações que deram origem aos Créditos Imobiliários, sem a prévia e expressa autorização da Securitizadora.

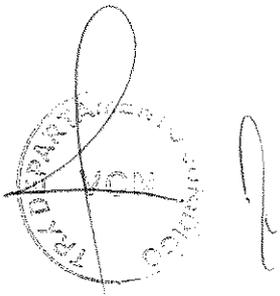
7. DECLARAÇÕES DAS PARTES

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;



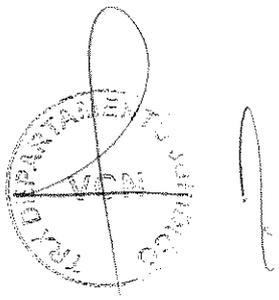
- (ix) recebeu, tem ciência, conhece, não tem dúvidas e está de acordo com todas as regras estabelecidas no Termo de Securitização;
- (x) não ocorreu, nem está em curso, qualquer Evento de Recompra Compulsória, na data em que esta declaração é prestada ou confirmada;
- (xi) seus registros contábeis e 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.

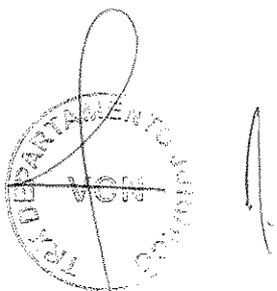
7.3. As Partes obrigam-se a: (i) manter as declarações prestadas no âmbito desta cláusula 7ª verdadeiras até o término da vigência do presente Contrato de Cessão, do Termo de Securitização ou da liquidação das Obrigações, o que ocorrer por último; e (ii) comunicar à outra Parte caso qualquer de suas 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

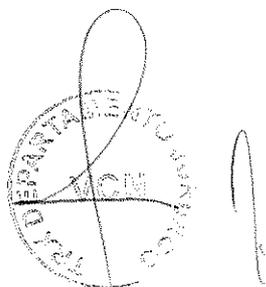
8.1. Caso ocorra qualquer um dos eventos relacionados abaixo, considerar-se-á integralmente resolvida a cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários cedidos, de pleno direito, independentemente de envio de qualquer aviso ou notificação à Cedente, e sem qualquer Ônus ou custo para a Securitizadora, 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

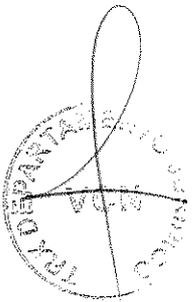


decorrência de descumprimento, pela Cedente, ou por terceiros, de suas respectivas obrigações no âmbito do Contrato de Locação por culpa, dolo, omissão ou má-fé;

- (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

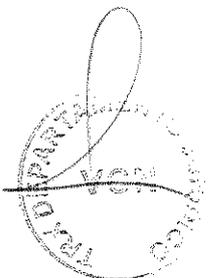


das obrigações da Cedente com relação aos Créditos Imobiliários e a emissão de CRI e as obrigações assumidas perante os titulares do CRI;

- (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.

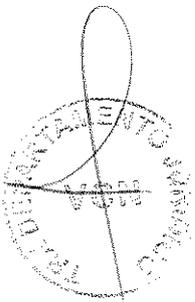
8.8. Na hipótese de rescisão deste Contrato de Cessão, deverão permanecer válidas, existentes e eficazes suas disposições até a amortização ou resgate integral dos CRI, bem como até o integral cumprimento das demais Obrigações.

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.



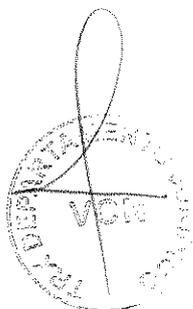
9. DESPESAS

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



[Handwritten mark]

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.

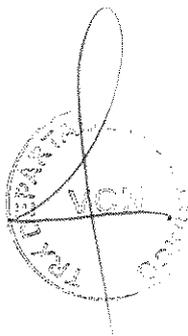
11. REGISTRO EM CARTÓRIO

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 cópia 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:



[Handwritten signature]

- (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.

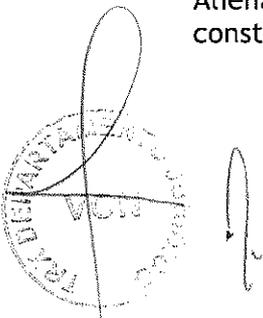
14.3. A tolerância e as concessões recíprocas (i) terão caráter eventual e transitório; e (ii) não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade de qualquer das Partes.

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.

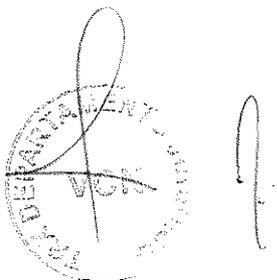
16.2. Este Contrato de Cessão rege-se pelas leis brasileiras.

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.

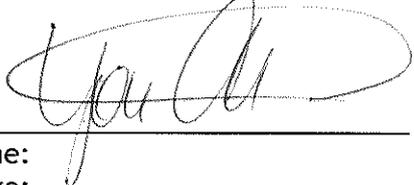
[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]



A large, stylized handwritten signature is located in the bottom right area of the page.

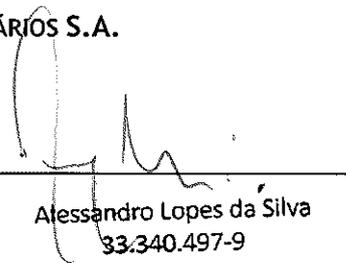
Página de Assinaturas do "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças", celebrado em 17 de setembro de 2014, entre a TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. e a Windsor 33 Empreendimentos Imobiliários S.A.

TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.



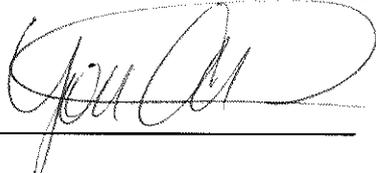
Nome:
Cargo:

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



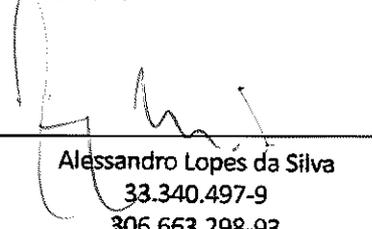
Nome: Alessandro Lopes da Silva
Cargo: 33.340.497-9
306.663.298-93

WINDSOR 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.



Nome:
Cargo:

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



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

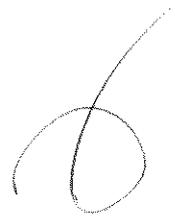
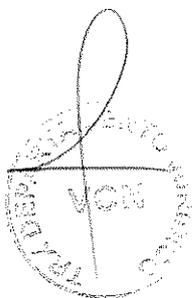
TESTEMUNHAS



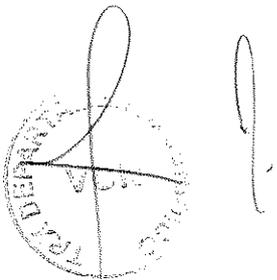
Nome: Caio F. D. Mascarenhas
RG: 39028863-9



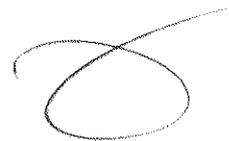
Nome: Thiago Takano
RG: CPF: 337.278.978-48
RG: 36.589.614-7



ANEXO (I) - CÓPIA DAS MATRÍCULAS DO IMÓVEL



A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "TRABALHO" at the top, "V.S." in the center, and "C. P. S. S. S." at the bottom.



A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop.



PODER JUDICIÁRIO

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
4º OFÍCIO SALVADOR BAHIA

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

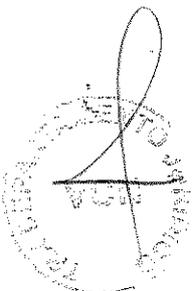
CERTIFICO eu, KATIA MARIA KRUSCHEWSKY

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 principio 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

2.50.09.0/89

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 PÚBLICA 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



A

OW



Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
1570.LAB012227-6
R3CZ5F4DRI
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade

PODER JUDICIÁRIO

DM

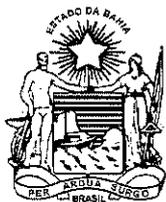
35°13'42" e distância de 90,18m até o ponto P.02 (E 553.035.8497 e N 8.570.436.067) daí segue-se ao longo do muro que faz limite com a "Área A, com azimute de 127°11'07" e distância de 47,45m até o ponto P.10 (E 553.053.3173 e N 8.570.422.815). Do ponto P.10, no limite com a Vila Operaria com Azimute 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 promissória compradora não pagou integralmente o preço acordado entre as partes, em consequência da inadimplência descrita acima, a promitente vendedora ajuizou em face da promissória 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 fê. Salvador Ba. 28 de agosto de 2014. A Oficial:

DM

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

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

2.50.09.0/89

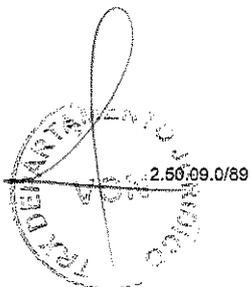


PODER JUDICIÁRIO

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 37º05' 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 55º10' 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 324º00' e a distância de 4,40m encontramos o ponto 4. Do ponto nº 04 com o azimute magnético de 49º20' e a distancia de 13,90m, encontramos o Ponto nº 05. Do ponto nº 05 com o azimute magnético de 143º25' 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 234º00' 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 279º50' e distancia de 2,90 encontramos o ponto inicial nº 01 fechando o polígono 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



Jan

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 tranita 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.ABO12222-5
MJQR25AM7Q
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade

Doje n. 253224
PODER JUDICIÁRIO
JUST. PEIRO RIBEIRO DE ADM. JUDIC. - IFRA
Valor da Taxa R\$. *59,47*
28 / *08* / *14* *due*
Assinatura do Responsável

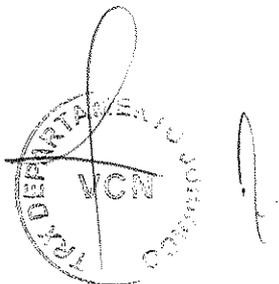
4º OFÍCIO REGISTRO E
IMÓVEIS DESTA CAPITAL
BUSCAS EXTRAÍDAS POR
sup
Em data de *28.08.14*

Handwritten flourish

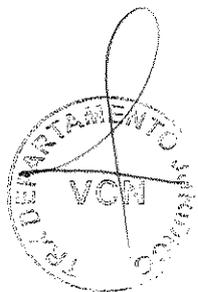
DEPARTAMENTO JUDICIAL
VON

ANEXO 1.1 - DEFINIÇÕES

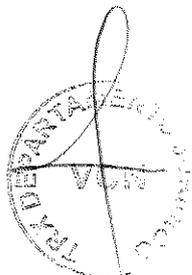
Palavra ou expressão	Definição
<u>"Agente Fiduciário"</u>	significa a SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada autorizada pelo Banco Central do Brasil a prestar serviços de agente fiduciário no âmbito da Lei 9.514, conforme alterada, com sede 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" (bem como os correlatos "Controlar" ou "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



<u>"Créditos Imobiliários"</u>	uso do poder para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos de determinada pessoa jurídica.
<u>"CRI"</u>	conforme definido na cláusula 2.1.
<u>"Custodiante"</u>	conforme definido no preâmbulo.
<u>"CVM"</u>	conforme definido na cláusula 2.8.
<u>"Dia Útil"</u>	Comissão de Valores Mobiliários.
<u>"Devedora"</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>	conforme definido no preâmbulo.
<u>"Evento de Recompra Compulsória"</u>	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.
<u>"Fiadora"</u>	conforme definido na cláusula 8.1.
<u>"Fiança"</u>	conforme definido na cláusula 2.1.1.
<u>"Financiador"</u>	conforme definido na cláusula 2.1.1.
<u>"Fundo de Despesas"</u>	conforme definido no preâmbulo.
<u>"Imóvel"</u>	conforme definido na cláusula 4.6.
<u>"Informações Confidenciais"</u>	conforme definido no preâmbulo.
<u>"Instrução CVM 476"</u>	conforme definido no item (i) da cláusula 12.1.
<u>"Lei 8.245"</u>	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada
<u>"Lei 9.514"</u>	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 2001, conforme alterada.
<u>"Obrigações"</u>	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
<u>"Ônus" e o verbo correlato "Onerar"</u>	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

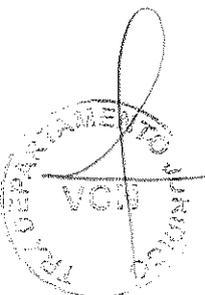


<u>"Opção de Recompra"</u>	involuntários. conforme definido na cláusula 8.10.
<u>"Operação Financeira"</u>	conforme definido no preâmbulo.
<u>"Parte"</u> ou <u>"Partes"</u>	conforme definido no preâmbulo.
<u>"Partes Relacionadas"</u>	(i) com relação a uma Pessoa, qualquer outra Pessoa que (a) a Controle, (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.
<u>"Patrimônio Separado"</u>	significa o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto (i) pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI e oriundos do Contrato de Locação, e (ii) pela Alienação Fiduciária 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>"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>"Preço de Aquisição"</u>	conforme definido na cláusula 3.1.
<u>"Regime Fiduciário"</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>"Reorganização Societária"</u>	em relação a uma Pessoa, qualquer transformação, cisão, fusão, incorporação (de sociedades ou ações), integralização de capital (<i>drop down</i>) ou qualquer outra forma de combinação de negócios, conforme definido na Deliberação CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009.
<u>"Securitizadora"</u>	conforme definido no preâmbulo.
<u>"Securitização"</u>	conforme definido no preâmbulo.
<u>"Seguro"</u>	conforme definido na cláusula 2.1.
<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.

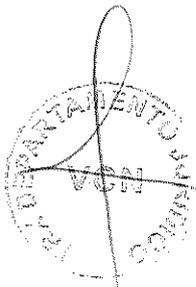
Ref.: Notificação de cessão de crédito decorrente do "*Contrato de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças Celebrado na Modalidade Especial da Built to Suit/Retrofit*", celebrado entre a Emissora e a Devedora, em 7 de junho de 2013, conforme alterado, entre a WINDSOR 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS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

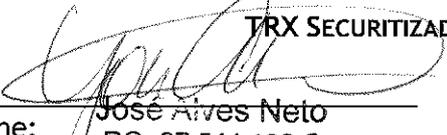
5. A Cedente e a Devedora, por meio deste instrumento: (i) declaram conhecer os termos do Contrato de Cessão, do termo de securitização dos Créditos Imobiliários, e dos demais documentos relacionados à operação de securitização de recebíveis oriundos do Contrato de Locação; e (ii) comprometem-se a: (a) 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.

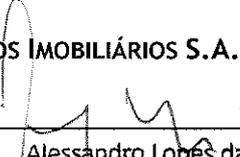
A presente notificação deverá ser devolvida à Cedente, após o ciente de V.Sas., no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da presente data.

Atenciosamente,


WINDSOR 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
 Nome: _____
 Cargo: José Alves Neto
 RG: 27.544.132-5
 CPF: 277.920.228-97


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


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: 33.340.497-9
 306.663.298-93

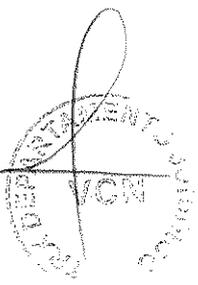
CONTAX S.A.

Nome: _____
 Cargo: _____

Nome: _____
 Cargo: _____

Ciente em ____/____/____





ANEXO 3.5.1 - MODELO DE NOTIFICAÇÃO DA CESSÃO À FIADORA

[cidade], [•] de [•] de 2014.

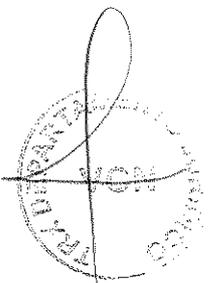
À
CONTAX PARTICIPAÇÕES S.A. ("Fiadora")

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.

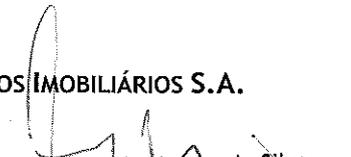
4. Informamos, ainda, que a presente notificação foi celebrada em caráter irrevogável e irretratável, e que qualquer modificação no Contrato de Locação, bem como a eleição de qualquer outra forma de adimplemento que não a determinada neste instrumento, somente poderão ser efetuados mediante prévia e 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.

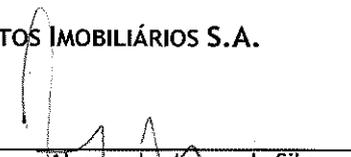
A presente notificação deverá ser devolvida à Cedente, após o ciente de V.Sas., no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da presente data.

Atenciosamente,


WINDSOR 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
 Nome: 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


TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.
 Nome: José Alves Neto
 Cargo: RG: 27.544.132-5
 CPF: 277.920.228-97

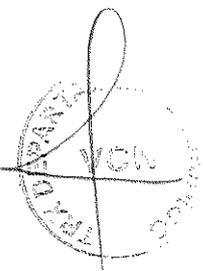

 Nome: Alessandro Lopes da Silva
 Cargo: RG: 33.340.497-9
 CPF: 306.663.298-93

CONTAX PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome: _____
 Cargo: _____

Nome: _____
 Cargo: _____

Ciente em ____/____/____

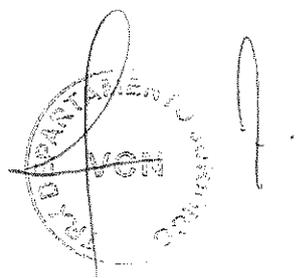


ANEXO 5.1.1 - MODELO DE PROCURAÇÃO

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 irretratável; (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 circular stamp from the Consulate of Brazil in London is partially obscured by a signature. The visible text within the stamp includes "CONSULADO DO BRASIL" and "LONDRES".



A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop.

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.

