

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

**I – PARTES**

Pelo presente instrumento particular (adiante designado simplesmente como "Contrato de Cessão"), as partes:

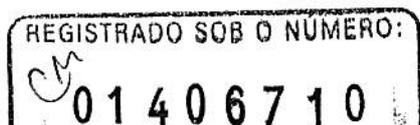
**EM/DATA LTDA.**, sociedade sediada na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua Goitacazes, n.º71, sala 412, centro – CEP 30.190-909, inscrita no CNPJ sob o n.º25.774.811/0001-70, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus administradores, ALVARO AUGUSTO TEIXEIRA DA COSTA, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade profissional n.º4.607/D – 4ª Região – CREA, inscrito no CPF sob o n.º000.309.616-53, residente e domiciliado na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida José do Patrocínio Pontes, n.º1.824, Bairro Mangabeiras – CEP 30.210-090; e, EDISON ZENÓBIO, brasileiro, viúvo, publicitário e jornalista, portador da cédula de identidade RG n.º159.816-SSP/MG, inscrito no CPF sob o n.º001.617.216-72, residente e domiciliado na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua Serranos, n.º88, apartamento n.º1001, Bairro Serra – CEP 30.320-250, doravante denominada simplesmente "Cedente"; e

**MBK SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de Belo Horizonte, no Estado de Minas Gerais, na Rua Rio de Janeiro, n.º1629, Lourdes – CEP 30.160-042, inscrita no CNPJ/MF sob o nº15.688.041/0001-90, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "Cessionária".

(Cedente e Cessionária adiante denominadas em conjunto como "Partes", e, individual e indistintamente, como "Parte")

**II – DEFINIÇÕES**

Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando grafados com maiúscula, sem prejuízo daquelas definições que



forem estabelecidas no corpo deste documento:

"Agente Fiduciário":

**PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade por ações devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º99, 24º andar – CEP 20050-005, inscrita no CNPJ sob o n.º15.227.994/0001-50;

"Alienação Fiduciária do Imóveis":

É a alienação fiduciária do Imóveis, a ser constituída nos termos da Lei 9.514/1997, em instrumento apartado denominado "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*" pela Cedente em favor da Cessionária, objetivando constituir a garantia para cumprimento de suas obrigações estipuladas neste Contrato de Cessão;

"CCI":

Significa a Cédula de Crédito Imobiliário emitida sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;

"CETIP":



CETIP S.A. – Mercados Organizados, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170;

"Código Civil":

Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme posteriormente alterada;

"Código de Processo Civil":

Lei nº 5.689, de 11 de janeiro de 1973, conforme posteriormente alterada;

REGISTRADO SOB O NÚMERO:

01406710

"Condições Precedentes":

São as condições previstas no item 2.3., abaixo, as quais, após serem cumpridas, obrigarão o pagamento do Valor da Cessão pela Cessionária à Cedente;

"Conta Centralizadora":

Conta corrente de titularidade da Cessionária, vinculada à emissão do CRI, no Banco Fator S.A. (Banco nº 265), agência 0002, conta 106472-3, submetida ao regime fiduciário e patrimônio separado;

"Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios":

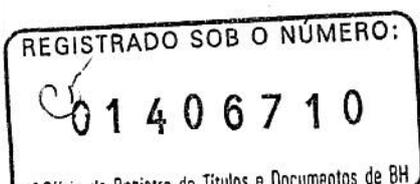
"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia", celebrado em 10 de setembro de 2013, entre a Devedora e a Securitizadora;

"Contrato de Distribuição":

É o "Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, com Esforços Restritos de Colocação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da MBK SECURITIZADORA S.A.", celebrado pela Cedente, Cessionária e o Coordenador Líder;

"Contrato de Locação Atípica":

Significa o Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Imóveis Comercial e Outras Avenças, firmado, em 30 de agosto de 2013, entre a Cedente e a Devedora, por meio do qual a Cedente se comprometeu a locar durante o período de 10 (dez) anos os imóveis descritos e caracterizados nas matrículas n.º 63.972, 63.973, 63.974, 63.975, 63.976, 63.977, 63.978, 63.979, 63.980, 63.981, 63.982, 63.983, 63.984, 63.985, 63.986, 63.987, 63.988, 63.989, 63.990, 63.991, 63.992, 63.993, 63.994, 63.995, 63.996, 63.997, 63.998, 63.999,



Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature and the initials '4EP'.

64.000, 64.001, 64.002, 64.003, 64.004, 64.005, 64.006, 64.007, 64.008, 64.009, 64.010, 64.011, 64.012, 64.013, todas do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – Minas Gerais ("Imóveis"), que compõem o Edifício IBM, situado na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Getúlio Vargas, n.º291;

"Coordenador Líder":

**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade sediada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, n.º 750, 16º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o n.º00.806.535/0001-54

"Créditos Imobiliários":

Significam as parcelas da locação do Contrato de Locação Atípica, bem como todos e quaisquer outros valores devidos pela Devedora por força do Contrato de Locação Atípica, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação Atípica, devidamente representados pela CCI;

"CRI":

São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da Cessionária, que serão emitidos no âmbito da Oferta Restrita;

"CVM":

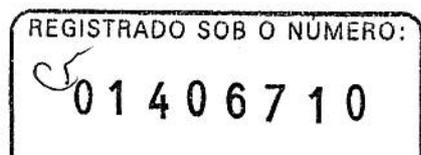
Comissão de Valores Mobiliários

"Data de Emissão do CRI":

13 de setembro de 2013;

"Despesas da Operação":

Tem o significado que lhe é atribuído no item 1.9, abaixo;



Handwritten signatures and a large handwritten number "4" are present at the bottom of the page.

"Devedora":

Significa **S.A. ESTADO DE MINAS**, sociedade anônima, sediada na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Getúlio Vargas, n.º291, Bairro Funcionários, inscrita no CNPJ sob o n.º17.247.933/0001-80;

"Dia(s) Útil (eis)":

Todo aquele que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil;

"Direitos Creditórios"

A totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados e que venham a ser titulados pela Fiduciante relativos aos créditos decorrentes da venda de Periódicos, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios;

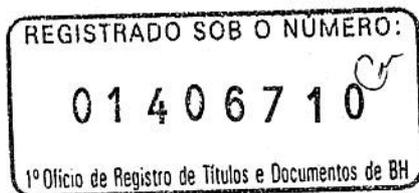
"Emissão de CRI":

A 1º Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Cessionária, que será emitida com lastro nos Créditos Imobiliários;

"Escritura de Emissão de CCI": É o *"Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural"*, celebrado pela Cedente e a Instituição Custodiante;

"Imóveis":

Significa os imóveis descritos e caracterizados nas matrículas n.º 63.972, 63.973, 63.974, 63.975, 63.976, 63.977, 63.978, 63.979, 63.980, 63.981, 63.982, 63.983, 63.984, 63.985, 63.986, 63.987, 63.988, 63.989, 63.990, 63.991, 63.992, 63.993, 63.994, 63.995, 63.996, 63.997, 63.998, 63.999, 64.000, 64.001, 64.002, 64.003, 64.004, 64.005, 64.006, 64.007, 64.008, 64.009, 64.010, 64.011,



64.012, 64.013, todas do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – Minas Gerais (“Imóveis”), que compõem o Edifício IBM, situado na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Getúlio Vargas, n.º291;

“Instituição Custodiante”:

**PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade por ações devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º99, 24º andar – CEP 20050-005, inscrita no CNPJ sob o n.º15.227.994/0001-50;

“Instrução CVM 414”:

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

“Instrução CVM 476”:

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

“Lei nº 9.514/1997”:

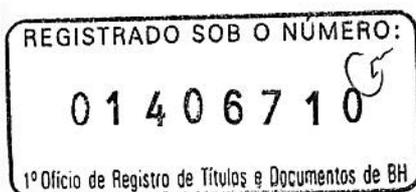
Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada;

“Lei nº 10.931/2004”:

Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada;

“Obrigações Garantidas”:

São as obrigações de (i) pagamento dos Créditos Imobiliários, o que inclui a totalidade das obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em decorrência do Contrato de Locação Atípica e suas posteriores alterações; (ii) cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas e que venham a ser assumidas pela



Handwritten signatures and initials.

Cedente no Contrato de Cessão, e suas posteriores alterações; (iii) todos os pagamentos decorrentes do CRI, lastreado nos Créditos Imobiliários, o que inclui o cumprimento de todas e quaisquer obrigações, principais e acessórias, que decorram dos CRI, inclusive em decorrência de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, previstas no Termo de Securitização e suas posteriores alterações;

"Oferta Restrita":

A oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, do CRI, lastreado nos Créditos Imobiliários, que será emitido através do Termo de Securitização e que será objeto de distribuição pública nos termos da Instrução CVM 476 e da Instrução CVM 414;



"Prazo da Locação Atípica":

Prazo mínimo do Contrato de Locação Atípica, correspondente a 10 (dez) anos contados da Data de Início do Prazo Locatício, qual seja, 20/09/2013;

"Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários":

Obrigação da Cedente de recomprar os Créditos Imobiliários na ocorrência dos eventos previstos no item 6.2, abaixo e no subitem 6.2.3, abaixo;

"Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários":

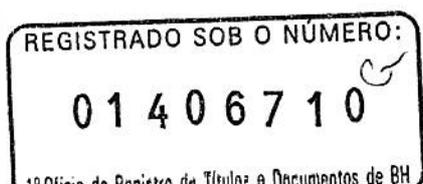
Faculdade da Cedente de recomprar os Créditos Imobiliários, mediante o pagamento do Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários acrescidos do Prêmio, conforme aplicável;

"Sistema de Negociação":

Sistema de registro, negociação e liquidação financeira da CCI, administrado pela CETIP;

"Termo de Securitização":

O "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de



Handwritten signature and date '10/09/2013'.

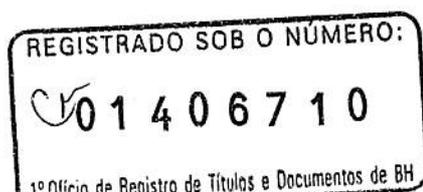
Recebíveis Imobiliários da MBK Securitizadora S.A." a ser firmado, nesta data, entre a Cessionária e o Agente Fiduciário;

"Valor da Cessão": É o montante a ser pago pela Cessionária à Cedente, na forma prevista no item 2.2., abaixo;

"Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários": A Cedente deverá restituir à Cessionária, a totalidade do saldo devedor do CRI, equivalente ao seu valor nominal atualizado, acrescido da remuneração prevista no Termo de Securitização devida até a data do efetivo pagamento, bem como demais encargos, multas e acessórios eventualmente devidos.

### III - CONSIDERANDO QUE:

- a) a Cedente e a Devedora firmaram, em 02 de setembro de 2013, o Contrato de Locação Atípica, por meio do qual a Cedente alugou o Imóveis para a Devedora pelo Prazo da Locação Atípica;
- b) em contraprestação à locação do Imóveis, a Devedora pagará à Cedente, nos termos do Contrato de Locação Atípica, os Créditos Imobiliários, devidamente descritos e caracterizados nos termos do Anexo I ao presente instrumento ("Anexo I");
- c) a Cedente emitiu uma CCI, por meio da formalização da Escritura de Emissão de CCI, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípica;
- d) sem prejuízo de outras garantias outorgadas, em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a Cedente pretende alienar fiduciariamente o Imóveis em favor da Cessionária por meio da Alienação Fiduciária do Imóveis;



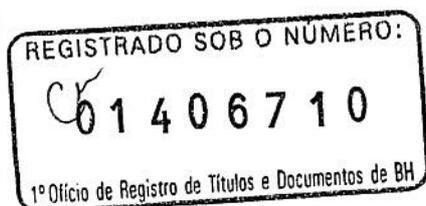
- e) sem prejuízo de outras garantias outorgadas, em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a Cedente pretende ceder fiduciariamente os Direitos Creditórios em favor da Cessionária por meio da Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- f) a Cedente, mediante a formalização do presente Contrato de Cessão, pretende ceder à Cessionária a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;
- g) a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários e pretende vincular os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, por meio do Termo de Securitização;
- h) a Cessionária pretende contratar o Coordenador Líder, por meio do Contrato de Distribuição, para realizar a oferta pública de distribuição primária do CRI, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, sob regime de melhores esforços; e
- i) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Contrato de Cessão, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas:

#### IV - CLÁUSULAS

##### CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Objeto: Este Contrato de Cessão tem por objeto a cessão onerosa, pela Cedente à Cessionária, com coobrigação da Cedente, em caráter irrevogável e irretratável, da totalidade dos Créditos Imobiliários, os quais são representados pela CCI.



1.2. Abrangência da Cessão: Nos termos dos artigos 287 e 893 do Código Civil e artigos 21 e 22 da Lei nº 10.931/2004, a cessão dos Créditos Imobiliários compreende, além da cessão ao direito de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, a cessão de todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

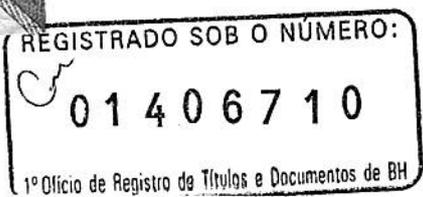
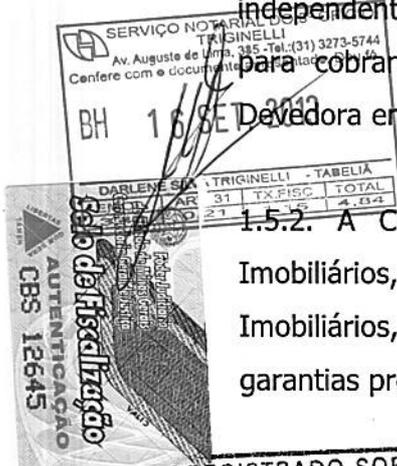
1.3. Responsabilidade pela existência dos Créditos Imobiliários: A Cedente é responsável pela correta constituição, existência, exigibilidade, correta formalização e validade dos respectivos Créditos Imobiliários ao tempo da cessão à Cessionária, respondendo solidariamente pelas obrigações assumidas pela Devedora nos termos do Contrato de Locação Atípica.

1.4. Posição Contratual: Fica desde já ajustado entre as Partes que a presente cessão se limita à cessão dos Créditos Imobiliários, não representando, em qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual da Cedente nos instrumentos que formalizam os respectivos Créditos Imobiliários.

1.5. Coobrigação: Nos termos do artigo 296 do Código Civil, a Cedente responderá pela solvência da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigado e responsabilizando-se pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários ("Coobrigação").

1.5.1. Em razão da Coobrigação, a Cedente estará obrigada a prontamente adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários, independentemente da promoção de qualquer medida, judicial ou extrajudicial, para cobrança dos Créditos Imobiliários, respondendo solidariamente com a Devedora em relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários.

1.5.2. A Cedente está coobrigada em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários, responsabilizando-se pelo adimplemento integral dos Créditos Imobiliários, sem prejuízo, e independentemente da execução de outras garantias prestadas no âmbito do Contrato de Locação Atípica.



Handwritten signatures and initials, including a large signature and the initials 'sed'.

1.5.3. A Cedente deverá cumprir todas as suas obrigações decorrentes da Coobrigação, mediante depósito na Conta Centralizadora, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao inadimplemento de qualquer dos Créditos Imobiliários pela Devedora, independentemente do recebimento de qualquer notificação ou comunicação enviada pela Cessionária.

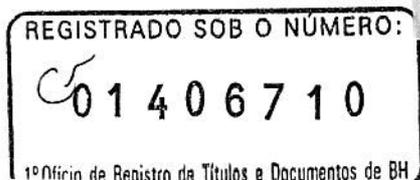
1.5.4. A Cedente poderá ser demandada até o cumprimento total e integral das obrigações coobrigadas, observado o limite que os Créditos Imobiliários representam em relação à totalidade das obrigações assumidas pela Devedora no Contrato de Locação Atípica, não podendo a Cedente, em qualquer hipótese, exonerar-se ou deixar de adimplir as obrigações em relação às quais se coobrigou nos termos deste Contrato de Cessão.

1.6. Transferência de Titularidade: A cessão dos Créditos Imobiliários é realizada por meio da celebração deste Contrato de Cessão, e formalizada através da transferência da CCI em favor da Cessionária via sistema de registro, negociação e liquidação financeira da CCI, administrado pela CETIP, sem movimentação financeira.

1.6.1. O Anexo I contém a descrição da CCI, com: (i) a qualificação da Devedora; (ii) a identificação do Imóveis; (iii) a indicação da data de emissão, data de vencimento, valor emitido e (iv) demais características, nos termos do artigo 19 da Lei nº 10.931/2004.

1.6.2. A Cessionária está autorizada pela Cedente, em caráter irrevogável e irretratável, na forma dos artigos 653 e seguintes do Código Civil, a transferir, para seu nome, a titularidade da CCI junto à CETIP.

1.6.3 Fica ajustado pelas Partes que todas as despesas verificadas com a emissão, custódia, registro e transferência da CCI correrão por conta exclusiva da Cedente.



1.7. Cessão Boa, Firme e Valiosa: Durante toda a vigência do presente Contrato de Cessão, a Cedente se obriga, em nome da Cessionária, a adotar todas as medidas que se fizerem necessárias para fazer a cessão dos Créditos Imobiliários sempre boa, firme e valiosa, inclusive perante a Devedora.

1.8. Emissão do CRI: Este Contrato de Cessão se destina a viabilizar a emissão do CRI, de modo que os Créditos Imobiliários serão vinculados ao CRI, até que se complete o resgate destes. Considerando-se essa motivação, as Partes reconhecem que é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham o seu curso e conformação estabelecidos neste Contrato de Cessão e nos respectivos instrumentos que os originaram, sendo certo que eventual alteração dessas características interferirá no lastro do CRI. Portanto, será vedado à Cedente compensar qualquer crédito que detenha ou que venha a deter contra a Devedora, inclusive decorrentes de multas e/ou penalidades estabelecidas no Contrato de Locação Atípica, bem como modificar, por qualquer forma ou meio, o Contrato de Locação Atípica.

1.9. Despesas da Operação: A Cedente se obriga a arcar com as despesas decorrentes da emissão do CRI, incluindo, mas não se limitando, aos custos para registro perante a CETIP, emissão, custódia e registro da CCI, honorários da Instituição Custodiante e do Agente Fiduciário, honorários de assessoria legal, remuneração do Coordenador Líder e despesas com emissão e registro dos Contratos da Operação, bem como registros cartorários, se for necessário, conforme definido no Termo de Securitização.

1.9.1. As Despesas da Operação serão devidas pela Cedente mediante apresentação, pela Cessionária, de comunicação indicando quais as despesas incorridas, ou ainda, mediante a retenção, pela Cessionária, dos valores relativos às Despesas da Operação, enviando, juntamente com a referida comunicação, os recibos/notas fiscais referentes a cada Despesa da Operação incorrida. Fica facultado à Cessionária solicitar a terceiros, prestadores de serviço, envolvidos com o processo de securitização, que emitam suas faturas diretamente à Cedente, com exceção do Agente Fiduciário.

1.9.2. As despesas flat, cujo pagamento deve ser feito em uma única parcela, conforme acima exemplificado, serão arcadas pela Cedente, e as despesas

SERVIÇO NOTARIAL DO 3º OFÍCIO  
TÉCNICO GINELLI  
Av. Augusto de Lima, 385 - Tel.: (31) 3221-1144  
Confere com o documento apresentado. Deu fé.



REGISTRADO SOB O NÚMERO:  
01406710

ordinárias, por sua vez, serão arcadas com os recursos do patrimônio separado, observado que, em caso de insuficiência, a Cessionária poderá exigir que a Cedente arque com tais despesas.

## **CLÁUSULA SEGUNDA - DA CESSÃO E CONDIÇÕES PRECEDENTES**

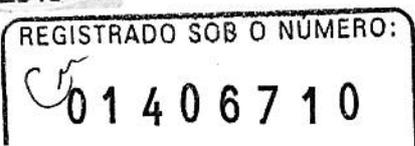
2.1. Cessão dos Créditos Imobiliários: Por meio deste Contrato de Cessão, a Cedente cede e transfere os Créditos Imobiliários à Cessionária, que estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, e a Cessionária adquire, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários representados pela CCI.

2.2. Valor da Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários oriundos do Contrato de Locação Atípica, a Cessionária pagará, no prazo de até 01 (um) Dia Útil a contar do atendimento ou dispensa das Condições Precedentes, mediante transferência eletrônica disponível para a conta corrente de titularidade da Cedente, o valor de R\$ 65.313.455,74 (sessenta e cinco milhões trezentos e treze mil quatrocentos e quarenta e cinco reais e setenta e quatro centavos) ("Valor da Cessão"), observadas as disposições da Cláusula Oitava.

2.2.1. Nos termos do Contrato de Distribuição, a Cedente se obrigou a pagar a remuneração devida ao Coordenador Líder, sendo que os valores existentes na Conta Vinculada poderão ser transferidos para o pagamento desta despesa.

2.3. Condições Precedentes: O pagamento do Valor da Cessão, nos termos deste Contrato de Cessão, está condicionado ao cumprimento das seguintes condições pela Cedente, exceto se o seu cumprimento for dispensado pela Cessionária, mediante aprovação dos titulares do CRI ("Condições Precedentes"):

(i) perfeita formalização deste Contrato de Cessão, da Escritura de Emissão de CCI, da Alienação Fiduciária do Imóveis, do Contrato de Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios, do Contrato de Distribuição e do Termo de Securitização ("Contratos da Operação"), entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações de cotistas, acionistas ou do conselho de



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several initials on the right.

administração necessárias para tanto;

- (ii) registro da Alienação Fiduciária do Imóveis, nas matrículas dos Imóveis, perante o 6º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG;
- (iii) registro do Contrato de Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios, perante os Cartórios de Títulos e Documentos das Comarcas de Belo Horizonte – MG;
- (iv) registro do presente Contrato de Cessão, perante o Cartório de Títulos e Documentos da Comarca de Belo Horizonte – MG;
- (v) registro do Termo de Securitização na Instituição Custodiante da CCI e
- (vi) subscrição e integralização do CRI, conforme dispõe o Contrato de Distribuição.

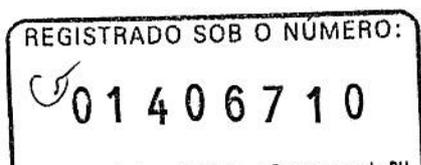
2.3.1. Caso as Condições Precedentes não se verificarem em até 60 (sessenta) dias a contar da data de celebração deste instrumento, este Contrato de Cessão será resolvido de pleno direito, desvinculando-se automaticamente as Partes, sem quaisquer ônus ou penalidades.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DOS PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELA DA CCI**



3.1. Conta Centralizadora: Fica estabelecido que, durante a vigência do CRI, os pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como todos e quaisquer recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários, extraordinários ou não, no todo ou em parte, serão realizados na Conta Centralizadora, vinculada ao patrimônio separado.

3.2. Vinculação dos Créditos Imobiliários ao CRI: Os pagamentos recebidos relativos à CCI serão computados e integrarão o lastro do CRI até sua data de resgate integral. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estarão expressamente vinculados ao CRI por força do regime fiduciário a ser constituído pela Cessionária, em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de

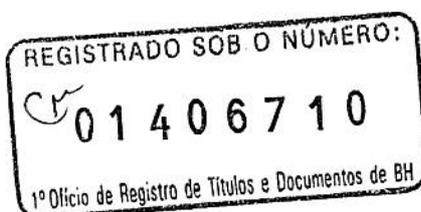


Handwritten signatures and initials.

outras obrigações da Cessionária. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, a CCI e a Conta Centralizadora:

- (i) constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até o pagamento integral da totalidade do CRI;
- (iii) destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento do CRI, bem como dos respectivos custos da administração;
- (iv) estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária, com exceção dos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, nas hipóteses previstas na Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001;
- (v) não poderão ser utilizados na prestação de garantias e, após vinculados ao CRI com instituição do patrimônio separado, não podem ser executados por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente responderão pelas obrigações decorrentes do CRI a que estão relacionados.

3.2.1. A cessão dos Créditos Imobiliários que eventualmente sobejarem após o pagamento dos valores devidos aos titulares do CRI, na forma prevista no Termo de Securitização, bem como das despesas de manutenção do CRI, que incluem o pagamento ao Agente Fiduciário, o pagamento da Instituição Custodiante, custódia da CCI na CETIP, gestão do CRI, será parcialmente resolvida, devendo a Cessionária restituir à Cedente os valores dos Créditos Imobiliários, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de pagamento do CRI, mediante depósito em conta corrente a ser oportunamente indicada pela Cedente à Cessionária.



A handwritten signature in black ink, appearing to be "SILVA TRIGINELLI".

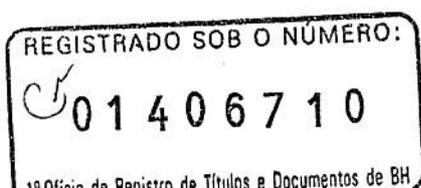
A large, stylized handwritten mark that resembles the number "4".

Handwritten initials, possibly "HCO", in the bottom right corner.

## CLÁUSULA QUARTA – DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS

4.1. Declarações das Partes: Cada uma das Partes declara, na data de assinatura deste Contrato de Cessão e na data do pagamento do Valor da Cessão, que:

- (i) é uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Contrato de Cessão e dos demais Contratos da Operação dos quais é parte, à assunção e ao cumprimento das obrigações deles decorrentes, em especial aquelas relativas à cessão da CCI, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e societários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome da respectiva Parte as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;
- (iv) a celebração deste Contrato de Cessão e a assunção e o cumprimento das obrigações deles decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de (i) quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato de Cessão, dos quais cada uma das Partes, seus respectivos controladores, controladas e coligadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade, em especial o Imóveis, os Créditos Imobiliários e a CCI, conforme aplicável, exceto em relação aos contratos para os quais cada uma das Partes já obteve autorização prévia permitindo a celebração deste Contrato de Cessão; (ii) qualquer norma legal ou regulamentar a que a respectiva Parte, seus controladores, controladas e coligadas ou qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos; e (iii) qualquer ordem, decisão, judicial (ainda que liminar), arbitral ou administrativa que comprovadamente afete ou possa afetar o cumprimento das obrigações previstas no presente Contrato de Cessão;

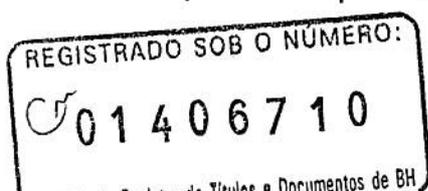


*[Handwritten signature]*

- (v) a cessão dos Créditos Imobiliários nos termos deste Contrato de Cessão não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Cedente e a Cessionária, assim como entre a Cessionária e a Devedora;
- (vi) o Valor da Cessão acordado entre as Partes na forma deste Contrato de Cessão representa o valor econômico dos Créditos Imobiliários, calculado com base nos termos e condições atuais do Contrato de Locação Atípica e da Escritura de Emissão de CCI, e na expectativa de recebimento integral e tempestivo dos Créditos Imobiliários na quantia necessária para a satisfação das obrigações da Cessionária decorrentes do Termo de Securitização; e
- (vii) as discussões sobre o objeto deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa.

4.2. Declarações quanto aos Créditos Imobiliários: A Cedente declara e garante, em relação aos Créditos Imobiliários, na data de assinatura deste Contrato de Cessão e na data do pagamento do Valor da Cessão, que:

- (i) os Créditos Imobiliários representados pela CCI existem, nos termos do artigo 295 do Código Civil;
- (ii) a CCI será e os Créditos Imobiliários por elas representados são de sua legítima e exclusiva titularidade, e estarão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza que possam obstar a cessão objeto deste Contrato de Cessão e o pleno gozo e uso, pela Cessionária, de todos os direitos, garantias e prerrogativas relacionadas aos Créditos Imobiliários e à CCI que os representam;
- (iii) o Contrato de Locação Atípica não contém qualquer avença que impeça, proíba ou condicione, a qualquer título, a cessão dos Créditos Imobiliários à Cessionária, consubstanciando-se o Contrato de Locação Atípica em relação contratual regularmente constituída, válida, eficaz e exequível de acordo com os seus termos, de modo que, de acordo com o artigo 290 do Código Civil, a Devedora deverá ser notificada, no prazo de 30 (trinta) dias, pela Cedente, a respeito da respectiva cessão de Créditos Imobiliários;



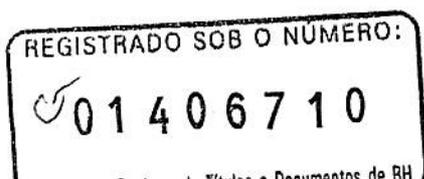
Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature and the initials 'HAB'.

- (iv) o Contrato de Locação Atípica e seus aditivos foram devidamente celebrados pelas partes e encontram-se plenamente em vigor, não havendo, até a presente data, medida judicial ou extrajudicial ou ameaça de medida judicial ou extrajudicial, visando seu término antecipado, resolução ou anulação;
- (v) os Créditos Imobiliários oferecidos à cessão à Cessionária não são ou foram objeto (a) de qualquer contestação judicial, extrajudicial ou administrativa, por parte da Devedora ou de quaisquer terceiros, (b) de qualquer tipo de renegociação, acordo ou transação, que não tenha sido descrita neste Contrato de Cessão; (c) de depósito judicial no contexto de questionamentos feitos pela Devedora; ou (d) de qualquer outro pedido ou medida que possa inviabilizar o pleno exercício pela Cessionária dos direitos relacionados à CCI ora cedida;
- (vi) não tem conhecimento da existência de processos administrativos, judiciais ou procedimentos arbitrais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, que afetem, ou possam vir a afetar, os Créditos Imobiliários, os Imóveis ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão;
- (vii) é a única, exclusiva e legítima proprietária/titular do domínio útil sobre o Imóveis e
- (viii) se responsabiliza pela legalidade, legitimidade e veracidade dos Créditos Imobiliários, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos, na estrita e fiel forma e substância em que foram descritos nos Contratos da Operação.

## CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DA CEDENTE

5.1. Obrigações da Cedente: Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Contrato de Cessão, a Cedente obriga-se a:

- a) até a amortização e/ou o resgate integral do CRI, não praticar qualquer ato que acarrete ou possa resultar na redução, por qualquer razão, do valor dos Créditos Imobiliários ou na alteração de seus termos, condições e

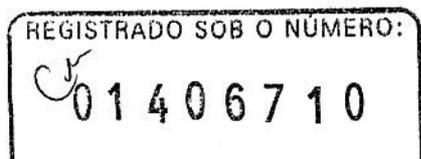
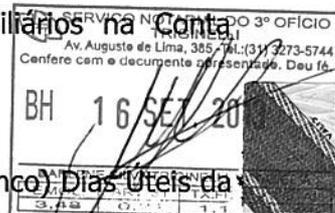


Handwritten signatures and a large arrow pointing to the right.



procedimentos de pagamento dos Créditos Imobiliários, exceto se expressamente previsto nos Contratos da Operação;

- b) manter toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão à Cedente e à Devedora as condições fundamentais de funcionamento, bem como que determinam os termos e condições da constituição dos Créditos Imobiliários;
- c) manter contratados os prestadores de serviços necessários à emissão do CRI, incluindo, mas não se limitando, ao assessor legal, à instituição custodiante da CCI;
- d) não renunciar ao exercício de direito, tácita ou expressamente, ou alterar, por meio de aditamento ou por qualquer outro meio, os termos do Contrato de Locação Atípica. A renúncia de qualquer direito ou alteração de qualquer disposição do Contrato de Locação Atípica somente poderá ser realizada se tais renúncias ou alterações não afetarem os Créditos Imobiliários;
- e) manter, até a data de pagamento do Valor da Cessão, válidas e eficazes as declarações contidas nos itens 4.1 e 4.2., acima, e, após tal data, manter a Cessionária informada de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a invalidade da declaração;
- f) notificar a Devedora, na forma prevista no item 3.1. abaixo, para que estas realizem os pagamentos da totalidade dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora;
- g) encaminhar à Cessionária e ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua deliberação, cópia de qualquer proposta de pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução e/ou liquidação aprovada por seus órgãos societários;
- h) efetuar, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, os respectivos lançamentos contábeis correspondentes à cessão irrevogável e irretroatável dos



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Créditos Imobiliários à Cessionária;

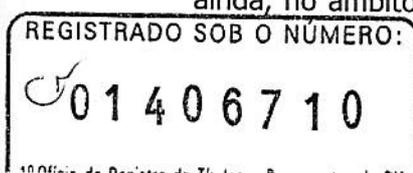
- i) cumprir as obrigações contidas nas Condições Precedentes;
- j) transferir na CETIP a titularidade da CCI em nome da Cessionária;
- k) encaminhar à Cessionária quaisquer avisos, notificações, citações que vier a receber relacionados ao Imóveis ou à Devedora;



## CLÁUSULA SEXTA – DA RECOMPRA COMPULSÓRIA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

6.2. Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários: Fica desde já ajustado entre as Partes que a Cedente se obriga, em caráter irrevogável e irreatável, e exclusivamente em relação aos Créditos Imobiliários por elas cedidos, a recomprar, a totalidade dos Créditos Imobiliários pelo Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários, nas seguintes hipóteses ("Eventos de Recompra Compulsória"):

- a) caso qualquer dos Créditos Imobiliários venha a ser reclamado por terceiros que se considerem credores ou titulares de direitos dos referidos Créditos Imobiliários e desde que haja: (i) decisão liminar ou cautelar declarando a ilegitimidade dos Créditos Imobiliários ou da cessão dos Créditos Imobiliários, que não seja cassada em até 45 (quarenta e cinco) dias a contar do decurso do prazo de contestação; (ii) processo que discuta a legitimidade dos Créditos Imobiliários ou da cessão dos Créditos Imobiliários em face da Cedente e esta não tenha apresentado defesa tempestivamente; (iii) haja decisão declarando a ilegitimidade dos Créditos Imobiliários ou da cessão dos Créditos Imobiliários; ou (iv) independentemente das situações aqui previstas, qualquer processo que discuta a legitimidade dos Créditos Imobiliários ou da cessão dos Créditos Imobiliários que não tenha sido extinto em até 120 (cento e vinte) dias após o decurso do prazo para contestação, observado o item 6.2.1. abaixo;
- b) caso seja expedida qualquer ordem judicial determinando a penhora ou arresto do Imóveis, ou caso recaia quaisquer ônus ou gravames sobre o Imóveis, ou ainda, no âmbito de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial, o Imóveis



seja levado a leilão ou seja objeto de arrematação ou adjudicação por quaisquer credores ou terceiros, observado o prazo de cura de até 120 (cento e vinte) dias contados da data em que ocorrer quaisquer dos eventos descritos neste dispositivo. Caso a Devedora deixe de realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários em decorrência das situações ora descritas, independentemente do decurso do prazo de cura ora mencionado, a Cedente estará obrigada a realizada a imediata Recompra Compulsória da totalidade dos Créditos Imobiliários;

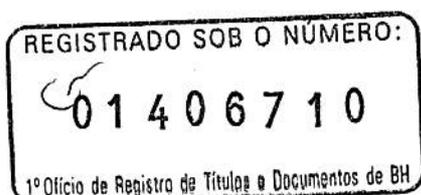
- c) não cumprimento, pela Cedente, de quaisquer obrigações assumidas por força deste Contrato de Cessão, que não tenha sido sanado no prazo de 5 (cinco) dias, no caso de obrigações pecuniárias, ou de 15 (quinze) dias, no caso de obrigações não pecuniárias, salvo se outro prazo específico tenha sido previsto neste Contrato de Cessão;
- d) caso a Devedora não realize os pagamentos de 2 (dois) meses consecutivos relativos ao Contrato de Locação Atípica, comprovada e justificadamente em razão de descumprimento das obrigações da Cedente oriundas de tais instrumentos, independentemente da coobrigação da Cedente. Caso exista divergência entre a Devedora e a Cedente em relação à ocorrência ou não de tal descumprimento, exclusivamente para fins da presente hipótese, a mera prolação de sentença arbitral ou judicial, ainda que de primeira instância favorável à Devedora, ou, ainda, a concessão de qualquer medida judicial de caráter liminar favorável à Devedora nesse sentido, que não seja cassada pelo tribunal competente dentro de, no máximo, 60 (sessenta) dias da sua concessão, será suficiente para comprovar que o não pagamento das obrigações da Devedora ocorreu comprovada e justificadamente em decorrência do descumprimento das obrigações da Cedente oriundas do Contrato de Locação Atípica;
- e) caso quaisquer declarações da Cedente feitas neste Contrato de Cessão sejam comprovadamente falsas ou incorretas, de forma a afetar os Créditos Imobiliários e/ou as garantias a eles vinculadas;



700

- f) em caso de pedido, por parte da Cedente, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Cedente, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- g) em caso de pedido de falência formulado por terceiros em face da Cedente e não devidamente elidido pela Cedente no prazo legal;
- h) em caso de decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Cedente;
- i) caso a Alienação Fiduciária do Imóveis seja anulada, ou, de qualquer forma, deixe de existir ou seja rescindida, por iniciativa da Cedente.
- j) caso o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE") e do Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"), sejam extintos ou inaplicáveis, sem que haja substituição por outro índice oficial, e não haja aceitação de um indexador comum entre a Cedente, a Devedora e os titulares do CRI.

6.2.1. O pagamento da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários deverá ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente seguinte ao recebimento, pela Cedente, da notificação a ser encaminhada pela Cessionária ou pelo Agente Fiduciário, sobre a ocorrência de evento que enseje a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários. A notificação de que trata este dispositivo deverá ser realizada pela Cessionária no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a deliberação dos Titulares dos CRI, em Assembleia Geral, convocada para esse fim em 2 (dois) Dias Úteis contados da ciência, pela Cessionária, da ocorrência do respectivo Evento de Recompra Compulsória, observados os eventuais prazos de cura estabelecidos neste Contrato de Cessão.



Handwritten signature and initials.

6.2.2. A Cedente compromete-se a comunicar o Agente Fiduciário da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória no prazo de até 2 (dois) dias úteis contados da data da ciência de tal fato ou da data em que tal fato se tornar público, o que ocorrer primeiro.

6.2.3. Os pagamentos recebidos pela Cessionária em decorrência da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários deverão ser creditados na Conta Centralizadora e aplicados única e exclusivamente ao pagamento do CRI, que por sua vez será amortizado proporcionalmente, conforme previsto no Termo de Securitização.

### CLÁUSULA SÉTIMA - DA MULTA INDENIZATÓRIA



7.1. Eventos de Multa Indenizatória: A Cedente responderá pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos respectivos Créditos Imobiliários até que todo o CRI tenha sido resgatado integralmente, de modo que a Cedente pagará à Cessionária, na Conta Centralizadora, a Multa Indenizatória, abaixo definida, caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos ("Eventos de Multa Indenizatória"):

- a) a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja prejudicada, por meio de decisão judicial neste sentido, no todo ou em parte, mediante contestação pela Devedora, pela Cedente, suas controladoras, controladas, coligadas e afiliadas, ou a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida em primeira instância, no todo ou em parte, sob qualquer fundamento, inclusive com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, rescisão, denúncia, total ou parcial, do Contrato de Locação Atípica, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários;
- b) na hipótese de rescisão antecipada, por qualquer motivo, do Contrato de Locação Atípica, ressalvado se tal hipótese configurar um Evento de Recompra Compulsória;

REGISTRADO SOB O NÚMERO:  
01406710

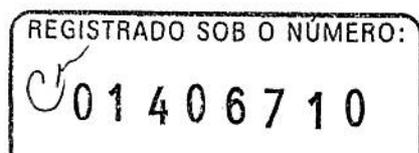


- c) o direito à Recompra Compulsória, de que é titular a Cessionária nos termos acima, não poder ser exercido, em sua plenitude, por qualquer motivo;
- d) na hipótese de resolução do Contrato de Locação Atípica pela ocorrência de sinistro, desapropriação ou retomada do domínio útil do Imóveis pela União, ou ainda, na hipótese de declaração, mediante decisão judicial ou arbitral, de revisão do aluguel do preço devido pela Devedora em razão do Contrato de Locação Atípica, desde que não tenha havido a substituição ou inclusão de outros Créditos Imobiliários ao CRI, previamente aprovados pelos titulares dos CRI, em valores e fluxo de recebimento maiores ou iguais aos ora cedidos, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da resolução do referido instrumento; ou
- e) na hipótese de sinistro parcial, de acordo com o item 8 do Contrato de Locação Atípica, a Devedora poderá continuar locando a área do Imóveis não inutilizada, mediante o pagamento dos aluguéis proporcionais, sendo que a Multa Indenizatória será devida apenas no montante do valor dos aluguéis correspondentes à área inutilizada, desde que tal diferença não seja paga pelo seguro do Imóveis.

7.2. Multa Indenizatória: Em ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, a Cedente se obriga, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Cessionária, na Conta Centralizadora, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, multa no valor correspondente ao saldo devedor do CRI, calculado conforme disposto na Cláusula Quinta do Termo de Securitização ("Multa Indenizatória").

7.2.1 Após o efetivo pagamento da Multa Indenizatória, a Cedente se sub-rogará à Cessionária em todos os Créditos Imobiliários e a CCI eventualmente existentes.

7.3. Prazo de Pagamento: A Multa Indenizatória será paga no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Cedente, de simples notificação por escrito a ser enviada pela Cessionária com cópia para o Agente Fiduciário, noticiando a



ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, observados os eventuais prazos de cura estabelecidos neste Contrato de Cessão.

7.4. Titularidade: Uma vez realizado o pagamento integral do preço da Recompra Compulsória ou o pagamento integral da Multa Indenizatória pela Cedente à Cessionária, e não restar quaisquer débitos em favor da Cessionária, fica a Cedente legitimada a cobrar da Devedora os valores referentes aos Créditos Imobiliários remanescentes e suas respectivas garantias.



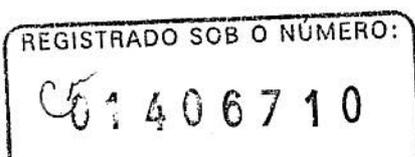
## CLÁUSULA OITAVA - DAS PENALIDADES

8.1. Inadimplemento Pecuniário: O inadimplemento, por qualquer das Partes, de quaisquer das obrigações de pagamento em moeda corrente nacional previstas neste Contrato de Cessão caracterizará, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora da Parte inadimplente, sujeitando-a ao pagamento imediato dos seguintes encargos pelo atraso: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data em que o pagamento era devido até o seu integral recebimento pela Parte credora; e (ii) multa convencional, não compensatória, de 2% (dois por cento) do valor devido.

8.2. Inadimplemento Não Pecuniário: O inadimplemento, por qualquer das Partes, de quaisquer obrigações não pecuniárias previstas neste Contrato de Cessão não sujeitará a Parte inadimplente ao pagamento de qualquer penalidade ou encargo. Todavia, o descumprimento pela Cedente de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Contrato de Cessão, ensejará um Evento de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, ressalvado o prazo de cura previsto neste Contrato de Cessão e exceto se for deliberado de forma diversa pela assembleia dos titulares de CRI, observados os procedimentos e a forma previstos no Termo de Securitização.

## CLÁUSULA NONA – DA INDENIZAÇÃO

9.1. Indenização por Dano: As Partes responsabilizam-se, individualmente, por todo e qualquer dano moral ou patrimonial devidamente comprovado, mediante decisão judicial transitada em julgado, que venham, conjunta ou individualmente, a causar a



qualquer outra Parte ou Partes deste Contrato de Cessão, em decorrência de dolo, culpa ou má-fé, em função da prática ou omissão de qualquer ato em desacordo com os procedimentos fixados neste Contrato de Cessão.

9.2. Perdas e Danos: A Parte que causou dano moral ou patrimonial a outra Parte deverá indenizar a Parte prejudicada por todas as perdas e danos incorridos e decorrentes de sua conduta culposa ou dolosa, desde que devidamente comprovados, mediante decisão judicial transitada em julgado, sem prejuízo de quaisquer custos ou despesas para a defesa dos direitos e interesses da Parte prejudicada, inclusive honorários advocatícios.

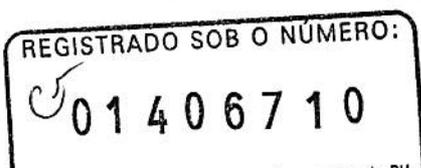
9.3. Forma de Pagamento: A indenização deverá ser paga em moeda corrente nacional de acordo com as disposições desta Cláusula mediante depósito em conta corrente da Parte indenizada, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis após o trânsito em julgado da decisão judicial mencionada na Cláusula 10.2 acima.

9.4. Execução Específica: Sem prejuízo da indenização devida em caso de inadimplemento de qualquer uma das cláusulas do presente Contrato de Cessão, a Parte prejudicada poderá exigir da Parte inadimplente a execução específica da obrigação devida, conforme a Cláusula Décima Primeira abaixo.

#### CLÁUSULA DÉCIMA – DA TUTELA ESPECÍFICA

10.1. Título Executivo: As Partes reconhecem e concordam que este Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial, para todos os fins e efeitos do artigo 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

10.2. Prazo de Exigibilidade: As obrigações não pecuniárias previstas neste Contrato de Cessão serão exigíveis, se não houver estipulação de prazo específico, no prazo de 15 (quinze) dias contado do recebimento da respectiva notificação enviada pela Parte prejudicada. Será facultada à Parte prejudicada ainda a adoção das medidas judiciais necessárias, tais como (a) tutela específica ou (b) obtenção do resultado prático equivalente, por meio das medidas a que se refere o artigo 461, parágrafo 5º, do Código de Processo Civil, além do pedido de ressarcimento de danos morais e patrimoniais nos termos da Cláusula Nona acima.



*[Handwritten signatures and initials]*

10.3. Tutela Específica: Caso alguma das Partes descumpra qualquer das obrigações de dar, fazer ou não fazer previstas neste Contrato de Cessão, e, notificada para sanar tal inadimplemento, deixe de fazê-lo no prazo, a Parte prejudicada, independentemente de qualquer outro aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá requerer, com fundamento no artigo 273 combinado com o artigo 461 e seus parágrafos, ambos do Código de Processo Civil, a tutela específica da obrigação inadimplida, sem prejuízo da aplicação da multa prevista no item 9.2. acima ou, a seu juízo, promover execução da obrigação de fazer, com fundamento nos artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA

11.1. Prazo de Vigência: O presente Contrato de Cessão começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até a integral liquidação do CRI.

### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS NOTIFICAÇÕES

12.1. Comunicação: Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Cessão deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(a) se para a Cedente:

#### EM/DATA LTDA.,

Rua Goitacazes, n.º71, sala 412, centro – CEP 30.190-909

At.: Álvaro Augusto Teixeira da Costa

Telefone: (31) 3263-5336

Correio eletrônico: alvaro@uai.com.br

(b) se para a Cessionária:

#### MBK SECURITIZADORA S.A.

Rua Rio de Janeiro, n.º1629, Lourdes – CEP 30.160-042



Several handwritten signatures in black ink, some overlapping, located at the bottom right of the page.

At.: Márcio Cadar de Almeida

Telefone: (31) 2533-9100

Correio eletrônico: marcio.cadar@mbkinvest.com.br



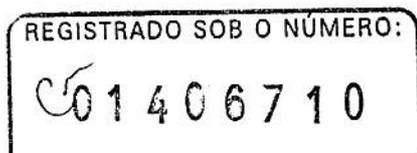
12.2. Eficácia da Notificação: Todas as comunicações decorrentes deste Contrato de Cessão deverão ser feitas por escrito e serão consideradas eficazes: (i) quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo; (ii) após 5 (cinco) dias contados da postagem de carta com aviso de recebimento à pessoa a ser notificada; ou (iii) no caso de comunicações feitas por fax ou por correio eletrônico, na data de recebimento da confirmação de que a mensagem foi efetivamente recebida, seja por recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente, seja diretamente pelo destinatário por meio de telefonema gravado. Na hipótese referida no item (iii) acima, os respectivos originais deverão ser encaminhados ao destinatário em até 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem eletrônica ou do fax.

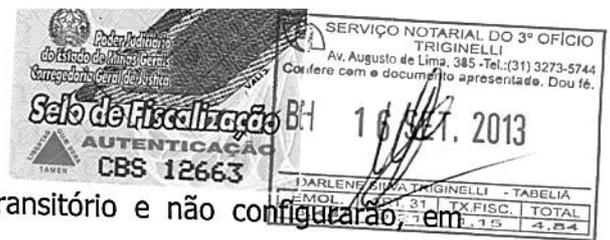
### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1. Validade e Eficácia: Qualquer alteração ao presente Contrato de Cessão somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e averbada no respectivo em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, a margem do registro do presente Contrato de Cessão. Não obstante, após a emissão do CRI, o presente Contrato de Cessão somente poderá ser alterado mediante anuência dos titulares do CRI emitido, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, exceto nas hipóteses expressamente autorizadas nos termos dos Contratos da Operação.

13.2. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: As Partes celebram este Contrato de Cessão em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título, inclusive na hipótese de incorporação da Cedente por outra sociedade controlada, direta ou indiretamente, por sua atual controladora.

13.3. Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as





concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Cessão, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato de Cessão.

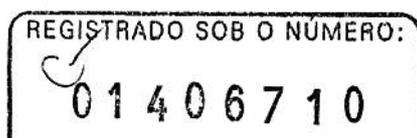
13.4. Divisibilidade: Se qualquer disposição deste Contrato de Cessão for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão emvidar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Contrato de Cessão.

13.5. Termos Definidos: As palavras e os termos constantes deste Contrato de Cessão não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Contrato de Cessão no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos no Contrato de Locação Atípica e na Escritura de Emissão de CCI ou em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local.

13.6. Resolução de Controvérsias: As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver através de negociações qualquer disputa ou controvérsia relacionada a este Contrato de Cessão.

13.7. Quantia Líquida e Certa: Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força deste Contrato de Cessão poderá ser cobrada via processo de execução visto que as Partes desde já reconhecem tratar-se de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente à qualidade de título executivo extrajudicial nos termos e para os efeitos do artigo 585, inciso II, do Código de Processo Civil.

13.8. Entendimentos Anteriores: O presente Contrato de Cessão constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo



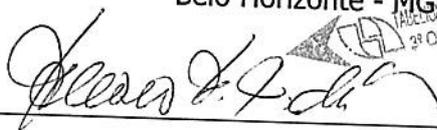
todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO FORO

14.1. Foro de Eleição: Para dirimir quaisquer questões que se originarem deste Contrato de Cessão, fica eleito o Foro da Comarca da Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente Contrato de Cessão em 3 (três) vias de igual teor e forma, para os mesmos fins e efeitos de direito, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

Belo Horizonte - MG, 10 de setembro de 2013.



**EM/DATA LTDA.**  
Cedente

Nome: Álvaro Augusto Teixeira da Costa  
Cargo: Administrador



Nome: Edison Zenóbio  
Cargo: Administrador

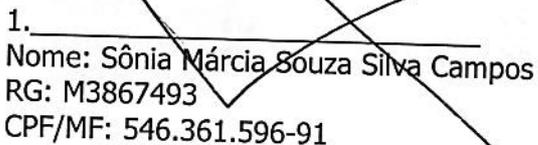


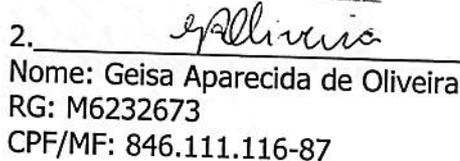
**MBK SECURITIZADORA S.A.**  
Cessionária

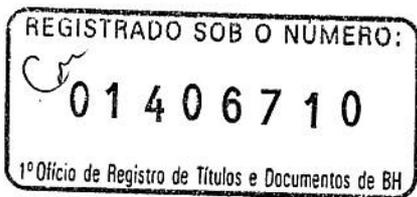
Nome: Danilo de Figueiredo Medrado  
Cargo: Diretor Presidente



#### Testemunhas:

1.   
Nome: Sônia Márcia Souza Silva Campos  
RG: M3867493  
CPF/MF: 546.361.596-91

2.   
Nome: Geisa Aparecida de Oliveira  
RG: M6232673  
CPF/MF: 846.111.116-87



**ANEXO I – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS  
IMOBILIÁRIOS**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>	<b>DATA DE EMISSÃO: 10/09/2013</b>
--------------------------------------	------------------------------------

<b>SÉRIE</b>	<b>MK01</b>	<b>NÚMERO</b>	<b>XPAVAT</b>	<b>TIPO DE CCI</b>	<b>INTEGRAL</b>
--------------	-------------	---------------	---------------	--------------------	-----------------

**1. EMISSORA:**

RAZÃO SOCIAL: **EM/DATA LTDA.**

CNPJ/MF: 25.774.811/0001-70

ENDEREÇO: Rua Goitacazes, n.º71, Centro

<b>COMPLEMENTO</b>	Sala 412	<b>CIDADE</b>	Belo Horizonte	<b>UF</b>	MG	<b>CEP</b>	30.190-909
--------------------	----------	---------------	----------------	-----------	----	------------	------------

**2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:**

RAZÃO SOCIAL: **PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**

CNPJ/MF: 15.227.994/0001-50

ENDEREÇO: Rua Sete de Setembro, n.º99 – Bairro: Centro

<b>COMPLEMENTO</b>	24º andar	<b>CIDADE</b>	Rio de Janeiro	<b>UF</b>	RJ	<b>CEP</b>	20050-005
--------------------	-----------	---------------	----------------	-----------	----	------------	-----------

**3. DEVEDORA:**

RAZÃO SOCIAL: **S/A ESTADO MINAS**

CPF/MF: 17.247.933/0001-80

ENDEREÇO : Avenida Getúlio Vargas, n.º291 – Bairro: **Funcionários**

<b>COMPLEMENTO</b>	-	<b>CIDADE</b>	Belo Horizonte	<b>UF</b>	MG	<b>CEP</b>	30.112-020
--------------------	---	---------------	----------------	-----------	----	------------	------------



**4. TÍTULO**

Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóveis e Outras Avenças, celebrado em 02 de Setembro de 2013.

**5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 65.313.455,74 (sessenta e cinco milhões trezentos e treze mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais e setenta e quatro centavos)**

REGISTRADO SOB O NÚMERO:  
**01406710**  
seção de Registro de Títulos e Documentos de BH

*[Handwritten signatures and initials]*

**6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**

ENDEREÇO: Avenida Getúlio Vargas, n.º291 – Bairro: Funcionários

<b>COMPLEMENTO</b>	-	<b>CIDADE</b>	Belo Horizonte	<b>UF</b>	MG	<b>CEP</b>	30.112020
--------------------	---	---------------	----------------	-----------	----	------------	-----------

CARTÓRIO 6º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG

Nº MATRÍCULA 63.972, 63.973, 63.974, 63.975, 63.976, 63.977, 63.978, 63.979, 63.980, 63.981, 63.982, 63.983, 63.984, 63.985, 63.986, 63.987, 63.988, 63.989, 63.990, 63.991, 63.992, 63.993, 63.994, 63.995, 63.996, 63.997, 63.998, 63.999, 64.000, 64.001, 64.002, 64.003, 64.004, 64.005, 64.006, 64.007, 64.008, 64.009, 64.010, 64.011, 64.012 e 64.013.

**7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO**

7.1. PRAZO	120 (cento e vinte) meses
7.2. VALOR MENSAL	R\$ 815.000,00 (em 20/09/2013)
7.3. REMUNERAÇÃO	Juros de 9,0% a.a. (nove por cento ao ano)
7.4. FORMA DE REAJUSTE	Anual – IPCA/IBGE
7.5. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	20/10/2013
7.6. DATA DO ÚLTIMO PAGAMENTO:	20/09/2023
7.7. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	(i) juros de mora de 1% ao mês; (ii) correção monetária <i>pro rata die</i> , segundo os índices definidos nos itens 9.1 e seguintes do Contrato Atípico de Locação; e, (iii) multa por atraso de 2%, acrescendo-se os juros e correção monetária sobre o valor total do pagamento em atraso.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal

SERVIÇO NOTARIAL DO 3º OFÍCIO TRIGINELLI  
Av. Augusto de Lima, 935 - Tel. (31) 3271-5244  
Confere com o documento apresentado. Dou fé.

16 SET. 2013

TRIGINELLI - TABELA

DL	37	TX.FISC	TOTAL
23	1	1,15	4,84

Selo de fiscalização  
AUTENTICAÇÃO  
CBS 12667

*[Handwritten signatures]*

REGISTRADO SOB O NÚMERO:  
**01406710**  
1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de BH